

Salomvár KÖZSÉG

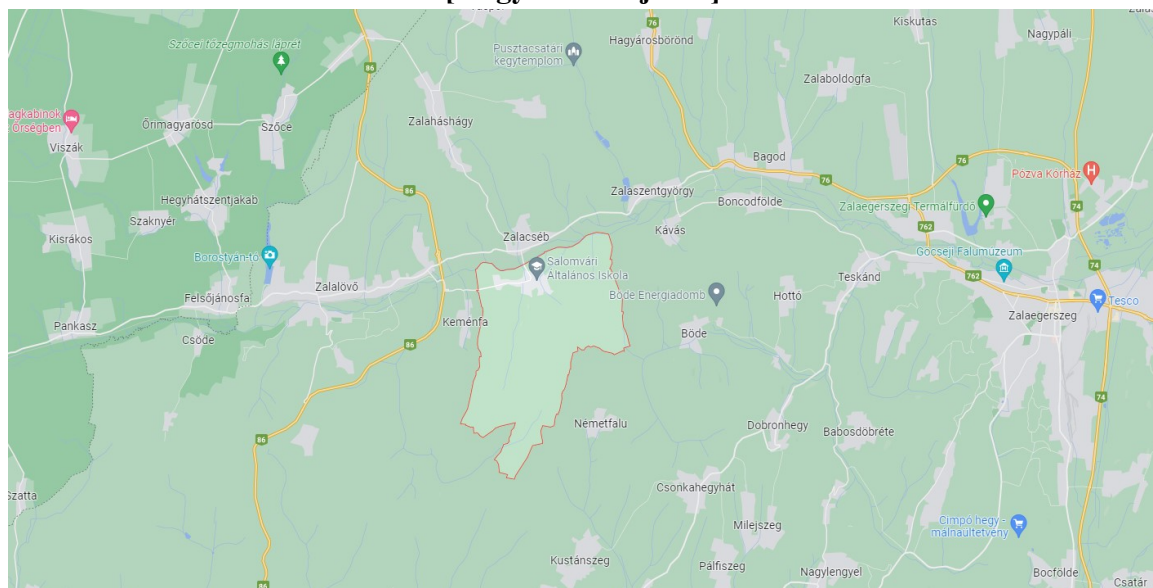


TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Vt, Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 jelű településközpont vegyes terület övezeteinek beillesztése a HÉSZ-be, valamint a Ktk - különleges településközpont terület övezeteinek kivezetése a HÉSZ-ből

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS – MUNKAKÖZI TÁJÉKOZTATÓ

[tárgyalásos eljárás]



MEGBÍZÓ:

Salomvár Község Önkormányzata
8995 Salomvár, Petőfi S. u. 11.

TERVEZŐ:

Nagy-Kovács Janka
okleveles településmérnök, TT 20-0339

Készült: 2022. október

Munkaszám: 4/2022.

Nagy-Kovács Janka egyéni vállalkozó
okleveles településmérnök, főépítész vizsgával rendelkező településtervező TT 20-0339,
8913 Lakhegy, Petőfi út 7. – e-mail: telepulestervezes.zala@gmail.com – telefon: +36 70 209 16 22

Közreműködők:

Településtervezés:

Nagy-Kovács Janka

Nagy-Kovács Janka
okleveles településmérnök
TT 20-0339

Önkormányzati főépítész:

Fercsák Ágnes

Fercsák Ágnes
okleveles településmérnök
TT 20-0277

Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	4
2.	A TELEPÜLÉS	10
3.	A TERVEZÉSI TERÜLET	10
4.	A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK	13
5.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	20
6.	A MÓDOSÍTÁS HATÁSA AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE ÉS A TELEPÜLÉSKÉPRE – HELYI ÉRTÉKVÉDELMI JAVASLAT	21

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Salomvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi, 37/2022. (V.19.) sz. határozattal eldöntötte, hogy módosítja a Salomvár közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 8/2012. (IV.11.) számú Kt. rendeletét.

K i v o n a t

Salomvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. május 19-ei rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Salomvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2022. (V. 19.) számú önkormányzati határozata

Salomvár Község Önkormányzata Képviselő-testülete a
Vt: Salomvár belterület 298 hrsz; 299 hrsz; 300 hrsz; 302 hrsz;
303 hrsz hrsz; 304 hrsz; 305 hrsz; 306 hrsz; 307 hrsz; 308 hrsz;

Vt1: Salomvár belterület 259 hrsz; 260 hrsz; 262 hrsz; 267
hrs; 268/4 hrsz; 269 hrsz; 270 hrsz és 271 hrsz;

Vt2: Salomvár belterület 290/1 hrsz; 290/2 hrsz; 291/1 hrsz;
292 hrsz; 294 hrsz; 299 hrsz és 301 hrsz;

Vt3: Salomvár belterület 59 hrsz;

Vt4: Salomvár belterület 54 hrsz;

alatti ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
valamint vegyes terület övezeteinek beillesztését határozza el a
Helyi építési Szabályzatba az ingatlanokra tervezett fejlesztés
megvalósítása érdekében.

Salomvár Község Önkormányzata Képviselő-testülete - a
hivatkozott beruházás indokoltsága miatt – Salomvár Község
Településrendezési eszközeinek kisebb módosításával
kapcsolatos intézkedések megtételét kezdeményezi.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Bencze Ildikó sk.
jegyző



Kungli József sk.
polgármester

A kiadmány hitelűl:
Salomvár, 2022. május 30.

