

Előterjesztés

Zalaszentmihály Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 8-i ülésére

Tárgy: a településrendezési eszközök módosításának elfogadása

Előadó: Dr. Csikós Andrea Dóra polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosításának célja Zalaszentmihályon a 337/20 hrsz.-ú telek üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a alapján a terv egyeztetése egyszerűsített eljárásban történt. Az eljárás egyeztetési folyamatának végén az Állami Főépítészeti Iroda elfogadást nem kifogásoló véleményt adott. A záró vélemény az előterjesztés mellékletét képezi.

Az elfogadás két lépcsőben történhet:

- először a módosuló településszerkezeti tervet és annak leírását kell elfogadni normatív határozattal, majd
- a helyi építési szabályzatot módosító rendeletet, mely során a rendelet mellékletét képező, módosításra kerülő szabályozási tervet cserélni szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot és rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Melléklet: ZVKH Állami Főépítészeti Iroda záró véleménye

Zalaszentmihály, 2025. szeptember 4.

Dr. Csikós Andrea Dóra sk.
polgármester



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Dr. Csikós Andrea Dóra polgármester
részére

Zalaszentmihály Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/345-18/2025.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Zalaszentmihály településrendezési eszközeinek módosítása, egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Zalaszentmihály településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 68. § (2) d) pontja alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom:

I. Előzmények

Zalaszentmihály Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2025.(III.10.) sz. képviselő-testületi határozatában döntött a településrendezési eszközei módosításának szándékáról. Az egyeztetési eljárás kezdete: **2025. március 10.** A módosuló településrendezési eszközök: Zalaszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2007. (IX.11.) kt. határozatával elfogadott és a 81/2019. (X.09.) kt. határozattal módosított településszerkezeti terve, valamint Zalaszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2014.(VII.15.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ). A benyújtott tervezetet és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 68. § szerinti **egyszerűsített eljárás** szabályainak megfelelően történt, az E-TÉR rendszer igénybevételével. Az önkormányzat a településrendezési terv módosításával kapcsolatos feladatait Fercsák Ágnes önkormányzati főépítész közreműködésével látja el. Felelős településtervező: Káli Marianna okl. építészmérnök, felsőfokú urbanista szakmérnök, TT 20-0332.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készült.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése során a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény követelményeit vettük figyelembe.

A tervezettel kapcsolatban az előzetes környezeti egyeztetést és a partnerségi egyeztetést lefolytatták, ezt követően **2025. augusztus 9-én a záró szakaszra benyújtották.** A tárgyi ügyben

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

2025. augusztus 18-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amelyen megállapítottuk, hogy HÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezet kiegészítése szükséges hibajavítás érdekében. A javított tervezetet az önkormányzat 2025. augusztus 19-én feltöltötte az E-TÉR felületre.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervezet Zalaszentmihály településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és HÉSZ) módosítására irányul, a 337/20 hrsz.-ú telek üdülőházas üdülőterületből („Ü-1” jellel jelölt) falusias lakóterületbe, Lf-1 jelű építési övezetbe történő átsorolása és a HÉSZ szövegezésének hibajavítása érdekében.

A módosítás során **új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki.**

A záró szakaszban benyújtott javított tervdokumentáció tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit és az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2025. augusztus 19-én benyújtott javított tervezettel kapcsolatban **kifogást nem emelek, a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom.**

A Méptv. 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján rendezési tervet és annak módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületre. A rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felüyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felüyeleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „elektronikus időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József
állami főépítész