



TER-T·REND

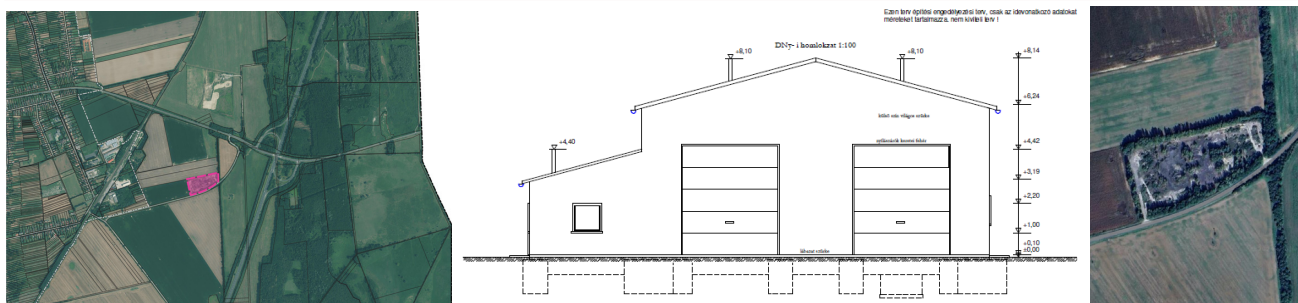
H-1016 - Budapest, Gellérthegy u. 16. • tel: +36 1 488-0202 • fax: +36 1 488-0199 • tertrend@tertrend.hu • www.tertrend.hu

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA KAMIONPARKOLÓ KAPCSÁN

JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

E-TÉR azonosító: 20450

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint

2024. SZEPTEMBER

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: **TÉR-T-REND Kft.**

Cseri Gabriella
okl. településmérnök, okl. terület-és településfejlesztő
szociológus
településtervező: TT-01-4867

Révész László
településmérnök

Szigetvári Lili
gyakornok

Tájrendezés, dr. Adorján Anna
környezetalakítás: okl. tájépítésmérnök, településmérnök
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Papp Livia Katalin
tájépítésmérnök msc.

Közlekedés és közművek, **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**
hírközlés:

Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, településmérnök
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559
településtervezési vízi közmű tervező, TV-01-10559

Horváth Tünde
okl. építőmérnök,
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-9714
településtervezési vízi közmű tervező, TV-01-9714

Molnár Attila
építőmérnök,
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS LEHATÁROLÁSA	4
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	5
3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA	6
3.2.1. Elhelyezkedés, közlekedési kapcsolatok	6
3.2.2. Jelenlegi területhasználat	6
3.2.3. Tulajdonviszonyok	8
3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	8
3.3.1. Hatályos településszerkezeti terv	9
3.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv	9
3.4. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET	10
3.5. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	11
3.6. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA – A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA	11
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	13
4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	13
4.1.1. A Településszerkezeti terv módosítási javaslata	14
4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata	14
4.1.3. Szabályozási tervi változások	14
4.2. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL	15
4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA	15
4.3.1. Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	15
4.3.2. Térségi területfelhasználási kategóriák	15
4.3.3. Térségi övezeteknek való megfelelés	17
4.3.4. Egyéb területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak megfelelés	20
4.5. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA	20
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	21
5.1. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	21
5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	23
5.3. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	23
5.4. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE	24
5.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE	25

1. ELŐZMÉNYEK

Zalakomár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete, településfejlesztési elképzelései és az érvényben lévő településrendezési eszközeiben rögzítettek alapján, a tervezett kamionparkoló kapcsán **módosítani kívánja a hatályos településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és az ennek mellékletét képező szabályozási tervét** Zalakomár Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testülete 44/2024. (V. 27.) ÖKT. számú határozattal elfogadott településfejlesztési döntése alapján.

Zalakomár **közigazgatási területének egészére 2012-2015. évben készültek el a településrendezési eszközök.** A képviselő-testület 118/2012. (X. 29.) képviselő-testületi határozatával fogadta el Zalakomár Község **Településfejlesztési koncepcióját** (készítette: TÉR-t-REND Kft. – Ecorys Magyarország Kft.). A településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök megalapozása céljából **Megalapozó vizsgálat és Örökségvédelmi hatástanulmány** is készült. A fenti dokumentációkra alapozva, azokkal összhangban készült el Zalakomár **Településszerkezeti terve** (a továbbiakban: TSZT), amelyet a képviselő-testület 55/2015. (V. 26.) határozatával fogadott el. Ezzel párhuzamosan készült el és került elfogadásra a Zalakomár Nagyközség **Helyi Építési Szabályzatáról** (a továbbiakban: HÉSZ) szóló 14/2015 (V. 28.) sz. önkormányzati rendelet, valamint annak mellékleteként a szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) a teljes külterületre, a központi belterületre és Ormánd puszta területére (készítette: TÉR-t-REND Kft.). Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti külön **Környezeti vizsgálat és értékelés** is elkészült a felülvizsgálathoz. A HÉSZ egyes rendelkezéseit a 6/2018. (V. 30.) önkormányzati rendelet hatálytalanította.

A településrendezési eszközök módosítását a **kamionparkoló, üzemi üzemanyagtöltő állomás, műhely épület** és kiszolgáló épület (iroda, raktár szociális blokk) létesítése teszi szükségessé. A módosítási igény a TSZT-t, a HÉSZ-t és a SZT is érintik. A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített eljárás keretében** történik. A tervezési feladattal Zalakomár Nagyközség Önkormányzata a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft.-t bízta meg.

A tervezett fejlesztések a hatályos településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érintik, azokkal nem ellentétesek. A fejlesztési elképzeléseknek megfelelően a településszerkezeti terven jelölt területfelhasználási egységek módosulnak, az építészeti lehetőségek is változnak.

A módosítás esetében együttesen teljesülnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) alpont feltételei, azaz a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Ennek megfelelően a településterv módosításának egyeztetése történhet **egyszerűsített eljárás** szerint.

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál, illetve a településrendezési eszközök módosításánál a rendelet szerinti **környezeti vizsgálat szükségességét** várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni, a 2. mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével. A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan a módosítás általános mezőgazdasági terület átsorolását jelentik **különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egységekbe.** A **települési környezeti vizsgálat és értékelés** szükségességét eldöntő eljárás során a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a dokumentáció elkészítését és az eljárás lefolytatását, így erre való tekintettel az Önkormányzat .../2024. (... ..) határozatával úgy döntött, hogy nem készített települési környezeti vizsgálatot és értékelést.

Jelen módosítás kapcsán külön **örökségvédelmi hatástanulmány nem készül**. Az elfogadott településrendezési eszközökhöz a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan készült **települési örökségvédelmi hatástanulmány**. A kapott adatszolgáltatás alapján a módosítások műemléket, helyi védelem alatt álló örökségelemet nem érintenek. Az átsorolással érintett ingatlan északnyugati sarkán nyilvántartott régészeti lelőhely nyúlik be, melyet a tervezett beépítés és burkolatlétesítés nem érint.

A **tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült**, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, a Lechner Tudásközpont által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. A dokumentációban szereplő ortofotó-kivágatok szintén az állami adatszolgáltatásként kapott adatok felhasználásával készültek.

A módosítás a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit nem érinti, a térségi besorolások követelményeinek való megfelelést azonban kismértékben befolyásolja. A település **térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, és az infrastrukturális ellátási rendszerében változás nem következik be a fejlesztések hatására**.

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának** megfelelően, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. fejezete és 1. és 2. melléklete előírásainak figyelembevételével készült. Ennek megfelelően jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását. A módosításhoz közös **alátámasztó munkarész tartozik**. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében a már elkészült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható, így csak annak aktualizálása történik a **módosítással érintett területre vonatkozóan** a szerkezeti összefüggések bemutatásával a **módosítás jellegéhez igazodva, a módosítás értelmezéséhez szükséges mélységben, a főépítési feljegyzés alapján**.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a tervezett beruházások kapcsán készült, Üzemi üzemanyagtöltő állomás létesítésének engedélyezési tervdokumentációja (készítette: Verecendus Kft., 2024. március) adatszolgáltatásként kapott dokumentáció került figyelembevételre és felhasználásra:

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS LEHATÁROLÁSA

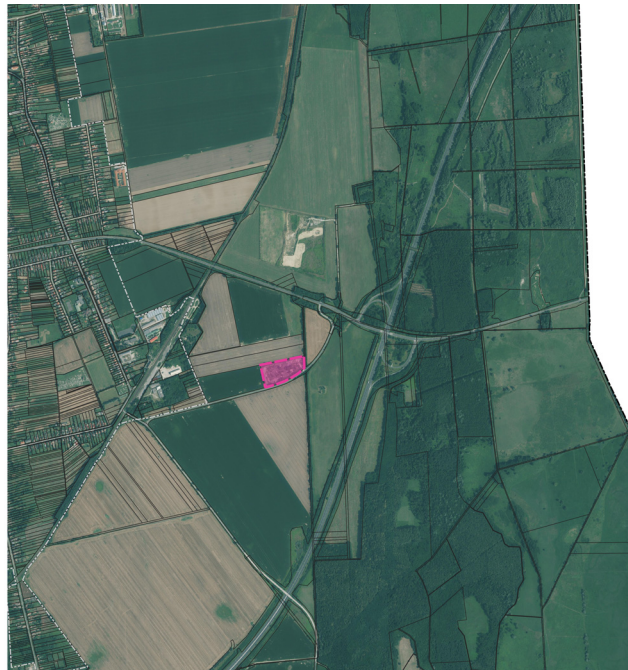
A kamion parkoló kijelölése kapcsán Zalakomár egy részterületén szükséges módosítani a településrendezési eszközöket:

- az a rész maga a tervezett kamionparkoló: 0286/15 hrsz.-ú telek.

A tervezett kamionparkoló Zalakomár külterületén helyezkedik el, a nagyközség belterületétől keletre, a 6805 j. Marcali-Galambok összekötő út mellett. Nyugatról, északról és keletről szántók határolják, délről pedig a 68170 j. Zalakomár elkerülő úthoz csatlakozik.

A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

(alaptérkép forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás)



Jelmagyarázat
Módosítási helyszín
Közigazgatási terület
Belterület
Földrészlet

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelményei **figyelembevételével**.

Zalakomár nagyközség teljes közigazgatási területére 2015-ben készültek el teljeskörűen, a jelenleg hatályos jogszabályi háttérnek megfelelő településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelmények alapján. Így jelen termódosítás részét képező **megalapozó vizsgálatok kizárólag a változással érintett területre és azokra a fejezetekre térnek ki, melyekre a jelen módosítás kapcsán a településrendezésnek hatása van**, a szerkezeti összefüggések bemutatásával. A nagyközség egy részterületére vonatkozó településrendezési tervének kismértékű módosítása, egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített eljárás szerint történik**.

A módosítás kapcsán a kamionparkoló területfelhasználási és építési övezeti szinten történő átsorolása, az övezet előírásainak módosítása a hatályos területrendezési és a településrendezési eszközök, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján történik.

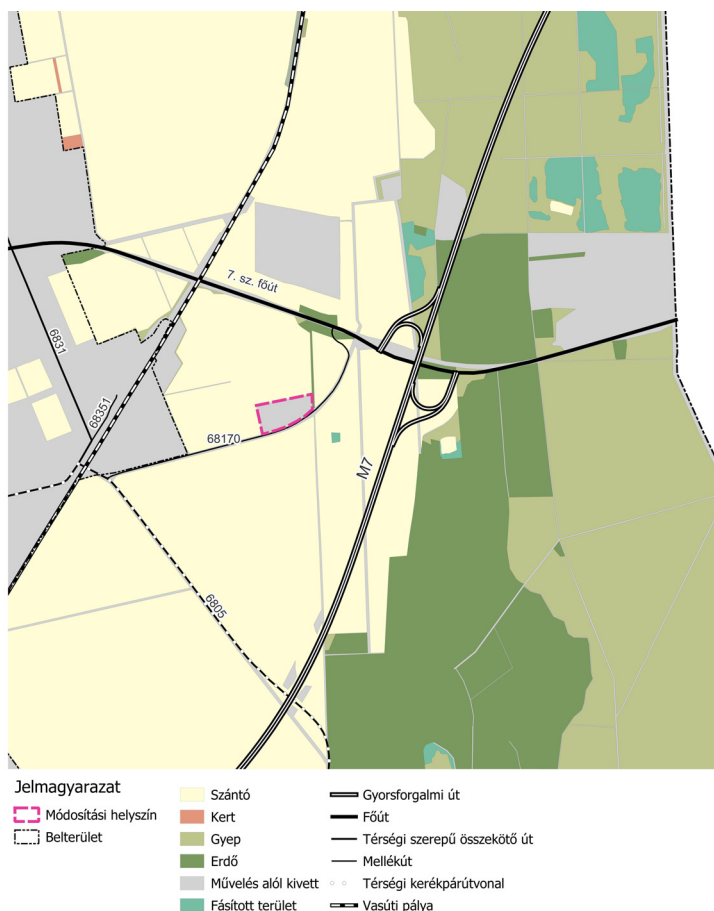
A térségi tervek szerint a kamionparkoló területe erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el. Új **beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, a módosítás nem változtatja meg a területrendezési tervekben jelölt szerkezeti jelentőségű infrastrukturális hálózatok rendszerét. A település **térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, és az infrastrukturális ellátási rendszerében változás nem következik**.

be a fejlesztések hatására, nem változnak a településszerkezetet meghatározó közlekedéshálózattal és a közműellátással szemben támasztott igények sem.