Csekéné Rákossy Judit
Csekéné Rákossy Judit
igazgatási főmunkatárs



A módosítás célja Vt, Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 jelű településközpont vegyes terület övezeteinek beillesztése a HÉSZ-be, valamint a Ktk - különleges településközpont terület övezeteinek kivezetése a HÉSZ-ből. A módosítás csak a HÉSZ szöveges módosítását jelenti, illetve a szabályozási tervlap javítását, így nem érint tájrendezést, környezetalakítást, közművesítést és közlekedést, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért szakági alátámasztó munkarészek készítésére nincs szükség. A magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban áll.

Az egyeztetési és elfogadási eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint tárgyalásos eljárásban történhet, ugyanis a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tervezési területet. Az eljárást a Kr. 42. § előírásainak figyelembe vételével folytatjuk le.

A dokumentációt a Kr. 45. § (2) a) pontjának lehetőségével élve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készítettük.

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 7/2017. (VIII.23.) sz. önk. rendeletének megfelelően folytatja le.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik. Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek előzetes állásfoglalását kikérte, amely vélemények alapján az Önkormányzat a 52/2022. (IX.01.) sz. ök. határozatában úgy döntött, hogy jelen módosítást nem tartja olyan mértékűnek, hogy az szükségessé tegye környezeti vizsgálat lefolytatását.

KIVONAT

Salomvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. szeptember 01-jei ülésének jegyzőkönyvéből

Salomvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének
52/2022. (IX. 01.) számú önkormányzati határozata

Salomvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 37/2022. (V.19.) sz. határozattal eldöntötte, hogy módosítja a Salomvár közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 8/2012. (IV.11.) számú Kt. rendeletét.

Salomvár Község Önkormányzata úgy dönt, hogy a Vt, Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 jelű településközpont vegyes terület övezeteinek a HÉSZ-be történő beillesztése, valamint a Ktk - különleges településközpont terület övezeteinek a HÉSZ-ből történő kivételése céljából folyó településrendezési terv módosítást nem tartja olyan mértékűnek, hogy az szükségessé tegye az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

A fenti döntést az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezet védelméért felelős szervek által adott vélemények alapozták meg (1. melléklet).

Határidő: értelemszerű
Felelős: Kungli József polgármester

Bencze Ildikó sk.
jegyző



Kungli József sk.
polgármester

A kiadmány hitelül:
Salomvár, 2022. szeptember 01.

Csekéné Rákósy Judit
Csekéné Rákósy Judit
igazgatási főmunkatárs



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Környezeti értékelés szükségessége

Salomvár

2022. augusztus

3. számú melléklet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelethez

A környezet védelméért felelős szervek

Véleményező	Ügyiratszám	Vélemény
Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	ZA/KTO/00916-2/2022.	Nem érkezett vélemény
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága	2061-16/2022	Takintettel arra, hogy jelen módosítási eljárásban az önkormányzat a településrendezési eszközöket a már kialakult állapotnak kívánja megfeleltetni, tehát új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, valamint táj- és természetvédelmi övezeteket a módosítás relevánsan nem érint, ezért jelentős környezeti hatás táj- és természetvédelmi szempontból nem várható. Az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását igazgatóságunk nem tartja szükségesnek.
Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	ZA/NEF/0888-2/2022.	Erre tekintettel – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra – környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.
Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		Nem érkezett vélemény.
Salomvár Község Önkormányzat jegyzője		Nem érkezett vélemény
Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	ZA/010/562-4/2022.	A tervezett módosítás következtében várható környezeti hatás jelentősége az épített környezet védelmére kiterjedően a rendelkezésre álló információk alapján nem dönthető el, ami a konkrét építési előírások ismeretében tudni véleményt alkotni. Amennyiben a tervezett övezeti előírások a kialakult állapothoz, vagy a hatályos előírásokhoz képest érdemi változást nem eredményeznek, akkor az alátámasztó munkarészekhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – külön környezeti értékelés elvégzése nem szükséges. A tervezési terület központi elhelyezkedése és a védett építészeti értékek jelenléte miatt az alátámasztó munkarészeiben szükségesnek tartom vizsgálni a módosítás hatását az épített környezetre, a településképre.
Budapest Főváros Kormányhivatala	BP/2602/00322-3/2022.	Nem érkezett vélemény

A településrendezési eszközök módosításának előkészítésében Fercsák Ágnes települési főépítész működik közre. Főépítési feljegyzését az Önkormányzat a 33/2022. (V.19.) sz. ök. határozatával fogadott el.

KIVONAT

Salomvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. szeptember 01 je-i ülésének jegyzőkönyvéből

Salomvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 53/2022. (IX. 01.) számú önkormányzati határozata

a Településrendezési terv módosításához kapcsolódó főépítési feljegyzés elfogadásáról

Salomvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 37/2022. (V.19.) sz. határozattal eldöntötte, hogy módosítja a Salomvár közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 8/2012. (IV.11.) számú Kt. rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ).

Salomvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a HÉSZ módosításának tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzést a jegyzőkönyv mellékletének megfelelően elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Kungli József polgármester

Kungli József sk
polgármester



Bencze Ildikó sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Salomvár, 2022. szeptember 01.

Csekéné Rákósy Judit
Csekéné Rákósy Judit
igazgatási főmunkatárs





Salomvár Község Önkormányzata
mb. települési főépítész
8995 Salomvár, Petőfi S. u. 11.

FELJEGYZÉS

Salomvár község Helyi építési szabályzata Vt övezeteket érintő módosításának tartalmi követelményeiről

Tisztelt Képviselő-testület!

Salomvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2022. (V. 19.) sz. határozatában döntött arról, hogy módosítja a Salomvár közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 8/2012. (IV.11.) számú Kt. rendeletét. A döntés értelmében a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított ingatlanokon - a szabályozási terven ábrázoltakkal összhangban –településközponti vegyes terület övezetek beillesztését határozta el.

A tervdokumentáció kidolgozandó alátámasztó munkarészeit - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) a) pontja alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, azaz OTÉK 2012. augusztus 6-án érvényes településrendezési követelményei közül az alátámasztó munkarész tartalmát az alábbiakban állapítom meg.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának elkészítéséhez kérem kidolgozni az alábbi munkarészeket:

1. Településrendezés
2. Környezetalakítás, mely a környezet védelméért felelős szervek 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti nyilatkozatának megtételéhez szükséges, rendelkezésre álló adatokat és információkat tartalmazza.
3. A területrendezési terveknek való megfelelést igazoló leírás
4. Helyi értékvédelmi javaslat

A tájrendezési, közművesítési, hírközlési és közlekedési szakági munkarészek kidolgozása - a tervezési feladat nagyságára és tartalmára tekintettel – nem indokolt, a kialakult állapot alapján nem releváns.

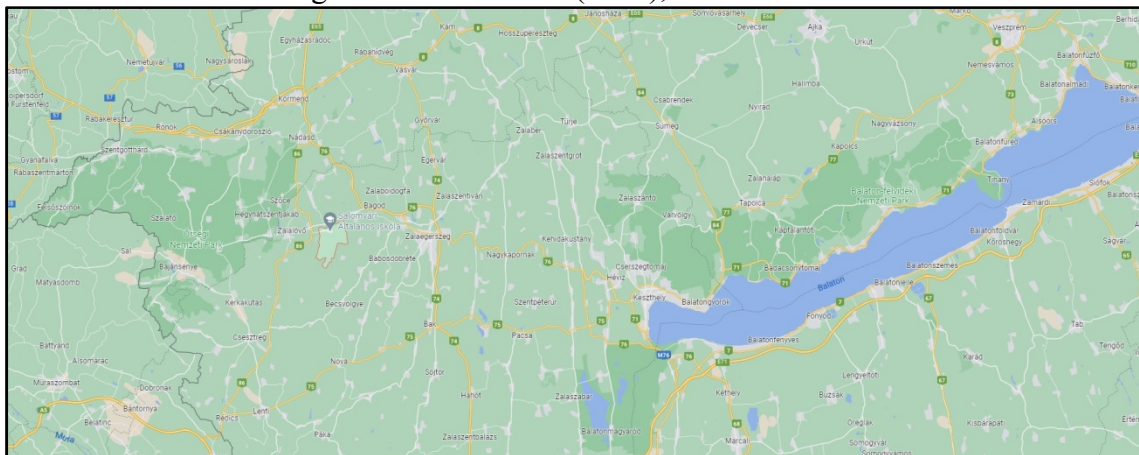
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést elfogadni szíveskedjen!

Salomvár, 2022. augusztus 2.

Fercsák Ágnes
mb. települési főépítész

2. A TELEPÜLÉS

Salomvár Község közigazgatásilag Zala megyében, a Zalaegerszegi járásban, Zalaegerszegtől 15 kilométerre, a Zala partján fekszik. Közúton a 7411-es útból Zalacsébnél kiágazó 74 141-es számú mellékúton érhető el. Lakosságának száma 593 fő (2019), területe 16 km².



Salomvár földrajzi elhelyezkedése (forrás: Google Maps)

3. A TERVEZÉSI TERÜLET

A módosítással érintett helyrajzi számok a szabályozási terven: Salomvár 298, 299, 300, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 259, 260, 262, 267, 268/4, 269, 270, 271, 290/1, 290/2, 291/1, 292, 294, 299, 301, 59, 54 hrsz.



Tervezési terület lehatárolása a településen belül

A tervezési terület bemutatása a használat szerint:

Vt jelű övezetben található ingatlanok



Jellemzően családi házas, oldalhatáron álló beépítési mód alakult ki, változó előkerti és méretekkel, és teleknagysággal.

Vt-1 jelű övezetben található ingatlanok



Jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód alakult ki, változó előkerti méretekkel, és teleknagysággal, néhol intenzívebb beépítési mértékkel, lakó, intézményi és kereskedelmi-szolgáltató funkciókkal (Polgármesteri hivatal, bolt, vendéglátó hely).

Vt-2 jelű övezetben található ingatlanok



Jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód alakult ki, változó előkerti méretekkel, és teleknagysággal, lakó és intézményi funkciókkal (Művelődési ház).



Vt-3 jelű övezetben található ingatlanok



Oldalhatáron- és szabadonálló beépítési mód is jellemző, változó előkerti méretekkel, és teleknagysággal, lakó és intézményi funkciókkal (orvosi rendelő).



Vt-4 jelű övezetben található ingatlanok



Oldalhatáron- és szabadonálló beépítési mód is jellemző, változó előkerti méretekkel, és teleknagysággal, jellemzően intézményi és egyházi funkciókkal (Általános iskola, templom).

