



PÖTRÉTE KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
2026. FEBRUÁR

Munkaszám: T2507

TERVEZŐI NYILATKOZAT – Pötréte község településrendezési eszközeinek módosításához

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

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

- a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvénynek;
- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek;
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Káli Marianna

okl. építészmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

ALÁÍRÓLAP

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
Káli Marianna okl. építészmérnök felsőfokú urbanista szakmérnök	 Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332
TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS	
Kun Antigoné okl. települmérnök okl. geográfus	
VÍZKÖZMŰ TERVEZŐ	
Koleszár Éva okl. építőmérnök	 Tervezői névjegyzékszám: TV-20-0769
KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ	
Németh László okl. építőmérnök, településrendezési közlekedési tervező	 Tervezői névjegyzékszám: TKö-20-0587

TARTALOMJEGYZÉK – Pötréte község településrendezési eszközeinek módosításához

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT		
1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési eszközök módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési eszközök ismertetése
	1.3.	településrendezési eszközök véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
	1.4.	partnerségi egyeztetés szabályai
	1.5.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése
	1.6.	telepítési tanulmányterv elfogadása
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK		
2.	környezetalakítási terv	
	2.1.	a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
	2.2.	a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése
	2.3.	területi mérleg változása
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK		
3.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására	
4.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására	
MELLÉKLETEK		
1.	88/2025. (XI.25.) kt. határozat a telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a településrendezési eszközök módosításáról az első módosítási pontra vonatkozóan és a települési főépítész feljegyzésének elfogadásáról	
2.	89/2025. (XI.25.) kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról a második módosítási pontra vonatkozóan és a települési főépítész feljegyzésének elfogadásáról	
3.	főépítési feljegyzés	
4.	.../2026. (...) kt. határozat a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről	
5.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése során beérkezett vélemények	


1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Pötréte Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **2025. november 25-én** határozatban **döntött** arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek módosítását az alábbi program alapján:

GELSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJÉTŐL

8774 Gelse, Kossuth Lajos utca 20.

: 93/360-379

Hivatali Kapu: GELSEONK - KRID 145049344

Email: jegyzo@gelse.hu

Kivonat: Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. november 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

88/2025. (XI. 25.) számú képviselő-testületi határozat

Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete

- a) a 2025. 09.03. napján kelt, Káli Marianna által készített telepítési tanulmánytervet a testület megismerte, a tanulmánytervről Bálizs Andrej főépítész az 1. melléklet szerinti főépítési feljegyzést készítette, mely alapján a tanulmánytervet elfogadhatónak ítélte meg;
- b) tudomásul veszi, hogy a telepítési tanulmányterv a település honlapján elérhető volt, annak partnerségi egyeztetése lezajlott. A partnerségi egyeztetésen a telepítési tanulmánytervre vonatkozóan nem érkezett be vélemény, javaslat;
- c) elfogadja a 2025.09.03. napján kelt, Káli Marianna által készített Telepítési Tanulmánytervet Pötréte 104/1 és 104/2 hrsz-ú telkek vonatkozásában,
- d) dönt a rendezési terv módosításáról a 104/1 és a 104/2 hrsz.-ú telkeket érintően. A területen tervezett fejlesztési elképzeléseket támogatja. A rendezési terv módosítás költségét a Kérelmező (NIMO-JAGD Kft.) vállalja, mellyel kapcsolatosan háromoldalú megállapodást kell kötni;
- e) felhatalmazza a polgármestert a d) pont szerinti megállapodás aláírására
- f) a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- g) felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, ezt követően kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2026. január 1.

Felelős: Pintér Tamás polgármester

Pintér Tamás s.k.
polgármester

Dr.Kocsmár-Sztari Lúcia s.k.
jegyző

Gelse, 2025. december 4.

A kivonat hitelülül:

Dr.Kocsmár-Sztari Lúcia
jegyző



**GELSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJÉTŐL****8774 Gelse, Kossuth Lajos utca 20.**

☎: 93/360-379

Hivatali Kapu: GELSEONK - KRID 145049344

Email: jegyzo@gelse.hu

Kivonat: Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. november 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

89/2025. (XI. 25.) számú képviselő-testületi határozat

Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete

- a) dönt a rendezési terv módosításáról a 49 hrsz.-ú területen lévő temető bővítési területének meghatározása kapcsán. A temető területe déli irányba, az 50 hrsz.-ú terület egy részének felhasználásával tervezett. A rendezési tervmódosítás költségét az Önkormányzat vállalja;
- b) a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- c) felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, ezt követően kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2026. január 1.Felelős: Pintér Tamás polgármesterPintér Tamás s.k.
polgármesterDr.Kocsmár-Sztari Lúcia s.k.
jegyző

Gelse, 2025. december 4.

A kivonat hitelülül:

Dr.Kocsmár-Sztari Lúcia
jegyző

A módosítással érintett területek az alábbi műholdképen láthatóak:



A tervdokumentációt a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése figyelembevételével készítjük.

135. § (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A biológiai aktivitás érték számítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem szükséges, ugyanis új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

Az eljárás során Bálizs Andrej működik közre, mint önkormányzati főépítész. A főépítész feljegyzést a 3. melléklet, az annak elfogadásáról szóló kt. határozatot az 1. és 2. melléklet tartalmazza.

1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Pötréte Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a hatályos településszerkezeti tervet 2010-ben fogadta el a 6/2010. (III.3.) kt. határozattal.

A település helyi építési szabályzatát, szabályozási tervét szintén 2010-ben készítették, melyet a 2/2010. (III.4.) önkormányzati rendelettel hagytak jóvá, majd a 3/2011. (II.11.) és az 5/2016. (X.28.) önkormányzati rendelettel módosították. A hatályban lévő helyi építési szabályzat szövege az njt.hu oldalon elérhető.

1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti „**általános eljárás**” keretében történik.

1.4. partnerségi egyeztetés szabályai

A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 75. § (1) bekezdése kimondja, hogy helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

Pötréte Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2017. (VII.7.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

1.5. környezeti értékelés előzetes egyeztetése

A tervezett módosítással kapcsolatos előzetes tájékoztató kiküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében **a képviselő-testület döntött arról, hogy a beérkezett állásfoglalások alapján a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.** A határozat a tervdokumentáció 4. mellékletét képezi. A beérkezett vélemények az 5. mellékletben olvashatók.

1.6. telepítési tanulmány elfogadása

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§ (2) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról a településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek döntenie kell. Az elkészült telepítési tanulmányterv a <https://potrete.hu/hu/> weboldalon közzé is lett téve. A telepítési tanulmánytervre vonatkozóan az előírt határidőig észrevétel, vélemény nem érkezett. A képviselő-testület a tanulmánytervet megismerte és elfogadta, az elfogadásról szóló határozat az 1. mellékletben található.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A szabályozási és a településszerkezeti terv mellett a helyi építési szabályzat módosítása is szükséges.

jelenlegi szabályozás

A 103, 104/1 és 104/2 hrsz.-ú telkek jelenleg Üü jelű üdülõházas üdülõterületbe soroltak. Tõlük északra Lf-2 jelû falusias lakóövezet, délre Má-1 jelû mezõgazdasági övezet, nyugatra, a vasúti terület túloldalán Lf-2 jelû falusias lakóövezet, keletre Üü jelû üdülõházas üdülõterület található.



a vizsgált terület és környezete az E-közmű térképén



Műholdkép a területről

Az Üü jelű üdülőházas üdülőterületre az alábbi előírások vonatkoznak a hatályos építési szabályzat szerint:

Az Üü jelű üdülőterületi építési övezet

7. § (1) Az Üü besorolású üdülőházas üdülőterületi tömb egyedi telkein legfeljebb 6,0 m építménymagasságot meg nem haladó olyan üdülőépületek, üdülőtáborok, kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak, az országos érvényű rendelkezések és az alábbiakban részletezett beépítési feltételek betartásával.

(2) Az üdülőterületekre vonatkozó hat elemes építési övezeti előírások az 5. § (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(3) Az Üü jelű építési övezetbe tartozó (4. táblázat) üdülőházas tömbökben szabadon álló beépítési módú, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú üdülőépületek helyezhetők el legfeljebb 30%-os beépítettséggel, a telken belül legalább 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség legfeljebb 0,5. A terepszint alatti beépítettség legfeljebb 30 % lehet. Az előkert mélysége legalább 5,0 m. Az övezetben kialakítható telek minimum 2000 m² legkisebb szélessége 30,0 m, legkisebb mélysége 25,0 m lehet.

a) Az építési sáv mélysége legfeljebb 50 m lehet.

b) Az épületeket hagyományos szerkezettel, tájba illő módon, magas tetős, cseréphatású vagy legalább cserepes lemezfedéssel kell kialakítani.

(4) Az üdülőházas övezet telkeinek általános mezőgazdasági területtel érintkező telekvégeinél a tervezett építmények használatba vételi engedély benyújtásáig a mezőgazdasági por ellen, saját telken 10 m-es többszintes növényzet kialakítása szükséges.

1. táblázat a 2/2010. (III. 4.) önkormányzati rendelethez



Az építési övezetek Szabályozási tervben szereplő meghatározása az alábbiak szerint értelmezendő:

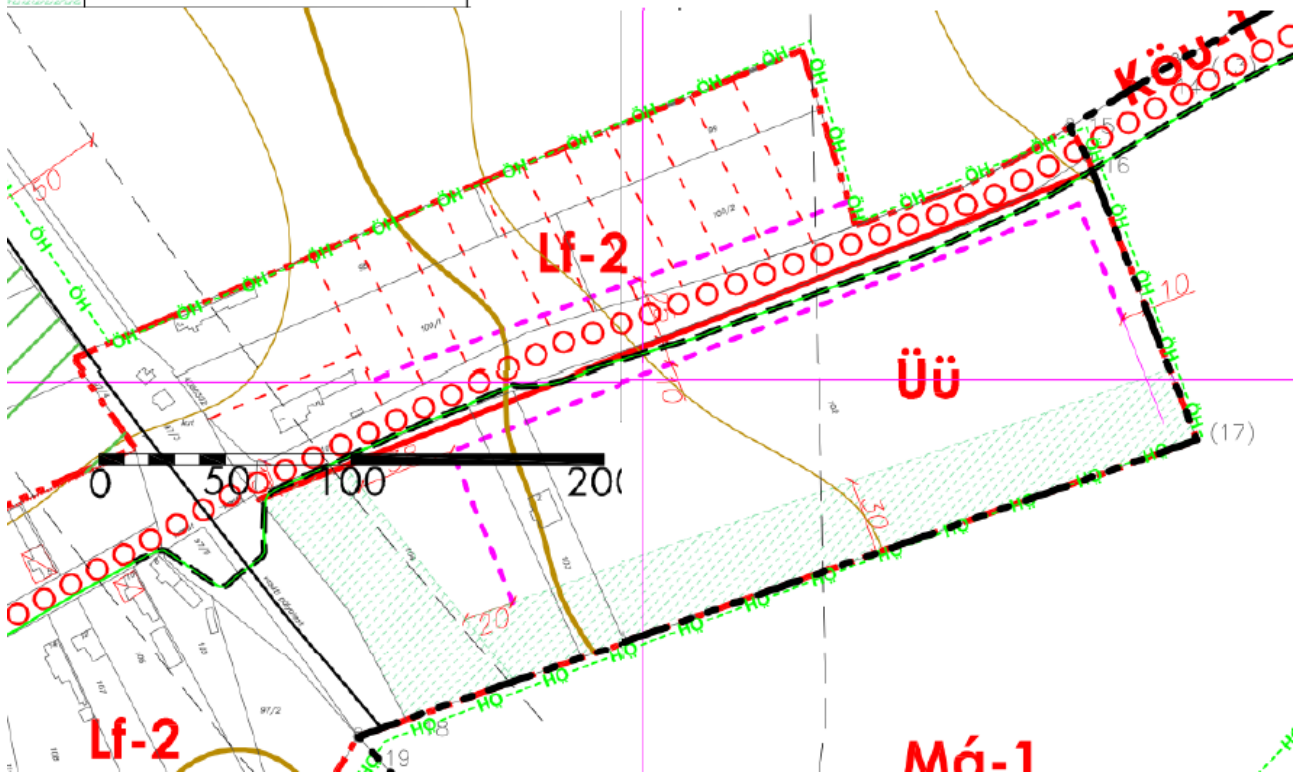
Építési övezeti Jel	Beépítési mód	Legnagyobb beépítési mérték %	Legkisebb zöldfelületi mérték %
		Legnagyobb építmény magasság (m)	Legkisebb kialakítható telekméret (m ²)

