



Zalalövő

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2023. november

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja - képviselő testületi döntés a tervezett módosításról és a módosítás tervének tartalmáról szóló főépítési feljegyzés elfogadásáról
 - 2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja
 - 2.4. partnerségi egyeztetés és a környezeti értékelés szükségességének véleményeztetése

alátámasztó munkarészek

3. A 1034/2 hrsz.-ú terület szabályozásának hibajavítása
4. A különleges szociális övezet szabályozásának hibajavítása

jóváhagyandó munkarész

5. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv

1. tervezői nyilatkozat

Zalalövő helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervező kijelentem, hogy Zalalövő Város településrendezési terveinek módosítása során a helyi építési szabályzat és szabályozási terv tervezett változtatása megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- Zala Megye Közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

vezető településtervező

Agg Ferenc

okl. építészmérnök

városépítési és városgazdasági szakmérnök

TT 1-20-0001

Kelt: Zalaegerszeg, 2023. november hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja - képviselő testületi döntés a tervezett módosításról és a módosítás tervének tartalmáról szóló főépítési feljegyzés elfogadásáról

Zalalövő Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2021. március 11-én és 2022. május 24-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a helyi építési szabályzat és szabályozási terv hibajavítással történő módosítását a következők szerint:

- A helyi építési szabályzat 26.§ (3) a helyi építészeti védelmre és ezzel összefüggésben az épület elhelyezés szabályozására vonatkozó rendelkezés törlése miután a 659/1 hrsz.-ú területen lévő egykori „Kuffer kastély” épülete a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerint nem védett.
- Az 1034/2 hrsz.-ú ingatlan szabályozásánál a legutóbbi módosítás során a szerkesztés hibájából adódóan fennmaradt a KÖu-Kp-1 jelű pecsét törlése.

A képviselő – testület módosítást kezdeményező határozatait, a települési főépítész tervek tartalmára vonatkozó feljegyzése, valamint e feljegyzést elfogadó képviselő – testületi döntés a következő:

Zalalövő Város Önkormányzata Képviselő-testülete
8999 Zalalövő, Szabadság tér 1.

ZALALÖVŐI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Ikt. szám: 158/2023.10.26	Dt.: Kovács Ildikó F.
Érk. szám:	
Szám: 124/40 - 25/10.2023	

HATÁROZATI KIVONAT

Zalalövő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. október 12. napján megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:

158/2023. (10. 12.) önkormányzati határozat

Zalalövő Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a szabályozási terv javítását az alábbiak szerint kezdeményezi:

A 1034/2 hrsz.-ú ingatlan-nyilvántartás szerint út rendeltetésű telek, a településrendezési eszközök legutolsó módosítása során, közlekedési terület-felhasználásból az építési övezethez került csatolásra.

A szabályozási terven tévesen fennmaradt a **KÖu-Kp-1** pecsét, melynek törlése szükséges a szabályozás egyértelműsége érdekében.

Határidő: 2023. október 15.

Felelős: Gyarmati Antal polgármester


Gyarmati Antal s.k.
polgármester

Kovács Ildikó s.k.
jegyző

A kiadmány hitelülül:

Zalalövő, 2023. október 16.

Kovács Ildikó jegyző nevében és megbízásából:


Boncz Lászlóné
titkársági ügyintéző



HATÁROZATI KIVONAT

Zalalövő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. március 14. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

65/2023. (03. 14.) önkormányzati határozat

Zalalövő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. Rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján a képviselő-testület Zalalövő Város településrendezési tervének módosítását határozta el az alábbi területen és az alábbi célokból:

A módosítással érintett terület: a 659/1 hrsz.-ú terület

A módosítás oka, célja: a 659/1 hrsz.-ú területen az övezeti szabályok felülvizsgálata, a helyi építési szabályzat 26.§ (3) bekezdésben szereplő előírás törlése

A 659/1 hrsz.-ú terület Kszoc jelű különleges szociális intézményi építési övezetként szabályozott. A helyi építési szabályzatban szereplő előírások nincsenek szinkronban a településképi rendelettel, a telken található épület nem áll helyi építészet védelem alatt. A helyi építési szabályzat 26.§ (3) bekezdésben szereplő előírás törlése tervezett. A tervezett módosítás, mely a településképi rendelettel való összhang megteremtése miatt történik, a Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdés e) pontja szerint rövid eljárásban lefolytatható.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a képviselő-testület elfogadja. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzés jelen határozat melléklete.

Határidő: 2023. március 20.

Felelős: Gyarmati Antal polgármester


Gyarmati Antal s.k.
polgármester

Kovács Ildikó s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Zalalövő, 2023. március 20.

Kovács Ildikó jegyző nevében és megbízásából:


Boncz Lászlóné
titkársági ügyintéző



Zalalövő Város Főépítésze

FELJEGYZÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján

Zalalövő Város Önkormányzatának Képviselőtestülete döntött arról, hogy kezdeményezi a város településrendezési eszközeinek módosítását a 659/1 hrsz.-ú területet érintően.