4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

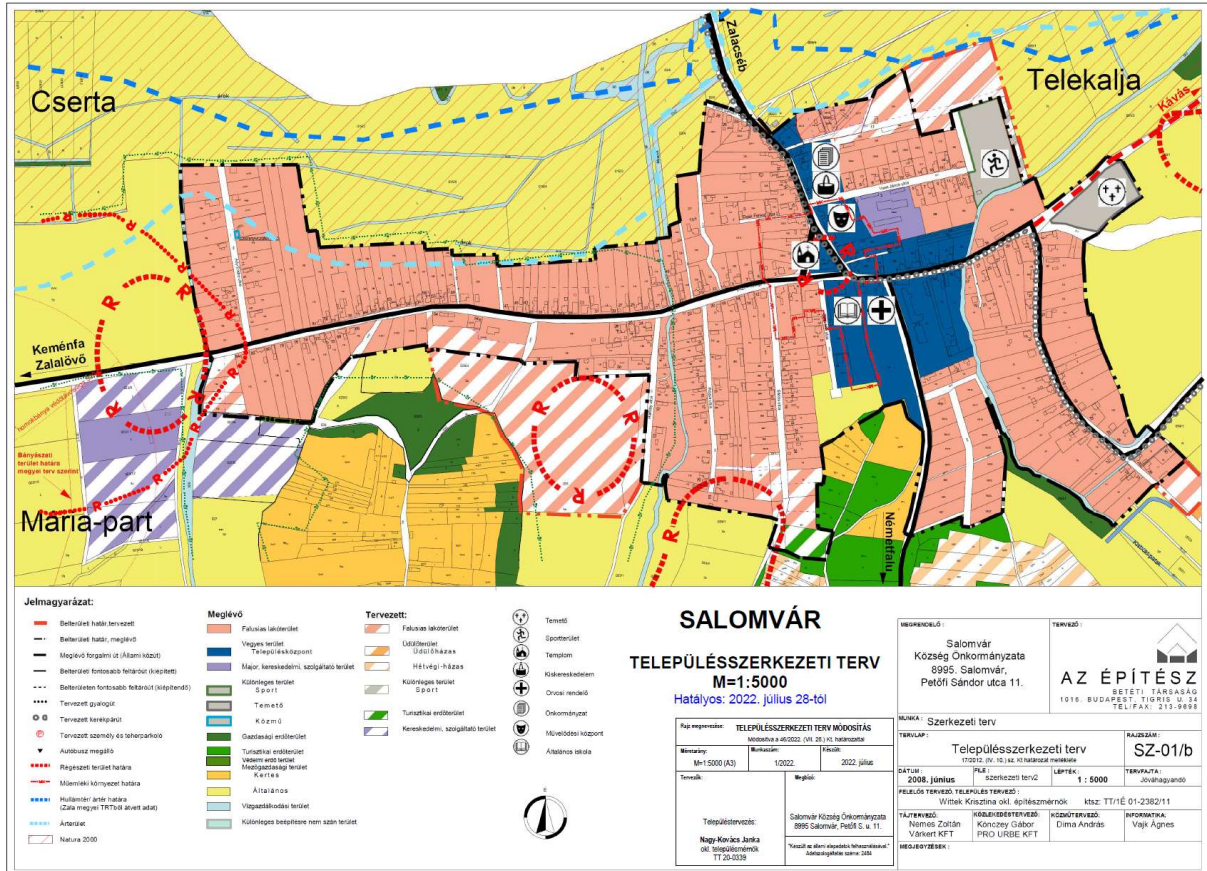
A HÉSZ leírásban nem szerepel a Vt, Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 jelű településközpont vegyes terület övezetek leírása, pedig a belterületi szabályozási tervlapon ezek az övezeti jelek szerepelnek a település központjában, valamint a településszerkezeti terv is településközpont vegyes területet jelöl itt.

A HÉSZ-ben a fentiek helyett a Ktk - különleges településközpont terület övezeteinek leírása szerepel, holott a belterületi szabályozási tervlapon ezek az övezeti jelek nem szerepelnek.

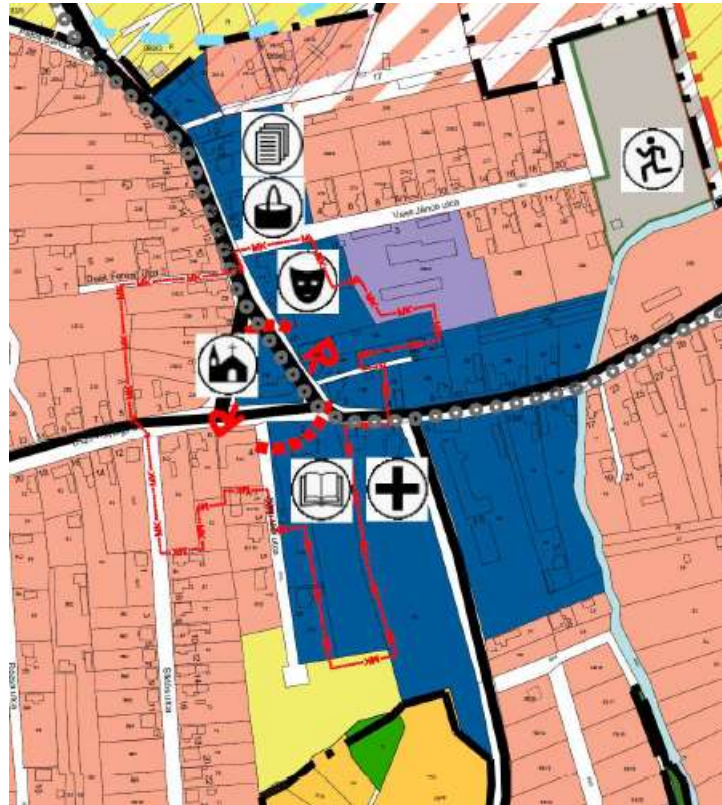
Ezt az ellentmondást szeretnénk feloldani úgy, hogy Vt, Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 jelű településközpont vegyes terület övezeteinek leírását beillesztjük a HÉSZ-be, valamint a Ktk - különleges településközpont terület övezeteinek leírását töröljük a HÉSZ-ből. A Vt jelű övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a kialakult állapotok szerint állapítjuk meg.

