



Zalaszentmihály szabályozási tervének, helyi építési szabályzatának, valamint településszerkezeti tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2019. július

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
 - 2.4. partnerségi egyeztetés szabályai
 - 2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

alátámasztó munkarészek

3. környezetalakítási terv
 - 3.1. A változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
 - 3.2. tervezett módosítás ismertetése közlekedési szakági alátámasztó munkarész kiegészítésével
4. a tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. a területi mérleg és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
 - 5.1 területi mérleg
 - 5.2 biológiai aktivitásérték számítás

jóváhagyandó munkarész

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
módosított településszerkezeti terv
(részlet)
7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv
(részlet)

1. tervezői nyilatkozat

Zalaszentmihály szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Zalaszentmihály településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített szabályozási terv és a helyi építési szabályzat megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek
- a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendeletnek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- a Zala Megye közgyűlés Zala Megyei Területrendezési Tervről szóló 22/2010.(XI.25.) számú rendeletnek
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletnek
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek

településtervező

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001

közlekedési tervező

Tóth János
okl. építőmérnök
településrendezési közlekedési tervező
TKö/20-0183

Kelt: Zalaegerszeg, 2019. július hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaszentmihály Község Önkormányzati Képviselő-testülete 2019. június 24-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a település szabályozási tervének és helyi építési szabályának módosítását az alábbiak szerint:

KIVONAT

Zalaszentmihály Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. június 24. napján tartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: A Zalaszentmihály dr. Fülöp Valter u. szabályozása.

Dr. Csikós Andrea Dóra alpolgármester javasolja, hogy a beérkezett kérelem alapján kerüljenek módosításra a településrendezési eszközök a Dr. Fülöp Valter utca szabályozását illetően a 337/1 hrsz-ú telekre tervezett többfunkciós közösségi tér bővítéséhez. Ezzel egyidejűleg indítványozza a módosítással érintett – hatályos településrendezési eszközök alapjául szolgáló ingatlan nyilvántartási adatbázis szerint- 337/1, 337/18, 546 és a 027/7 hrsz-ú telkek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását.

Kérdezi, hogy további kérdés, hozzászólás van-e?

Mivel további kérdés, hozzászólás nem érkezett, szavazásra terjeszti elő a javaslat elfogadását.

A képviselő-testület 4 igen szavazattal, 0 nem, 0 tartózkodással a javaslatot elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

52/2019. (VI.24.) önkormányzati határozat

Zalaszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását a Dr. Fülöp Valter utca szabályozását érintően a 337/1 helyrajzi számú telekre tervezett többfunkciós közösségi tér bővítésének megvalósítása érdekében. Ezzel egyidejűleg Zalaszentmihály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a módosítással érintett – hatályos településrendezési eszközök alapjául szolgáló ingatlan nyilvántartási adatbázis szerint- 337/1, 337/18, 546 és a 027/7 hrsz-ú telkeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: Dr. Csikós Andrea Dóra alpolgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Dr. Csikós Andrea Dóra sk.
alpolgármester



Dr. Kiss Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

2019. július 2.




Dr. Kiss Attila

jegyző

A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen az alábbi:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalaszentmihály község önkormányzata Képviselő testülete a hatályos településszerkezeti tervet a 7/2007. (IX. 11) számú határozattal fogadta el, majd a 11/2010. (XIII. 10.) és a 8/2014. (VII. 14.) számú határozatokkal módosította.

A település helyi építési szabályzatot a 8/2014. (VIII. 14.) önkormányzati rendelettel fogadta el. E módosító rendelet hatályon kívül helyezte a korábban hatályos rendeletet, mellyel a helyi építési szabályzat el lett fogadva, így új helyi építési szabályzat került elfogadásra. Az építési szabályzat mellékletei közül a külterületi és a kertes mezőgazdasági területek szabályozási terve nem módosult, ugyanakkor ezek a szabályozási tervlapok sem a net jogtárban, sem az önkormányzatnál nem lelhetők fel, így az építési szabályzat övezetei e területeken nem azonosíthatók be. A 2014-es módosítás során a község belterületének szabályozása módosult és a változások a belterületen egységes szerkezetbe foglalva kerültek kiadásra. A rendelet mellékletei így az alábbi tervlapok:

- R-02/1-2/2013 számú belterületi szabályozási terv

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása - miután az önkormányzat az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította - a 314/2012. (XI. 08.) kormányrendelet 42.§ szerinti „**tárgyalásos eljárás**” keretében történik.

Az érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló döntés a településrendezési tervek módosításáról szóló határozatban szerepel.

2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Zalaszentmihály Község Önkormányzatai Képviselőtestülete az 5/2017. (VI. 30.) számú rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

A település partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletének megfelelően, illetve 314/2012. (XI. 08.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (2) bekezdésével összhangban az önkormányzat hirdetőtábláján, közterületen elhelyezett hirdetmény útján és az önkormányzati honlapon tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviselői szerveket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét.

2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

Zalaszentmihály Község Főépítésze

FELJEGYZÉS **a településrendezési tervek módosítását alátámasztó javaslat** **tartalmi követelményeiről**

Zalaszentmihály Község Önkormányzati Képviselőtestülete 2019. június 24-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását, mely során a helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv módosul.

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 3/C. §-a kimondja, hogy „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

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

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése kimondja, hogy „Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

- A változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
- tervezett módosítás ismertetése közlekedési szakági alátámasztó munkarész kiegészítésével

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁSA

A módosítás során változik az útszabályozás, így közúti közlekedési terület-felhasználásból üdülőházas üdülőtérület terület-felhasználás kijelölése tervezett. A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, az útszabályozás módosítása az útterület csökkentésének mértékéig új beépítésre szánt terület kijelölését vonja maga után. Ebből kifolyólag szükséges a tájrendezés szakági javaslat munkarészei közül a biológiai aktivitásérték változására vonatkozó vizsgálat elkészítése. Szükséges a közlekedési szakági tervező bevonása, mivel a módosítási programban útszabályozás módosítása szerepel. További szakági munkarész, így a zöldfelületi rendszerre, közművekre vonatkozó javaslatok, illetve a környezeti hatások és feltételek kidolgozása azok érintettségének hiányában nem indokolt. Nem szükséges beépítési terv készítése.

Kelt: Zalaszentmihály, 2019. július 09.