4. táblázat a 2/2010. (III. 4.) önkormányzati rendelethez a 2/2010. (III. 4.) önkormányzati rendelethez

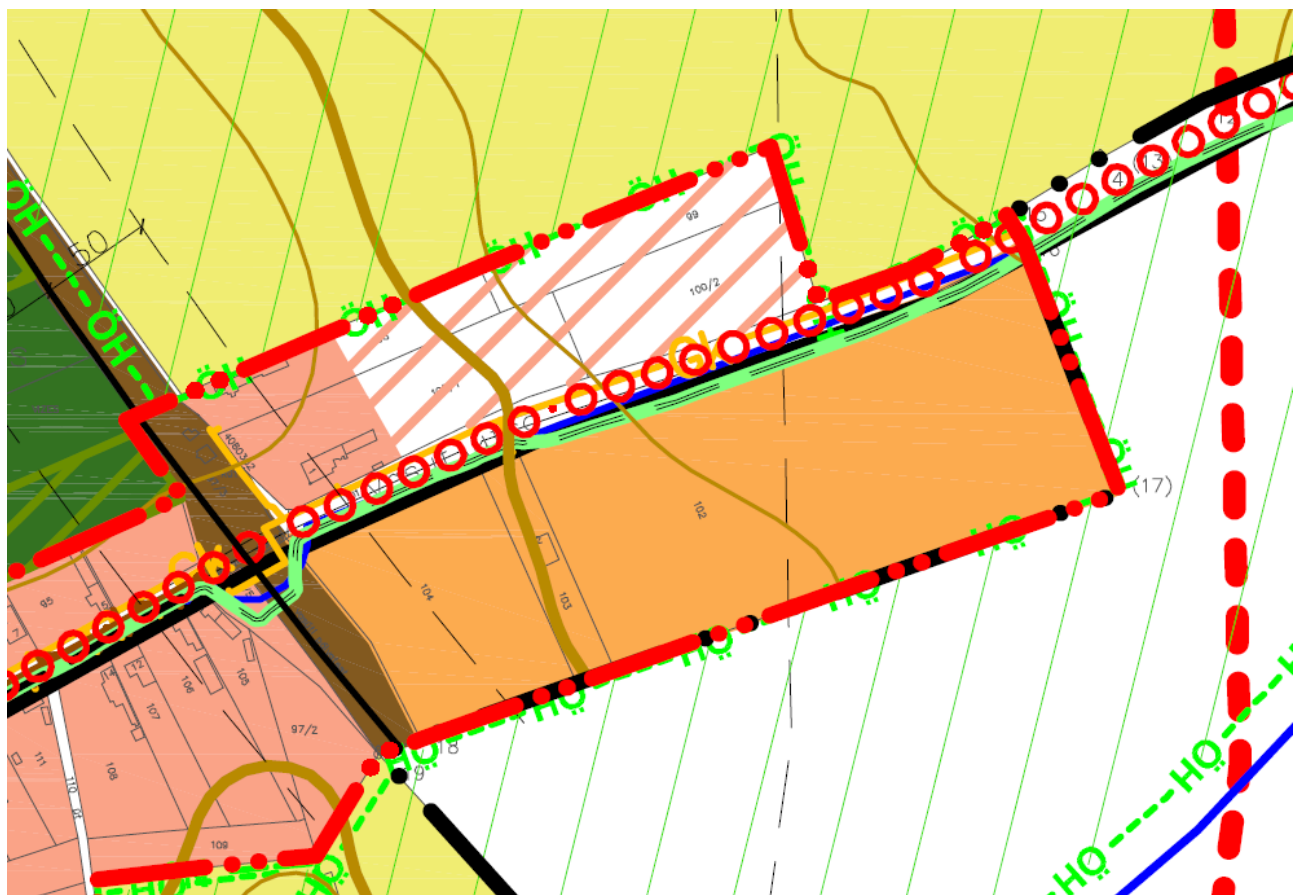
Üü jelű építési övezeti besoroláshoz:

Üü	Sz	30	50
	K(4,5)	2000	0,5

	ÉPÍTÉSI HELY
	NEM BEÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ



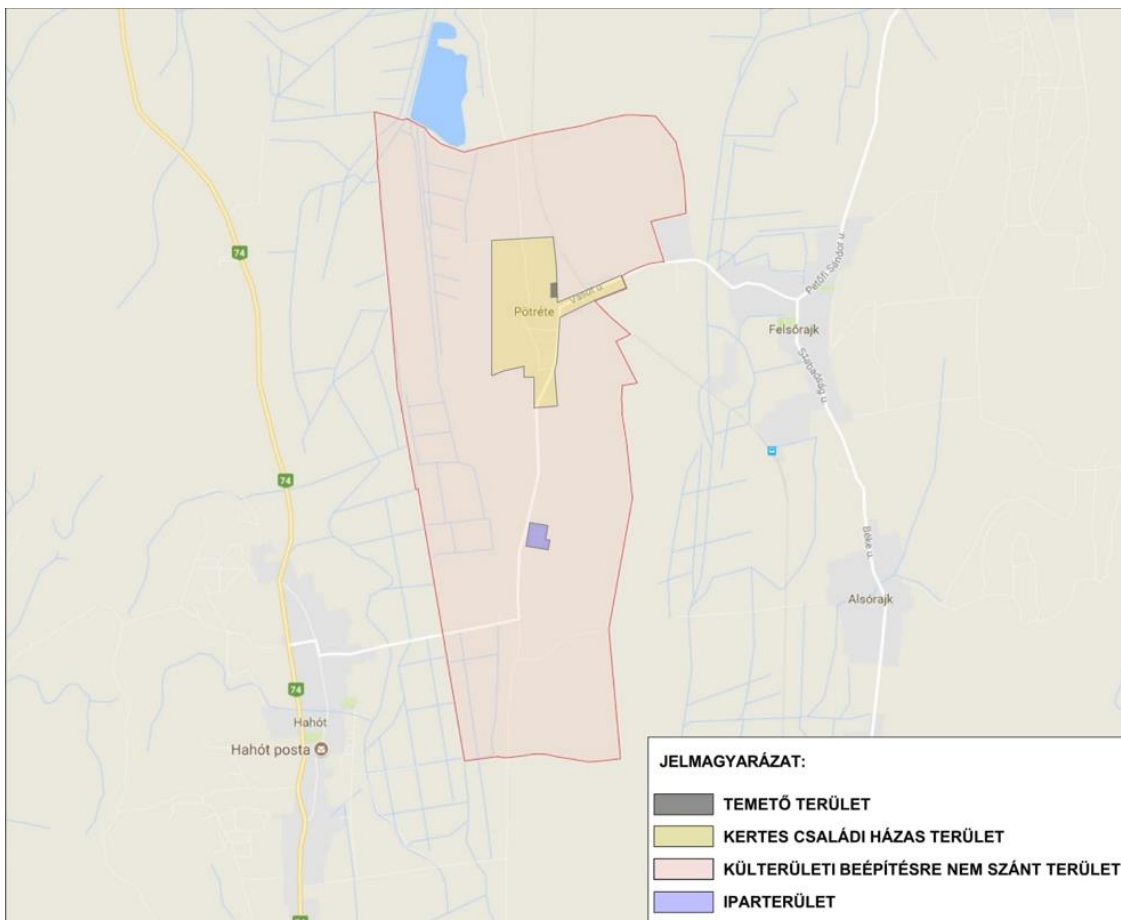
Hatályos szabályozási terv kivágat



Hatályos szerkezeti terv kivágat

A hatályos szabályozási terv építési helyet és nem beépíthető telekrészt is jelöl a vizsgált területen.

A módosítással érintett terület a településképi szempontból meghatározó területek közül kertés családi házas területbe tartozik.



Pötréte településképi szempontból meghatározó területei

A kertés családi házas övezetről az alábbi leírást olvashatjuk Pötréte Településképi Arculati Kézikönyvében:

Kertes családi házas terület: a zömében földszintes lakóépületeket, családi házakat tartalmazó területek. Az ide sorolt területek építészeti karaktere a koronként változó divat és igények hatására jellemzően nagyon heterogén, sem tömegformálás, sem anyaghasználat sem színezés terén nemigen tapasztalható egységes karakter. Akad néhány rövid utcaszakasz, ahol viszonylag egységes beépítés alakult ki. A belterület lakóövezetei sorolhatók ebbe a területi besorolásba, kivéve belőle az intézmények területét.

Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2017. (XII.5.) önkormányzati rendelete az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

4. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

5. § (1)

(2) Lakó-, üdülő-, igazgatási-, egészségügyi-, oktatási-nevelési-, zártkerti gazdasági-, egyházi-, kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató-épületen új építés és épület-felújítás esetén nem alkalmazható hullámpala, továbbá műanyag hullámlemez tetőhéjazat, illetve burkolat.

5. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

6. § (1) A Rendelet 4. §-ban szereplő, településképi szempontból meghatározó területen új főépület építése esetén a főépület utcai homlokzati falfelületének legalább 2/3 részét a szabályozási terven szereplő építési vagy szabályozási vonalra, ennek hiányában az utcai telekhatárra kell illeszteni.

a) új építés, illetve tetőtér-beépítéssel járó épület-bővítés esetén csak a tetősíkból elhelyezett tetőtéri ablakok létesíthetők;

b) utcai homlokzatra klíma kültéri egység és parabola (tányér-) antenna nem helyezhető el.

tervezett módosítás

Pötréte területén a Vadászház jelentős vendégforgalommal bír. A jellemzően külföldről érkező vadászok, vendégek Ausztria, Németország illetve Svájc területére, de szinte egész Nyugat-Európába elviszik az ország, Zala vármegye illetve a település jó hírét.

Ezen vendégek körében felmerült az igény, hogy a Vadászház szomszédságában hosszabb távra tervezve ingatlant béreljenek, tulajdonoljanak. Ezen igények felmérése után került sor a beépítési terv illetve a részletes tervek elkészítésére.



Látványterv

Javasolt a vadászathoz, vadászturizmushoz kapcsolódó telkek (103, 104/1 és 104/2 hrsz.-ok) új, beépítésre szánt különleges területbe sorolása, mely a tervezett vendégházak kialakítását is lehetővé teszi. A tervezet szerint a 104/1 hrsz.-ú telek nyele megszűnik, a 104/2 hrsz.-ú telek északi felén 3 telek kerülne kialakításra 1-1 vendégházzal, míg a déli felén egy telekre kerülne a három vendégház.

A különleges terület kialakítása mellett szükséges az építési hely és a nem beépíthető telekrész jelölések módosítása is.

Az új, beépítésre szánt különleges területtel és a rá vonatkozó előírásokkal egészül ki a helyi építési szabályzat az alábbiak szerint:

A település területének felhasználása

5. § (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területre, valamint beépítésre nem szánt területre tagolódik.