Továbbá, az állami főépítész észrevétele alapján a szabályozási tervlapon egyértelműen jelöljük, hogy a 295 hrsz.-ú, műemléki védelem alatt álló Római Katolikus Templom telke Vt-4 jelű településközpont vegyes terület övezetében található. Ezen kívül rajzi munkarész érdemben nem módosul, csak a HÉSZ szövegezése.

A hatályos, Salomvár Község Településszerkezeti tervéről szóló Salomvár Község Önkormányzati Képviselő-testületének 17/2012. (VI. 10.) sz. Kt. határozat melléklete (a továbbiakban: TSZT)



A TSZT a tervezési terület tekintetében



Jelmagyarázat:

	Belterületi határ, tervezett
	Belterületi határ, meglévő
	Meglévő forgalmi út (Állami közút)
	Belterületi fontosabb feltáróút (kiépített)
	Belterületen fontosabb feltáróút (kiépítendő)
	Tervezett gyalogút
	Tervezett kerékpárút
	Tervezett szomóy és tohorparkoló
	Autóbusz megálló
	Régészeti terület határa
	Műemléki környezet határa
	Hullártér/ártér határa (Zala megyei TRTből átvett adat)
	Árterület
	Natura 2000

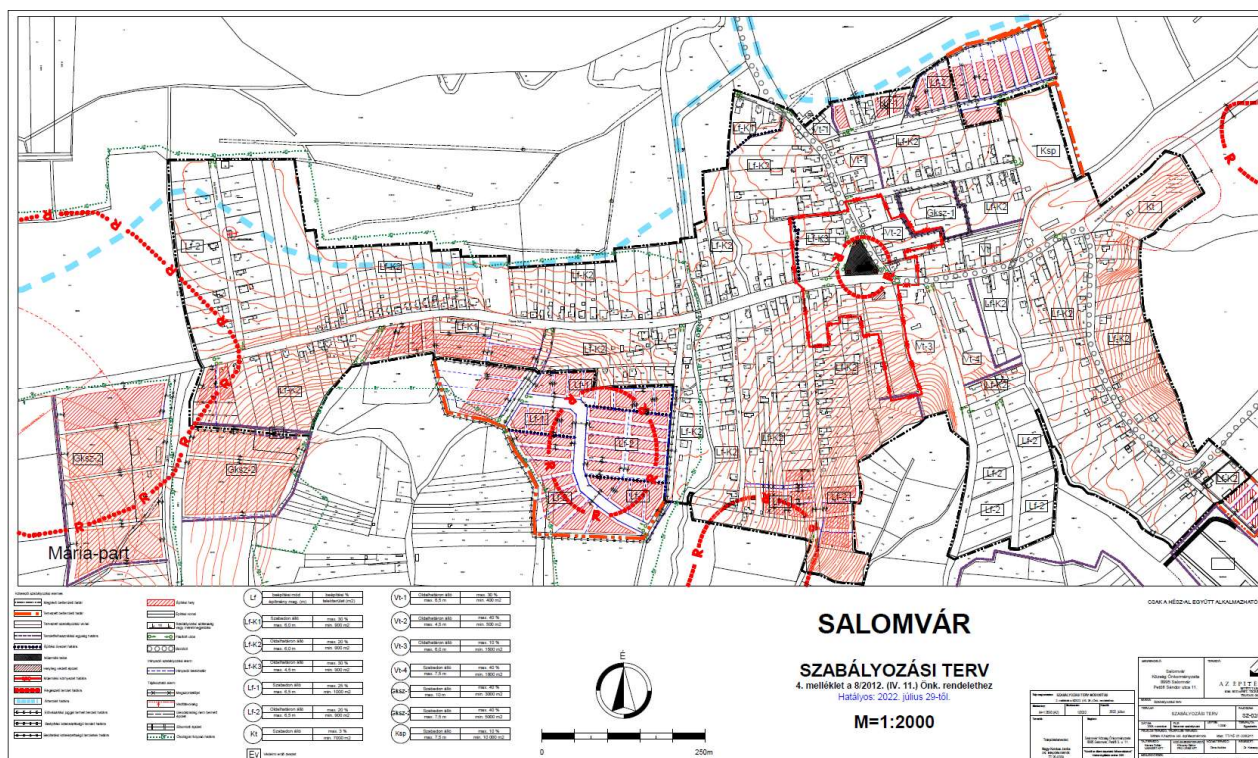
Meglévő	
	Falusias lakóterület
	Vegyes terület Településközpont
	Major, kereskedelmi, szolgáltató terület
	Különleges terület Sport
	Temető
	Közmű
	Gazdasági erőterület
	Turisztikai erőterület
	Védelmi erdő terület
	Mezőgazdasági terület Kertés
	Általános
	Vízgazdálkodási terület
	Különleges beépítésre nem szánt terület

Tervezett:	
	Falusias lakóterület
	Üdülőtérület Üdülőházas
	Hétféglő-házias
	Különleges terület Sport
	Turisztikai erőterület
	Kereskedelmi, szolgáltató terület

