

## EMLÉKEZTETŐ

Készült: 2022. október 13. 9 óra

Hely: Zala Megyei Kormányhivatal földszint 5. terem  
(8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.)

Jelen vannak: Káli Marianna (településtervező)  
Bálizs Andrej (főépítész, Zalaszántó)  
Bubics Tamásné (tájvédelmi referens, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság)  
Sinka Gábor (természetvédelmi őr, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság)  
Lengl Zoltán (állami főépítész, Állami Főépítész Iroda)  
Takács Anna (ügyintéző, Állami Főépítész Iroda)  
Szabó Márton (ügyintéző, Állami Főépítész Iroda)

Tárgy: Zalaszántó településterveinek készítése

**Káli Marianna** (tervező) ismertette az egyeztetés tárgyát képező zalaszántói településrendezési terv készítése során felmerült konfliktushelyzetet: Zalaszántó belterületének északi részén, Kisharaszti településrészén a hatályos településrendezési terv falusias lakóövezeteket jelöl. A terület déli részén 5 db mintaház megépült, egyébként beépítetlen, nagy része erdős terület. A telkek árverés alá kerültek, új tulajdonosuk van, Lf-2 lakóövezetbe tartozó építési telekként árulják a telkeket. A terület kb. 2/3-a része az ökológiai hálózat magterület övezetében, többi része pufferterület övezetben van, amely a lakóterületi hasznosítást nem teszi lehetővé. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvénynek (Matr.) megfelelően készítendő új településrendezési tervben a kijelölt lakóterületet törölni kellene. Az önkormányzat tartja tőle, hogy ebben az esetben a tulajdonosok kártalanítási igényekkel léphetnek föl az önkormányzattal szemben, amit szeretnének elkerülni.

**Bálizs Andrej** (települési főépítész) véleménye szerint a tulajdonos-váltás nem releváns a 7 éven belüli kártalanítási igény szempontjából.

**Sinka Gábor** természetvédelmi őr előadta, hogy az ökológiai hálózat területét (akkor természetvédelmi övezetként) már a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (Btv.) kijelölte és kimondta, hogy nem lehet beépítésre szánt területet kijelölni, így érthetetlen, hogyan kerülhetett kijelölésre a lakóterület a 2006-os településrendezési tervben. Véleménye szerint ez jogszerűtlen volt.

**Káli Marianna** jelezte, hogy a 2006-os terv az előtte hatályos, Zalaszántó Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló 5/1997. (VII. 29.) számú rendeletben kijelölt területfelhasználási egységeket vitte tovább, már abban is lakóterületként szerepelt a kérdéses terület. A 2006-ban elfogadott terv egyeztetése során készült feljegyzés szerint Selyem Anikó a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjeként hozzájárult a lakóterület megtartásához azzal, hogy a beépítés a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulásával lehetséges.

**Lengl Zoltán** állami főépítész felhívta a figyelmet arra, hogy a Btv. 2000 évi bevezetése átmenetileg lehetőséget adott rá, hogy a korábban jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területeket megtartsák a rendezési tervekben. Jelen helyzetben nem a hatályos terv szerinti kijelölés jogszerűségét kellene megkérdőjelezni, hanem a megoldás felé kellene elmozdulni. A Matr. kimondja, hogy a települési önkormányzatot az általa elfogadott településrendezési terv előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás területrendezési tárgyú jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye. Tehát, ha a területrendezési tervvel való összhang biztosítása miatt törlik a lakóterületet,

akkor ezért nem támadható az önkormányzat, egyedül abban marasztalható el, hogy a négyévenkénti kötelező felülvizsgálatot elmulasztotta, és a konfliktushelyzet feloldása máig nem történt meg.

**Bubics Tamásné** (tájvédelmi referens) aggályosnak tartja, hogy a hatályos HÉSZ alapján egyszerű bejelentéssel elkezdik beépíteni a telkeket. A terület további beépítését jó lenne megakadályozni az új terv elfogadásáig.

**Lengl Zoltán** jelezte, hogy van lehetősége az önkormányzatnak változtatási tilalmat elrendelnie a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának időszakára, annak hatálybalépéséig – erre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény lehetőséget ad. Ezzel kifejezhetné a szándékát, a változtatás irányában és így az új tulajdonosok is értesülhetnének a tervezett változtatásokról.

**Bubics Tamásné** felvetette, hogy helyszíni vizsgálat alapján a már beépült telkeket, illetve ezek közvetlen környezetében található, természetvédelmi szempontból kevésbé értékes területet meg lehetne tartani beépítésre szánt területként, az ökológiai hálózat határának pontosításával.

**Sinka Gábor** jelezte, hogy a már beépült részen és közvetlen környezetében hozzá tudnának járulni a beépítésre szánt terület megtartásához, azonban ehhez egy helyszíni bejárás szükséges az érintettek részvételével, amely során GPS koordinátákkal pontosan lehatárolnák azt a területet, amely kivehető az ökológiai hálózatból és lakóterületként megtartható. A helyszíni bejárás időpontja 2022. október 19. 13 óra.

Összeállította: Takács Anna