(2) A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint, a következő terület-felhasználási egységekbe sorolandók:

- a) Lf jelű falusias lakóterület,
- b) Vt jelű településközpont vegyes terület,
- c) Üü jelű üdülőházas üdülőterület,
- d) Gip jelű ipari gazdasági terület,
- e) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- f) K jelű különleges terület ezen belül
 - fa) K-T jelű temető terület,
 - fb) K-Sp jelű sportterület,
 - fc) K-MÜ jelű mezőgazdasági üzemi terület,
 - fd) K-Bt jelű bányatelek területe,
 - fe) K-Nyl jelű nyersanyaglelőhely területe,
 - ff) K-Vt jelű vadászturizmus területe.

Különleges rendeltetésű építési övezetek

11. § (1) A K jelű különleges rendeltetésű építési övezetek elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt, az alábbi kizárólagos (megnevezett) intézményi funkciókat hordozó építmények, illetve területek elhelyezésére szolgálnak:

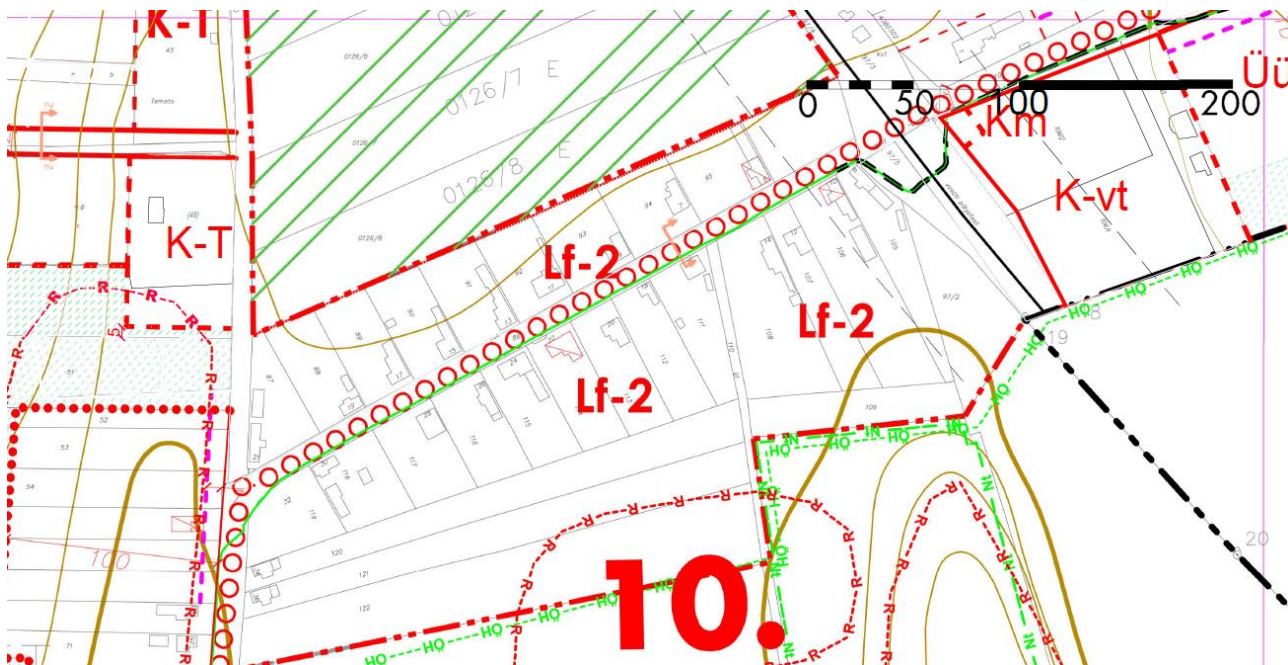
- a) K-T jelű temető terület,
- b) K-Sp jelű sport-terület,
- c) K-MÜ jelű mezőgazdasági üzemi terület,
- d) K-Bt jelű bányatelek területe,
- e) K-Nyl jelű nyersanyag lelőhely területe,
- f) K-Vt jelű vadászturizmus területe.

...

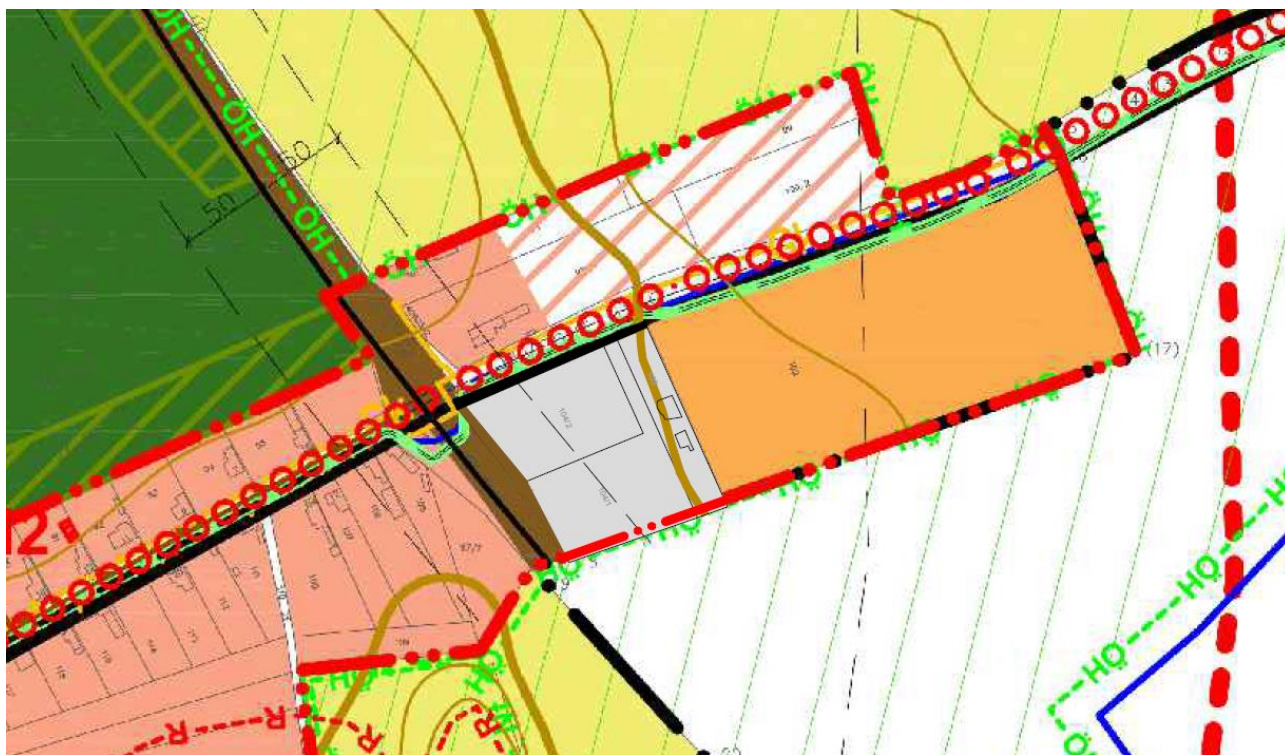
(8) A K-Vt jelű építési övezetbe tartozó (13. táblázat) vadászturizmus tömbben szabadon álló beépítési módú, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 20%-os

beépítettséggel, a telken belül legalább 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség legfeljebb 0,3. Az előkert mélysége legalább 5,0 m. Az övezetben kialakítható telek minimum 500 m², legkisebb szélessége 15,0 m, legkisebb mélysége 20,0 m lehet.

A szennyvízátelő területére KM jelű közműterületbe sorolódik.



tervezett szabályozási terv (részlet)



tervezett szerkezeti terv (részlet)

közművesítés**vízellátás**

A vizsgált területen a vízellátó hálózatot a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. (8800 Nagykanizsa, Kisfaludy Sándor u. 15/A.) üzemelteti.

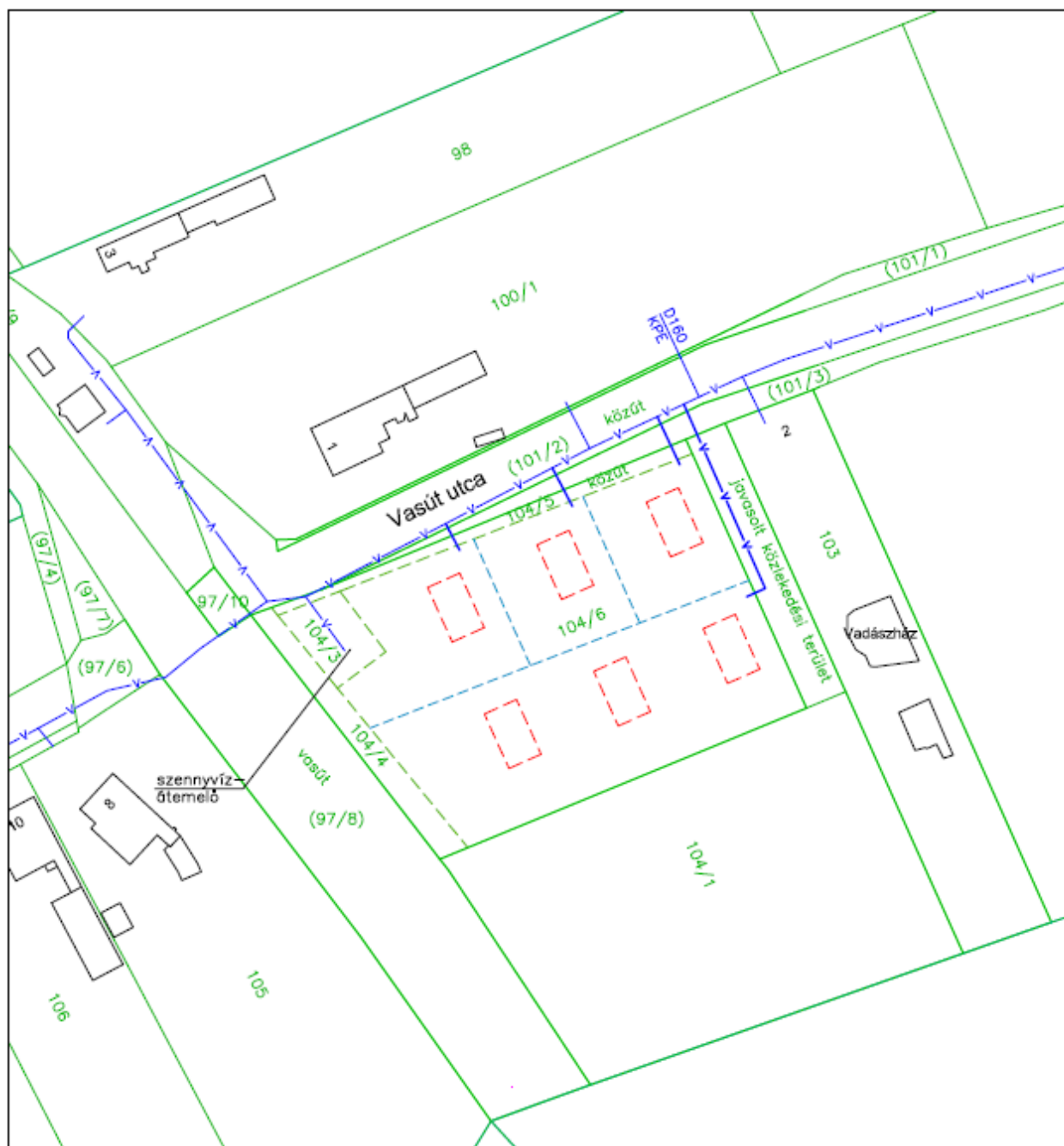
A terület vízellátását a Vasút utcai D160/KPE vízvezeték biztosítja.