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 7 § (5) bekezdése kimondja, hogy „A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével és azzal, hogy a hatályos településrendezési eszköz a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján készült, annak módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Mivel a tervezett módosítás – mely kizárólag a helyi építési szabályzatot érinti - hibajavításként kezelendő a településképi rendelettel való összhang megteremtése érdekében, ezért további szakági munkarészek elkészítése nem szükséges.

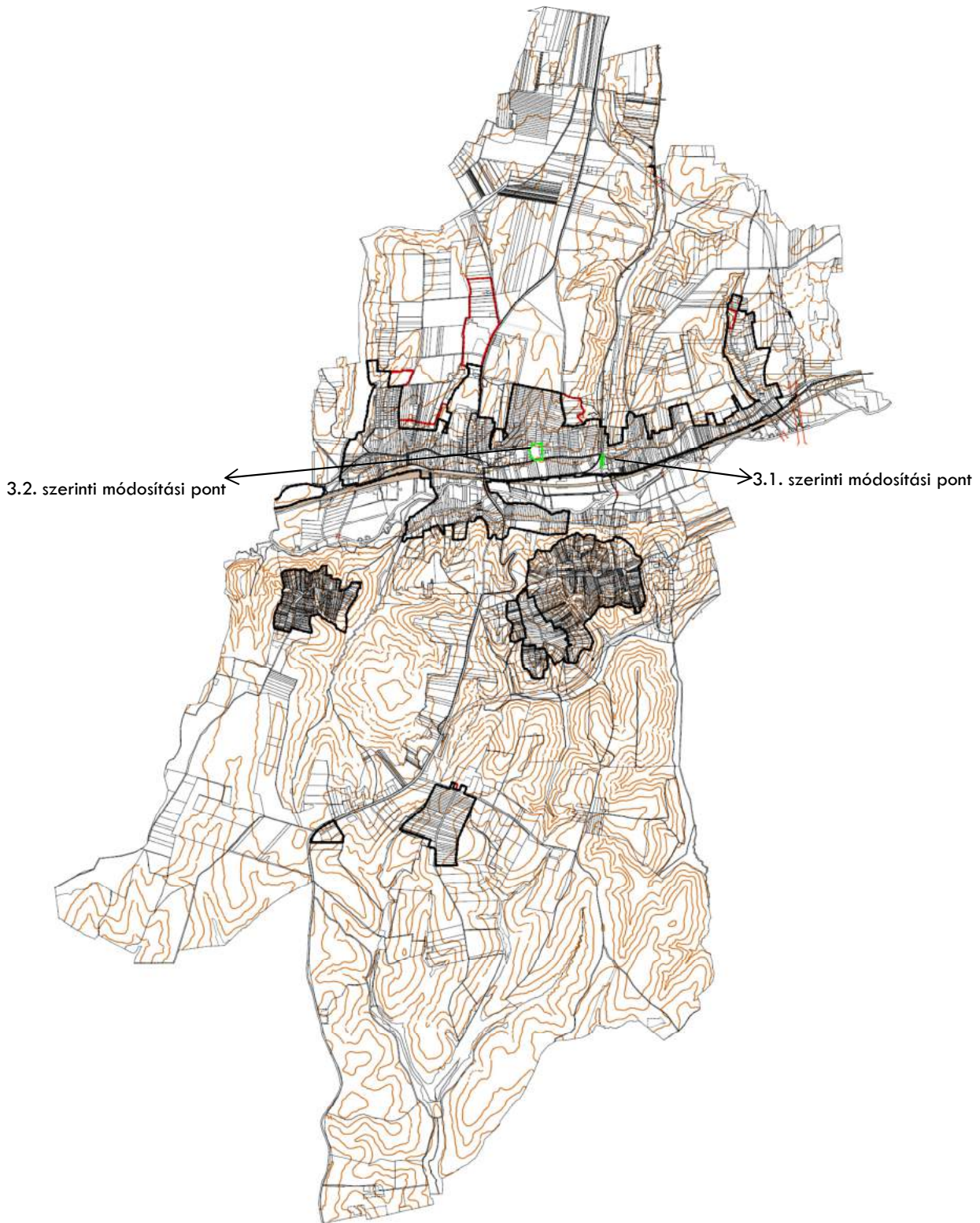
Kelt: Zalalövő, 2023. március



Káli Marianna

Zalalövő Város Főépítésze

A módosítással érintett területek elhelyezkedése a településen a következő:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalalövő Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a hatályos településszerkezeti tervet a 10/2015. (II. 12.) számú határozattal fogadta el, majd a 12/2020 (I. 29.) és a 75/2023. (IV.24.) számú határozattal módosította.

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 2/2015. (II.17.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 1/2020.(II.12.) és a 7/2023. (V.02.) önkormányzati rendelettel módosított.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 69.§ (1) b) és a e) szerinti feladatok közé tartozik, ezért az „**rövid eljárás**” keretében történik.