3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Zalakovár nagyközség Zala vármegyében, a Nagykanizsai járásban, az ország délnyugati részén helyezkedik el. Nagykanizsa 18 kilométerre található délnyugati irányban a településtől, míg a horvát határtól mindössze 45 kilométerre található. Zalakovár a 7. sz. főút (Budapest–Horvátország kapcsolat), valamint az M7-es autópályára, (Budapest–Horvátország–Szlovénia kapcsolat) vonalán fekszik, mely kiváló közlekedési kapcsolatot biztosít a település számára. A településen áthaladó utak a Balaton, az ország északi része és nyugat Európa megközelítését egyszerűvé teszik.

A térségi és országos szempontból is jelentős áruforgalom, valamint a nagyközség határhoz való közelsége indokoltá teszi egy kamionparkoló kialakítását. A kijelölt területet délről határolja a 68170 j. út, amely a 7. sz. Budapest – Székesfehérvár – Letenye I. rendű főúthoz, az pedig az M7 autópályához csatlakozik.



ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

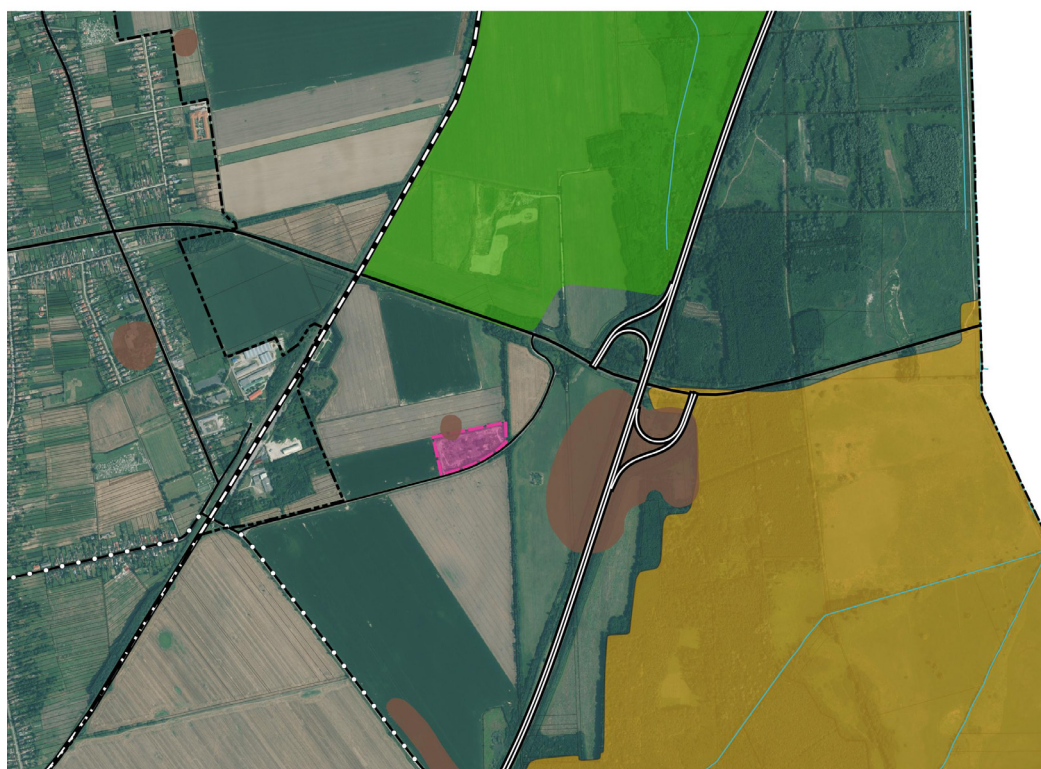
(forrás: Lechner adatszolgáltatás)

Zalakovár észak-déli irányban elnyújtott közigazgatási területét **jelentős városszerkezetet meghatározó elemek** minden irányában átszelik, számos vízfolyás és közlekedési nyomvonal szabdalja a települést. Északkeleti-délnyugati irányban a Budapest – Nagykanizsa - Murakeresztúr vasútvonal, valamint az M7-es autópályára, észak-déli irányban a 6831-es és a 6805-ös térségi szerepű összekötő út, kelet-nyugati irányban pedig a 7. sz. főút szeli át Zalakovárt. A települést a 7-es számú főút, valamint a 6831 j. út szeli ketté, a vasútvonal a belterület délkeleti sarkát érinti. Zalakovár két településből mesterséges úton jött létre, 1969-ben vonták össze Kiskomárom és Komárváros települését. A korábbi központok, központi részek, úthálózatok, telekszerkezetek azonban megőrződtek. A XX. század elején forrt össze a két település, a belterület így elnyújtott. Kiskomárom déli irányba, míg Komárváros északi irányba terjeszkedett, az összevonás után az 50-es években jött létre a Bercsényi utca, ezután fejlődés nem történt a településen, mely hatással lenne a belterület szerkezetére. A településen több elválasztó tényező is megjelenik a nagy forgalmú utak formájában, mely nehezítheti a gyalogos közlekedést. A közigazgatási területén belül található egy önálló településrész is, Ormándpuszta a település délkeleti részén.

A külterületekre a mezőgazdasági, főleg szántóterületek túlsúlya jellemző, a település déli, délkeleti határában találhatóak jelentősebb erdők. A nagyközség északi csücskében egy halastó helyezkedik el, mely Natura2000 terület és az ökológiai hálózat része is.

A módosítás kismértékben érinti a hatályos településszerkezeti tervet, azonban a településszerkezeti összefüggések nem változnak, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Zalakovár nagyköz-

ség térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, az infrastrukturális ellátási rendszerben változás nem következik be a fejlesztések hatására.



Jelmagyarázat

— Közigazgatási határ
— Belterület
— Módosítási helyszín
— Földrészlet

— Vasút
— Gyorsforgalmi út
— Kerékpárút
— Térségi szerep összekötő út
— Főút
— Mellékút

— Vízfolyás
— Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
— Ökológiai folyosó
— Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

TERVEZÉSI TERÜLET A SZERKEZETI ELEMEKKEL ÉS A KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐKKEL

(ortofotó és alaptérkép forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás)

3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS BEMUTATÁSA

A **tervezett kamionparkoló** Zalakomár külterületi részén, a belterülettől keletre, művelés alól kivett területen helyezkedik el. Nyugati, északi és keleti irányban mezőgazdasági területek veszik körbe, míg délről a 68170-es Zalakomár elkerülő út határolja.

3.2.1. Elhelyezkedés, közlekedési kapcsolatok

A módosítási helyszín a **Zalakomár külterületén**, a belterülettől keletre, a 6805 j. Marcali-Galambok összekötő út mellett **elhelyezkedő 0286/15 hrsz.-ú telek**. A 6805 j. út a 7. sz. Budapest – Székesfehérvár – Letenye I. rendű főúthoz, az pedig az M7 autópályához csatlakozik. A tervezett kamionparkoló a 68170-es elkerülő útról feltárható, mely a 7. sz. főutat és a 6805-ös utat köti össze.

3.2.2. Jelenlegi területhasználat

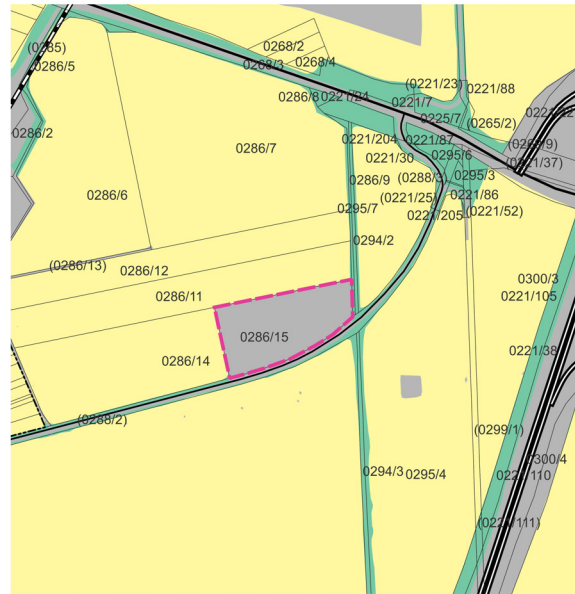
Az érintett 0286/15 helyrajzi számú telek jelenleg **általános mezőgazdasági terület**be sorolt, erdőgazdálkodási térséghez tartozó, 3,0 ha kiterjedésű földrészlet. A telken 2008 és 2013 között aszfaltkeverék gyártást végzett a PorrTechnobau and Umwelt AG Magyarországi Fióktelepe. Jelenleg pionír (invazív) növényzettel benőtt, részben burkolt, felhagyott (degradált) terület. Az egykori aszfaltkeverő telep telekrésze kivett beépítetlen területként szerepel az ingatlan nyilvántartásban. Településszerkezeti szempontból a területfelhasználás nem meghatározó, nem szerkezetet formáló.

JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT



Jelmagyarázat

- Módosítási helyszín
- Földrészlet
- M7
- 7. sz. főút
- Mellékút



Jelmagyarázat

- Belterület
- Módosítási helyszín
- Földrészlet
- Vasút
- M7
- 7. sz. főút
- Mellékút

Mepar felszínborítás

- Szántó
- Természetes növényzettel borított terület
- Infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín

ORTOFOTÓ

(alaptérkép és alaptérképi elemek: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás)

MEPAR FELSZÍNBORÍTÁS

(alaptérkép és alaptérképi elemek: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás)

FOTÓK A TERÜLETRŐL

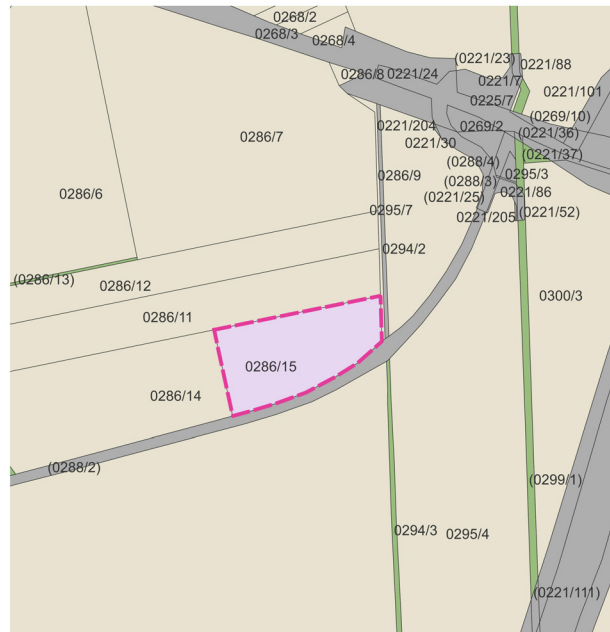


A 0286/15 HELYRAJZI SZÁMÚ TELEK

(fotó: saját kép)

3.2.3. Tulajdonviszonyok

A tervezett kamionparkoló az ingatlan-nyilvántartási térkép adatszolgáltatási állománya szerint gazdasági társaságok tulajdonában áll.



Jelmagyarázat

Módosítás helyszíne

Tulajdonviszony

Állami területek

Gazdasági társaságok területe

Önkormányzatok területe

Természetes személyek területe

3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

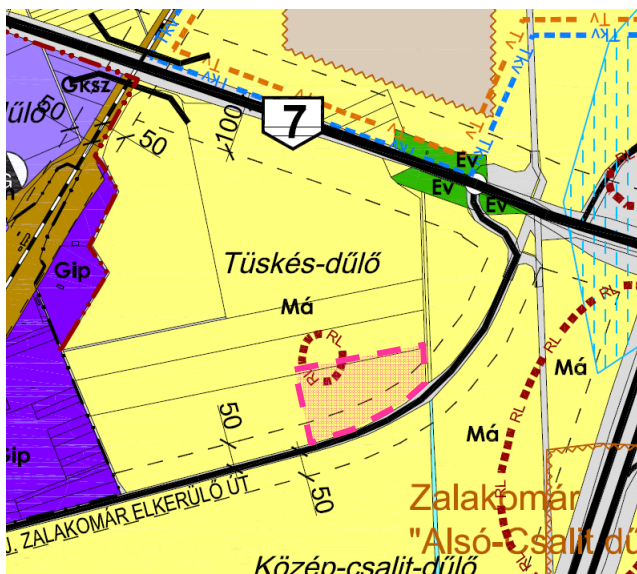
Zalakomár nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan az alábbi településrendezési tervek vannak hatályban:

- a képviselő-testület 55/2015. (V. 26.) KT. számú határozatával elfogadott **Településszerkezeti terv**, (a továbbiakban: **TSZT**), melyet azóta a 46/2024. (VI.24.) Képviselő-testületi határozattal módosítottak, valamint
- **Zalakomár nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló** 14/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet és ennek három melléklete (Külterület, központi belterület és Ormánd pusztai szabályozási terve) (a továbbiakban: **HÉSZ**). A HÉSZ-t az eltelt időszakban egyszer módosították, melyet az önkormányzat 8/2024. (VI. 25.) rendeletével fogadott el.

3.3.1. Hatályos településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a Tüskés-dűlő 0286/10 hrsz-ú földrészletét általános mezőgazdasági terület területfelhasználási besorolásban tartotta meg. Az általános mezőgazdasági terület a 7. számú elsőrendű főúttal és a 68170 jelű Zalakomár elkerülő úttal határos északról és délkeletről. Nyugatról a kötőpályás vasúti fővonal és Zalakomár részben kialakult, részben működő ipari gazdasági területe határolja. A területfelhasználás és főleg az építés szempontjából korlátozást jelent az utak 100m-es és 50m-es védősávja, a vasút 50m-es védőterülete és a régészeti lelőhelyi érintettség.

A vizsgált tömbben elhelyezkedő, beruházással érintett telek általános mezőgazdasági terület besorolású, melyet dél felől a Zalakomár elkerülőút 50 m-es védősávja, északnyugaton a nyilvántartott régészeti lelőhely érint.