Fülöp Tibor

Zalaszentmihály Község Főépítésze

3. településrendezési javaslat

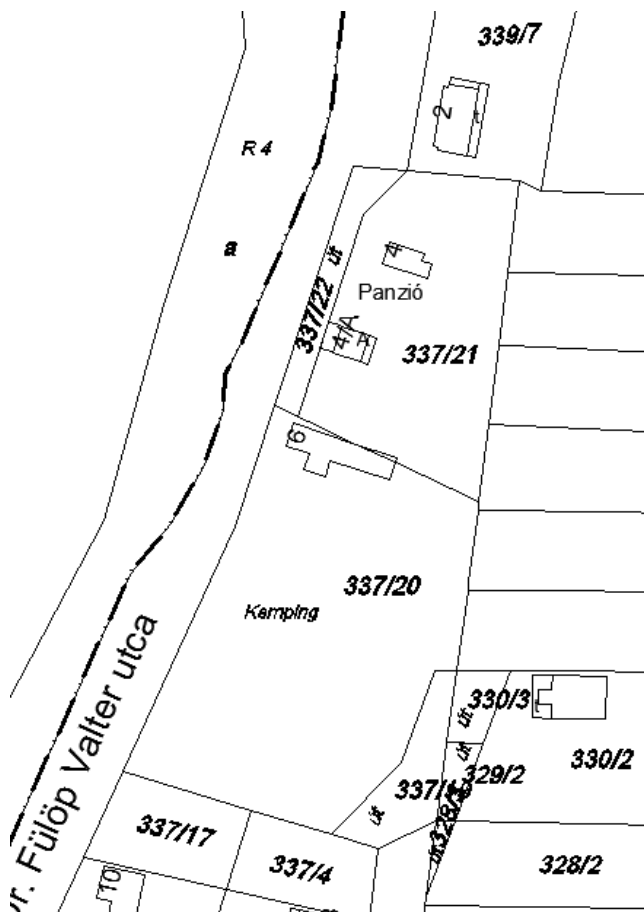
3.1. A változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

Zalaszentmihály Község Önkormányzata kezdeményezte a településrendezési terveinek módosítását a Zalaszentmihályi Horgászok Egyesülete által tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében. Az egyesület a dr. Fülöp Valter utca mentén, a 337/21 hrsz.-ú telken elhelyezkedő közösségi épületének (a telken lévő északi épület) bővítését tervezi. A telken az egyesületi háztól délre található a Potyka-tanya vendéglátó létesítmény különálló épülete.

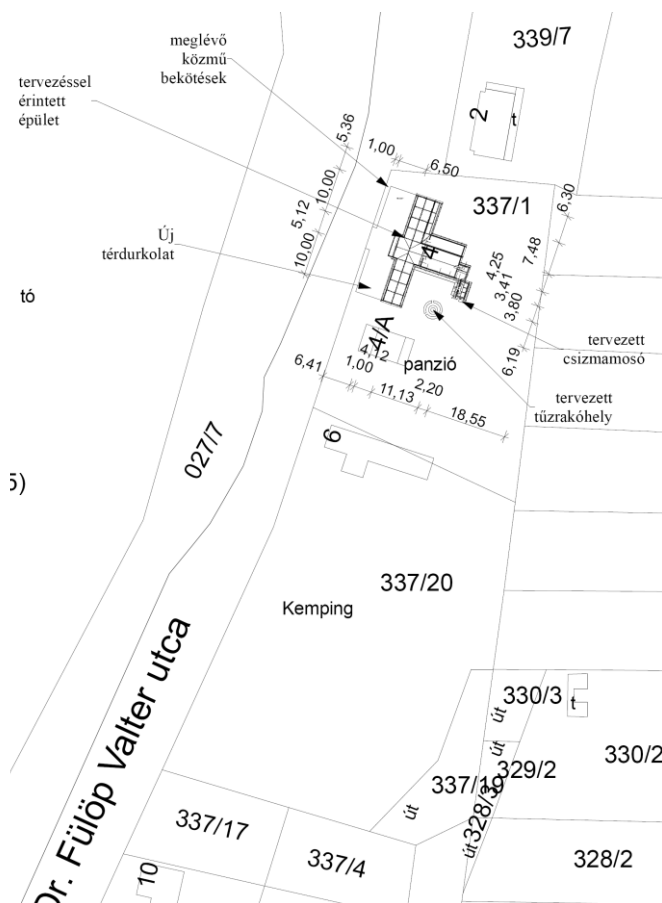
Az ingatlan-nyilvántartás szerint a telek a szabályozási tervnek megfelelően került kialakításra, azaz a telek nyugati szélét érintő útszabályozás szerint 337/22 hrsz.-mal az útterület leválasztása megtörtént. Az egyesületi épület a közelmúltban nyugati irányba nyitott, lábakon álló fedett résszel bővült, mely bővítés térképezése nem történt meg. A bővítés nincs szinkronban a szabályozási tervben a telekre megállapított szabályokkal. A bővítés a szabályozásban meghatározott építési helyen kívül, jelentős részben a szabályozási terv szerinti előkert területén történt. A bővítést követően megvalósult útleválasztás telekhatára metszi az épület észak-nyugati sarkát.

A bővítés során az épület hátsó részén csizmanosó épületrészt kívánnak kialakítani. A tervezett beruházás nincs ellentétben a hatályos szabályozási tervekben foglalt előírásokkal, ugyanakkor a tervezett bővítés csak a már meglévő épület térképezését követően engedélyezhető. A meglévő épület úttal párhuzamos, a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképen fel nem tüntetett részére fennmaradási engedély, illetve a térképezéshez szükséges hatósági bizonyítvány csak abban az esetben adható, ha az érintett épület a rendezési tervvel megfeleltethető, annak elhelyezése szabályossá tehető. A hatályos szabályozási tervvel két ponton ellentétes a meglévő épületkialakítás, mely konfliktusok a következők:

- A csatolt helyszínrajz szerint az épület északi szárnya a 337/22 hrsz.-ú út területére átnyúlik.
- Az épület nem a szabályozási terv szerinti építési hely területén található, az épület nyugati, nem térképezett része előtt a szabályozási terven jelölt 5m szélességű előkert nem biztosított.