A kialakításra kerülő ingatlanok vízellátását a Vasút utcai gerincvezetékéről leágazó bekötésekkel lehet biztosítani. Ingatlanonként 1 db bekötővezeték építhető, a közterületi telekhatártól max. 1 m-re elhelyezett vízmérőaknával, mely az üzemeltetési határ.

Amennyiben egy ingatlanon több épület kerül elhelyezésre, ezek vízfogyasztásának mérése 2 módon történhet:

- Vízóraaknában egy főmérő, az épületek vízfogyasztása külön almérőkkel mérhető
- Vízóraaknában külön mérő minden épületnek

Ha az ingatlan közterületről közvetlenül nem közelíthető meg, a magánterületen történő bekötés építés esetén a tulajdonosok hozzájárulása és szolgálat bejegyzése szükséges.







Pötrétén kialakítandó vendégházak közműellátásának vizsgálata

VÍZELLÁTÁS

M = 1:1 000

Jelmagyarázat:



-  meglévő vízvezeték
-  javasolt vízbekötés
-  folyamatban lévő telekalakítás
-  javasolt telekhatár

szennyvízelvezetés

A vizsgált területen a szennyvízcsatorna hálózatot a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. (8800 Nagykanizsa, Kisfaludy Sándor u. 15/A.) üzemelteti.

A Vasút utca déli oldalában D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel. A 104/3 hrsz.-ú területen lévő szennyvízátemelő továbbítja a településen gravitációsan összegyűjtött szennyvizet a Vasút utca északi oldalában D90/KPE szennyvíz nyomóvezetéken keresztül a Gelsei szennyvíztisztító telep felé.

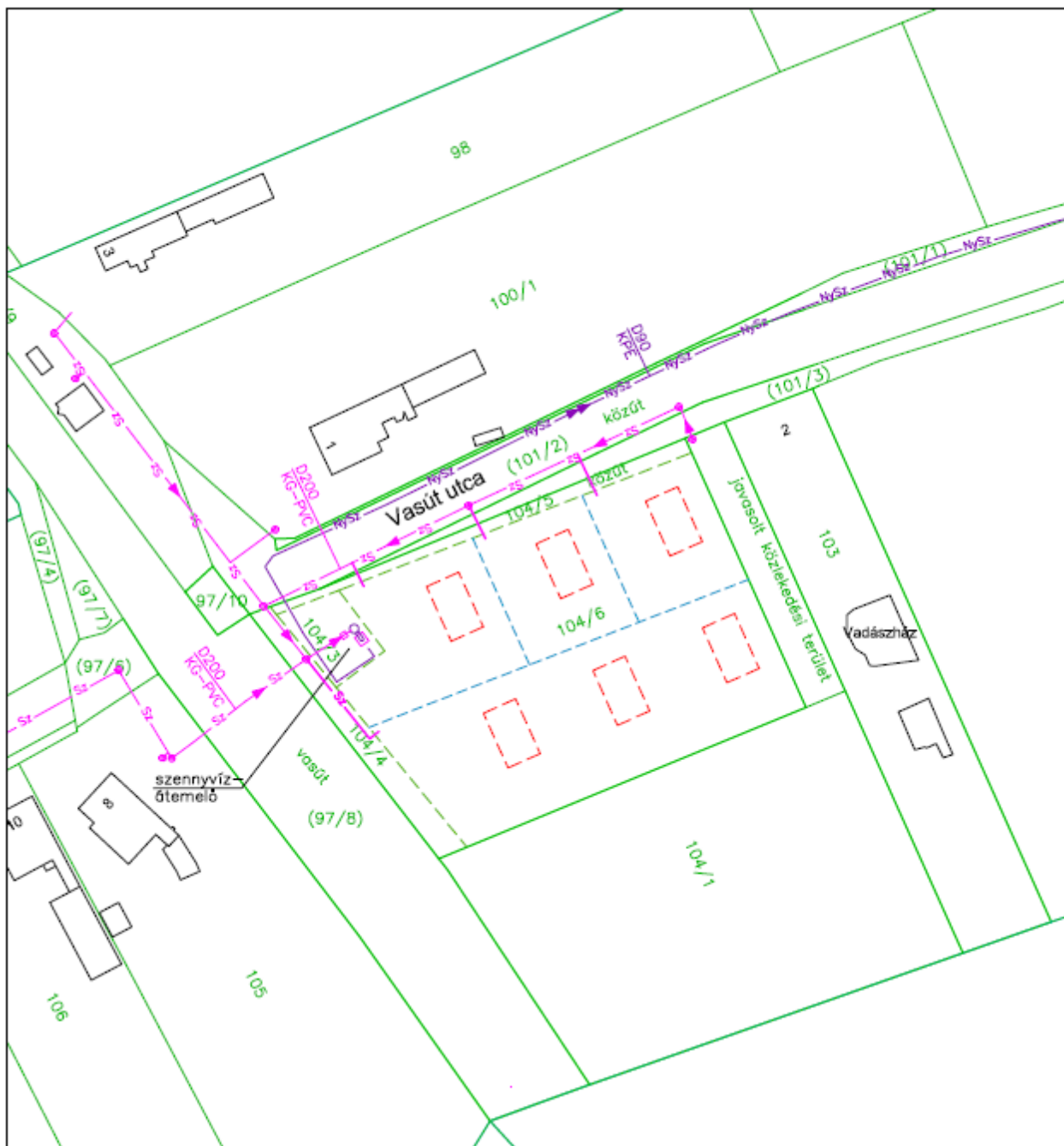
A vizsgált terület enyhén Ny-i irányba lejt.

A szennyvizek befogadója a Vasút utcában, illetve a 104/4 hrsz.-ú területen üzemelő D200/KG-PVC szennyvízcsatorna.

Amennyiben lehetőség van az ingatlanok gravitációs bekötésére, ingatlanonként 1 db bekötőcsatorna építhető, a közterületi telekhatártól max. 1 m-re elhelyezett tisztítódómmal vagy aknával, mely az üzemeltetési határ.

Amennyiben az épületek magassági elhelyezése nem teszi lehetővé a gravitációs csatlakozást, az ingatlanok mélypontján elhelyezett házi átemelővel és nyomóvezetékekkel oldható meg a szennyvízelvezetés.

Megjegyezzük, hogy a víz-, és szennyvízbekötések tényleges kialakításának műszaki megoldása nem telepítési tanulmányterv szintű feladat, a végleges megoldást az engedélyes és kiviteli tervben kell meghatározni, jelen tanulmánytervben csak a lehetőségeket tártuk fel.



Pötréten kialakítandó vendégházak közműellátásának vizsgálata

SZENNYVÍZELVEZETÉS

M = 1:1 000

Jelmagyarázat:

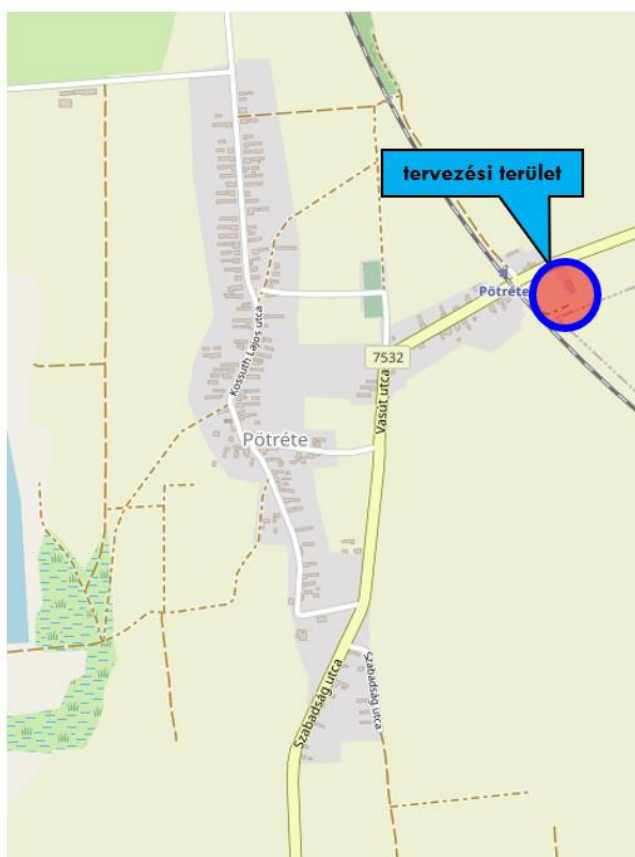
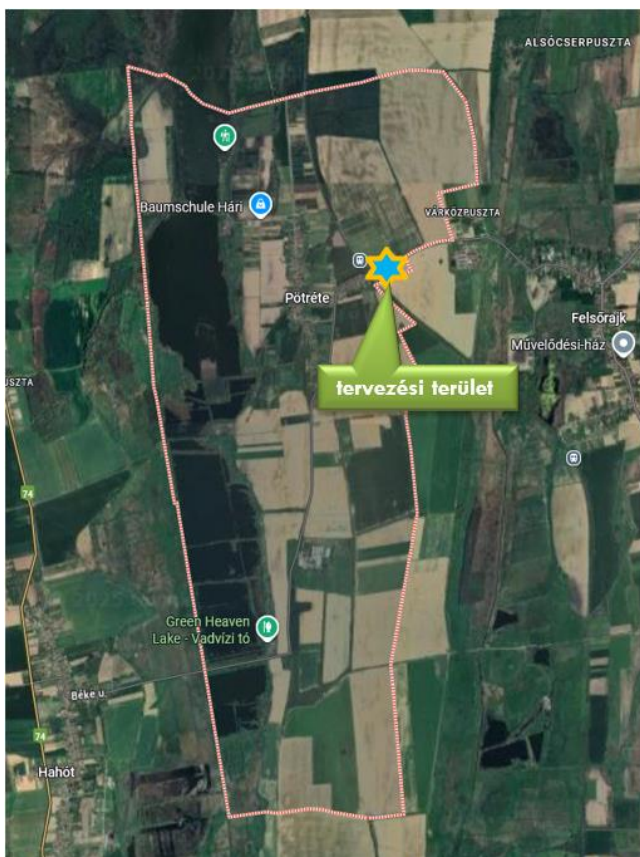


- meglévő gravitációs szennyvízcsatorna
- meglévő szennyvíz-nyomóvezeték
- javasolt gravitációs szennyvízbekötés
- folyamatban lévő telekalakítás
- javasolt telekhatár

közlekedés**az érintett terület bemutatása**

A tervezési terület Pötréte község belterületén, a beépítésre szánt területek keleti oldalán található, a kül- és belterület határán. A vizsgálat tárgya (104/1 és 104/2 hrsz.) közvetlenül a 7532 jelű állami mellékút, illetve a 17. számú vasútvonal kereszteződésének dél-keleti sarokterülete, jelenleg beépítetlen.

A vizsgált terület gyakorlatilag kizárólag belterületi ingatlanokat érint, de délről közvetlenül szomszédos a külterület határvonala. A tárgyi telkeket északról az összekötő út, nyugatról a vasúti pálya, keletről vadászház, délről pedig mezőgazdasági művelés alatt lévő szántó föld határolja.



az érintett terület elhelyezkedése Pötréte közigazgatási területén



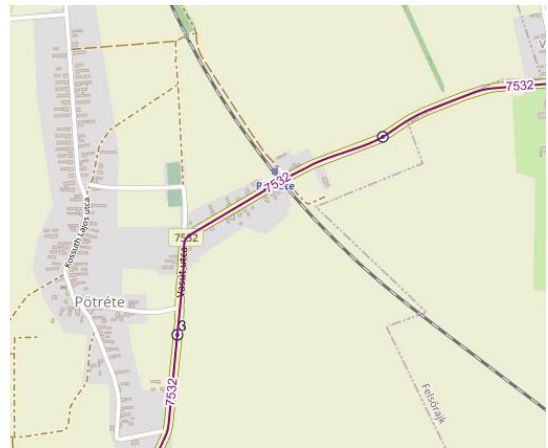
az érintett terület a vasúti átjáróból, illetve a vadász felől

A dokumentáció műszaki tartalma nem minden formai követelményre kiterjedő megvalósíthatósági tanulmányterv, a célja a fontos befolyásoló körülmények feltárása, és műszaki alternatívák meghatározása. A telepítési tanulmányterv a műszaki megvalósítás körülményeinek tisztázásán túl szükség szerint adatszolgáltatást nyújthat Pötréte Község Településrendezési Tervének módosításához – az érintett és környező szabályozási vonalak meghatározásához. A TrT-be való integrálás képviselőtestületi hatáskör.