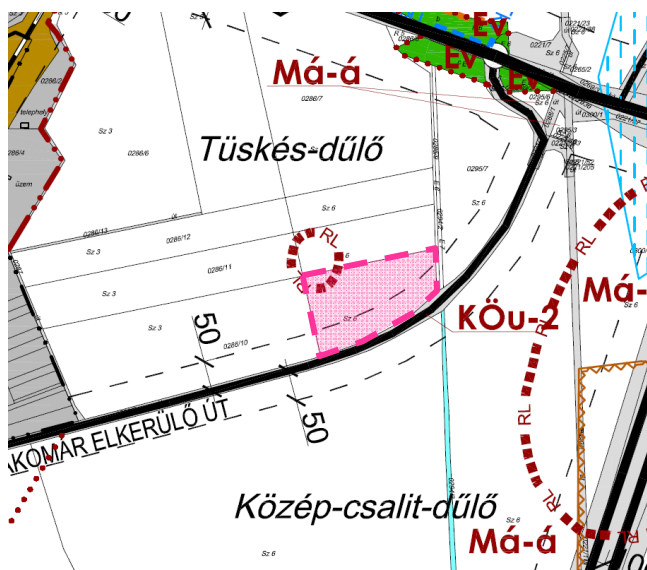


KIVÁGAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

3.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv

A hatályos szabályozási terven a belterülettől keletre lévő földrészletek beépítésre nem szánt Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak. A beépíthetőség az övezeten belül 0,3% a szántó művelési ágba tartozó földrészleten, amennyiben a telek területe eléri vagy meghaladja a 20 ha-t. A Tüskés dűlő délkeleti részén régészeti lelőhelyet rögzít a szabályozási terv. A lelet előkerülését a 2008-2013 között engedéllyel működött aszfaltkeverő üzem létrehozása is segíthette.

A szűkebb környezetben Má-fg jelű Balaton-törvény szerinti gazdasági fejlesztési terület általános mezőgazdasági övezete és Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet a meghatározó.



KIVÁGAT A HATÁLYOS SZ-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A fejlesztéssel érintett telek a Tüskés-dűlő déli részén helyezkedik el, az elkerülő út 50 m-es védősávjával és a régészeti lelőhellyel érintett. A művelés alól kivett telek építési paramétereit a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás határozza meg; az Má-á övezet szántó művelési ág oszlopa alkalmazandó.

A HÉSZ vonatkozó előírásai:

Mezőgazdasági övezetek (Má-á, Má – kh)

45. § (1) A mezőgazdasági övezetekbe tartozó telkeken a Balaton-törvény M-1 térségi övezeteinek előírásait be kell tartani.

...

(3) Az övezetekben elhelyezhető épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

(4) A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:

a) Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, az Má-gf általános mezőgazdasági terület Balaton-törvény szerinti gazdasági fejlesztési területe, ahol a szántóföldi és gyepterület (rét, legelő) művelés a jellemző és a műveléssel összefüggő épület, vagy építmény helyezhető el,

...

(5) Az Má jelű övezetben elhelyezhető építmények: a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), természetvédelmi kezelést bemutató építmény, épület, valamint látogatói központ, turisztikai célú hasznosítás építményei.

(6) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek övezeteinek építési paraméterei: A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét. Országos jelentőségű védett természeti területen – a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén – szántó művelési ágba építmény nem helyezhető el (Btv. 25. § c) pont). Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosóként és magterületként meghatározott övezetében (valamint a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében) birtokközpont nem létesíthető. (Btv. 39. § (2) bek.)

(7) Birtokközpont Má-á jelű övezetben, a településképvédelmi területtel nem érintett területeken, 2 ha felett létesíthető, ahol a beépített terület nagysága a legalább 50 ha-os birtoktest összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg. Az Má-kh jelű övezetben birtokközpont nem létesíthető.

Mezőgazdasági területek övezetei:		Má-á, Má-gf
Művelési ág szerint:		szántó
A kialakítható legkisebb	telekterület (m ²)	3000
	telekszélesség (m)	50
Beépíthető legkisebb telekterület	gazdasági és lakóépület (m ²)	200.000 20 ha
Beépítés módja		SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)		0,3 Max. 1000m ²
A megengedett épületmagasság	gazdasági épület (m)	7,5
	lakóépület (m)	5,0
Beépíthetőség közműellátási feltétele		hiányosan
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		80
Előkert megengedett legkisebb mértéke		10,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		10,0
Hátsókert megengedett legkisebb mértéke		15,0

3.4. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELET

A nagyközség 2017-ben elkészítette Településképi arculati kézikönyvét (TAK), majd erre épülően megalkotta a településképvédelméről szóló 6/2018 (V.30.) önkormányzati rendeletét.

Zalakomár Településképi Arculati Kézikönyve lehatárolta az egyes településrészeket és különböző karakterű területeket. Erre épülően a településképi rendelet határozta meg a nagyközség településképi szempontból meghatározó területeit.

A TAK az eltérő karakterű településrészek lehatárolásánál a vizsgált területet beépítésre nem szánt karakterű településrészként jelöli.

A tervezett kamionparkoló északnyugati sarkán elhelyezkedő nyilvántartott régészeti lelőhelyet a TKR a településképi szempontból kiemelten kezelendő területek közé sorolja, amely nem alkalmas sajátos

építmények, műtárgyak elhelyezésére. A telek lelőhellyel érintett telekrészén épület elhelyezése nem tervezett, így csupán a kerítés kialakítására és a tiltott növényfajokra vonatkozó előírások tartandók be.

A telek nagy része településképi szempontból egyéb terület besorolású. A TKR az egyéb területeken az építmények anyaghasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelményeket állapít meg, mely az utcáról látható homlokzaton és tetőfelületen tiltja a felsorolt anyagok használatát.

A cégerek, reklámok elhelyezésénél szintén figyelemmel kell lenni a rendelet előírásaira.

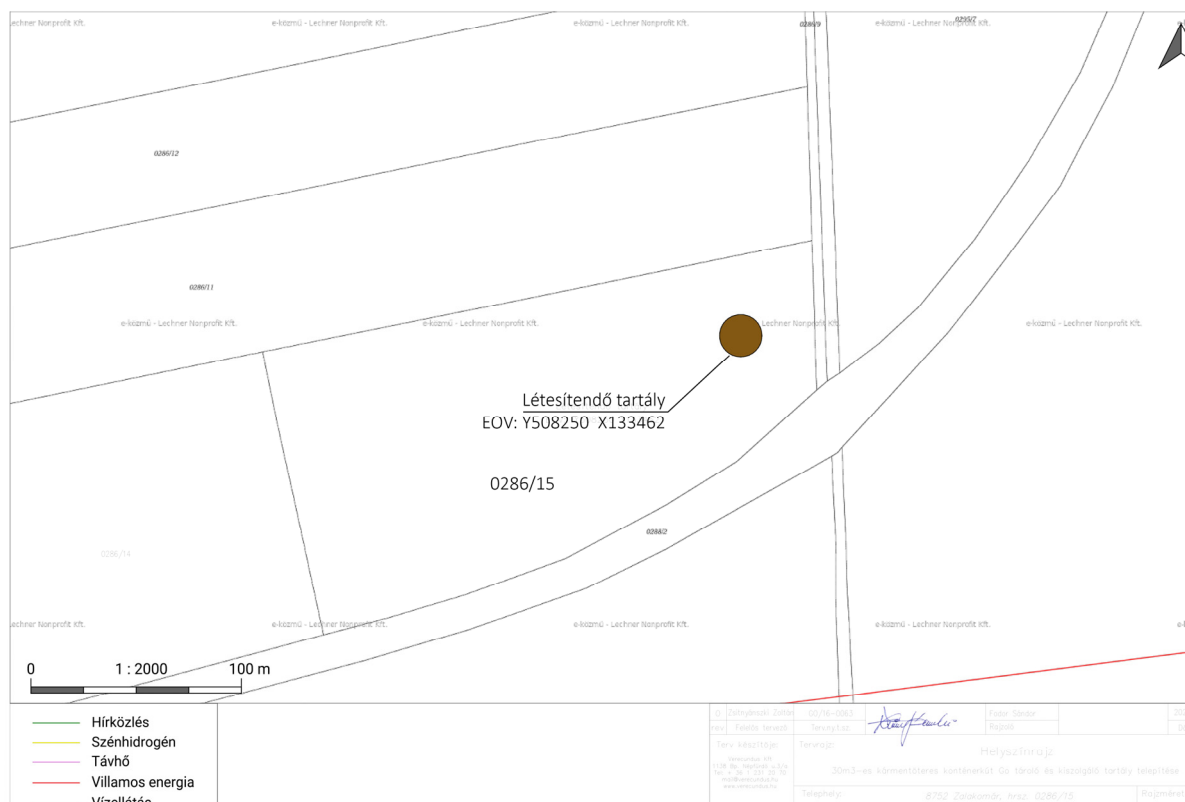
3.5. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

A módosítások nem vonnak maguk után nagymértékű területfelhasználási változásokat. A hatályos településszerkezeti tervi besorolások figyelembe vették a településfejlesztési koncepció elhatározásait, célkitűzéseit. Az összhangot a településrendezési eszközök felülvizsgálata biztosította, és a módosításuk után is megmarad. A módosítási igény **illeszkedik Zalakomár településfejlesztési elképzeléseibe.**

A beruházással érintett telek a település belterülete közelében helyezkedik el, kiváló közúti- és vasúti megközelítési lehetőséggel rendelkezik az M7 autópálya és a 7. sz. főút találkozásánál. A szerelőműhely megépítése új munkalehetőséget teremt, ezzel növeli a helyi gazdaság teljesítőképességét, segíti a helyi munkavállalók helyben tartását, új polgárok betelepülését. A távlatban tervezett közösségi kamionparkoló a helyi szolgáltatások palettáját szélesíti. A beruházás hozzájárul a településfejlesztési koncepcióban prioritizált jövedelemszerző képesség javításához, a gazdaság fejlesztéséhez.

3.6. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA – A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

A fejlesztési igény a korábbi aszfaltkeverő üzem területén, tulajdonváltását követően jelent meg: saját gépjárművek számára kamionparkoló és 30 m³-es földfeletti tartályos üzemanyagtöltő, sofőrök számára szociális blokk, karbantartó épület, hosszú távon közforgalmú kamionmosó és-parkoló létesítése. A telep két behajtóval rendelkezik a telek két végén. A telek keleti részére tervezett az üzemi üzemanyagtöltő állomás, mely 1 db 30 m³-es gázolaj tárolására és kiszolgálására alkalmas tartály, konténerkút és a kapcsolódó technológia telepítését jelenti. A tartály közelében lefejtő tálca és lefejtő tér kerül kialakításra olaj- és vízzáró anyagból. Az üzemanyagtöltő állomás (földfeletti gázolajtartó és kimérő) létesítési engedéllyel rendelkezik. Az üzemanyagtöltő állomás közelében tervezett a sofőrök és a szerelők számára szociális blokkot is tartalmazó, ~400 m² alapterületű, földszintes kialakítású karbantartóműhely építése. A telek nyugati végében kap helyet a kamionparkoló, majd a későbbiekben a kamionmosó építménye. A telekhatárok mentén, északon és délen csapadékvíz elvezető árok gyűjti össze – szűrés, ülepítés, tisztítás után – a burkolt felületekről a csapadékvizeket. A csapadékvíz elvezető árok és a telekhatár között fasor csökkenti az eltérő használatú területek egymásra gyakorolt kedvezőtlen hatásait. A környezet mezőgazdasági területein a növényborítottság csak a vegetációs időszakra jellemző. A parkolóterületén a vízzáró burkolat a meghatározó, növényzet telepítésére csak a telekhatárok mentén és a gépjárművárakozóhelyek közé telepített fakazetták, zöldsávok területén kerülhet sor. A telekhatár menti gondozott, többszintes kialakítású zöldfelület mind a belterület, mind pedig a 7-es út felől kedvező, tájba illő képet nyújt.



HELYSÍNRAJZ: 30 M³-ES KÁRMENTŐTERES KONTÉNERKÚT, GO TÁROLÓ ÉS KISZOLGÁLÓ TARTÁLY TELEPÍTÉSE
(Készítette: Verecundus Kft., felelős tervező: Zsitnyánszki Zoltán GO/16-0063, tartály és szöveg kiemelés: saját szerkesztés)

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A módosítás művelés alól kivett, invazív fajokkal elszórtan benőtt, részben burkolt, degradált területet érint a település belterülete, az M7 autópálya és a 7. sz főút háromszögében, a Zalakomár elkerülő út mentén. A változással érintett telek beépítetlen, felszínén a korábbi területhasználatból hátramaradt, mára berepedezett és növényzettel elszórtan benőtt beton vagy murvával szórt útburkolat és az aszfaltkeverék gyártásához használt építőanyagok tárolására szolgáló depóniák helyei láthatók. A művelésből kivont telek – övezeti besorolásának megfelelő - mezőgazdasági hasznosítását, vagy - a területrendezési terv szerinti - erdőterület létrehozását a korábbi használatból visszamaradt burkolatok és építőanyagmaradványok megnehezítik, jelentős mértékű anyagi ráfordítás hiányában ellehetetlenítik; a földrészlet kihasználatlan tájsebként konzerválódik az elkerülő út mellett. A beruházás keretében tervezett kamionparkoló, karbantartó műhely, szociális blokk és üzemi üzemanyagtöltő állomás a terület használatát a környezetet nem zavaró módon rendezi. A fejlesztés megvalósításához szükséges a beépítésre nem szánt terület területfelhasználásának és övezetének módosítása. Tekintettel arra, hogy az elhelyezni kívánt rendeltetés a telek kis mértékű beépítésével megvalósítható, nem szükséges a földrészletet beépítésre szánt területbe sorolni. A magánterület parkolóként történő hasznosítása nagy burkolt felületet és minimális zöldfelületet igényel, ezért javasolt a telket különleges beépítésre nem szánt parkolóterületbe sorolni

4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A településszerkezeti terven a volt aszfaltkeverő területe különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási besorolásba kerül. A korábbi állapothoz képest az átsorolás nem jelent változást, környezeti hatását és tájképi megjelenését tekintve. Az átsorolás közlekedéshálózati és közműhálózati fejlesztést nem tesz szükségessé. A területet a Balaton-törvény térségi övezetei sem érintik, nem merül fel az övezeti határok változtatásának igénye sem. A biológiai aktivitásértékegyensúlyban sem következik be változás, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt területi kijelölésre. A korábban rögzített egyéb jogszabályon alapuló korlátozásokban (védőtávolságok, régészeti lelőhely kijelölés) sem következik be változás.