Digitális alaptérképi



Meglévő épületet és tervezett bővítést feltüntető helyszínrajz

A hatályos szabályozási terv alapján az érintett 337/20 és a 337/21 hrsz.-ú telkek Üü jelű üdülőházas üdülőtérület övezetbe tartozik, melyre vonatkozó rendelkezések a következők:

12. Üdülőterületek

12. §

(1) Az „Üü” jelű üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az „Üü” jelű üdülőházas területen állattartó épület és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

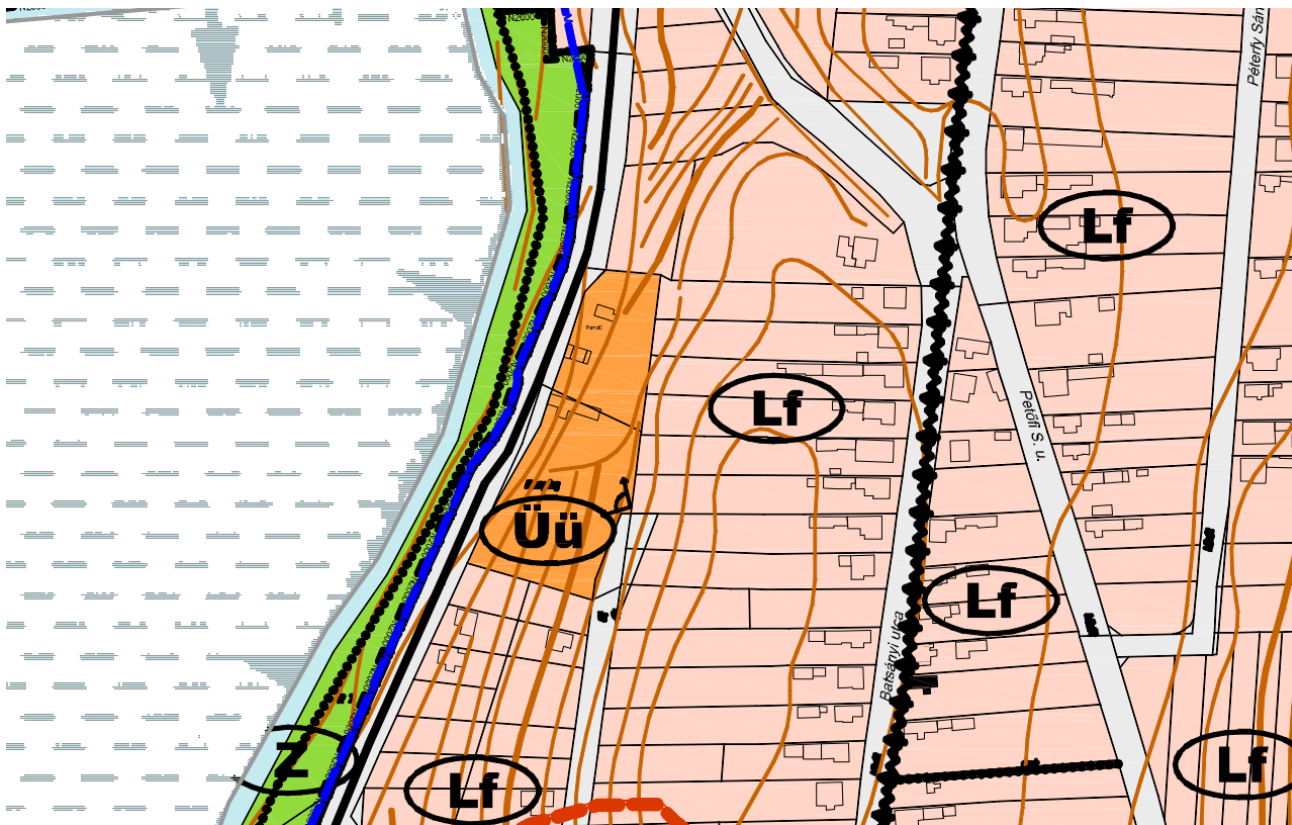
(3) Az (1) bekezdés szerinti üdülőházas területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépíthető legkisebb telek területe	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke
						Homlokzat-magasság	Épület-magasság	
Üü	2000 m ²	30 m	Kialakult	Szabadon álló	15 %	7,50 m	6,00 m	70 %

This detailed cadastral map shows a residential area with various plot numbers and building footprints. Key features include:

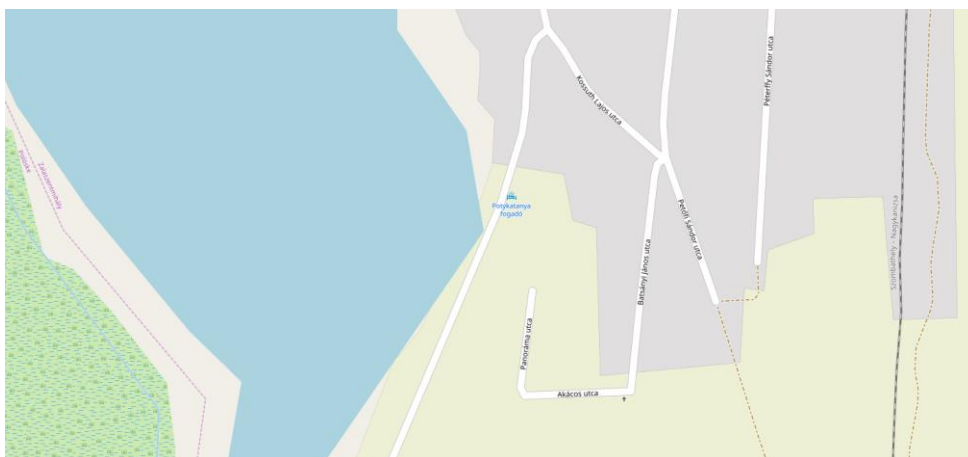
- Water Body:** A blue-shaded area at the top left, likely a lake or river.
- Infrastructure:** A road labeled "Batsányi utca" runs vertically along the right side. A railway track is indicated by black dashed lines at the bottom.
- Plots and Buildings:** Numerous plots are numbered, including 339/6, 339/7, 338, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328/2, 328/1, 327, 326, 325, 317/5, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0.