2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Zalalövő Város Önkormányzati Képviselőtestülete a 11/2017. (VI. 22.) számú rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

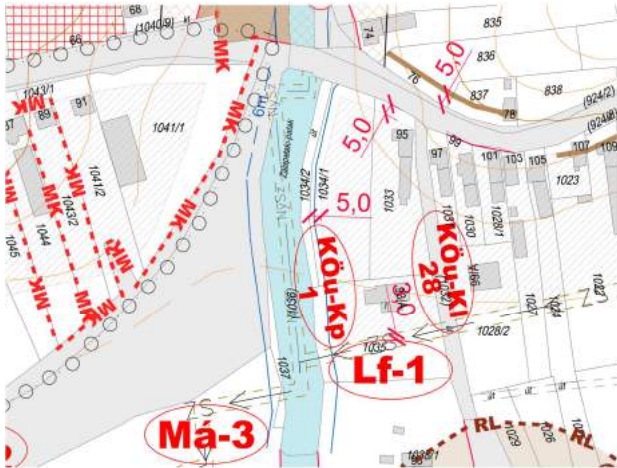
A település partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletének megfelelően, illetve a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 75. § rendelkezései szerint az önkormányzati honlapon, lakossági fórumon, illetve az E-tér felületén tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviselői szerveket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét.

alátámasztó munkarész

3. környezetalakítási terv

3.1. A 1034/2 hrsz.-ú terület szabályozásának hibajavítása

A 7/2023. (V.02.) rendelettel jóváhagyott módosítás során a 1034/2 hrsz.-ú út területe az Lf- 1 jelű falusias lakóterület övezetébe került átsorolásra, miután annak korábbi rendeletetése megszűnt. A módosítás során a közlekedési terület sraffozás e területről törlésre került, ugyanakkor a közlekedési övezet jelkulcsa, a KÖu-Kp-1 jelkulcs a szabályozási tervlapon változatlanul fennmaradt. A hibajavítás során e jelkulcs törlésre kerül.



3.2. A különleges szociális terület szabályozásának módosítása

A településszerkezeti és szabályozási terv a 659/1 hrsz.-ú területe „Kszoc” jelű különleges szociális övezetként szabályozza. A Kszoc jelű övezet csak ezen a helyrajzi számú területen szabályozott, így az építési szabályzat módosítása más területeket nem érint.

A szabályozás módosításra kerülő szakasza a következő:

„(3) Az övezet területén található helyi építészeti védelem alá vont kiskastély épület környezetében új épület, illetve bővítmeny csak az épülethől É-ra helyezhető el.”

Az övezeti szabályozás (3) tévesen az e területen lévő helyi építészeti védelmre hivatkozik. Az önkormányzat településképi védelméről szóló rendelete az itt lévő épületet, az egykori „Kuffer kastélyt” nem helyezte helyi védelem alá, így a két rendelet összhangjának megteremtése érdekében a helyi védelemre történő utalást a szabályozásból törölni kell, továbbá okafogyottá válik a szabályozás második szakasza, mely a telken történő új épület, illetve bővítmeny elhelyezésére vonatkozik.

E második szakasz azzal a logikával került a szabályozásba, hogy a helyi védelem alatt lévő egykori kastélyépület megtartása esetén az a közterület felől látható legyen, új építés bővítés azt ne takarja el. Miután a védelem nem került elrendelésre, így a jelenlegi épület megtartására, közterület felőli bemutatására vonatkozó kötelezés okafogyottá vált.

Az építési szabályzat érintett szakasza a következők szerint módosul:

„21. Különleges szociális terület

26. § (1) A „Kszoc” jelű különleges szociális területen elhelyezhető szociális és egészségügyi létesítmény, idősek otthona.

(2) Az (1) bekezdés szerinti különleges szociális terület építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B
1.		Kszoc
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Övezet területe
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult
4.	beépítési mód:	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	15 %
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	6,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	60 %

~~(3) Az övezet területén található helyi építészeti védelem alá vont kiskastély épület környezetében új épület, illetve bővítmeny csak az épülethől É-ra helyezhető el.”~~

jóváhagyandó munkarészek

7. rendeletervezet a helyi építési szabályzat módosítására

Zalalövő Város Képviselő-testületének/2023. (...) számú rendelete határozata

Zalalövő Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel egyeztetve a település helyi építési szabályzatáról következőket rendeli el:

1.§

1. Zalalövő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2015. (II.17.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az e rendelet 1. melléklete lép.

2.§

2. Zalalövő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2015. (II.17.) önkormányzati rendelet helyi építési szabályzatának 26. § helyébe a következő rendelkezés kerül:

21. Különleges szociális terület

26. § (1) A „Kszoc” jelű különleges szociális területen elhelyezhető szociális és egészségügyi létesítmény, idősok otthona.

(2) Az (1) bekezdés szerinti különleges szociális terület építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B
1.		Kszoc
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Övezet területe
3.	Beépíthető legkisebb telekterülete	kialakult
4.	beépítési mód:	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	15 %
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	6,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	60 %

3. §

Ez a rendelet 2023. lép hatályba, és 2023. hatályát veszti.

Kelt: Zalalövő, 2023. évhó.....nap

Kovács Ildikó
jegyző

Gyarmati Antal
polgármester