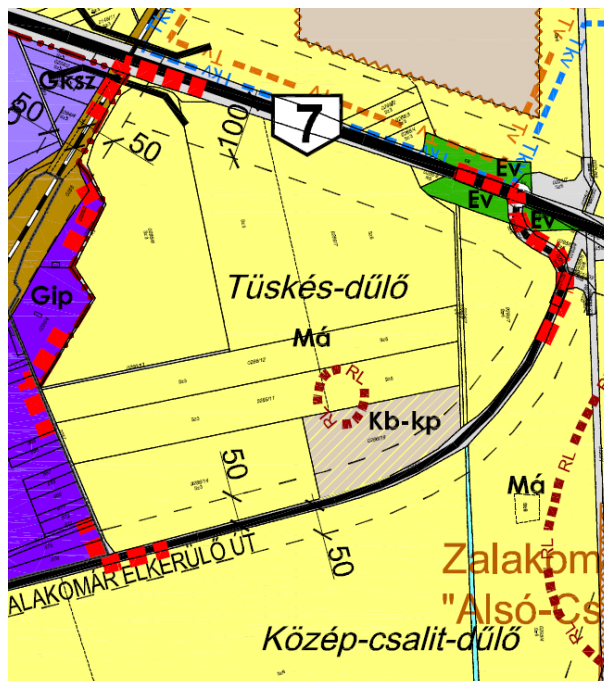
A különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás nem változtatja meg a térségi területfelhasználási besorolást, 0,5%-es változást eredményez a település területi mérlegében. A közlekedési és az azt kiszolgáló funkcióból, valamint a beépítés alacsony mértékből fakadóan nem szükséges települési térségbe tartozóként kezelni a parkoló területét.

Az eltérő funkciók (parkolóterület és a környezetében mezőgazdasági terület) elválasztása érdekében a telekhatárok mellett, a kialakult állapothoz hasonlóan, többszintes kialakítású zöldfelület telepítése javasolt azzal, hogy a növényborítottságot a nyilvántartott régészeti lelőhely területén meg kell szakítani. Ezen felül a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyen, az OTÉK előírása szerint, 6 parkolóhelyenként 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén polent nem termelő lombos fát kell telepíteni a parkolófelületek árnyékolása érdekében

4.1.1. A Településszerkezeti terv módosítási javaslata

A településszerkezeti terv a 0286/15 hrsz.-ú telekre vonatkozóan változik: a módosítás általános mezőgazdasági területből az új területfelhasználási egységként bevezetésre kerülő Kb-Kp jelű különleges beépítésre nem szánt kamionparkoló területbe sorolja a földrészletet.

A telek 29 988 m² kiterjedésű, jelenleg általános mezőgazdasági területbe sorolt. A tervek szerinti beépítettség nem haladja meg a 10%-ot (2.998 m²-t), így a terület különleges beépítésre nem szánt besorolásba kerül.



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

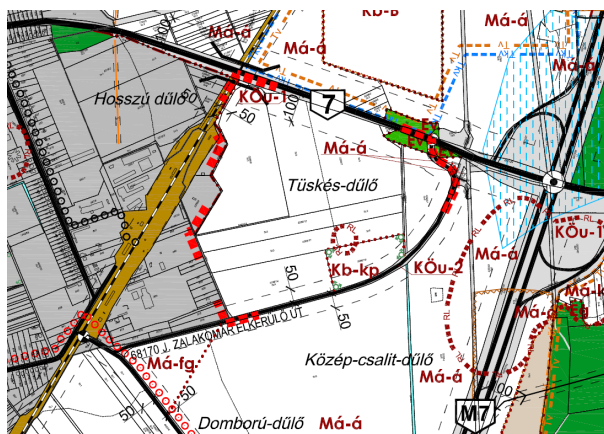
4.1.2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

A helyi építési szabályzat kiegészül a Kb-Kp jelű, különleges beépítésre nem szánt kamionparkoló övezet előírásaival. Az új övezetben a beépítés módja: szabadonálló, mértéke 10%, az épületmagasság 6,5 m, a legkisebb kialakítható telekméret 10.000 m². 600 m²-nél nagyobb csarnoképület nem helyezhető el. Közművesítettség: hiányos. A telken létesíthető épület gépjárműkarbantartó, javító-, szerelő-műhely, raktár, szociális helyiségek, autómosó, üzemi üzemanyagtöltő számára. A telek minimális zöldfelületi aránya, tekintettel a nagy parkolófelületre, 20%-ban határozandó meg, melyet jellemzően a mezőgazdasági terület felőli sávban kell kialakítani.

A helyi építési szabályzat módosítása annak mellékletét képező szabályozási tervi módosítás elfogadásáról is rendelkezik.

4.1.3. Szabályozási tervi változások

A szabályozási terven a 0286/15 hrsz.-ú telek Kb-Kp jelű különleges beépítésre nem szánt parkolóterület övezetbe kerül, a telket övezethatár különíti el a mezőgazdasági területektől a telekhatáron.



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

4.2. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

A módosítási helyszín területén a védelmi és korlátozó elemek nem változnak, továbbra is a Zalakomár elkerülő út 50 m széles védősávjával kell számolni. A védősávon belül épület, kerítés csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el.

A telek északnyugati sarkán nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyre vonatkozóan be kell tartani a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseit (KÖTv). A régészeti emlék eredeti helyén, eredeti állapotában, eredeti összefüggésében való megőrzése érdekében a régészeti lelőhely nyilvántartásba bejegyzett (feltételezett) területét a földmunkák végzése során javasolt elkerülni. Amennyiben beruházás a KÖTv alapján nagyberuházásnak (br. 500 millió Ft feletti) minősül, így előzetes régészeti dokumentáció készíttetése válhat szükségessé.

Továbbá be kell tartani a **környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek** megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM - EÜM együttes rendeletben foglaltakat.

4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

Zalakomár nagyközség területére vonatkozóan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban Trtv.) 2023.01.01-től hatályos állapotát, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** övezeti szabályait és a Trtv. részét képező a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét** (a továbbiakban: BKÜTrT) kell figyelembe venni. Ez utóbbi határozza meg a Zalakomár településrendezési eszközei készítése során figyelembe veendő műszaki infrastruktúrahálózatok térbeli rendjét, a területfelhasználási kategóriák és az egyes térségi övezetek lehatárolását.

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (a továbbiakban: Tft) 25. § (2) bek. b) pontja értelmében a vármegyei önkormányzat területrendezési feladatkörében a BKÜTrT-vel összhangban fogadja el a vármegye területrendezési tervét, amely **az egyedileg meghatározott vármegyei övezet kivételével nem terjed ki a kiemelt térségek területére**. Ennek alapján a **Zala Megye Területrendezési Tervében** (a továbbiakban: ZMTrT) kijelölt országos és vármegyei övezetek esetében az Trtv., a 9/2019. MvM rendelet, illetve a BKÜTrT előírásai mérvadóak, azonban az **egyedileg meghatározott övezetek** és szabályozásuk **a vármegye teljes közigazgatási területére – így a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó településekre és ezen belül Zalakomárra is – kiterjed, a településrendezési eszközök módosítása során az azokkal való összhangot biztosítani kell.**

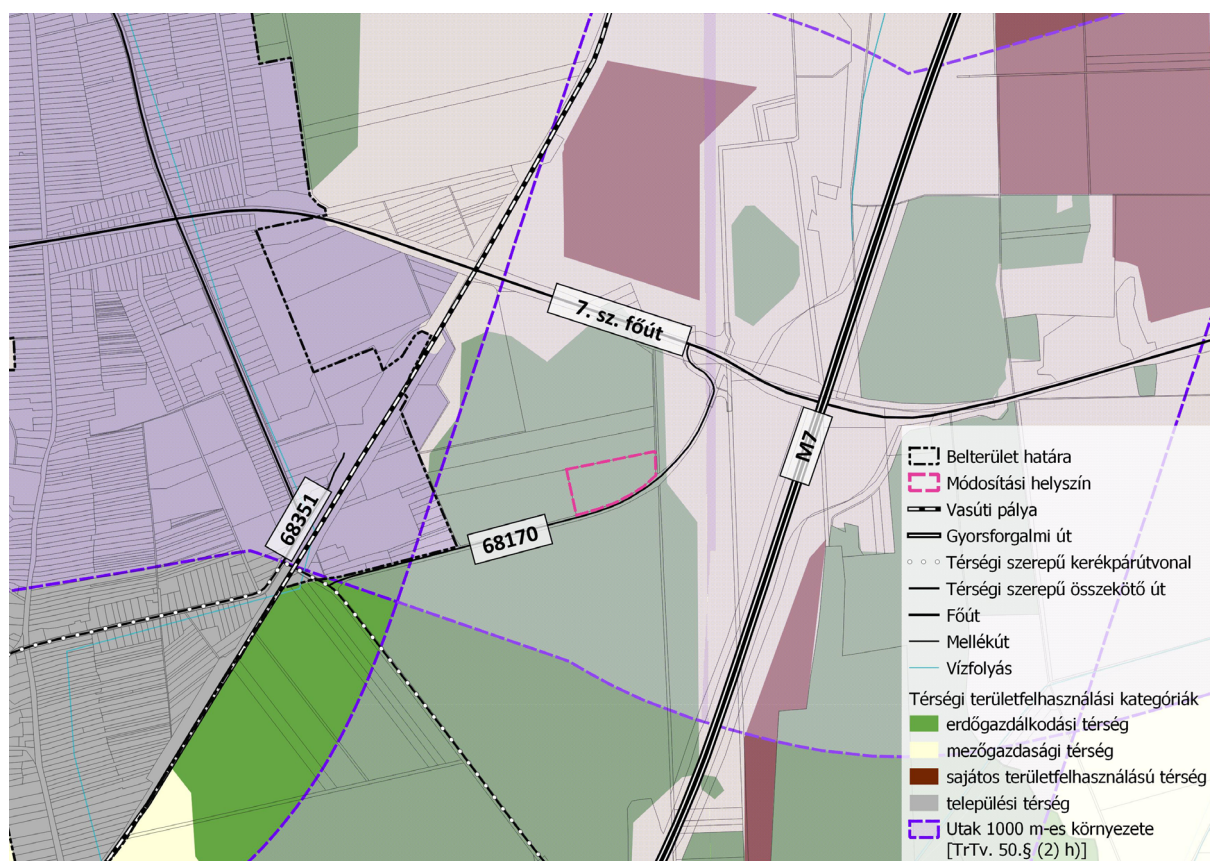
A térségi tervekkel az összhangot a településszintű rendezési terv kapcsán kell biztosítani. Jelen módosítási anyag csak a változással érintett területen elemzi az összefüggéseket.

4.3.1. Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A területrendezési terveknek és az új jogszabályi környezetnek való megfelelés igazolása településszerkezeti tervi változtatási igénynél válik szükségessé. A településszerkezeti tervi változások térségi jelentőségű **műszaki infrastruktúra-hálózat** elemeit nem érintik.

4.3.2. Térségi területfelhasználási kategóriák

A tervezett kamionparkoló **erdőgazdálkodási térségben található**, nem kapcsolódik közvetlenül a belterülethez, a hatályos településrendezési terv szerint általános mezőgazdasági terület.