A hatályos településrendezési terv az érintett szakaszon a közút szélességét változó méretben, legszűkebb szakaszán 14m-ben határozza meg. Az északról és délről csatlakozó területrészek az út telkének szélessége 16m és 20m között változik. A 337/1 hrsz.-ú (hatályos ingatlan nyilvántartás szerint 337/21, 337/22), valamint a 337/18 hrsz.-ú (hatályos ingatlan nyilvántartás szerint 337/20) ingatlanok előtt az út területe jelenleg 8 m-10 m-re szűkül a domborzat adottságai miatt. Az utca jelenleg egységes arculattal és műszaki paraméterekkel kiépített. A közlekedési terület szélesítését a hatályos szabályozás annak okán szerepelteti, mivel e telkektől délre tervezett lakóterületek beépülésével, a Pötréte irányába vezető út településközi szerepkörének bővülésével az út későbbi fejlesztése során a közlekedési terület megfelelő szélességgel történő kialakítás elkerülhetetlen.



A településrendezési terveken látható, hogy az érintett telkektől nyugatra, a közlekedési terület nyugati szélén húzódik a Natura 2000 természeti védettségű, valamint a felszíni vízminőségvédelmi terület határa. A közlekedési területet a tó vízgazdálkodási területétől külön telken lévő zöldterület választja el, mely terület az úttól mélyebben a vízfelszín közelében található.

A módosítással érintett dr. Fülöp Valter utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van, hálózati szerepét tekintve településközi összekötő út, valamint nyugati, tóparti feltáró útja a változtatással érintett területről délre tervezett falusias lakóterületnek. E területen napjainkig csak a telkek kis része épült be. Az út belterületi szakasza szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége ~3.5m, kétoldali rendezett padkával, valamint a keleti oldalon nyílt vízelvezető árokka-





a dr. Fülöp Valter utca érintett szakasza

Az utca érintett szakasza mentén, a 027/7 hrsz.-ú telek területén szórt burkolatú parkoló terület helyezkedik el, mely a településrendezési terveken zöldterület területfelhasználáshoz tartozik. Az úttól nyugatra eső parkoló terület a tó irányába enyhe lejtéssel lett kialakítva, mely területet a zöldterületen meredek részsű követ. A részsűt követően sík terület helyezkedik el, innen lépcsőn megközelíthető a csónakkikötő, mely két csatlakozási pontról gépjárművel is elérhető. A parkolóterület elsősorban az ide érkező horgászok gépjármű elhelyezési igényeit elégíti ki, de a vendéglátó egységhez érkezők is itt tudnak parkolni. A csónakkikötő elhelyezésére a terep- és talajviszonyok miatt a tópart ezen szakasza alkalmas.



a tópart érintett szakasza a telken elhelyezkedő két épülettel, bal oldalon a horgász ház épülete

3.2 tervezett módosítás ismertetése közlekedési szakági alátámasztó munkarész kiegészítésével

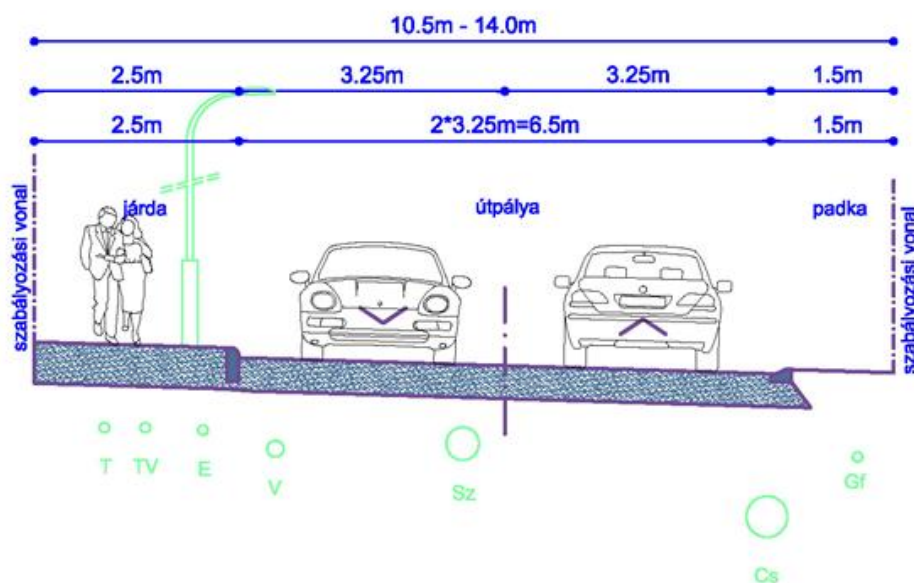
A tervezett módosítás során javasolt a dr. Fülöp Valter utca érintett szakaszán, a 337/20 és a 337/21 hrsz.-ú telkeket érintően az út keleti oldalát érintő szabályozás megváltoztatása, a lakóingatlanok előtti szakaszon a közlekedési terület korábban előírányozott 14m-16m szélesség felülvizsgálata. A közút hálózati funkciójára tekintettel javaslatot adunk olyan keresztmetszet kialakítására, amely a közlekedési építmények, és egyéb kapcsolódó létesítmények elhelyezhetőségét biztosítja anélkül, hogy az közlekedési érdekeket sértsen, illetve utcaképi anomáliákat okozzon.

A nyugati irányba történő szélesítést nem javasoljuk, mert a közvetlen szomszédos földrészlet, a tó és az út közötti, településrendezési tervek szerinti zöldterület Natura 2000 természeti védelemmel rendelkezik és felszíni vízbázis védelem alatt áll. Az útterület nyugati irányú bővítése nem javasolt azért sem, mivel a szomszédos tóparti zöldfelület az út szintjéhez képest lejjebb helyezkedik el. Javaslatunk szerint a keleti irányba történő területbővítés a vázolt minta-keresztelvényi kialakítással minimum 10,5 méterben oldható meg.