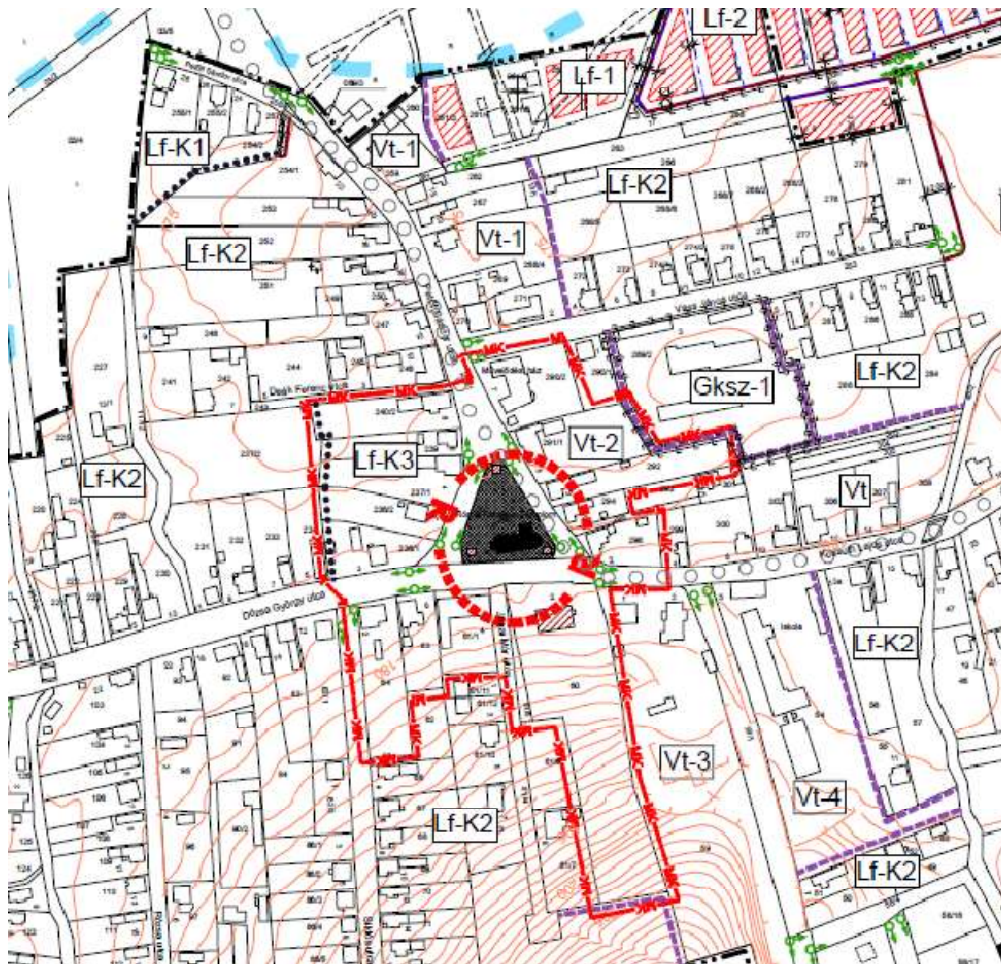
	Temető
	Sportterület
	Templom
	Kiskereskedelem
	Orvosi rendelő
	Onkományszat
	Művelődési központ
	Általános iskola



A hatályos, Salomvár Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Salomvár Község Önkormányzati Képviselő-testületének 8/2012. (IV.11.) önkormányzati rendelet 4. melléklete (a továbbiakban SZT)



Az SZT a tervezési terület tekintetében



Kötelező szabályozási elemek

- Meglévő botránáltsi határ
- Tervezett belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Területfoglalás/használati egység határa
- Építési övezet határa
- Műemlék térszára
- Helyi védelem épület
- Műemlék környezet határa
- Régészeti terület határa
- Ártéri határa
- Elővásárlási joggal terhelt terület határa
- Fejlesztési kötelezettségű terület határa
- Birtoklási kötelezettségű terület határa

- Építési hely
- Építési vonal
- Szabályozási szabadság vagy műemlékvédelem
- Felsőút utca
- Rétegvíz
- Irányadó szabályozási elem:
- Irányadó telephatár
- Irányadó elem:
- Mezőgazdasági
- Védett terület
- Geodéziai nem bennért épület
- Elbontott épület
- Ökológiai folyozó határa

Építési hely	Építési mód	Építmény mag (m)	Építési % felület (m ²)
Lf	Építési mód	Építmény mag (m)	Építési % felület (m ²)
Lf-K1	Szabaddon álló	max. 6,0 m	max. 30 % min. 900 m ²
Lf-K2	Oldalhatáron álló	max. 6,0 m	max. 20 % min. 900 m ²
Lf-K3	Oldalhatáron álló	max. 4,5 m	max. 30 % min. 900 m ²
Lf-1	Szabaddon álló	max. 6,5 m	max. 25 % min. 1000 m ²
Lf-2	Oldalhatáron álló	max. 6,5 m	max. 20 % min. 900 m ²
Kt	Szabaddon álló		max. 3 % min. 7000 m ²

Építési hely	Építési mód	Építmény mag (m)	Építési % felület (m ²)
Vt-1	Oldalhatáron álló	max. 5,5 m	max. 30 % min. 400 m ²
Vt-2	Oldalhatáron álló	max. 4,5 m	max. 40 % min. 500 m ²
Vt-3	Oldalhatáron álló	max. 5,0 m	max. 10 % min. 1000 m ²
Vt-4	Szabaddon álló	max. 7,5 m	max. 40 % min. 1800 m ²
Gksz-1	Szabaddon álló	max. 10 m	max. 40 % min. 3000 m ²
Gksz-2	Szabaddon álló	max. 7,5 m	max. 40 % min. 3000 m ²
Ksp	Szabaddon álló	max. 7,5 m	max. 10 % min. 10 000 m ²

Ev Védett terület

A hatályos Salomvár Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Salomvár Község Önkormányzati Képviselő-testületének 8/2012. (IV.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) településközponti területre vonatkozó előírásai:

“Ktk - különleges településközpont terület általános előírásai

11. § (1) A különleges településközpont terület építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.