A hatályos BKÜTrT területfelhasználási kategóriákra vonatkozó **területi mérlege** a következők szerint alakul:

Település	Területfelhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Zalakomár	erdőgazdálkodási térség	1933,00	35,23
	mezőgazdasági térség	2606,23	47,49
	vízgazdálkodási térség	301,17	5,49
	települési térség	465,27	8,48
	sajátos területfelhasználású térség	177,71	3,24
	szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	4,06	0,07
	Összesen:	5487,44	100,0

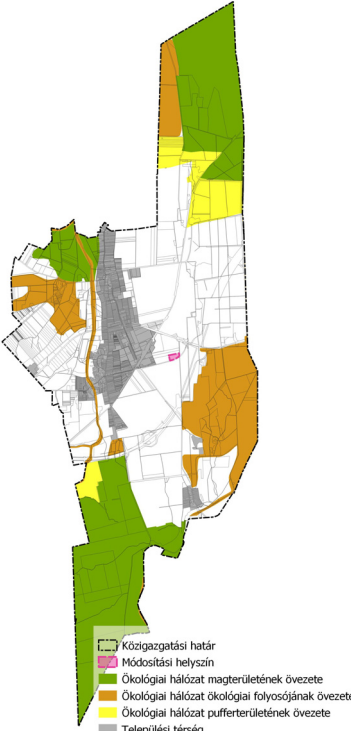
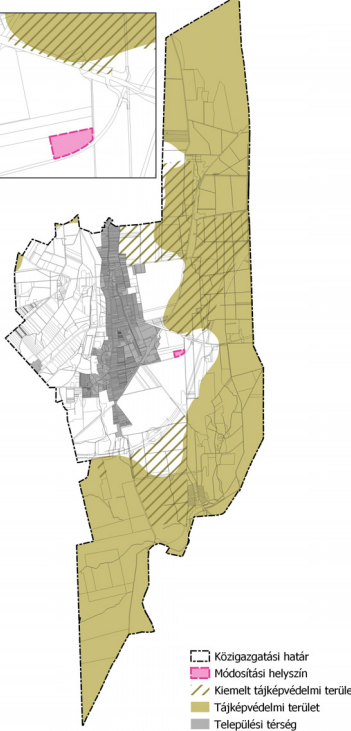
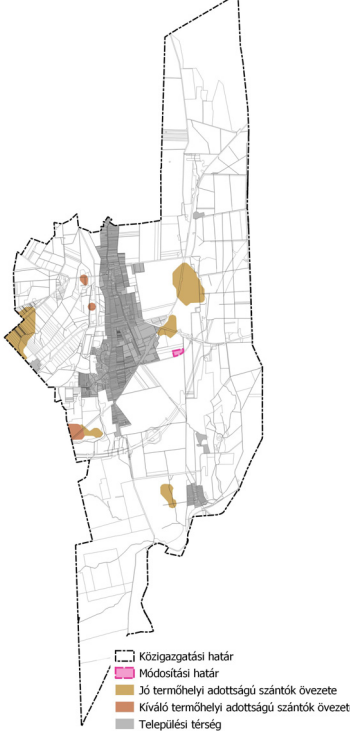
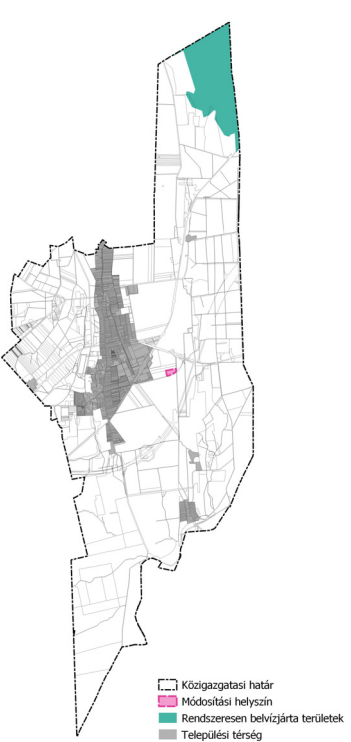
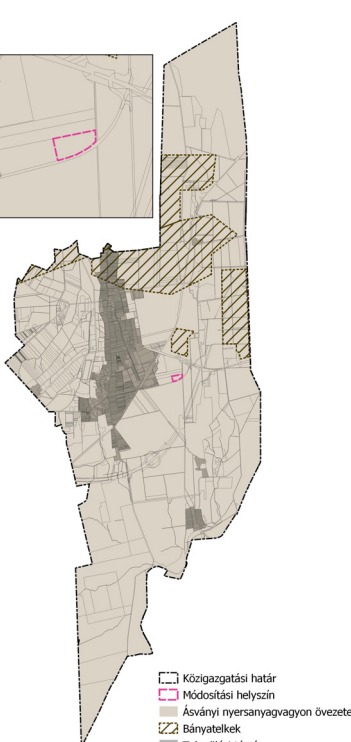
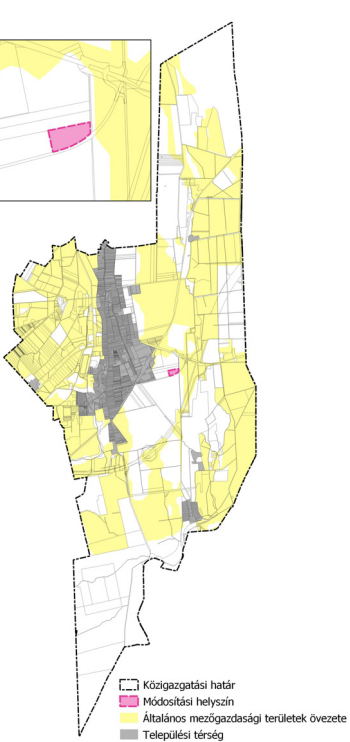
A módosítással érintett helyszín erdőgazdálkodási térség részét képezi. Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet, a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni. [Trtv 11.§ a) pontja]. **A telek nem erdőtervezett erdő és az erdők övezetével sem érintett**, azonban erdőtelepítésre javasolt területek övezetével érintett (L: következő fejezet, a Térségi övezetekkel való összhang bemutatása).

4.3.3. Térségi övezeteknek való megfelelés

A módosítással érintett területet az alábbi országos, kiemelt térségi, illetve egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik:

Országos és megyei övezetek		Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Országos övezetek			
	Ökológiai hálózat magterületének övezete	+	—
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	—
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	+	—
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+	—
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	+	—
	Erdők övezete	+	—
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+	+
	Tájképvédelmi terület övezete	+	—
	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	—	—
	Vízminőség-védelmi terület övezete	+	+
	Nagyvízi meder övezete	—	—
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	—	—
Kiemelt térségi övezetek			
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	+	—
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	+	—
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	+	—
	Általános mezőgazdasági terület övezete	+	—
	Vízerózióknak kitett terület övezete	—	—
	Földtani veszélyforrás terület övezete	—	—
	Tómeder övezete	—	—
	Kertes mezőgazdasági terület övezete	—	—
	Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	—	—
ZMTrT egyedileg meghatározott megyei övezetei			
	Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	—	—
	Kiemelt turisztikai övezet	—	—

Az alábbi – a település közigazgatási területét érintő – térségi övezetek NEM ÉRINTIK a módosítás helyszínét:

Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezete – országos övezet	Tájképvédelmi terület övezete – országos övezet	Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete
 Közigazgatási határ Módosítási helyszín Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat puffterületének övezete Települési térség	 Közigazgatási határ Módosítási helyszín Kiemelt tájképvédelmi terület Tájképvédelmi terület Települési térség	 Közigazgatási határ Módosítási helyszín Jó termőhelyi adottságú szántók övezete Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Települési térség
Rendszeresen belvízjárta terület övezete – BKÜTrT	Ásványi nyersanyagvagyon övezete – BKÜTrT	Általános mezőgazdasági terület övezete – BKÜTrT
 Közigazgatási határ Módosítási helyszín Rendszeresen belvízjárta területek Települési térség	 Közigazgatási határ Módosítási helyszín Ásványi nyersanyagvagyon övezete Bányatelkek Települési térség	 Közigazgatási határ Módosítási helyszín Általános mezőgazdasági területek övezete Települési térség

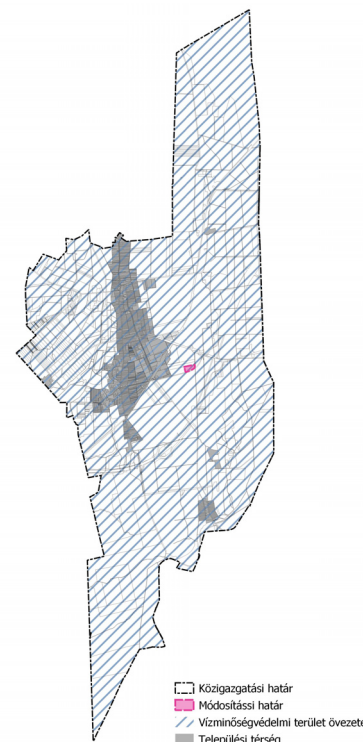
Vízminőségvédelmi terület övezete – országos övezet

Az övezet előírásait a 9/2019. (VI. 4.) MvM rendelet 5.§-a tartalmazza. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, az erre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezet területén korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; és új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető [(4) bek.].

A „Balaton-törvény” vonatkozó rendelkezési értelmében [Trtv. 54.§]:

- tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos,
- tilos továbbá a nem közművel összegyűjtött szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése, valamint
- a beépítésre nem szánt területen a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

Zalakomár teljes közigazgatási területe **érintett** az övezettel.



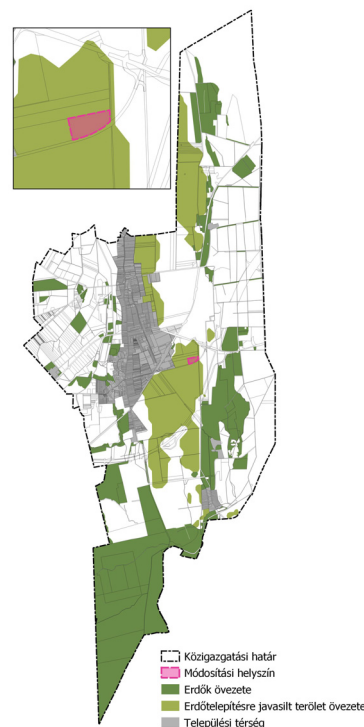
A módosítás nem veszélyezteti a felszín alatti vizek minőségét: a telken nem tervezett bányászati tevékenység folytatása, mezőgazdasági művelés, vegyszertárolás és hulladékkezelés sem. A beruházás során megvalósuló parkoló, műhely és üzemi üzemanyagtöltő állomás padlózatának kialakítása olaj- és vízzáró anyagból készül, a szennyezett vizek olajfogó műtárgyon keresztül, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően megtisztítva kerülnek a csapadékvíz-elvezető rendszerbe. A telken a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, a vízügyi hatóság által engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon valósítandó meg.

Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete – országos övezet

Az erdők övezetét a TrTv 3.3. melléklete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének lehatárolását a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. melléklete tartalmazza. A rendelet 3. §-a értelmében a településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző terület-használat folytatható, valamint erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

A vizsgált telek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével **érintett**.

A módosítással érintett terület a hatályos TSZT szerint nem tartozik erdő területfelhasználási egységbe; mezőgazdasági területbe sorolt, **művelés alól kivett terület**. A telek aszfaltgyártó üzemként történő korábbi használata nem teszi lehetővé erdőterület kialakítását a burkolt felületek és az ottmaradt építőanyagmaradványok miatt. A tervezett parkolóterület rendezett megjelenést és szabályozott, ellenőrzött területhasználatot biztosít a telken.



4.3.4. Egyéb területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak megfelelés

A BKÜTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó egyéb rendelkezéseinek való megfelelés:

Utak 1000 m-es környezete – BKÜ előírás

Az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút a 71. sz. főút, a 710 sz. főút, a 7119. sz. út és a 71345. sz. út 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el [TrTv. 50.§ (2) h)].

Csarnok definíciója: 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 [TrTv. 4.§ 5. pont].

A módosítás helyszínét az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút 1000 m-es környezete is érinti (L.: Szerkezeti Terv kivágat).

A módosítás kapcsán megállapított új Kb-Kp jelű, különleges beépítésre nem szánt kamionparkoló övezetben 600 m²-nél nagyobb csarnoképület nem helyezhető el az övezeti előírások értelmében. A területen a tervek szerint max. 400 m²-es épület elhelyezése történik.

4.5. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA

A hatályos településrendezési eszközök **területi mérlege** **kismértékben változik**: a módosítás érinti a településszerkezeti tervet a területfelhasználási egységek besorolásait.

Új beépítésre szánt terület a módosítás során nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték változásának bemutatása nem szükséges [419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 18.§ (1)].

Az átsorolásnak területi mérleg változása szempontjából és területfelhasználási szempontból kedvezőtlen hatása nincsen. A terület-felhasználás változást az alábbi táblázatban részletezzük:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület (ha)	%
Falusias lakóterület	Lf	328,10	5,98
Településközpont vegyes terület	Vt	15,12	0,28
Intézményi vegyes terület	Vi	4,61	0,08
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	25,03	0,46
Egyéb ipari gazdasági terület	Gip	13,08	0,24
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	25,09	0,46
Különleges szennyvíztisztító terület	Kszv	0,53	0,01
Különleges sportpálya terület	Ksp	2,81	0,05
Különleges kastély és kastélypark terület	Kk	8,23	0,15
Különleges oktatási, turisztikai terület	Kot	0,79	0,01
Különleges napelempark terület	Knp	0,74	0,01
Összesen:		419,19	7,73

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület (ha)	%
Közüti közlekedési terület	KÖu	173,35	3,16
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	26,33	0,48
Zöldterület	Z	3,66	0,07
Védelmi erdő terület	Ev	608,54	11,09
Gazdasági erdő terület	Eg	657,71	11,98
Általános mezőgazdasági terület	Má	3 137,22 – 3,0 = 3 134,22	57,09
Vízgazdálkodási terület	V	307,90	5,61
Különleges bánya terület	Kb-b	135,45	2,47
Különleges temető terület	Kb-t	4,04	0,07
Különleges kegyeleti park	Kb-ke	0,05	0,00
Különleges repülőtér	Kb-rep	10,32	0,19
Különleges kamionparkoló	Kb-kp	0,00+3,00 = 3,00	0,06
Összesen:		5070,16	92,27
Közigazgatási terület összesen:		5489,35	100,00

A biológiai aktivitásérték egyensúlyának igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében **újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg** a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint **nem csökkenhet**. A biológiai aktivitás-érték számításánál a területek biológiai aktivitásértékének (továbbiakban BAÉ) számításáról is szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete előírásait kell alapul venni.

A tervezett módosítások új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak, így a módosítás kapcsán a biológiai aktivitás egyensúlyának számítása nem válik szükségessé.

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A módosítással érintett területen országosan vagy helyileg védett, illetve védendő tervezett természeti érték nincs. A 0286/15hrsz-ú telek nem része sem védett, illetve fokozottan védett területnek, sem a

Natura 2000 hálózathoz. Így az átsorolni kívánt telephely kapcsán nincs ütközés az OTfT-ben és a Balaton-törvényben lehatárolt térségekkel és térségi övezetekkel.

