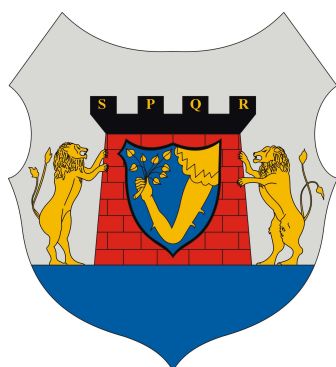




## Egervár helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2022. február

# tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
  - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
  - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése
  - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja
  - 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

## **jóváhagyandó munkarészek**

4. rendelettervezet a szabályozási terv módosítására

szabályozási terv

M=1:1000



# 1.tervezői nyilatkozat

## Egervár község helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervező kijelentem, hogy Egervár helyi építési szabályzatának módosítása során az általunk készített helyi építési szabályzat és a szabályozási terv 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 kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII.11.) Korm. rendeletnek
- 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletnek

### vezető településtervező

**Agg Ferenc**

okl. építészmérnök

városépítési és városgazdasági szakmérnök

TT 1-20-0001

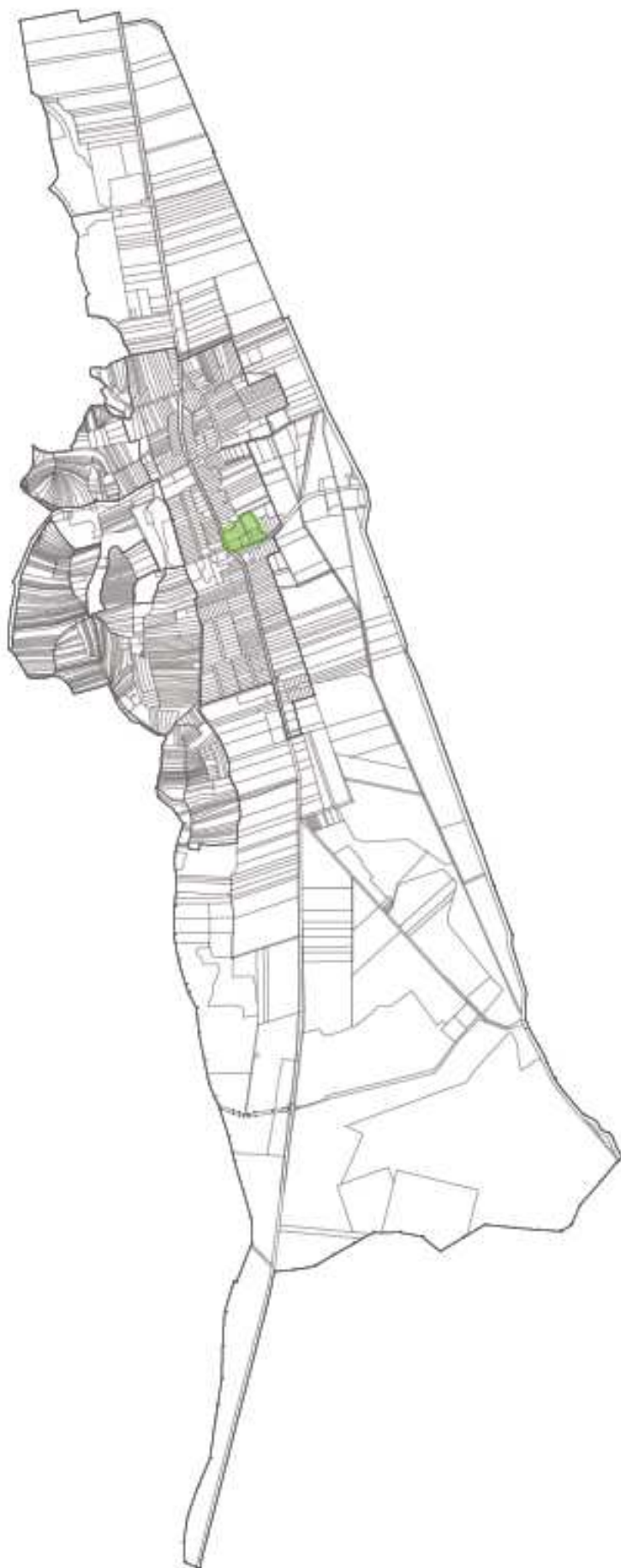
Kelt: Zalaegerszeg, 2022. február hó

## 2. előzmények

### 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Egervár Község Önkormányzata határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását, valamint az érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A tervezett módosítással érintett területek településen belüli elhelyezkedése az alábbi:



## 2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Egervár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a hatályos településszerkezeti tervet a 14/2008. (II.15.) számú határozattal fogadta el, melyet a 79/2012. (XI. 29.), a 47/2015. (VI. 04.) és a 111/2019. (VIII.08.) határozatokkal módosított.