Jelmagyarázat:

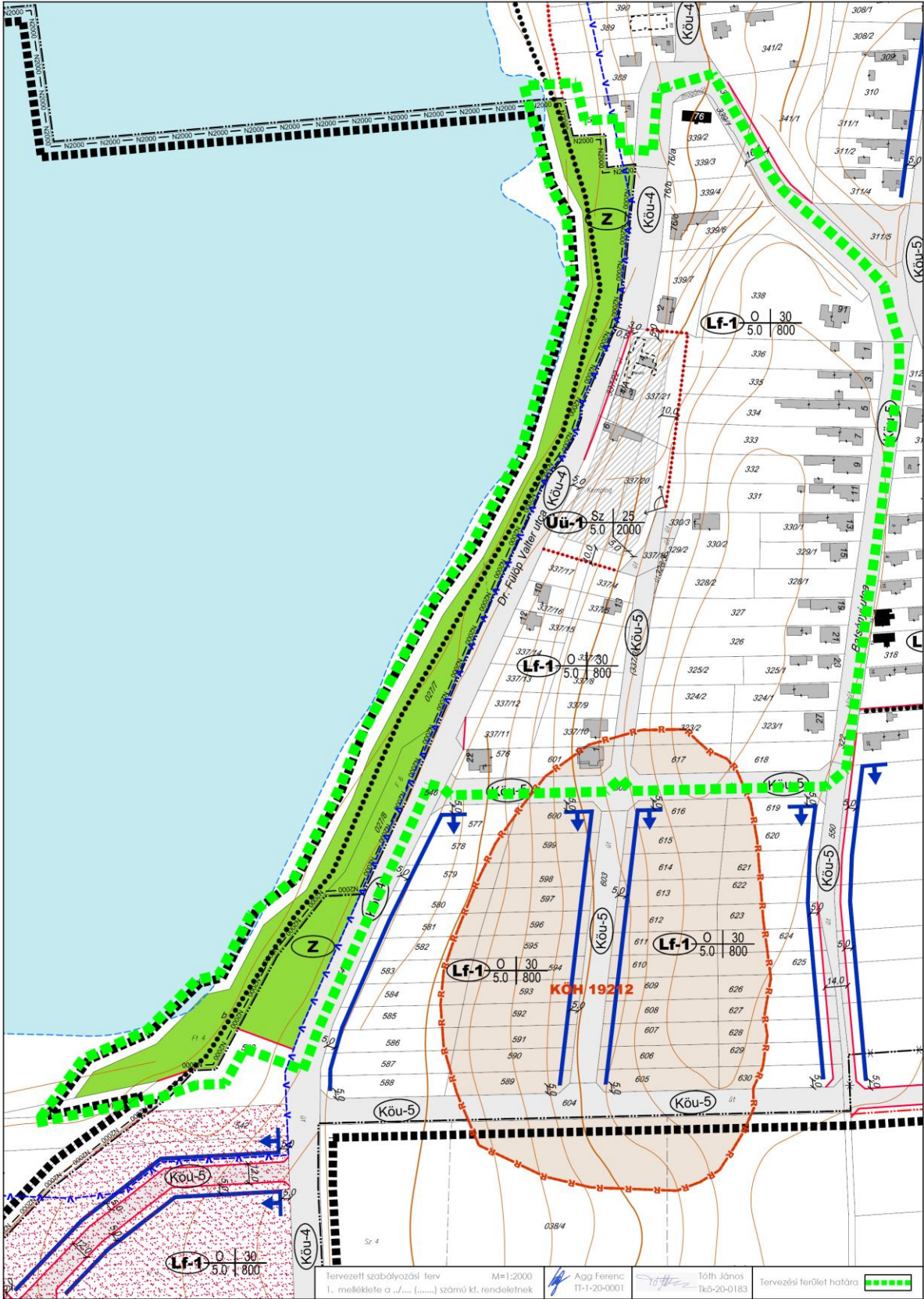
- V vízvezeték
Sz szennyvízcsatorna
Cs csapadékcsatorna
Gf gázvezeték
T telefon földkábel
TV televízió földkábel
E elektromos földkábel

**Településközi összekötő út belterületi szakasza
/ gyalogos járdával /**



javaslat az útszakasz keresztmetszéni kialakítására a célterületen

A javasolt módosítás másik eleme az építési hely nyugati határának kialakult állapot szerinti változtatása. Így az érintett területen az előkert mértéke a korábbi egységes 5 méter helyett a kialakult beépítéshez igazodva a terület északi részén 3 m, míg a déli részen a jelenlegi szabályozás szerint 5 m marad. A beépíthetőség növelésével együtt javasoljuk az építési hely keleti irányú kiterjesztését minimum 10 m-es hátsóker, valamint a felső úttal határosan 5 m-es előkert kialakításával.



4. a tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

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, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

Zalaszentmihály 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.

Országos Területrendezési Terv

Országos Területrendezési Terv Infrastruktúra hálózata



Az országos szerkezeti terv infrastruktúra hálózatának elemei a tervezési területet nem érintik.

A terven jelölt térségi területfelhasználás szükséges összhangjának igazolására a megyei rendezési terv vizsgálata során kerül sor.

Országos Területrendezési Terv övezetei

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: MaTrT) 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos övezeteket, melyek az alábbiak:

19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A 19.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A fenti bekezdésben meghatározott miniszteri rendelet a 2019. június 22.-én hatályba lépett 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet mely a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítéséről szól. A rendeletben kerültek meghatározásra a törvényben nem szereplő övezeti előírások, lehatárolások.

A fenti övezetek közül a települést az alábbiak érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőségvédelmi terület övezete

A tervezési területet az alábbi övezetek érintik:

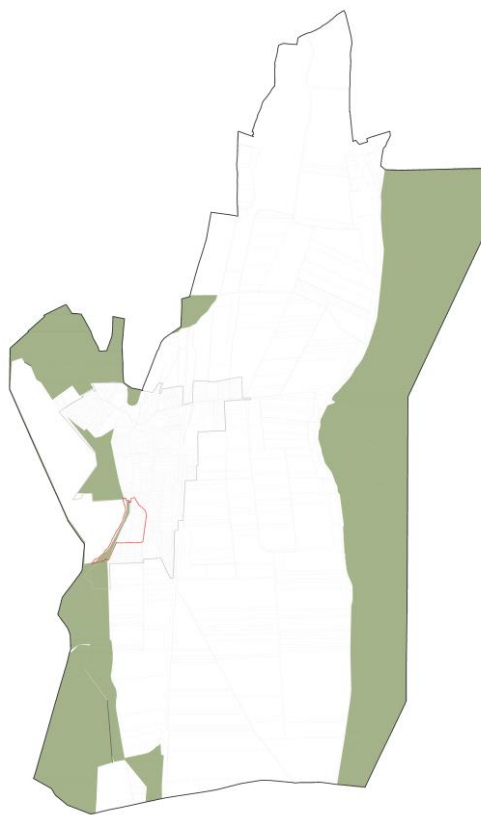
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőségvédelmi terület övezete

A települést érintő országos övezetek területi érintettségének vizsgálatát a következő ábrák szemléltetik.