Ugyan akkor megállapítható 1000m-n belül a telektől északra fokozottan védett terület, a telephelytől keletre és délre 1000m-en belül, nyugatra 2000m-es távolságra a nemzeti ökológiai hálózat részeként ökológiai folyosó húzódik.

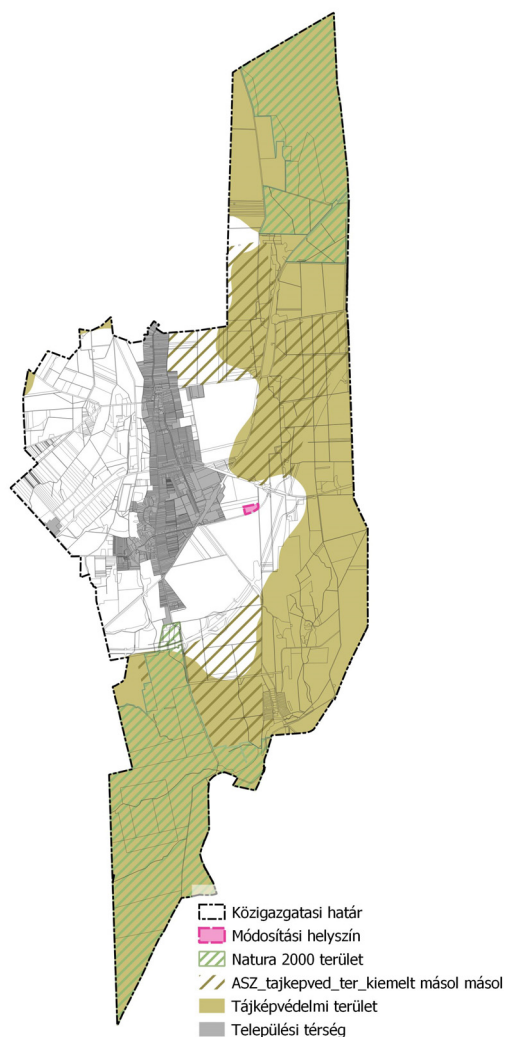
Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „Natura 2000” terület a módosítással érintett területhez nem kapcsolódik. 4000m-es távolságra délre a Zalakomár Madárrezervátum TT található. Északon 4400m-re a Kis-Balaton (HUBF30003) kiemelt jelentőségű madárvédelmi természetmegőrzési terület és délen 2500m-re a Csörnyeberek (HUBF20050) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület van.

A telek jelenleg beépítetlen, beépítettsége növekedhet a telek 10%-os mértékéig. A parkoló, karbantartó épület és saját használatú üzemanyagtöltő állomás működtetése, használata számottevő többletforgalmat a természetvédelmi területek irányába nem keletkeztet, a terület az M7 és 7 út csomópontjától ~900 m távolságban található. A természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás ugyanúgy nem várható, ahogy nem volt a 2008-2013 között működött aszfaltkeverék gyártó telephely esetében.

A telek előkert és hátsókertről részén fasor húzódik és csapadékvíz elvezető árok. Lombkorona szint csak itt jelenik meg és a 68170 jelű összekötő út mentén foltozban, szoliterként. Összefüggő fasor, facsoport a Tüskés dűlőben nincsen. A telephely környezetében csak a vegetációs időszakban jellemző a növényzet a mezőgazdasági használat miatt. A módosítás közvetlen környezetében lévő táj jellege, karaktere nem változik meg az átsorolás és használat következtében. A területtől távolabb lévő tájképi és természeti értékek nem károsodnak. A parkoló működtetése az engedélyekben rögzített táj- és környezetvédelmi szempontok figyelembevételével történik, a településen lévő értékek veszélyeztetése nélkül.

A 3,00 ha-os telken a korábbi telephelyi működtetésnél (aszfaltkeverék gyártás, konténerirodák) kedvezőbb tevékenység és beépítés válik lehetővé az országos és helyi jogszabályi környezetnek megfelelően, a 10%-os beépíthetőség mértékéig. A létrehozható, a szabályzat által engedélyezett épületméret a tájba illesztés léptékét nem haladja meg, a megvalósítani kívánt tömeg jelentősen a megengedett lépték alatt marad. A SZT-n rögzített védőfásítás a főbb bevezető utak irányából a telephelyet takarja. Forgalmönvekedés a telephely üzemeltetése kapcsán keletkező célforgalom miatt következik be.

A helyszínen ismert táj, **természeti érték nem található**, táj, természetvédelmi oltalom alatt nem áll.



TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELMI TERÜLETEK

(forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás)

Az övezeti átsorolás következtében nem lesz kedvezőtlen változás a területen. A meglévő fás növényzet a csapadékvíz elvezető árkot kísérően a telekhatárok mentén megmarad. A telek ki és behajtóját a közlekedés felügyelet igénye szerint, a közlekedés biztonsági belátási háromszög figyelembe vételével alakították ki, vagyis a közlekedés biztonságát a kapubehajtók környezetében fás növényzet nem zavarhatja. A fák újraterelítésére itt nem kerül sor. Az új épületek, burkolt felületek a telek keleti részét foglalják el, majd később, a funkcióbővítés keretében kialakuló közforgalmú létesítmények alkotják az uralkodó területhasználatot. A telek zöldfelületét a telekhatárok mentén célszerű a jövőben is kialakítani, a parkolófelületet növénykazzettákkal, zöldsávokkal kell tagolni a szálló por megkötése és a burkolt felületek felmelegedésének csökkentése érdekében.

Az átsorolás a környezet mikroklimatikus viszonyait nem befolyásolja, mivel a volt aszfaltkeverő telephelyén a burkolt felületek és a depóniaterületek helyén épülnek az új létesítmények. Új fásítás telephelyen belül a parkolóban, a környezetben a fenntartók igényei függvényében várható.

5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A teljes közigazgatási területre 2016-ban készült megalapozó vizsgálatokhoz részletes közlekedési vizsgálat készült „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ütiügyi műszaki előírásban foglaltak szerint, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ütiügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal. **Jelen tervmódosítás a közlekedéshálózati elemeket nem érinti, közlekedésfejlesztési igény nem merül fel.**

A település térségének közlekedési kapcsolatát változatlanul az M7-es autópálya és a 7. számú elsőrendű főút adja. Kapcsolatot teremt Sármelléssel, Galambokkal, Marcalival és Zalakarossal a 6831 jelű, a 6805 jelű, a 7511 jelű és a 7521 jelű országos mellékút. A 68170 jelű összekötő út Zalakomár közigazgatási területén a központi belterülettől délkeletre a belterület elkerülésével köti össze a főút és mellékút hálózatot.

A módosítással érintett terület közvetlenül a 68170 jelű összekötő útról szolgálható ki. Az aszfaltkeverő volt telephelye engedélyezett kiépített útkapcsolattal rendelkezik. A parkolás telken belül oldandó meg, a 3,00 ha-os telekméret ennek a feltételeit biztosítja. A tervezett létesítmény építése várhatóan elenyésző mértékben növeli az érintett utak teherforgalmát, az üzemelés kismértékben növeli az átlagos napi járműforgalom mértékét.

Így az átsorolásnak, a módosításnak semmilyen hatása nincs a település fő és mellékúthálózatának rendszerére, kialakítására, méreteire. **Az átsorolás nem keletkeztet közlekedési fejlesztési igényeket sem közlekedéshálózati szinten, sem kapacitásban, szélességben, paraméterekben, sem a csomópontok számában és a csomópontok kialakításában.**

A módosításnak nincs hatása a településen lévő gyalogos kerékpáros és tömegközlekedésre.

5.3. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A meglévő településszerkezeti szintű úthálózati szabályozás, szerkezeti szintű közterületi szélesség, csatlakozó területfelhasználás, ingatlan kiszolgálás változatlan marad. Így a közműellátás és kiszolgálás korábbi rendszere sem változik a különleges beépítésre nem szánt övezeti átsorolásra vonatkozóan.

Zalakomár területén és környezetében a hírközlési hálózat kiépült, az átalakulás jelentős fejlesztési igényt nem keletkeztet. A fejlesztés igényét a konkrét tevékenység ismeretében kell meghatározni, várhatóan a vezetékes hálózat fejlesztése nem szükséges. A területen az esetleges fejlesztés csak mobil eszközökkel valósítható meg, a külterületi jelleg és a belterülethez viszonyított nagy távolság miatt.

A tervezési területen a mikrohullámú hálózatok elérhetőségei jók, új közcélú vezetékek nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, nem szükséges. Amennyiben a hálózat fejlesztése szükséges, célszerű a közcélú rádiótelefon bázisállomásokot üzemeltető szolgáltatók között együttműködés kialakítása, közös állomások alkalmazása. A telepítéseket tájképi és településképi szempontból kiemelten

kell vizsgálni. A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, és csupán a nyilvántartott régészeti lelőhely területén tiltott.

5.4. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

A módosításnak nincs jelentős környezeti hatása, így a változtatás nem igényli a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezések módosítását, kiegészítését, vagyis megfelel az országos és helyi környezetvédelmi rendelkezésekben meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási, levegőtisztaságvédelmi, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási előírásoknak. A környezet védelméért felelős szervek beérkezett véleménye szerint **jelen módosítások alátámasztásához nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése**, illetve az ehhez tartozó egyeztetési eljárás lefolytatása.

Az országos jogszabályi környezethez igazodóan szükséges a fejlesztéseket elvégezni. A beépítésre nem szánt telek hiányos közműellátása biztosítható, biztosítandó a korábban alkalmazott közműpótló létesítmények beüzemelésével.

A kamionparkoló forgalomnövekedést keletkeztet a 68170 jelű országos mellékúton a rendeltetéséből fakadóan. Mivel a környezetben nincs védendő funkció a zaj és rezgésterhelés növekedésének, és a gazdasági forgalomból származó porterhelésnek a tágabb térségben nincsen kedvezőtlen hatása.

A talajszennyezés, a felszíni- és felszín alatti vizek szennyezésének veszélye nem áll fenn a jogszabályok és az engedélyező hatóságok előírásainak betartása esetén. A parkolófelület és a karbantartó létesítmények aljzatát, valamint az üzemi üzemanyag-töltő állomás lefejtő tálcáját és terét a környezetvédelmi hatóságok előírásai szerint, vízzáró burkolattal szükséges kialakítani. A parkolófelületről összegyűjtött, illetve a mosóban keletkezett szennyvizet ásványolaj leválasztó berendezéssel illetve berendezéssel meg kell tisztítani. A felszíni és felszín alatti vizek védelme az előírások megtartásával biztosítható.

Az építéskor a telken belüli spontán nőtt, invazív fajú fák és egyéb fás növényzet kivágása válhat szükségessé.

A változtatás nem igényli a felszíni vízelvezetés rendszerének és kapacitásának módosítását. A telephez vezető országos mellékút csapadékvíz elvezetése is megoldott.

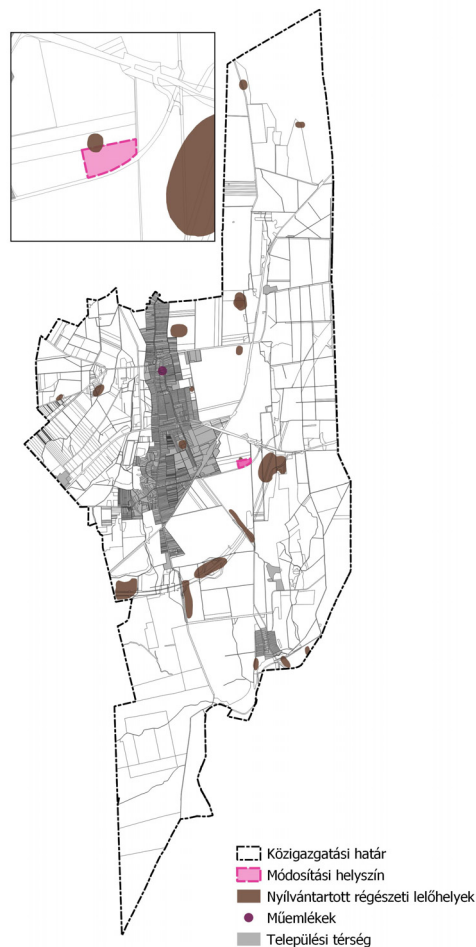
A talajvédelem, a felszíni- és a felszín alatti vizek védelme a telephely engedélyhez szükséges környezetvédelmi engedély feltételrendszerének teljesítése révén biztosított.

5.5. ÖRÖKSÉGVÉDELME, ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE

Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány készült az egész közigazgatási területre az érvényben lévő településrendezési eszközök készítésekor 2014-ben. A telephely északnyugati sarkán az 55304 azonosító számú Tüskés dűlő régészeti lelőhely lehatárolását rögzítik a tervek, a kapott adatszolgáltatás alapján.

A régészeti örökség elemének eredeti helyén, eredeti állapotában, eredeti összefüggésében való megőrzése érdekében a régészeti lelőhely nyilvántartásba bejegyzett (feltételezett) területét a földmunkák végzése során javasolt elkerülni. Amennyiben beruházás a KÖTv alapján nagyberuházásnak (br. 500 millió Ft feletti) minősül, így előzetes régészeti dokumentáció készíttetése válhat szükségessé.

A módosítással érintett területnek nincs érintettsége „épített örökség” szintjén. Sem országosan, sem helyileg védett épület, egyedi tájérték nincs a területen, műemléki környezet nem érinti. A módosítás nem hat kedvezőtlenül a település térbeli megjelenésére, nem változtatja meg jelentősen a település feltárlását és az átlátás térbeli rendszerét.



