



## Tájékoztató Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 14/2012.(XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Egervár községben a jelenleg érvényes helyi építési követelményeket a 14/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) határozza meg.

Egervár Község Önkormányzati Képviselőtestülete 17/2022.(II.15.) számú határozatával kezdeményezte a településrendezési terv módosítását az Egervári Közös Önkormányzati Hivatal felújításának megvalósítása érdekében. A módosítás során az érintett területre előírt megengedett legnagyobb építménymagasság növelése volt a cél. A módosítás kezdeményezésével egyidejűleg a 47/3, 47/4, 48/1, 48/2, 48/3, 49 50/5 50/6 hrsz-ú telkeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Övezeti besorolás módosítása: A módosítással érintett területet új övezetbe javasolt sorolni, mivel a község területén más helyeken is megtalálható a Vt-2 jelű övezet, mely területekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata jelen módosítás programjának nem része. Az érintett területre meghatározott új övezet a Vt-4 jelű településközponti övezet lesz. A rá vonatkozó előírások a magassági korlátozások és az építési hely kivételével a Vt-2 jelű övezettel megegyezően kerülnek megállapításra.

Beépítési magasság módosítása: A hatályos építési szabályzatban építménymagasság került megállapításra, így az új övezetben is a megengedett legnagyobb építménymagasság kerül meghatározásra. Mivel az övezetben több épület jelenleg is kétszintes, illetve a hivatal bővítési lehetőségének biztosítása érdekében javasolt a területre vonatkozóan meghatározott 6,0 méteres építménymagasságot 7,5 méterre növelni. A tömbben elhelyezkedő műemléki védelem alatt álló templom közvetlen környezetében nem kedvező a jelenleg meglévő épületek magasságának további növelése. Mindez az iskola nyugati épületeit érinti, mely nemrég került felújításra. Az iskola József Attila felőli földszintes épületrésze környezetéhez illeszkedően jelenik meg a jelenleg nagyrészt egységes utcaképből, illetve a templom közvetlen környezetében. Az iskola utcafronttól távolabb eső keleti épületei már nagyobb beépítési magassággal, illetve kétszintes valósultak meg. A templom közvetlen környezetének, illetve az egységes beépítési magassággal, rendelkező József Attila utca utcaképeinek védelme érdekében a beépítési magasságot párkánymagasság megállapításával javasoljuk korlátozni. Ennek mértéke 5 méter, mely a szabályozási terven a „párkánymagasság korlátozása alá eső homlokzat” jelöléssel érintett szakaszokon kell figyelembe venni és érvényesíteni.

Építési hely módosítása: A hatályos szabályozási terven a településközponti vegyes övezet területe nem egyezik meg a településszerkezeti terven jelölttől, ugyanis a 48/2 és az 50/5 hrsz.-ú telkeket az előbbi az építési övezet részeként jelöli, míg utóbbi közlekedési területként szerepelteti. Az említett két telek önkormányzati tulajdonban van és a valóságban közlekedési funkciót tölt be, így az a településszerkezeti terven szerepel megfelelően. Mindezzel összefüggésben a hivatal épülete a hatályos szabályozási terv alapján nem az építési helyen belül található, ugyanis nem tart el megfelelő mértékű oldalkertet. Amennyiben a szabályozási tervet a településszerkezeti tervben jelölt területfelhasználáshoz, illetve a valós használathoz igazítjuk és e két telek közlekedési és közmű elhelyezési övezetbe soroljuk, úgy a 11 hivatal telke saroktelekké válik – ahogy a valóságban is az – és arra az előkert szabályai alkalmazandók. A helyi építési szabályzat az előkerte vonatkozóan meghatározza, hogy az előkert a meglévő utcatorhoz igazodjon. Ezen előírás a kialakult állapot figyelembe vételét rögzíti, így a tervezett bővítés megvalósítható

Az önkormányzat a településrendezési eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) előírásainak megfelelően tárgyalásos eljárás keretében lefolytatta. A képviselő-testület 21/2022.(III.31.) számú határozatával a véleményezési eljárást lezárta, a főépítész által összehívott egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően a tervdokumentáció javítását a településtervező elvégezte.

A településrendezési eszközök módosítása a Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének megküldésre került, aki ZA/010/365-17/2022. iktatószámú záró szakmai véleményében a tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelt, javasolta a településrendezési eszközök tervezetének képviselő-testület elé terjesztését, és elfogadását.

Egervár, 2022. június 27.

Gyerkó Gábor polgármester