

ELŐTERJESZTÉS

2. Napirend

Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. november 5. napján tartandó soros, nyilvános Képviselő-testületi ülésére

Előterjesztés tárgya: Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Szentkozmadombja Község Belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló – 14/2005. (XII.30.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosításának elfogadásáról

Előterjesztés készítője: Fercsák Ágnes főépítész, Szente Hajnalka ügyintéző

Előterjesztő: Nagyné Varga Klára polgármester

Döntés módja: Képviselő-testületi határozat

Tisztelt Képviselő-testület!

Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Jókai Mór utca 7. szám alatti, 235/3 hrsz.-ú telek tulajdonosának kezdeményezésére a 13/2025. (II. 13.) sz. KT határozattal döntött a Község helyi építési szabályzatának - 14/2005. (XII.30.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) - módosításáról.

Az egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban zajlott. Az egyeztetési eljárás lezárásaként az állami főépítész megadta elfogadást nem kifogásoló záró szakmai véleményét, így a HÉSZ módosítás elfogadható. Az állami főépítész záró véleménye az előterjesztés mellékletekeként olvasható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a rendelet-módosítást elfogadni szíveskedjen!

Szentkozmadombja, 2025. október 30.



Nagyné Varga Klára
Nagyné Varga Klára
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe: Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (XI. ...) önkormányzati rendelete Szentkozmadombja Község Belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2005.(XII.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi-gazdasági hatása: A módosítás egyértelműbbé és könnyebbé teszi Szentkozmadombja Község helyi építési szabályzatának használatát, ezért pozitív.

Költségvetési hatása: nincs

Környezeti, egészségi következményei: A tervezett módosításoknak környezetvédelmi szempontból nincs negatív hatása. A tervezett módosításoknak egészségügyi szempontból nincs negatív hatása.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs

Egyéb hatása: nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: A magasabb szintű jogszabályok előírása szerint kötelező a megalkotás.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:
A rendeletalkotás elmaradása törvénytörtő állapotot eredményezne.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- **személyi:** rendelkezésre állnak.
- **szervezeti:** rendelkezésre állnak.
- **tárgyi:** rendelkezésre állnak.
- **pénzügyi:** rendelkezésre állnak.



INDOKOLÁS

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése alapján

A rendelet tervezet általános indokolása:

Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testülete lakossági kérésre, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alkalmazásával, az abban meghatározott államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével módosítja a rendeletét.

A rendelet-tervezet részletes indokolása:

Az 1. §-hoz

A mellékletek elnevezését tartalmazza.

A 2. §-hoz

A jogszabály - szerkesztési szabályokhoz való igazodás, illetve lakossági kérésnek való megfelelés céljából módosul.

A 3. §-hoz

A Szabályozási Tervet módosítja.

A 4. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

Az 5. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.


Salamon Henrietta
jegyző

**Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (...)
önkormányzati rendelete**

**Szentkozmadombja Község Belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról
szóló 14/2005.(XII.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

TERVEZET

[1] Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testülete lakossági igényekhez kívánja igazítani tárgyi rendeletét.

[2] Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alkalmazásával, az abban meghatározott államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Szentkozmadombja Község Belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Jelen Szabályzat 1. melléklete a Fogalom meghatározások, 3. melléklete a Szabályozási terv.”

2. §

A Szentkozmadombja Község Belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (XII.30.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §

(1) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe sorolt egyedi telkeken a több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és sportépítmények helyezhetők el, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra, de kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény az országos érvényű rendelkezések és a Szabályozási terv szerinti kialakítással az alábbi beépítési feltételekkel:

- a) az építési övezetben oldalhatáron álló beépítésű, a kialakult állapotnak megfelelő, de legfeljebb 6,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el, de az egyházi építmények magassága legfeljebb 10 m lehet,
- b) az építési övezetben az építmények - lehet a telek területére vonatkoztatva - legfeljebb 30 % beépítettséggel, legfeljebb 50 % terepszintalatti beépítettséggel és legalább 40%-os zöldfelületi borítottsággal helyezhető el, a szintterület-sűrűség legfeljebb 0,75 lehet. c) Az övezetben kialakítható telek területe legfeljebb 600 m², legkisebb szélessége 20,0 m, legkisebb mélysége

25,0 m lehet. A 22 m-nél szélesebb, és a sarok telek szabadonállóan is beépíthető az építménymagasságnak megfelelő oldalkertek telken belüli biztosítása mellett.

(2) A településközpont vegyes területekre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások a 6 § (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.”

3. §

A Szentkozmadombja Község Belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (XII.30.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

4. §

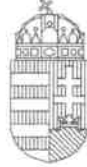
Hatályát veszti a Szentkozmadombja Község Belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (XII.30.) önkormányzati rendelet Szabályozási és településszerkezeti Tervje.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Nagyné Varga Klára
polgármester

Salamon Henrietta
jegyző



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Nagyné Varga Klára polgármester
részére**

Szentkozmadombja Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/469-16/2025.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

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

Hiv. szám: SZK/12-77/2025

Tárgy: Szentkozmadombja helyi építési szabályzatának módosítása, egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Szentkozmadombja község Önkormányzata Képviselő-testületének Szentkozmadombja Község Belterületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2005.(XII.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 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

Szentkozmadombja Község Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2025.(II.13.) sz. képviselő-testületi határozatában döntött a **HÉSZ módosításának szándékáról**. Az egyeztetési eljárás **kezdeté: 2025. február 13.** A benyújtott tervezetet és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a HÉSZ módosításának egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 68. § szerinti **egyszerűsített eljárás** szabályainak megfelelően történt, az E-TÉR rendszer igénybevételével. Az önkormányzat a HÉSZ módosításával kapcsolatos feladatait Fercsák Ágnes önkormányzati főépítész közreműködésével látja el. Felelős településtervező: Berczeli Emília okl. építészmérnök, okl. városgazdasági mérnök, TT/1 01-2447, É01-2447.

A HÉSZ módosításának tervezete a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készült.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

A HÉSZ módosításának egyeztetése során a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) követelményeit vettük figyelembe.

A tervezettel kapcsolatban az előzetes környezeti egyeztetést és a partnerségi egyeztetést lefolytatták, környezeti értékelésre nem volt szükség. Az önkormányzat a tervezetet **2025. szeptember 22-én a záró szakaszra benyújtotta**. A tárgyi ügyben **2025. október 1-jén egyeztető tárgyalást** tartottunk, amely során megállapítottuk, hogy a tervezet javítása szükséges. Az önkormányzat **2025. október 9-én a javított tervdokumentációt** feltöltötte az E-TÉR felületre.

A HÉSZ módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöltek ki, ezért a Méptv. 76. § (1) bekezdése alapján országos főépítész véleményét nem kellett kérni a záró szakaszban. Szentkozmadombja község nem része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetnek, ezért a Méptv. 54. § (6) c) pontja alapján a Balatoni főépítész véleményét nem kellett kikérni a záró szakaszban.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervezet Szentkozmadombja község HÉSZ módosítására irányul, a Vt jelű településközponti vegyes építési övezetben az építménymagasság eltérő szabályozása érdekében egyházi építmények építése esetében, valamint a módosításhoz kapcsolódó hibajavítások. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

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

III. Záró szakmai vélemény

A 2025. október 9-én benyújtott javított tervezettel kapcsolatban **kifogást nem emelek, a HÉSZ 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 településtervezet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti 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 felügyeleti 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

helyett:

Takács Anna

főépítési szakügyintéző