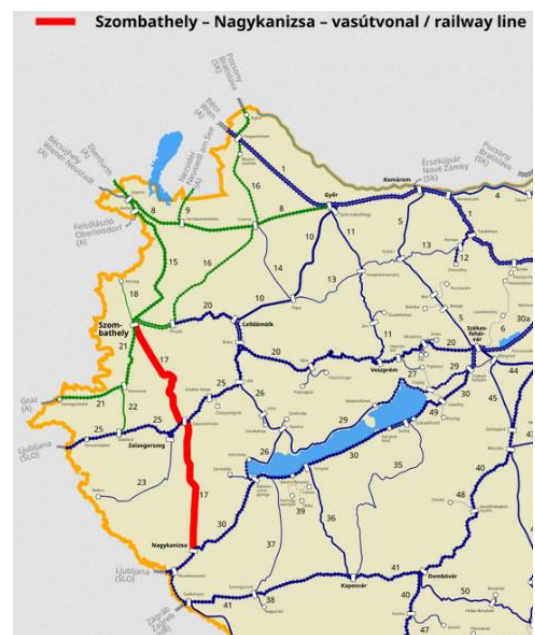
A meglévő közlekedési infrastruktúra vonatkozásában közvetlenül érintett a Vasút utca, valamint a Szombathely – Nagykanizsa vasútvonal. A fejlesztés nagyságrendjét tekintve a beruházás az egyéb környező közlekedési hálózatra közvetett módon hatással várhatóan nem lesz.

A 7532 jelű Felsőrajk - Hahót összekötő út az állami mellékúthálózat része, az érintett belterületi szakaszán a KIRA adatbázisa szerint (2025.09.25.) 868 jármű/nap, melyből a teherforgalom 51 jármű naponta (~6%). Hálózati szerepkörét tekintve a Vasút utca - gyűjtőút. Az érintett útszakasz szilárd aszfalt burkolattal kiépített, kétirányú forgalmi renddel üzemel, szélessége ~6m.

Út: 7532 - Felsőrajk-Hahót összekötő út
Szelvényszám: 2 km 279 m
É.sz.d.: 46.681946 K.h.d.: 16.959227
É.sz.: 46°40'55.006" K.h.: 16°57'33.217"
EOV: Y: 490261.723 X: 150758.587
Kezelő: Zala Vármegyei Igazgatóság
Üzemeltetés: Nagykanizsai mérnökség
Megye: Zala vármegye
Település: Pötréte
Útkategória: összekötő út
Útdíj: -
Átlagos napi forgalom: 868
Nehézgépjármű forgalom: 51
Téli üzemeltetés: rajonos
Szolgáltatási szint: V - Kiép. és útkat. = 5/6/7/9



Az országos vasúti törzshálózat részét képező 17. számú vasútvonal normál nyomtávú egyvágányú vasútvonal, tulajdonosa és kezelője a Győr–Sopron–Ebenfurti Vasút Zrt. Pötréte vasúti megállóhelye közvetlenül a célterület környezetében található, a közúti-vasút átjáró észak-keleti sarkában.



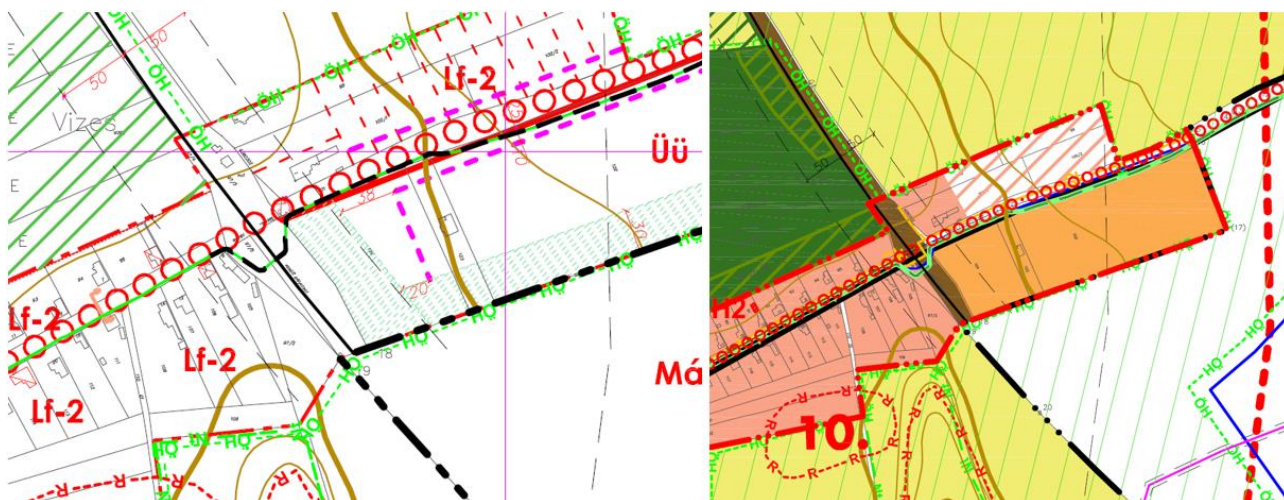
A területen kiépített kerékpáros létesítmény nem található, továbbá szintén nincs a közút mellett egyik oldalon sem gyalogos járda.



A közvetlen tervezési terület meglévő közlekedési-infrastruktúra adottságai (Lechner adatbázis)

a területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A célterület környezetében a hatályos településrendezési terv a meglévő úthálózat strukturális bővítését nem irányozza elő, új közlekedési elem létesítése nem releváns. Szélesítésre tervezett viszont az állami mellékút vasúttól keletre lévő szakaszának területe, a mértéke változó, a helye az út déli oldala. A szélesítés oka vélhetően a kerékpáros létesítmények elhelyezhetőségének biztosítása, ugyanis az országos és megyei területrendezési tervekkel egyetemben, Pötréte településrendezési terve is térségi jelentőségű kerékpáros létesítmény nyomvonalát jelöli ki az út mellett. Ugyancsak tervezett a vasúti terület szélesítése keleti irányban, mértéke 4m-5.5m a 104/2 hrsz.-ú telek rovására. A beépítési tervben vizsgált tömb közvetlen környezetének úthálózata belterületen falusias lakó-, valamint üdülőövezetet tár fel, külterületen az utakat beépítetlen területek övezik. Az állami gyűjtőút nyomvonal mellett közúti védőtávolság belterületen nem értelmezett, a vasút védőtávolsága a pályatengelytől számítva mindkét irányba 50-50m. Az országos közforgalmú vasút védőtávolságán belül új épületek, építmények elhelyezéséhez a vasúti szakhatóságtól állásfoglalást kell kérni, mellékelve a vasút üzemeltetőjének előzetes állásfoglalását is. A védőtávolságon belül építési engedélyhez kötött, nem vasútüzemi létesítményt kizárólag üzemeltetői hozzájárulással lehet elhelyezni.



Hatályos szabályozási terv és szerkezeti terv (kivágatok)

változtatási javaslat

A közlekedési építmények struktúrájának meghatározás során a vizsgált terület feltárása mellett elsődleges szempont a megfelelő úthierarchia felépítése, a közúti csomópontok pozícióinak és típusának megjelölése volt. A tömbön belüli közlekedési hálózat kialakítása, annak egyes elemei és azok funkciói a beépítés struktúrájával szorosan összefüggenek, tulajdonképpen a beépítés által generált igényeket hivatottak szükségszerűen kiszolgálni. Fontos, hogy az egyes szempontok által megfogalmazott műszaki tartalmak összhangba kerüljenek és a településfejlesztési és azon belül a közlekedési elemek egységes és jól működő rendszert alkossanak.

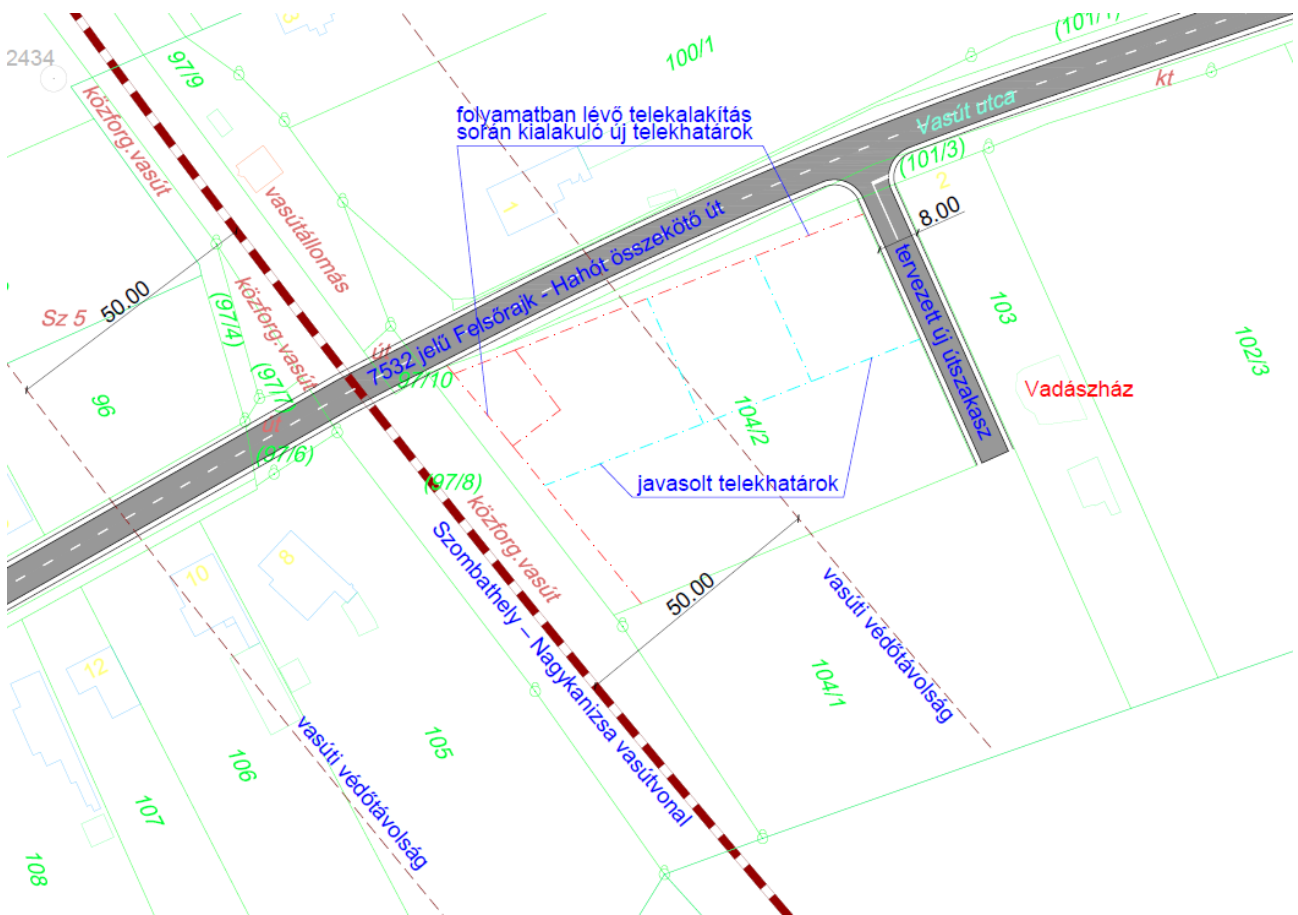
A fejlesztési terület feltárásának peremfeltételei, kötöttségei

A célterület beépítése kapcsán új közlekedési elem (közforgalom elől el nem zárt út, útszakasz) létesítése is szükséges, amely helyzetének és paramétereinek meghatározását az alábbi szempontok vezérelték:

- Útcsatlakozás a közúti-vasút szintbeni átjárótól (vasúti pályatengely és úttengely keresztezése) számítva 30m-en belül nem létesíthető.
- A hatályos szabályozási terv által megadott közlekedési terület-bővítéseket figyelembe kell venni, vagy annak módosítása csak indokkal végezhető el.
- Az összes új telek közúti elérhetőségét – tehát a közvetlen útkapcsolatot – biztosítani szükséges.