RÉGÉSZETI LELŐHELYEK ÉS MŰEMLÉKEK

(forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás)

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

TARTALOMJEGYZÉK

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2024. (... ...) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATA ZALAKOMÁR TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

AZ 55/2015. (V. 26.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
A T-1 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA AZ ÉRINTETT RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - HATÁROZATI JAVASLAT

1. MELLÉKLET: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (T-1/M2-24)**
2. MELLÉKLET: **A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**
3. MELLÉKLET: **VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK**
4. MELLÉKLET: **A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA**
5. MELLÉKLET: **A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA – HATÁROZATI JAVASLAT

**Zalakomár Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) képviselő-testületi határozata
Zalakomár településszerkezeti tervének módosításáról**

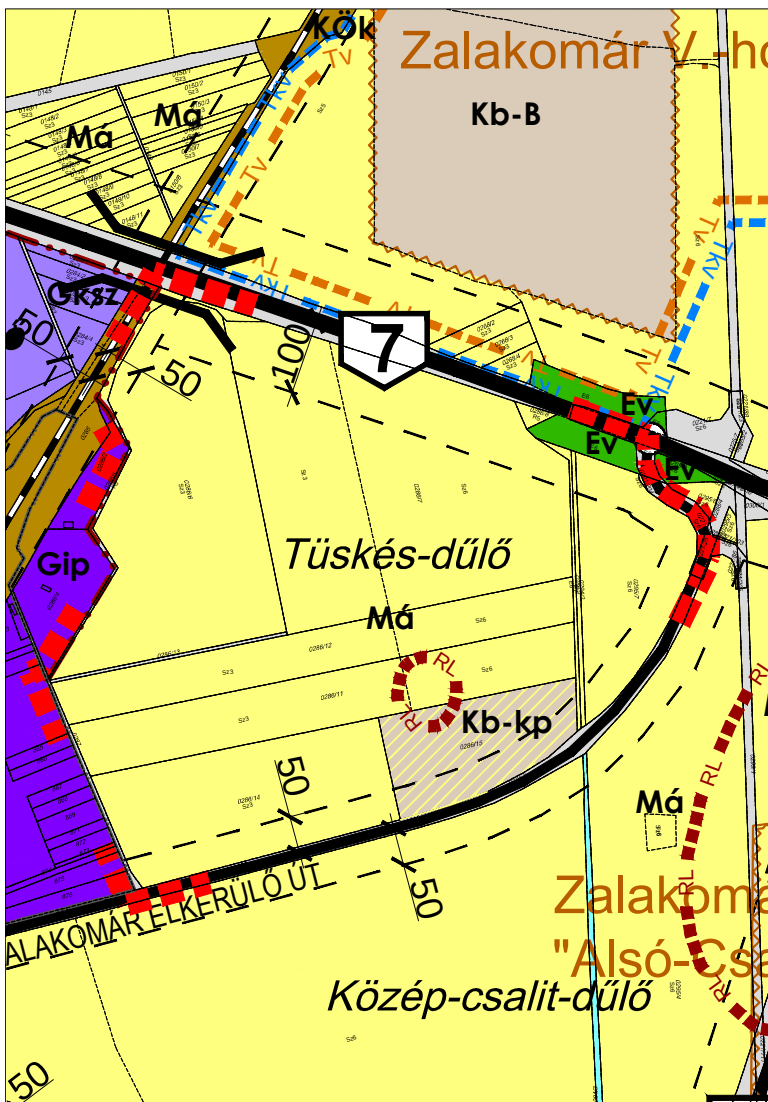
1. Zalakomár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul az 55/2015. (V. 26.) képviselő-testületi határozattal elfogadott és egy alkalommal módosított T-1 jelű Településszerkezeti Terv módosításához, a határozat mellékletét képező leírásban és településszerkezeti tervi módosítás tervlapján foglaltak szerint.
2. Jelen határozat mellékletét képezik:
 1. melléklet: a T-1/M2-24 jelű Településszerkezeti tervi módosítás,
 2. melléklet: Településszerkezeti Terv leírásának módosítása,
 3. melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések),
 4. melléklet: A település területi mérlege,
 5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása,
3. A T-1/M2-24 jelű tervlapon a jelen döntés hatálya által érintett területekre vonatkozóan a T-1 jelű településszerkezeti terv területfelhasználása módosul.
4. Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

polgármester

jegyző



ZALAKOMÁR

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:4 000

1. melléklet az .../2024. (... ..) képviselő-testületi határozathoz

jelmagyarázat

meglévő tervezett

beépítésre szánt terület

Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Gip ipari gazdasági terület

beépítésre nem szánt terület

KÖu közúti közlekedési terület

KÖ-km telekigényes közműterület

Ev védelmi célú erdőterület

Má általános mezőgazdasági terület

V vízgazdálkodási terület (vízműkút, vízfolyások, csatornák)

Kb-kp különleges kamionparkoló terület

tájékoztató elemek

módosítással érintett terület határa

belterület határa

megszüntetett jel

szerkezetet meghatározó közlekedési inf. elemek

országos főút

országos mellékút

művi értékvédelem

régészeti lelőhely határa

táj- és természetvédelmi elemek

országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület hat.

egyedi tájérték és sorszáma

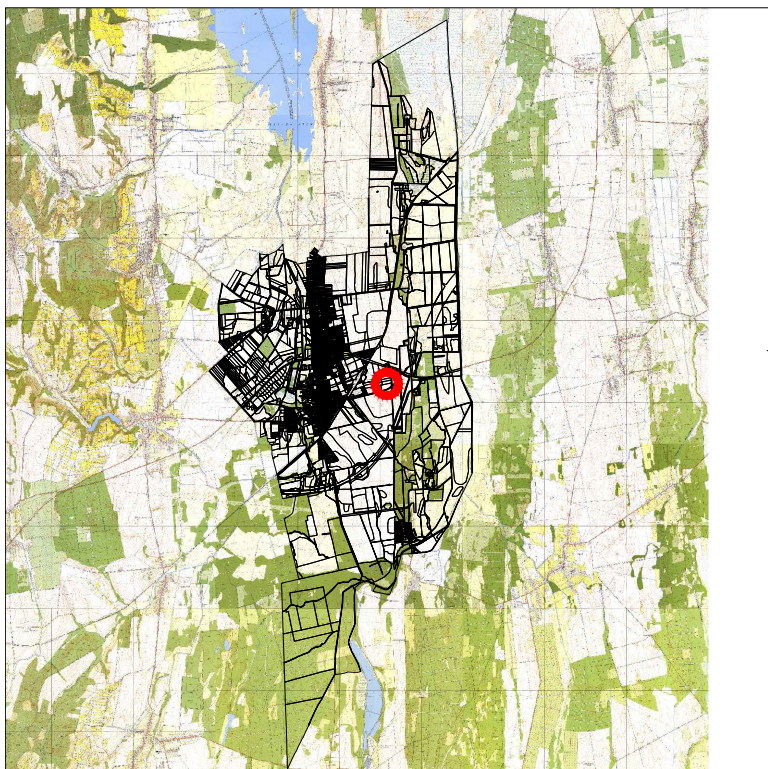
településképvédelmi terület határa

védőterületek, védősávok, korlátozások

50 védőterület, védősáv határa

veszélyeztetett, veszélyeztető tényezőjű terület

belvízzel veszélyeztetett terület



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térképre készült.



Tér-T-Rend Kft.
Cím:
1016. Budapest, Gellérthegy u. 16.
Iroda:
1027. Budapest, Margit krt. 26.
Telefon / Fax:
+36 1 488 0202
Web:
www.tertrend.hu
E-mail:
tertrend@tertrend.hu

Felkészítő tervező:
Cseri Gabriella
vezető településtervező
TT 01-4867
Gabriella Cseri

Tervezők:
Révész László
településtervező
Németh Gyula
okl. településmérnök
Farkas Zsuzsanna
okl. tájépítésmérnök

Megbízó:
Zalakomár Község Polgármesteri Hivatal
8751 - Zalakomár, Tavasz u. 13.
Munka megnevezése:
Zalakomár Község
Településrendezési terv - Módosítás

Rajz megnevezése:
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁS**
Dátum: 2024. 09.
Rajzsám: T-1/M1-24
Méretrány: M=1:4 000

Adorján Anna
okl. tájépítésmérnök, településmérnök
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Tóth Attila Gábor
településrendezési közlekedési tervező, TK-01-10559
településrendezési víziközmű tervező, V-01-10559

Molnár Attila
településrendezési hírközlési tervező
TH-T-01-6341

2. MELLÉKLET A .../2024. (... ..) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Zalakovár településszerkezeti tervéről szóló 55/2015. (V. 26.) képviselő-testületi határozat 2. melléklete, A településszerkezeti terv leírása a következők szerint módosul:

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS – Területfelhasználás rendszere kiegészül a beépítésre szánt területek tekintetében:

A beépítésre nem szánt területek a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használat szerint a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	beépítési-sűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési-	közüti közlekedési terület	-	a feltárt, kiszolgált terület közművesítettség mértékével azonos
	Kötöttpályás közlekedési terület	-	hiányos
	telekigényes közmű	-	közmű-technológia igény szintje szerint
zöld	közkert	-	közművesítetlen
erdő	védelmi, gazdasági	-	közművesítetlen
mezőgazdasági	általános	0,005	közművesítetlen
			birtokközpont esetén hiányos közművesítettség
vízgazdálkodási	vízfolyások, csatornák, árkok, víztározó, vízműkút	-	közművesítetlen
Különleges beépítésre nem szánt	bánya	0,01	közművesítetlen
	kegyeleti park	-	közművesítetlen
	temető	0,05	hiányos
	hulladéklerakó	-	közművesítetlen
	repülőtér	0,003	hiányos
	kamionparkoló	0,10	hiányos

2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS – A meglévő és a változással érintett területek terület-felhasználásának leírása kiegészül az új beépítésre nem szánt különleges területtel:

Parkolóterület

A terület tehergépjárművek várakozóhelyei, karbantartó műhelye, üzemi üzemanyagtöltő állomás és mosó, és a területet használók ellátására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál. A terület kijelölésére a Zalakovár elkerülő út északi oldalán, a 0286/15 hrsz-ú telken kerül sor.

3. MELLÉKLET A .../2024. (... ..) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ**VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK****1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSOK VÁLTOZÁSAI, INDOKLÁSA**

A településszerkezeti terv kismértékű módosítása történik, a településszerkezetet meghatározó közlekedéshálózati elemek térbeli rendje nem változik. **A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.** A területfelhasználási egységek a beépítésre nem szánt területek között változnak, a T-1/M2-24 jelű településszerkezeti tervlapon jelölteknek megfelelően:

1.1. Általános mezőgazdasági terület → Különleges beépítésre nem szánt kamionparkoló terület (3 ha)

A nagyközség külterületén, a 7. sz. főút – vasútvonal – M7 autópálya háromszögében, a Zalakomár elkerülő út menti, korábban aszfaltkeverék gyártására használt 0286/15 hrsz.-ú telken tehergépjárművek parkoló és karbantartó műhely, üzemi üzemanyagtöltő állomás és a terület használatához szükséges kiszolgáló helyiségeket tartalmazó építmények elhelyezése tervezett. A beruházás megvalósításához szükséges a jelenleg mezőgazdasági besorolású terület átsorolása különleges beépítésre nem szánt kamionparkoló terület területfelhasználási egységbe.

A területhasználat és főleg az építés szempontjából korlátozást jelent a 68170 jelű Zalakomár elkerülő, mint országos mellékút 50m-es védősávja, ahol építmény elhelyezése és a terület használata a közútkezelő hozzájárulásával történhet.

A Tüskés dűlő délkeleti részén régészeti lelőhely (azonosító: 55304) található, melyet a tervezett beépítés és burkolatlétesítés, fás szárú növényzet telepítés, földmunkák végzése során javasolt elkerülni.

4. MELLÉKLET A .../2024. (... ..) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület (ha)	%
Falusias lakóterület	Lf	328,10	5,98
Településközponti vegyes terület	Vt	15,91	0,29
Intézményi vegyes terület	Vi	4,61	0,08
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	25,03	0,46
Egyéb ipari gazdasági terület	Gip	13,08	0,24
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	25,09	0,46
Különleges szennyvíztisztító terület	Kszv	0,53	0,01
Különleges sportpálya terület	Ksp	2,81	0,05
Különleges kastély és kastélypark terület	Kk	8,23	0,15
Különleges napelempark terület	Knp	0,74	0,01
Összesen:		419,19	7,73

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület (ha)	%
Közüti közlekedési terület	KÖu	173,35	3,16
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	26,33	0,48
Zöldterület	Z	3,66	0,07
Védelmi erdő terület	Ev	608,54	11,09
Gazdasági erdő terület	Eg	657,71	11,98
Általános mezőgazdasági terület	Má	3 137,22-3,00= 3134,22	57,10
Vízgazdálkodási terület	V	307,90	5,61
Különleges bánya terület	Kb-b	135,45	2,47
Különleges temető terület	Kb-t	4,04	0,07
Különleges kegyeleti park	Kb-ke	0,05	0,00
Különleges repülőtér	Kb-rep	10,32	0,19
Különleges kamionparkoló	Kb-p	3,00	0,05
Összesen:		5070,16	92,27
Közigazgatási terület összesen:		5489,35	100,00

Az adatok a hatályos településszerkezeti terv leírásából származnak, jelen módosítással érintett területek vastagon szedve szerepelnek a táblázatban.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, így az egyensúly számítására és igazolására nincs szükség.

5. MELLÉKLET A .../2024. (... ..) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az összhangot a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) és az ennek részét képező Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint, az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek tekintetében, a 10/2020. (VI. 30.) megyei önkormányzati rendelettel elfogadott Zala Megye Területrendezési Tervének (ZMTrT) előírásaival kell igazolni.