(2) A különleges településközpont övezetén belül a lakófunkció mellett a lakosság ellátását biztosító igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek, szálláshely, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek helyezhetőek el. Nem zavaró hatású egyéb gazdasági és termelő kertészeti építmény is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. Meglévő lakóépület - igény esetén - ilyen célra átminősíthető.

(3) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

(4) Lakóépület esetén maximum 2 lakás helyezhető el.

(5) A különleges településközpont területén a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.

(6) Üzemanyagtöltő nem létesíthető.

Ktk - különleges településközpont terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások (a szabályozási tervlap szerint)

12. § (1) A Ktk-1 jelű különleges településközpont terület:

a) A kialakítható legkisebb telekméret 400 m².

b) Maximum 6,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.

c) Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.

d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %.

e) A minimális zöldfelületi borítottság 50 %.

f) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani, az oldalkert minimum 6,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.

g) Az intézményekhez a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül, illetve amennyiben ez műszakilag nem megoldható, vagy más szempontból indokolatlan, az intézménytől számított 200 m-es körzeten belül közterületen - a beruházó költségén - kell biztosítani.

(2) Ktk-2 jelű különleges településközpont terület:

a) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m².

b) Maximum kétlakásos lakóépületek, maximum 4,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.

c) Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.

d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %.

e) A minimális zöldfelületi borítottság 50 %.

f) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani, az oldalkert minimum 6,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.

g) Az intézményekhez a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül, illetve amennyiben az műszakilag nem megoldható, vagy más szempontból indokolatlan, az intézménytől számított 200 m-es körzeten belül közterületen - a beruházó költségén - kell biztosítani.

(3) Ktk-3 jelű különleges településközpont terület,

- a) A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m².
- b) Maximum kétlakásos lakóépületek, vagy maximum 5,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.
- c) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 10 %.
- d) A minimális zöldfelületi borítottság 80 %.
- e) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani, de minimum 5,0 m, az oldalkert minimum 3,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.
- f) Az intézményekhez a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül, illetve amennyiben az műszakilag nem megoldható, vagy más szempontból indokolatlan, az intézménytől számított 200 m-es körzeten belül közterületen - a beruházó költségén - kell biztosítani.
- (4) Ktk-4 jelű különleges településközpont terület
- a) A kialakítható legkisebb telekméret 1800 m².
- b) Maximum kétlakásos lakóépület, vagy maximum 7,5 m-es építménymagasságú épületek szabadon álló beépítéssel építhetők.
- c) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %.
- d) A minimális zöldfelületi borítottság 30 %.
- e) Az előkert minimum 5,0 m, az oldalkert minimum 3,75 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.
- f) Az intézményekhez a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.”

A HÉSZ 11. § és 12. § helyébe új rendelkezéseket léptetünk, amelyek összhangban lesznek az SZT-n ábrázoltakkal, valamint a hatályos szövegezésben szereplő, de magasabb szintű jogszabály szerint szabályozott (pl. gépjármű-várakozóhely), vagy a településképi rendeletbe tartozó (pl. tető hajlásszög), továbbá a helyi viszonyokkal nem összhangban lévő előírásokat (tekintettel a kialakult telekosztásra és beépítésre pl. min. telekméret) nem emeljük át az új szövegezésbe.

Tervezett HÉSZ 11. § és 12. §:

“Vt - településközpont vegyes terület építési övezeteinek általános előírásai

11. § (1) A településközpont vegyes terület építési övezetein belül a lakó funkció mellett a lakosság ellátását biztosító igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek, szálláshely, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportépítmények helyezhetőek el. Nem zavaró hatású egyéb gazdasági és termelő kertészeti építmény is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával.

(2) A különleges településközpont területén a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.

(3) Üzemanyagtöltő nem létesíthető.

A településközpont vegyes terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

12. § (1) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezetben

a) Maximum 6,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.

b) A legnagyobb beépítettség 40 %.

c) A minimum zöldfelület 50 %.

c) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani.

(2) A Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben

- Maximum 6,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.
- Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 50 %.
- A minimum zöldfelület 40 %.
- Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani.

(3) Vt-2 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben

- Maximum 4,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.
- Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %.
- A minimum zöldfelület 50 %.
- Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani.

(4) Vt-3 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben

- Maximum 6,0 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.
- Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 70 %.
- A minimum zöldfelület 10 %.
- Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani.

(5) Vt-4 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben

- Maximum 7,5 m-es építménymagasságú épületek – mely korlátozás az egyházi funkciójú építményekre nem vonatkozik - a kialakult állapot szerinti jellemzően szabadon álló beépítéssel építhetők.
- Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 60 %.
- A minimum zöldfelület 20 %.
- Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani.”

A HÉSZ-t módosító rendelet-tervezet külön dokumentumban található.