Ökológiai hálózat magterületének övezete



ökológiai hálózat magterületének övezete a MaTrT tervlapja alapján a tervezési területtel



ökológiai hálózat magterületének övezete a BFNP adatszolgáltatása alapján a tervezési területtel

A MaTrT 25. §-ában az alábbi rendelkezések kerültek meghatározásra az övezetre vonatkozóan:

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

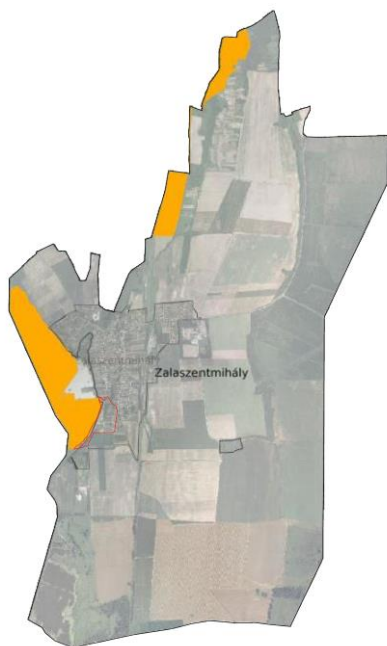


az ökológiai hálózat magterületének érintettsége
a tervezési területen belül

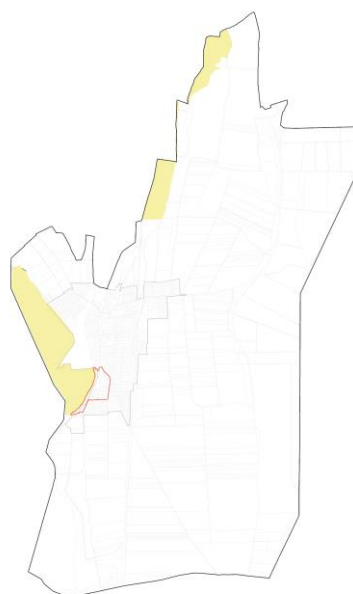
Az ökológiai hálózat magterületének övezete érinti a tervezési területet a térképrészlet szerint. A korábbiakban bemutatottak szerint a területen módosuló útszabályozás kapcsán új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a megszűnő közúti közlekedési területfelhasználás helyén üdülőházas üdülőterület területfelhasználás kerül kijelölésre. E területfelhasználás változás nem érinti az ökológiai hálózat magterületét.

A módosítás által a meglévő természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatai nem kerülnek veszélyeztetésre.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete a
MaTrT tervlapja alapján a tervezési területtel



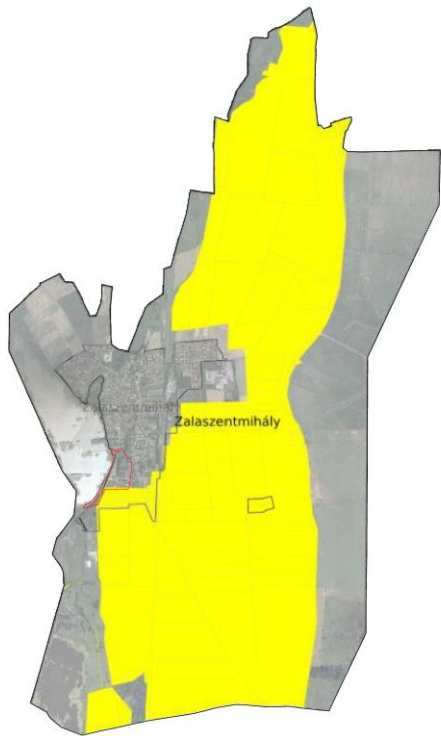
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának
övezete a BFNP adatszolgáltatása alapján a
tervezési területtel



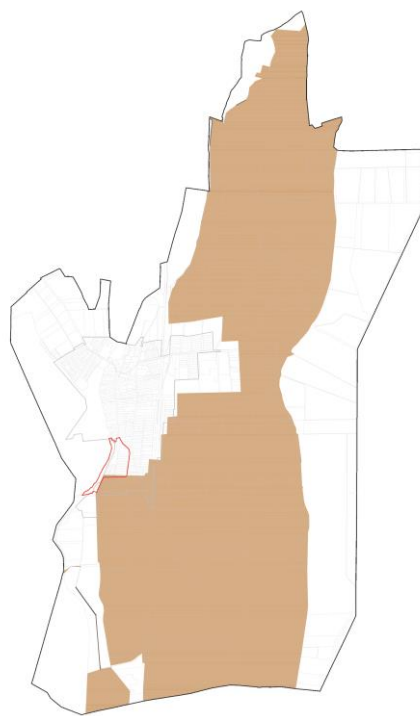
az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának érintettsége a tervezési területen belül

A tervezési terület nyugati részét érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, mely terület azonban nem tartozik a közvetlen területfelhasználás változással érintett területek közé.

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



ökológiai hálózat pufferterületének övezete a MaTrT tervlapja alapján a tervezési területtel



ökológiai hálózat pufferterületének övezete a BFNP adatszolgáltatása alapján a tervezési területtel



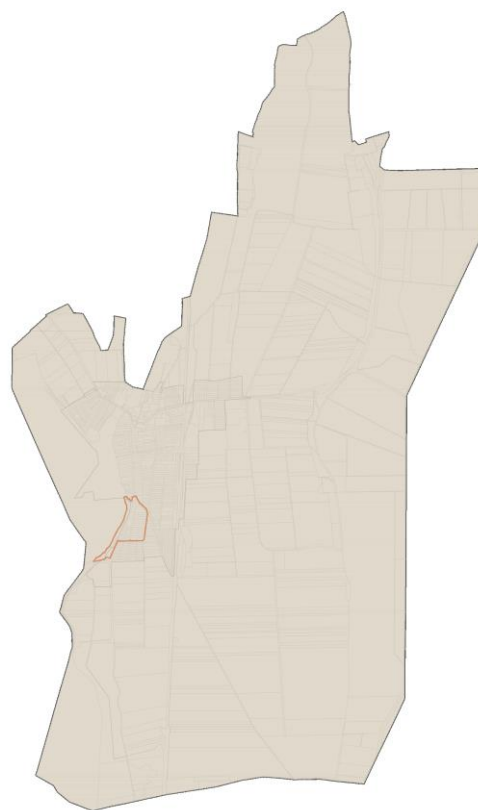
A tervezési terület déli részét érinti az ökológiai hálózat pufferterületének övezete, mely terület azonban nem tartozik a közvetlen területfelhasználás változással érintett területek közé.

az ökológiai hálózat pufferterületének érintettsége a tervezési területen belül

Tájképvédelmi terület övezete



tájképvédelmi terület övezete a MaTrT tervlapja alapján a tervezési területtel



tájképvédelmi terület övezete a BFNP adatszolgáltatása alapján

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítéséről szól 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye 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.