1. Műszaki infrastruktúra hálózati elemek

A Trtv. és a BKÜTrT szerkezeti tervlapján szereplő **műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településszerkezeti terv jelen módosításai nem érintik**, így az összhang továbbra is biztosított marad.

2. Térségi területfelhasználási kategóriák és a települési területfelhasználási egységek közötti összhang igazolása

A 0286/15 hrsz.-ú telek a hatályos OTrT és BKÜTrT szerkezeti terve szerint **erdőgazdálkodási térség részét képezi**. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2 melléklete alapján a változással érintett terület **erdőtelepítésre javasolt terület övezetbe tartozik**, a **Településszerkezeti Terv** pedig **általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolta**. A terület az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel.

Fent hivatkozott jogszabályok rendelkezése értelmében az erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe tartozó, az Országos Erdőállomány adattárban nem szereplő területen - a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - erdőterület területfelhasználási egység kijelölése javasolt [OTrT 11. § a), BKÜTrT 50.§ (2) a), 9/2019. (VI. 14.) MvM r. (1), (2)]. A nagyközség céljai között eddig sem szerepelt a módosítással érintett területen erdőterület kijelölése és – figyelemmel a terület adottságaira és korábbi használatára - a jelenlegi fejlesztési elképzelések sem ez irányba mutatnak. Tekintettel arra, hogy a település dönthet úgy, hogy a területrendezési tervekben szereplő erdőterület kijelölésére vonatkozó javaslatot nem fogadja el, **a területfelhasználási átsorolás a térségi tervek előírásaival összhangban történik**.

3. Országos és térségi övezeteknek való megfelelés

A településszerkezeti tervi módosítások területét a következő térségi övezetek érintik:

Országos és vármegyei övezetek	Településszerkezeti terv megfeleltetése
Vízminőség-védelmi terület övezete	A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a szerint az övezettel érintett települések településrendezési eszközeinek készítésének során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, az erre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezet területén korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; és új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető. A Balaton-törvény értelmében: - tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos,

	- tilos továbbá a nem közművel összegyűjtött szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése, valamint - a beépítésre nem szánt területen a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező. A módosítás nem veszélyezteti a felszín alatti vizek minőségét: a telken nem tervezett bányászati tevékenység folytatása, mezőgazdasági művelés, vegyszertárolás és hulladékkezelés sem. A beruházás során megvalósuló parkoló, a műhely és üzemi üzemanyag-töltő állomás padlózatának kialakítása olaj- és vízzáró anyagból készül, a szennyezett vizek olajfogó műtárgyon keresztül, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően megtisztítva csapadékvíz-elvezető rendszerbe, vagy telken belül szikkasztásra kerülnek. A szennyvíztisztítás és elhelyezés a vízügyi hatóság által engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, vagy zárt szennyvíztároló létesítésével talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon valósítandó meg.
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. §-a értelmében a településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. A vizsgált telek az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel. A módosítással érintett terület a hatályos TSZT szerint nem tartozik erdő területfelhasználási egységbe; mezőgazdasági területbe sorolt. A telek aszfaltgyártó üzemként történő korábbi használata nem teszi lehetővé erdőterület kialakítását a burkolt felületek és az ottmaradt építőanyagmaradványok miatt. A tervezett parkolóterület rendezett megjelenést és szabályozott, ellenőrzött területhasználatot biztosít a telken.

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint az adatszolgáltatásokat, a területek a **területfelhasználási besorolások módosítását korlátozó övezettel nem érintettek.**

4. Egyéb területfelhasználásra, beépítésre vonatkozó rendelkezések

A BKÜTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó egyéb rendelkezéseinek való megfelelés:

Utak 1000 m-es környezete – BKÜ előírás	
Az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút a 71. sz. főút, a 710 sz. főút, a 7119. sz. út és a 71345. sz. út 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el [TrTv. 50.§ (2) h)]. Csarnok definíciója: 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 légterű épület [TrTv. 4.§ 5. pont].	A módosítás helyszínét az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút 1000 m-es környezete is érinti (L.: Szerkezeti Terv kivágat). A módosítás kapcsán megállapított új Kb-Kp jelű, különleges beépítésre nem szánt kamionparkoló övezetben 600 m²-nél nagyobb csarnoképület nem helyezhető el az övezeti előírások értelmében. A területen a tervek szerint max. 400 m²-es épület elhelyezése történik.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

TARTALOMJEGYZÉK

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2024. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 14/2015. (V. 28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSÁRÓL

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: SZ-1/M1-24 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV – A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET KÜLTERÜLETE

Zalakovár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati rendelete**Zalakovár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalakovár Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezésre jogosult szervek és a véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. § A Zalakovár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2015 (V. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

[2. § (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:]

„h) telepítendő fasor, telken belüli fásítás.”

2. § A Zalakovár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló bekezdésében „a különleges szennyvíztisztító területén” szövegrész helyébe „a különleges szennyvíztisztító területén, valamint a különleges kamionparkoló övezet területén” szöveg lép.

3. § A Zalakovár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2015 (V.28.) önkormányzati rendelet 38. § h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[38. § A település területének beépítésre nem szánt részei a következők:]

„h) Különleges beépítésre nem szánt övezetek (Kb-t, Kb-ke, Kb-b, Kb-hl, Kb-rep, Kb-kp).”

4. § A Zalakovár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2015 (V.28.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Különleges beépítésre nem szánt kamionparkoló övezete (Kb-kp)**51/A. §**

(1) A szabályozási terven jelölt Kb-kp jelű övezet, mely elsősorban tehergépjárművek elhelyezésére és karbantartására szolgál, jelentős parkolófelülettel.

(2) Az övezetben elhelyezhető építmények elsősorban:

- a) gépjárműkarbantartó, -javító, -szerelő műhely, raktár,
- b) iroda, a területen dolgozók és azt igénybe vevők részére szociális- és pihenőhelyiség (étkező, öltöző),
- c) szolgálati lakás,
- d) üzemi üzemanyagtöltő,
- e) gépjárműmosó.

(3) Az övezetben parkoló, belsőút, manipulációs szabad burkolt felület, közműpótló és a megújuló energiaforrás építménye, kerítés elhelyezhető.

(4) A Kb-kp jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10 000 m²,

- b) a beépítési mód: szabadonálló,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%;
- d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,5 m;
- e) zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %;
- f) a közműellátás mértéke és módja: hiányos.”

(5) Az övezetben 600 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület, csarnok nem helyezhető el.

(6) A szabályozási terven telken belüli fásítással jelölt területen– a nyilvántartott régészeti lelőhely kivételével - 5 méter szélességben a telken belül többszintes kialakítású zöldfelületet kell megvalósítani.”

5. § A Zalakomár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2015 (V.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

jegyző

polgármester

A rendeletet a kihirdetve:

Zalakomár, 2024.

jegyző

Jelmagyarázat

beépítésre nem szánt övezetek

- KÖu

közúti közlekedési
- KÖk

kötőtpályás közlekedési
- Ev

védelmi erdő
- Eg

gazdasági erdő
- Má-á

általános mezőgazdasági
- Má-kh

általános mezőgazdasági - természeti érintettségű
- Má-fg

általános mezőgazdasági - gazdasági fejlesztésre kijelölt
- Kb-B

különleges bánya
- Kb-kp

különleges kamionparkoló

kötelező szabályozási elemek

- szabályozási vonal
- 15

szabályozási szélesség
- építési övezet, övezethatár
- tepitendő fasor, telken belüli fásítás

irányadó szabályozási elemek

- tervezett belterület határ

tájékoztató, nem kötelező szabályozási elemek

- közlekedési célú közterület
- kerékpárút (meglévő / tervezett)

más jogszabály alapján kötelező szabályozási elemek

művi értékvédelmi elemek

- RL

régészeti lelőhely

táji-természetvédelmi elemek

- öf

országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területhatára
- Tkv

tájképvédelmi terület
- TV

településképvédelmi terület határa
- 12

egyedi tájérték és sorszáma

védőterületek, védősávok

- 50

védőtávolság, és annak mértéke
- 400kV

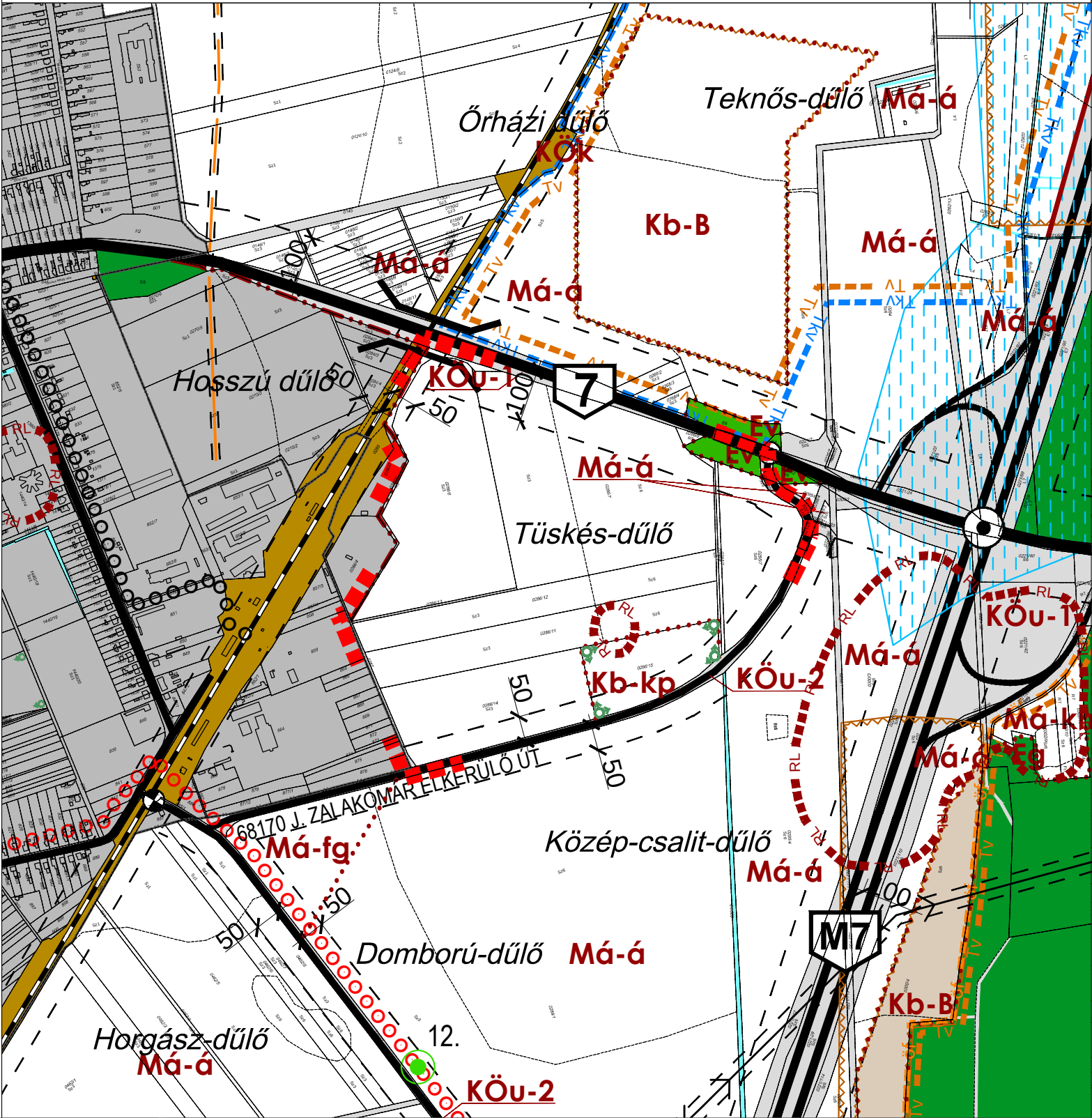
400 kV elektromos távvezeték
- Gfnk

nagy-középnomású földgáz elosztóvezeték

tájékoztató elemek

- belterület határa
- szabályozási terv módosítás határa
- SZ-2 és SZ-3 jelű szabályozási tervek határa
- belvízzel veszélyeztetett terület
- bányatelek határa

1. melléklet a ../2024.(... ..) önkormányzati rendelethez
"1. melléklet a 14/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelethez
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS - KÜLTERÜLET
m=1:10 000



Tér-T-Rend Kft.
Cím:
1016. Budapest, Gellérthegy u. 16.
Iroda:
1027. Budapest, Margit krt. 26.
Telefon:
+36 1 488 0202
Web:
www.tertrend.hu
E-mail:
tertrend@tertrend.hu

Felelős tervező:
Cseri Gabriella
településtervező
TT 01-4867

Cseri Gabriella

Tervezők:
Révész László
településtervező
Papp Lívia Katalin
okl. tájépítésszermérnök
Szigetvári Lili
gyakornok

Megbízó:
Zalakomár Község Polgármesteri Hivatal
8751 - Zalakomár, Tavasz u. 13.
Munka megnevezése:
Zalakomár Község
Településrendezési terv - Módosítás

Rajz megnevezése:
**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
KÜLTERÜLET**

Dátum:
2024. 09.
Méretarány:
M=1:10 000

Rajzszám:
SZ-1/M1-24

Dr. Adorján Anna
okl. tájépítésszermérnök, településszermérnök
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Tóth Attila Gábor
településrendezési közlekedési tervező, TK-01-10559
településrendezési víziközmű tervező, V-01-10559

Molnár Attila
településrendezési hírközlési tervező
TH-T-01-6341

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

„1 melléklet a 14/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

SZ-1 jelű szabályozási terv – a közigazgatási terület külterületére

Zalakomár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2015. (V. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott és 8/2024. (VI. 25.) önkormányzati rendelettel módosított külterületre vonatkozó szabályozási tervlap egységes szerkezetben.

hatályos:”