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A Zala Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) összhangban 2019. évben megtörtént. A Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) rendelete (a továbbiakban: ZMTrT) feldolgozta és pontosította az országos övezeteket, ezért a megyei területrendezési terv figyelembevétele szükséges a településrendezési eszközök készítése során.

Az Országos Területrendezési Terv és a ZMTrT szerkezeti tervén a tervezési terület egésze települési térségben helyezkedik el, övezet nem érinti.

A tervezett változtatások területfelhasználás módosítást, és új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményeznek, azok teljes mértékben összhangban állnak a magasabb szintű jogszabályokkal.

6. A MÓDOSÍTÁS HATÁSA AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE ÉS A TELEPÜLÉSKÉPRE – HELYI ÉRTÉKVÉDELMI JAVASLAT

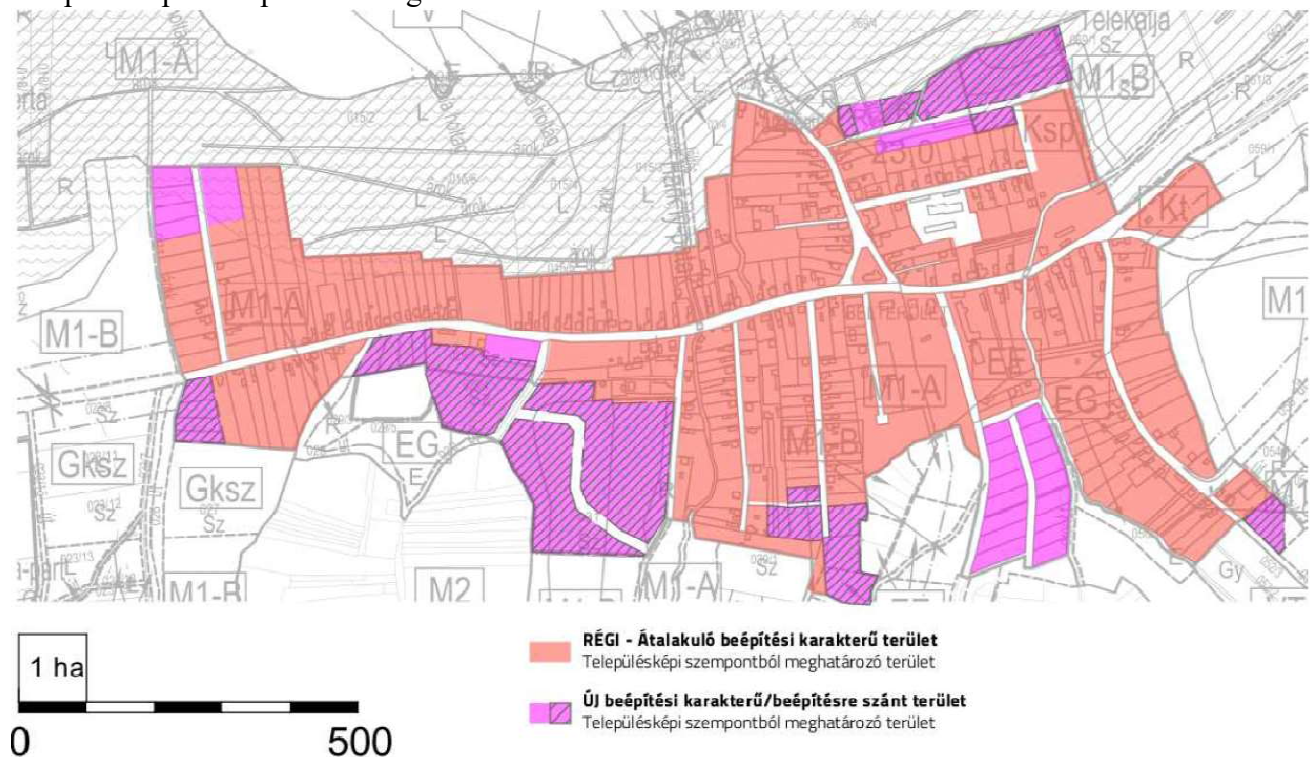
A tervezési területen műemlék és helyi védelem alatt álló építmények is találhatóak, a terület egy része ex-lege védett műemléki környezet, valamint településképi szempontból meghatározó terület is.

Műemléki védelem alatt álló épület: I. Keresztelő Szent János-templom – M6471 (Petőfi S. u. – Dózsa Gy. u., hrsz.: 295)

Az ex-lege védett műemléki környezetet: I. keresztelő Szent János-templom ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 64; 63; 61/1; 60; 59; 298; 299; 294; 292; 291/1; 290/2; 240/2; 239; 237/1; 236/2; 236/1)

Helyi védett épület: Plébánia, Dózsa Gy.u.2 Hrsz. 60.

Településképi szempontból meghatározó terület:



Forrás: TAK Salomvár

A tervezett módosítással a HÉSZ és az SZT közti ellentmondást szeretnénk feloldani. A HÉSZ-be beillesztésre kerülő Vt jelű építési övezetek paraméterei lényegében nem térnek el a hatályos Ktk jelű építési övezet előírásaitól, csak optimalizáljuk azokat a kialakult beépítésnek és telekosztásnak megfelelően.

Az új előírások nem jelentenek veszélyt a védett építészeti és településképi elemekre, nem eredményezik azok állapotának romlását. sőt, pl a templom esetében az övezeti előírás végre figyelembe veszi az egyházi építmény egyedi építménymagasságát.