A jelenlegi üdülőterület részbeni övezeti szabályozásának átalakítása, illetve a telkek javasolt struktúrája közlekedési érdekeket nem sért. A 104/1 hrsz.-ú „nyeles telek” közúti kapcsolatát biztosító észak-keleti nyúlványa leválasztás után közlekedési területbe sorolható, így az összes új ingatlan közúti megközelíthetősége biztosítottá válik. Az új út csatlakozásának vasúti átjárótól mért távolsága 105m. Ettől eltekintve a meglévő úthálózat egyéb vonatkozású bővítése, vagy átalakítása nem releváns.

Az állami mellékúttal közvetlenül szomszédos ingatlanok a belterületi gyűjtőúrtól telekbejárókkal feltárhatóak, innen keletre új útcsatlakozás építendő ki a belső, közforgalom elől el nem zárt út Vasút utcához való csatlakozása érdekében. Az új út telkének szélessége a jelenlegi telekhatár-viszonyokat megtartva 8m – ez a szélesség a kialakuló két belső telek feltárásához elegendő. A meglévő úthálózat szilárd burkolattal kiépített, az új útszakasz jelenleg földút, emiatt későbbi fejlesztése, kiépítése célszerű és indokolt.



Javaslat az új beépítés közlekedési kapcsolatának kialakítására

2.1.2. A temető területének bővítése tervezett az 50. hrsz.-ú telek irányába

tervezési program

Pötrétén a temető területének bővítése tervezett az 50. hrsz.-ú telek irányába úgy, hogy az 50. hrsz.-ú telek útkapcsolata megmaradjon, továbbá törlésre kerül a temető 50 méteres védőtávolsága.



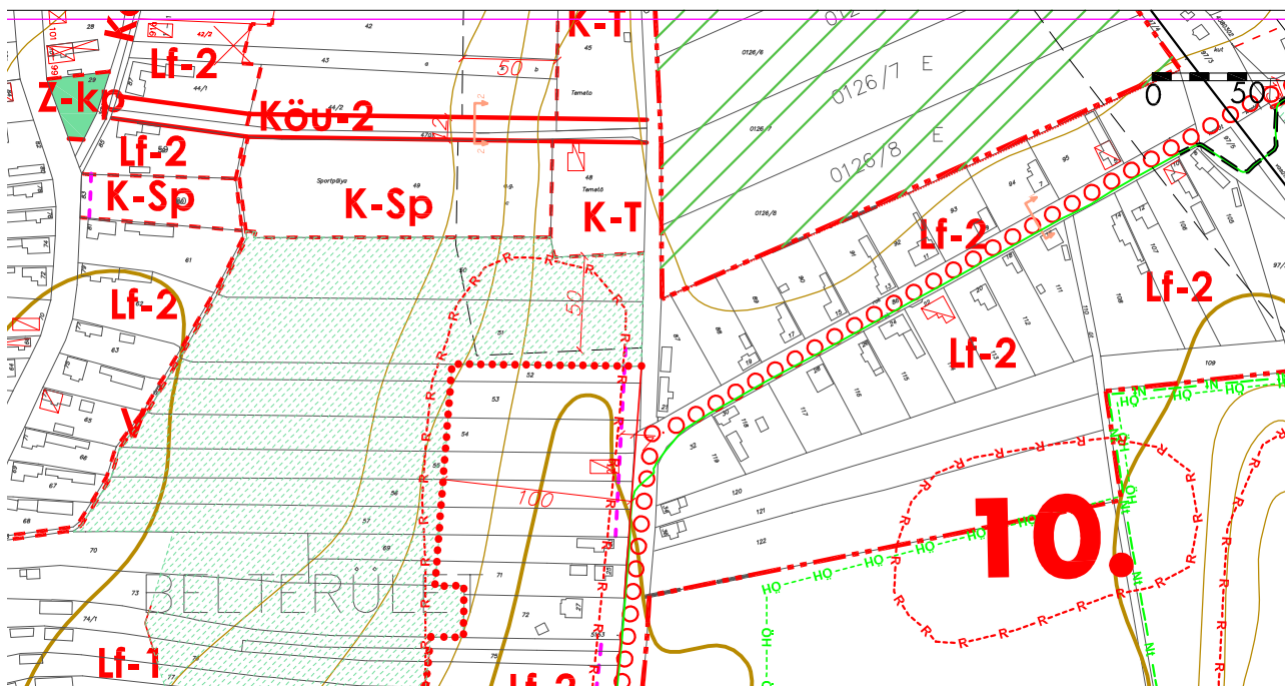
A vizsgált terület és környezete az E-közmű térképén



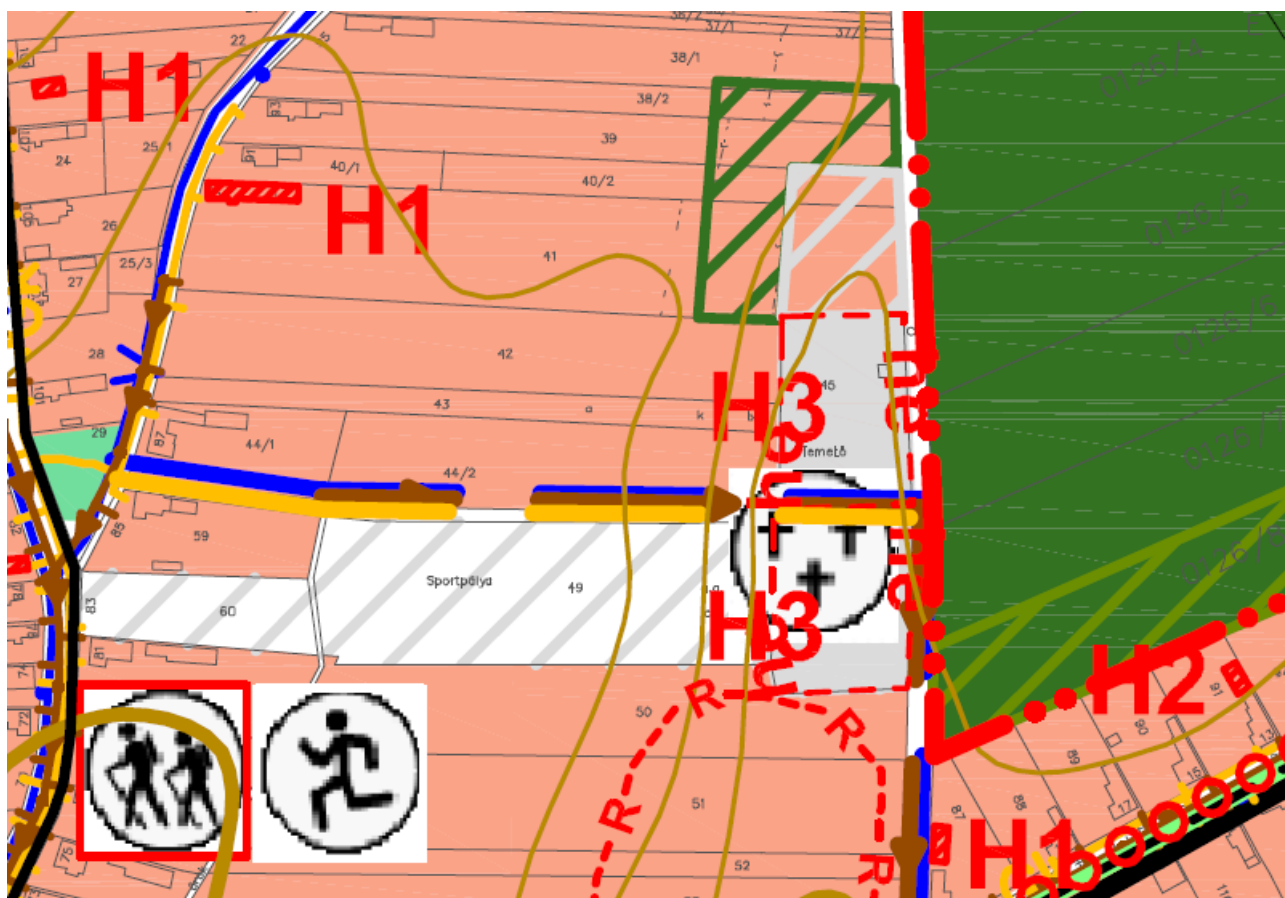
Műholdkép a területről

jelenlegi szabályozás

A 45 és a 48 hrsz.-ú telkek K-T jelű temető területbe soroltak, az 50. hrsz.-ú telek Lf-1 jelű falusias lakóövezetben található, azon belül nem beépíthető telekrészen.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Hatályos szerkezeti terv kivágat

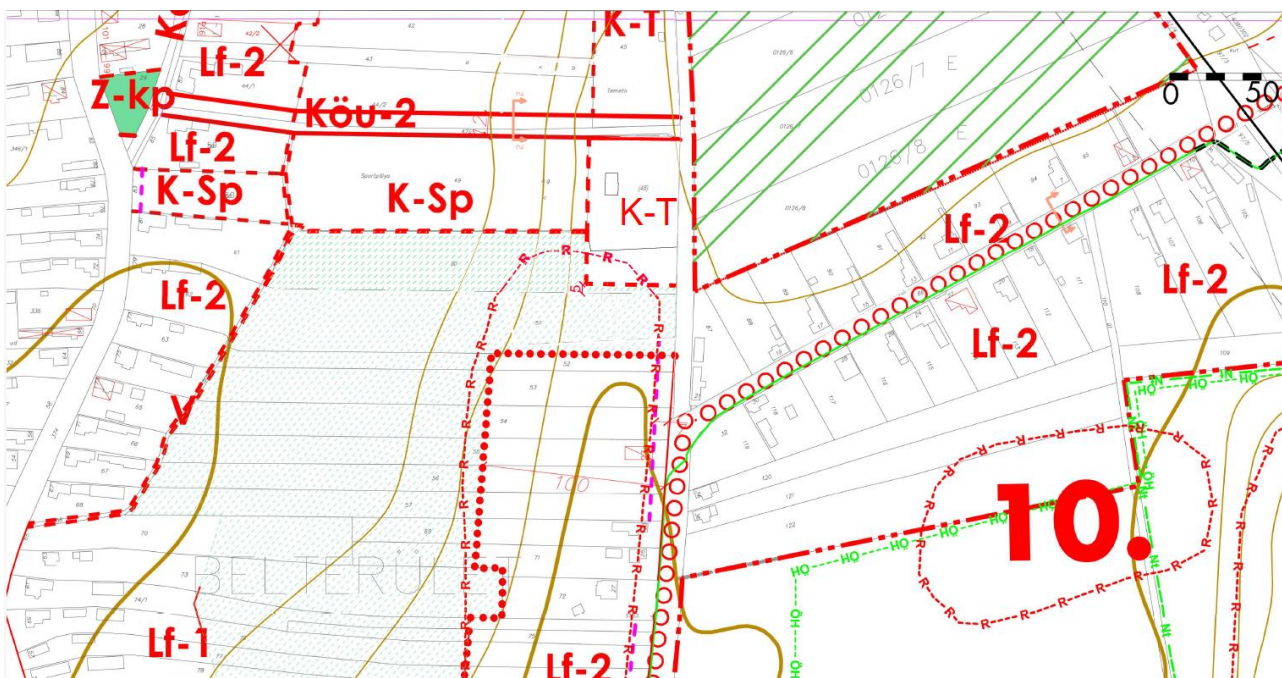
tervezett módosítás

Az 50. hrsz.-ú telek egy része K-T jelű temető területbe sorolódna úgy, hogy megmaradjon a telek útkapcsolata. A temető 50 méteres védőtávolsága törlésre kerülne a szabályozási tervről, illetve a helyi építési szabályzat erre vonatkozó előírása is.