(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.

A tájképvédelmi terület övezete a teljes települést, így a teljes tervezési területet érinti. A településrendezési tervek módosításának szándéka az övezet előírásaival nem ellentétesek.

Vízminőség-védelmi terület övezete



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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(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.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

vízminőség-védelmi terület övezete a MaTrT tervlapja alapján

A vízminőség-védelmi terület övezete a település nyugati részét érinti, melybe bele tartozik a teljes tervezési terület is. A módosítási szándék az övezet előírásaival azonban nem ellentétes.

Az országos övezetek közül az alábbi övezetek nem érintik a települést:

- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete

Zala Megyei Területrendezési Terv

A Zala Megyei Területrendezési Terv övezetei

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 19.§-ban határozza meg a megyei övezeteket az alábbiak szerint, továbbá azt, hogy az azokra vonatkozó szabályokat mi alapján kell alkalmazni:

(3) A megyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

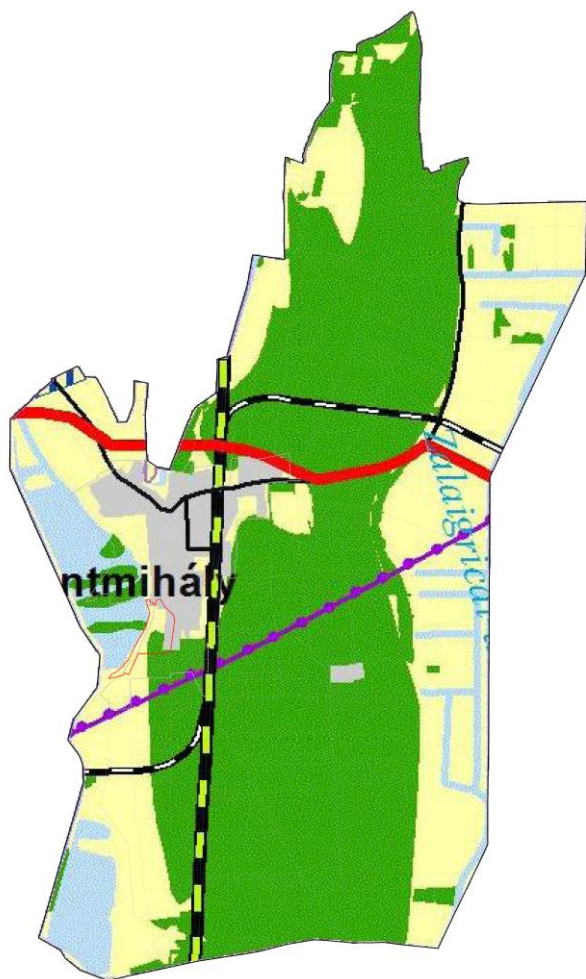
(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.

Zala Megye Területrendezési Terve 2010-ben került elfogadásra, nincsen még összhangban az új szabályozással. Az új szabályozás alapján a megyei terv az ásványi nyersanyagvagyon, rendszeresen belvízjárta terület, tanyás területek, földtani veszélyforrás terület övezeteinek területi lehatárolását tartalmazza, arra előírásokat a területrendezésért felelős miniszter állapít meg. A Zala Megyei Területrendezési Terv készítése jelenleg is zajlik, az egyedi övezetek meghatározására az új tervben kerül sor.

A fenti övezetek közül Zalaszentmihály település közigazgatási határát egyik sem érinti.

Térségi területfelhasználás



A megyei területrendezési terv szerkezeti tervlapja szerint Zalaszentmihály településen az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák jelöltek:

- Hagyományosan vidéki települési térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség

A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó – közigazgatási területre eső – területi adatok, illetve a településrendezési terveken minimálisan a térségbe sorolandó területek a TEIR alapján az alábbiak szerint alakulnak:

TEIR	ha	min. %	min. ha
Hagyományosan vidéki települési térség	99,89	-	-
Erdőgazdálkodási térség	1117,78	75	838,34
Mezőgazdasági térség	762,67	75	572,00
Vízgazdálkodási térség	102,02		

A TEIR adatbázisa alapján a település teljes közigazgatási területe 2082,35 ha.

A módosítás során a hagyományosan vidéki települési térségen belül kerül sor területfelhasználás változásra közúti közlekedési és üdülőtérlet között, így a térségi területfelhasználási adatok nem változnak. A törvénnyel való összhang biztosított.

5. A területi mérleg és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

5.1. területi mérleg

Zalaszentmihály településrendezési terve nem áll rendelkezésünkre szerkeszthető formában a teljes településre vonatkozóan, illetve a szerkezeti terv leírása sem tartalmazza a település egyes területfelhasználásainak területi adatait. Ebből kifolyólag a területi mérleg szinten tartása a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan nem, hanem csak a változással érintett területre vonatkozóan igazolható.

A településszerkezeti terv területfelhasználásai az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználási egység	Területváltozás (m ²)
Üdülőházas üdülőterület	294,8
Falusias lakóterület	12,2
Közúti közlekedési terület	307
Területi mérleg:	0

5.2. biológiai aktivitásérték számítás

A 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy, hogy a település biológiai aktivitásértéke új beépítésre szánt terület kijelölése során nem csökkenhet. A településrendezési terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mivel a megszüntetett közúti közlekedési terület helyén új beépítésre szánt üdülőházas üdülőterület kerül kijelölésre.

A település biológiai aktivitásértéke a változás során az alábbiak szerint növekszik, így a tervezett módosítás a fenti törvényi szakasz előírásainak megfelel.

Területfelhasználás	Terület (ha)	Biológiai aktivitás értékmutató	Biológiai aktivitásérték
Tervezett területfelhasználás változás			
Üdülőházas üdülőterület	+0,02948	2,7	+0,0796
Falusias lakóterület	+0,00122	2,4	+0,0029
Közúti közlekedési terület	-0,03070	0,5	-0,0154
		Változás:	+0,0671

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Zalaszentmihály Község Képviselő-testületének/2019. (....) számú határozata

Zalaszentmihály Község Képviselő-testülete a község közigazgatási területére vonatkozó 7/2007. (IX. 11.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosításáról az alábbiak szerint dönt:

- 1.** E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
- 2.** E határozat 2. mellékletét képező módosított településszerkezeti terv részlete a mellékletben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

Kelt: Zalaszentmihály, 2019. évhó.....nap

dr. Koczpek Csaba Zsolt
polgármester

dr. Kiss Attila
jegyző

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2019 (.....) számú határozathoz

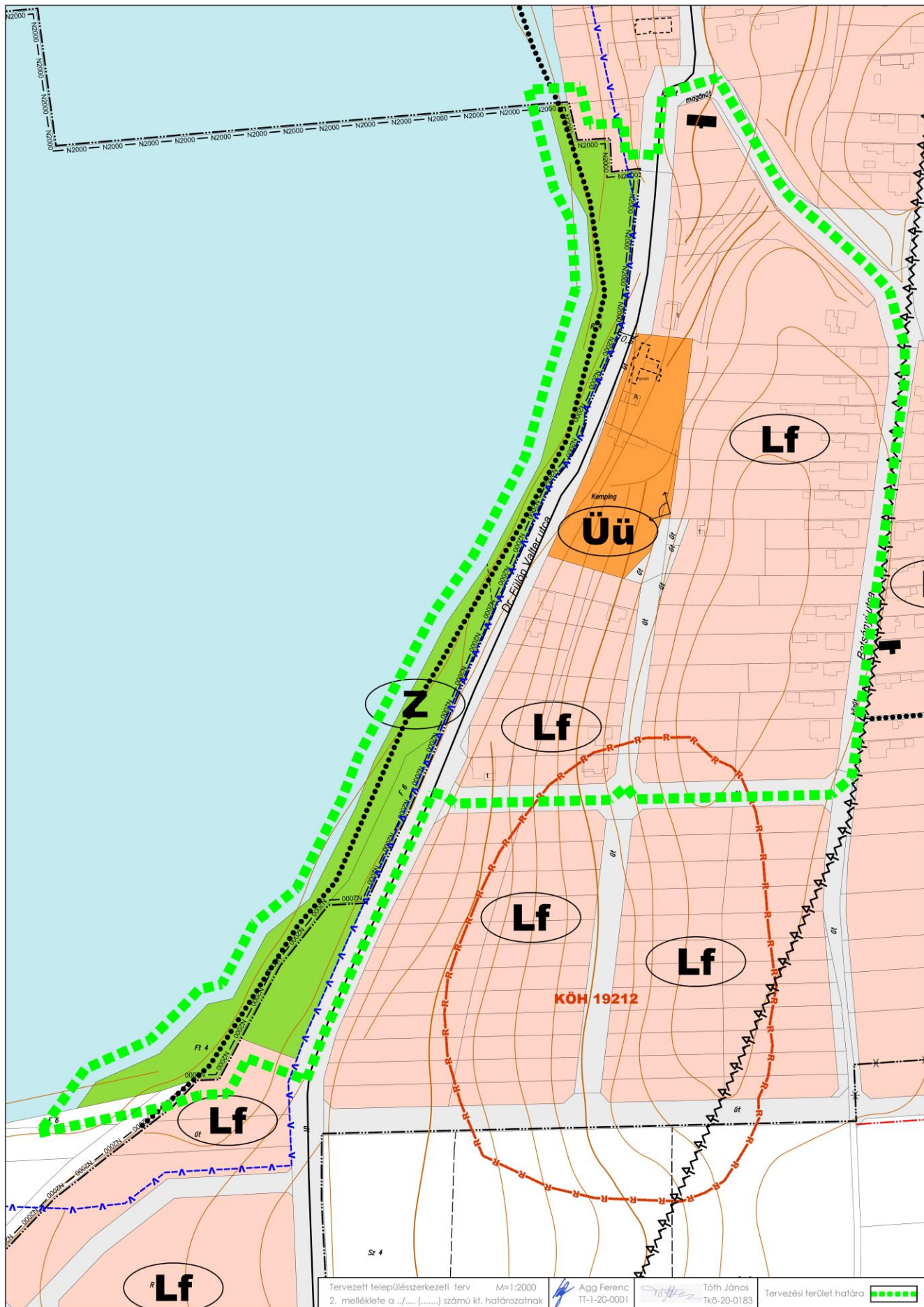
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A belterület déli részén, a Pötréte irányába vezető 337/22 hrsz.-ú út területének szélessége a 337/20 és 337/21 hrsz.-ú üdülőházas terület mellett 10,5 méteres legkisebb szélességre változik.

2. A településszerkezeti terv területfelhasználásainak területi adatai közül az alábbiak a következők szerint módosulnak:

Területfelhasználási egység	Területváltozás (ha)
Közúti közlekedési terület	-0,03070
Üdülőházas üdülőterület	+0,02948
Falusias lakóterület	+0,00122

A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték +0,0671 egységgel növekszik.



Tervezett településszerkezeti terv M=1:2000
2. melléklete a ... számú kt. határozatnak

Agg Ferenc
TT-1-20-0001

Tóth János
TK-20-0183

tervezési terület határa

7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására

Zalaszentmihály Község Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 8/2014. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

E rendelet módosítja Zalaszentmihály Község közigazgatási területére vonatkozó, 8/2014. (VIII. 14.) önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az e rendelet 1. mellékletében lehatárolt területen.

2. §

E rendeletet módosítja az építési szabályzat 12. §-át az alábbiak szerint:

12. Üdülőterületek

12. §

(1) Az „Üü” és az „Üü-1” jelű üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az „Üü” és az „Üü-1” jelű üdülőházas területen állattartó épület és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

(3) Az (1) bekezdés szerinti üdülőházas területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépíthető legkisebb telek területe	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke
						Homlokzat-magasság	Épület-magasság	
Üü	2000 m ²	30 m	Kialakult	Szabadon álló	15 %	7,50 m	6,00 m	70 %
Üü-1	2000 m ²	30 m	Kialakult	Szabadon álló	25 %	7,50 m	6,00 m	70 %

(4)

3. §

(1) Jelen rendelet csak az 1. melléklet szerinti szabályozási terv-részletekkel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2019.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaszentmihály, 2019. év..... hó nap

dr. Koczpek Csaba Zsolt
polgármester

dr. Kiss Attila
jegyző

Kihirdetve: Zalaszentmihály, 2019. év..... hó nap

dr. Kiss Attila
jegyző