Védőtávolságok szabályozása

19. § (1) Országos közutak melletti telken építmény csak az országos érvényű rendelkezések szerint helyezhető el.

(2) ~~Temető körüli 50 m-es védősávban lakóépület nem építhető.~~ A temető-fejlesztés területén belül 30 m-es fásított védőterületet kell kialakítani.



tervezett szabályozási terv (részlet)



tervezett szerkezeti terv (részlet)

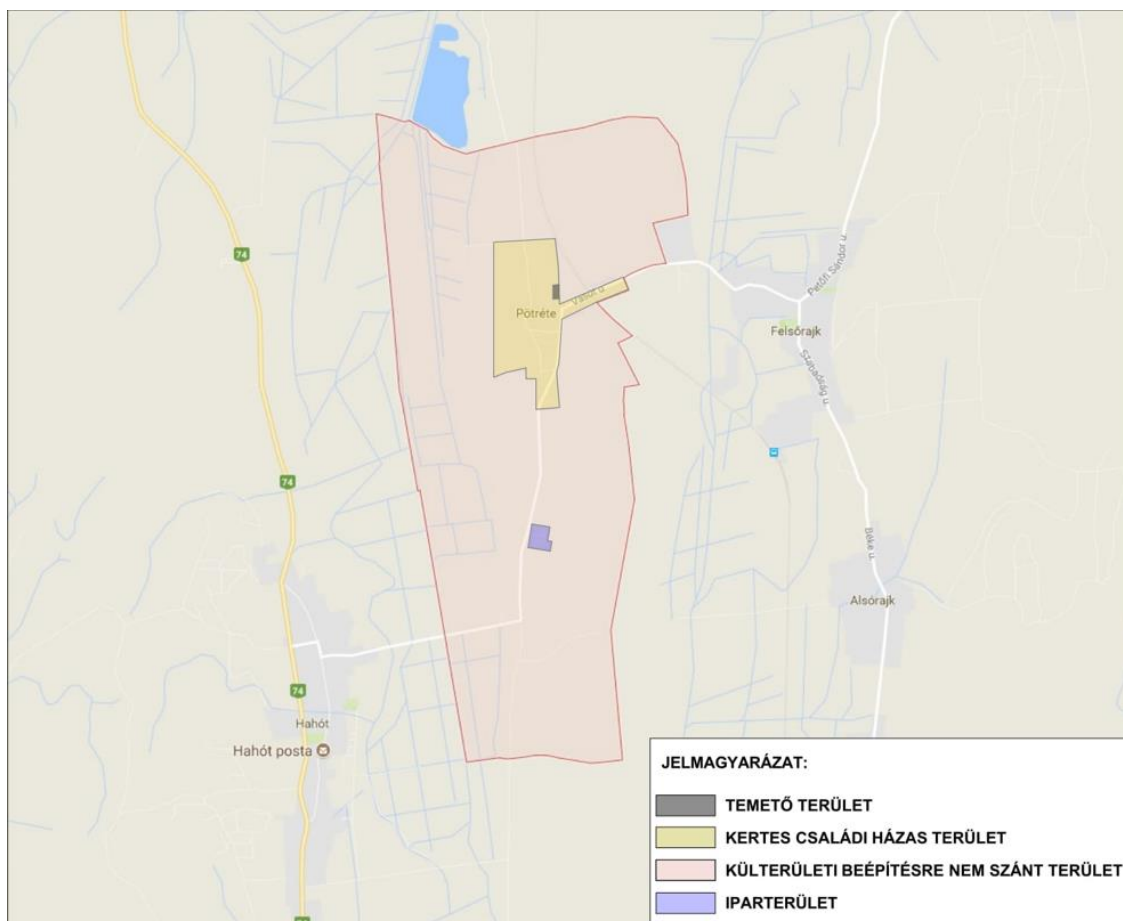
örökségvédelem**Műemlékvédelem**

A településen műemléki védett építmény nem található.

Helyi védelem

A településszerkezeti terv jelöl H3 jellel helyi védeleme alatt álló építményt a temető telkén, azonban a településkép védelméről szóló 8/2017. (XII.5.) önkormányzati rendelet alapján helyi védelemben részesülő építmények nincsenek a településen.

Pötréte településkép védelméről szóló 8/2017. (XII.5.) önkormányzati rendelete nem tartalmazza a rajzi mellékletet a településképi szempontból meghatározó településrészek lehatárolásáról. A településképi arculati kézikönyvben azonban megtalálható, mely alapján az első módosítási pont területe kertés családi házas területbe tartozik. A temető területe az azonos nevű településképi szempontból meghatározó területbe tartozik, azonban a terület növelésével szükséges a rajzi melléklet módosítása.



Pötréte településképi szempontból meghatározó területei

Régészeti lelőhely

A temető déli részét, illetve a tervezett bővítés területét érinti régészeti lelőhely, az első módosítási pont területét nem.



nyilvántartott régészeti lelőhelyek a tervezési területen (saját szerkesztés, forrás: Lechner Tudásközpont)

2.2. a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése.

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

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

Pötréte nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.

Figyelembe kell venni továbbá Zala Megye Területrendezési Tervét (a továbbiakban vármegyei terv) melyet a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadott el.

Infrastruktúra hálózat az országos és a vármegyei terv alapján

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

- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)



Ország Szerkezeti Terve

A vármegyei szerkezeti terv jelöli a következő infrastrukturális elemeket a község területére:

- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Térségi kerékpárútvonál (tervezett)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)



Zala Vármegye Szerkezeti Terve

Az 1. módosítási pont területét érinti az egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, a mellékút és a tervezett térségi kerékpárútvonal.

Térségi területfelhasználás a vármegyei szerkezeti terv alapján

A vármegyei szerkezeti terv szerinti területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a törvény az alábbiakat fogalmazza meg:

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

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

- 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;
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A módosítással érintett területek települési térség területén találhatóak, ahol bármely építési övezet, övezet kijelölhető.



Övezetek az országos és a vármegyei terv alapján

Az országos övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területet:

- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete

A vármegyei övezetek közül az alábbi övezetek érintik a tervezési területet:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete

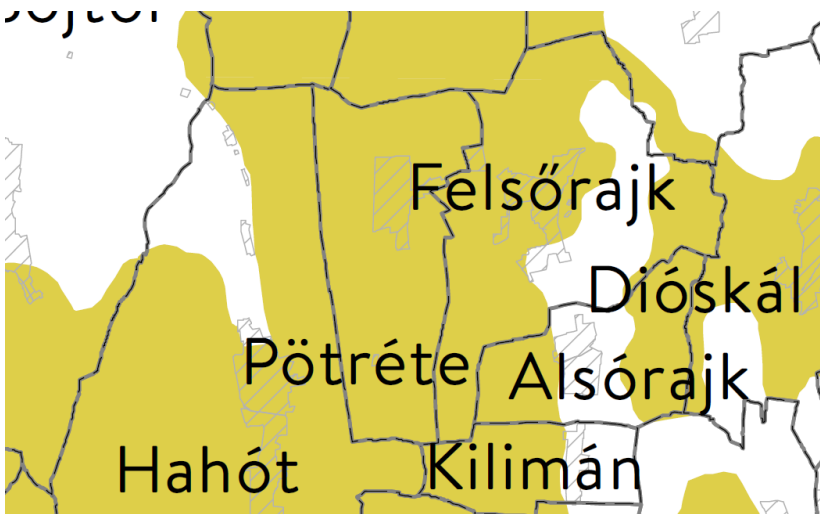
tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezete Pötréte teljes közigazgatási területét érinti.

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

4. Tájképvédelmi terület övezete

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



tájképvédelmi terület övezete a településen

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

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

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

Jelen módosítások az előírásokkal nem ellentétesek.

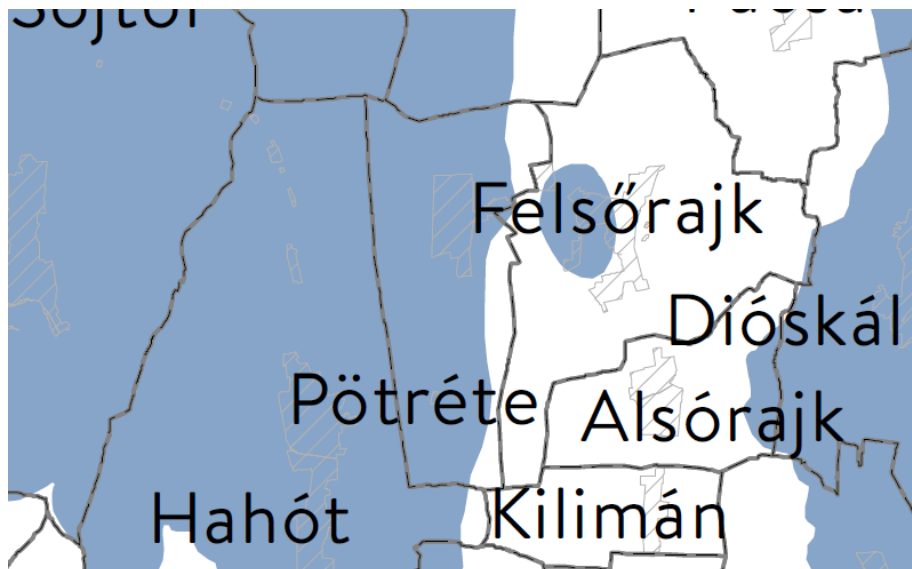
vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete a település jelentős részét, azon belül a két módosítással érintett területet is érint.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a a vízminőség-védelmi területre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.



vízminőség-védelmi terület övezete a településen

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

Jelen módosítások az előírásokkal nem ellentétesek.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

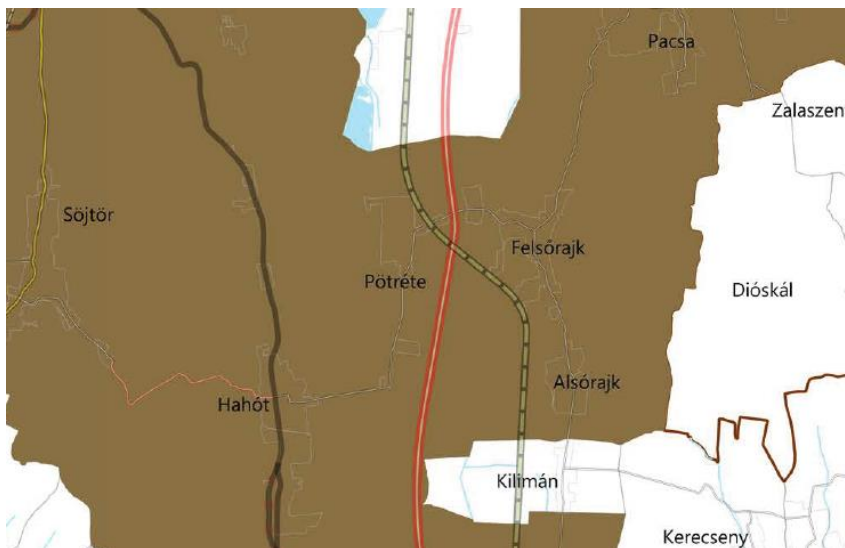
Az ásványi nyersanyagvagyon övezete a teljes települést érinti, így a tervezési területeket is.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §-a az övezetre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

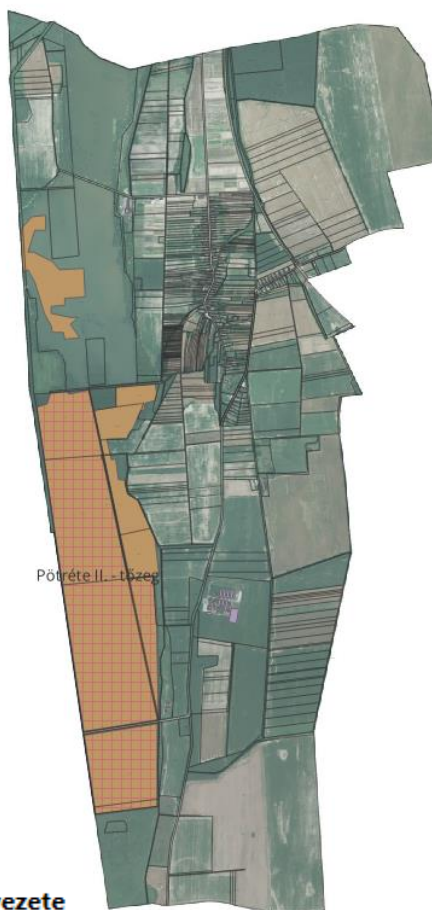
8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



ásványi nyersanyagvagyon övezete a településen



 ASZ_bányatelkek_2025_1201
 ASZ_ásványi_nyersanyagvagyon_ovezete

ásványi nyersanyagvagyon övezet a településen (E-Tér szakági adat)

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetének pontosított lehatárolása alapján a módosítással érintett területeket nem érinti.

2.3. területi mérleg változás

A településrendezési eszközök módosítása során változik a településszerkezeti terv, így a település területi mérlege is módosul. A területi mérleg változását a tervezési területekre vonatkozóan a következő táblázat szerint alakul:

Területfelhasználás jele	Területfelhasználás elnevezése	hatályos (m ²)	tervezett (m ²)	változás
Üü	Üdülőházas üdülőterület	10220,53	0	-10220,53
K-Vt	Különleges Vadászturizmus terület	0	10034,55	10034,55
K-T	Különleges Temető terület	0	963,61	963,61
Lf	Falusias lakóterület	6710,95	5747,34	-963,61
KÖv	Vasúti közlekedési terület	407,72	407,72	0
KÖu	Közúti közlekedési terület	267,67	267,67	0
KM	Közműterület	0	185,98	185,98

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testületének ../2026. (.....) számú határozata

Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete:

1. elfogadja Pötréte község településszerkezeti terv módosításának leírását az 1. melléklet szerint,
2. Pötréte község településszerkezeti terve helyébe e határozat 2. és 3. melléklete szerinti településszerkezeti terv lép.

1. melléklet a/2026. (.....) számú határozathoz**A településszerkezeti terv módosításának leírása****I. Területfelhasználás változása**

A 103, a 104/1 és a 104/2 hrsz.-ú telek nagy része üdülőházas üdülőterületből beépítésre szánt különleges vadászturizmus területbe sorolódik. A 104/2 hrsz.-ú telek nyugati részén vasúti közlekedési terület és közműterület kerül kijelölésre, keleti részén közúti közlekedési terület a szabályozási terv szerint.

A temető területének bővítése tervezett az 50. hrsz.-ú telek irányába, mely által az 50. hrsz.-ú telek egy része falusias lakóterületből különleges temető területbe sorolódik a szabályozási terven jelöltek szerint.

II. Területrendezési tervvel való összhang igazolása:**Infrastruktúra hálózat az országos és a vármegyei terv alapján**

Az országos és a vármegyei szerkezeti terven jelölt infrastruktúra hálózatok közül az első módosítási pont területét érinti az egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, a mellékút és a tervezett térségi kerékpárútvonal. A módosítás során leválasztásra kerül vasúti közlekedési terület a 104/2 hrsz.-ú telekből.

Térségi területfelhasználás a megyei szerkezeti terv alapján

A módosítással érintett területek települési térség területén találhatóak, ahol bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján**tájképvédelmi terület övezete**

A tájképvédelmi terület övezete Pötréte teljes közigazgatási területét érinti. Jelen módosítások az előírásokkal nem ellentétesek.

vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete Pötréte közigazgatási területének jelentős részét érinti. Jelen módosítások az előírásokkal nem ellentétesek.

ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetének pontosított lehatárolása a tervezési területeket nem érinti.

4. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete

a Pötréte község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2010. (III.4.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pötréte Község Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában és az magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a Pötréte község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2010. (III.4.) önkormányzati rendelete módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

A Pötréte község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2010. (III.4.) önkormányzati rendelet 5.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

5. § (2) A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint, a következő terület-felhasználási egységekbe sorolandók:

- a) Lf jelű falusias lakóterület,
- b) Vt jelű településközpont vegyes terület,
- c) Üü jelű üdülőkörzetszerű terület,
- d) Gip jelű ipari gazdasági terület,
- e) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- f) K jelű különleges terület ezen belül
 - fa) K-T jelű temető terület,
 - fb) K-Sp jelű sportterület,
 - fc) K-MÜ jelű mezőgazdasági üzemi terület,
 - fd) K-Bt jelű bányatelek területe,
 - fe) K-Nyl jelű nyersanyaglelőhely területe,
 - ff) K-Vt jelű vadászturizmus területe.

2.§

A Pötréte község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2010. (III.4.) önkormányzati rendelet 11.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

11. § (1) A K jelű különleges rendeltetésű építési övezetek elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt, az alábbi kizárólagos (megnevezett) intézményi funkciókat hordozó építmények, illetve területek elhelyezésére szolgálnak:

- a) K-T jelű temető terület,
- b) K-Sp jelű sport-terület,
- c) K-MÜ jelű mezőgazdasági üzemi terület,
- d) K-Bt jelű bányatelek területe,
- e) K-Nyl jelű nyersanyag lelőhely területe,
- f) K-Vt jelű vadászturizmus területe.

3.§

A Pötréte község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2010. (III.4.) önkormányzati rendelet 11.§ kiegészül a következő (8) bekezdéssel:

11. § (8) A K-Vt jelű építési övezetbe tartozó (13. táblázat) vadászturizmus tömbben szabadon álló beépítési módú, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 20%-os beépítettséggel, a telken belül legalább 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség legfeljebb 0,3. Az előkert mélysége legalább 5,0 m. Az övezetben kialakítható telek minimum 500 m², legkisebb szélessége 15,0 m, legkisebb mélysége 20,0 m lehet.

4.§

A Pötréte község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2010. (III.4.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

19. § (2) A temető-fejlesztés területén belül 30 m-es fásított védőterületet kell kialakítani.

5. §

(1) A Pötréte község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2010. (III.4.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet 2026. március 10-én lép hatályba.

.....
Dr. Kocsmár-Sztari Lúcia
jegyző

.....
Pintér Tamás
polgármester


Kihirdetve: 2026.....

.....
Dr. Kocsmár-Sztari Lúcia
jegyző

MELLÉKLETEK

GELSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJÉTŐL

8774 Gelse, Kossuth Lajos utca 20.

: 93/360-379

Hivatali Kapu: GELSEONK - KRID 145049344

Email: jegyzo@gelse.hu

Kivonat: Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. november 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

88/2025. (XI. 25.) számú képviselő-testületi határozat

Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete

- a) a 2025. 09.03. napján kelt, Káli Marianna által készített telepítési tanulmánytervet a testület megismerte, a tanulmánytervről Bálizs Andrej főépítész az 1. melléklet szerinti főépítési feljegyzést készítette, mely alapján a tanulmánytervet elfogadhatónak ítélte meg;
- b) tudomásul veszi, hogy a telepítési tanulmányterv a település honlapján elérhető volt, annak partnerségi egyeztetése lezajlott. A partnerségi egyeztetésen a telepítési tanulmánytervre vonatkozóan nem érkezett be vélemény, javaslat;
- c) elfogadja a 2025.09.03. napján kelt, Káli Marianna által készített Telepítési Tanulmánytervet Pötréte 104/1 és 104/2 hrsz-ú telkek vonatkozásában,
- d) dönt a rendezési terv módosításáról a 104/1 és a 104/2 hrsz.-ú telkeket érintően. A területen tervezett fejlesztési elképzeléseket támogatja. A rendezési terv módosítás költségét a Kérelmező (NIMO-JAGD Kft.) vállalja, mellyel kapcsolatosan háromoldalú megállapodást kell kötni;
- e) felhatalmazza a polgármestert a d) pont szerinti megállapodás aláírására
- f) a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- g) felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, ezt követően kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2026. január 1.

Felelős: Pintér Tamás polgármester

Pintér Tamás s.k.
polgármester

Dr.Kocsmár-Sztari Lúcia s.k.
jegyző

Gelse, 2025. december 4.


A kivonat hitelül:

Dr.Kocsmár-Sztari Lúcia
jegyző



GELSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJÉTŐL

8774 Gelse, Kossuth Lajos utca 20.

: 93/360-379

Hivatali Kapu: GELSEONK - KRID 145049344

Email: jegyzo@gelse.hu

Kivonat: Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. november 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

89/2025. (XI. 25.) számú képviselő-testületi határozat

Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testülete

- a) dönt a rendezési terv módosításáról a 49 hrsz.-ú területen lévő temető bővítési területének meghatározása kapcsán. A temető területe déli irányba, az 50 hrsz.-ú terület egy részének felhasználásával tervezett. A rendezési tervmódosítás költségét az Önkormányzat vállalja;
- b) a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítész feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- c) felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, ezt követően kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2026. január 1.


Felelős: Pintér Tamás polgármester

Pintér Tamás s.k.
polgármester

Dr.Kocsmár-Sztari Lúcia s.k.
jegyző

Gelse, 2025. december 4.

A kivonat hitelélül:


Dr.Kocsmár-Sztari Lúcia
jegyző



Pötréte Főépítésznék Feljegyzése

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Pötréte településrendezési tervének módosítása tervezett az alábbiak szerint:

1. 104/1 és 104/2 hrsz.-ú területek szabályozásának felülvizsgálata annak érdekében, hogy a telkeken üdülő egységek, pihenő házak elhelyezhetőek legyenek.
2. 49 hrsz.-ú temető bővítése déli irányban, a K-t övezet déli határának módosítása

A Rendelet 7.§-ára és 17.§ (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a Pötréte helyi építési szabályzatáról szóló 2/2010. (III.4.) önkormányzati rendeletének, valamint a településszerkezeti tervének módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

Megalapozó vizsgálat:

- Tervi előzmények
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

Alátámasztó javaslat:

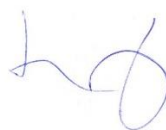
- Rendezési javaslat összefoglalója
- Településrendezési javaslat
- Közművesítési, közlekedési javaslat (1. pont kapcsán)
- A módosítással érintett terület bemutatása
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A rendeletben meghatározott további tartalmi elemek a településrendezési feladatnak megfelelően kiegészíthetők.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Kérem a feljegyzés elfogadását!

Kelt: Zalakaros, 2025. november 20.



Bálizs Andrej
települési főépítész