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet az 14/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 8/2014. (VII.08.), az 5/2015. (VI. 08.) és a 9/2019. (VIII.12.) önkormányzati rendeletekkel módosított.

## 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását eredményezik.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása – mivel az önkormányzat az érintett területeket határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította – a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerinti **tárgyalásos eljárás** keretében történik.

## 2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Egervár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés szabályait az 5/2017. (IV.28.) számú képviselő-testületi önkormányzati rendelet alapján fogadta el.

A településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről közterületen elhelyezett hirdetőfelületen, önkormányzati honlapon és lakossági fórumon történik.

### 3. környezetalakítási terv

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

## módosítási program

Egervár Község Önkormányzata kezdeményezte a helyi építési szabályzatának és a szabályozási tervének a módosítását az Egervári Közös Önkormányzati Hivatal felújításának megvalósítása érdekében. A hivatal épületének felújítását és bővítését pályázati forrásból kívánják biztosítani a Magyar Falu Program keretében.

Az önkormányzati ingatlan fejlesztésére az önkormányzat elkészítette a hivatal épületének tervezett felújítására és bővítésére vonatkozó terveket. A tervezés során problémaként merült fel, hogy az épület jelenleg is és a tervezett fejlesztést követően is meghaladja a helyi építési szabályzat által az építési övezetben előírt megengedett legnagyobb építménymagasság mértékét, illetve a szabályozási terv szerinti oldalkertben helyezkedik el bővítésre szánt épületrész.

## az érintett terület és környezetének bemutatása

A változtatással érintett terület a község központjában helyezkedik el településközpont vegyes övezetben. E faluközpont tömbje a József Attila utca és a Vár utca kereszteződésétől északnyugatra helyezkedik el. A tömbben a hivatal épületén kívül az Egervári László Általános Iskola és az Egervári Alexandriai Szt. Katalin templom helyezkedik el, valamint a faluközpont keleti oldalán helyezkedik el a hajdani uradalmi major épületegyüttesének napjainkra egyedüli épen maradt épülete a XVIII. században épült istálló. A major épületegyüttesének további fennmaradt épülete rossz állapotú.



a hivatal épülete, háttérben a templommal



a hivatal épülete – utcafronti homlokzat





a templom épülete



az általános iskola és a templom a József Attila utca felől



utcakép a Vár utca felől



az általános iskola épülete



az egykori majorság épületei



az egykori uradalmi istálló, ma bemutatóterem

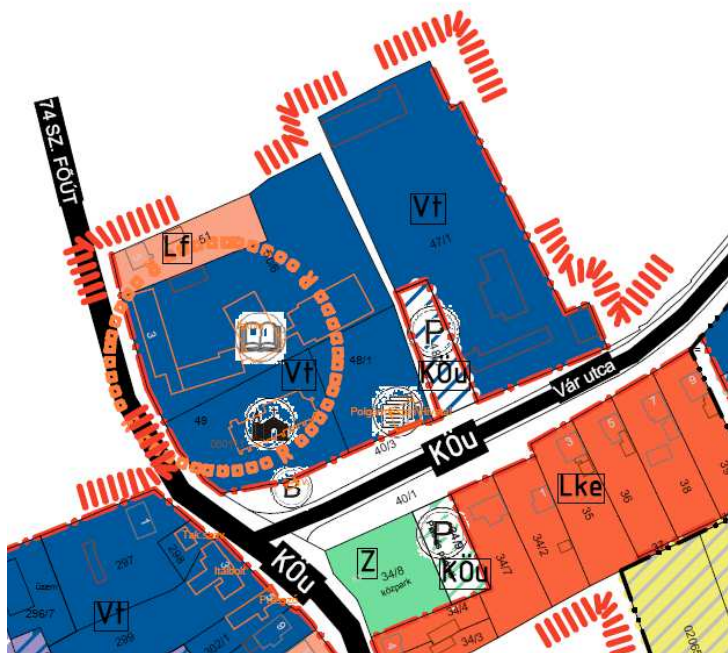
Az tömb területének egy övezetbe tartozó épületei közül legnagyobb magassággal a templom rendelkezik. Ezt követi a mellette elhelyezkedő hivatal, mely két szintes épület, valamint az iskola keleti épületrészei, melyek magasabb beépítéssel valósultak meg. A további épületek földszintesek.



## a hatályos településrendezési eszközök

A területet a hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes területfelhasználásba sorolja. A tömbön a szerkezeti terv szerint közlekedési terület halad át.

Leolvashatók továbbá a településszerkezeti tervről a tömbben megtalálható fontosabb funkciók, melyek az oktatás, igazgatás és egyház, illetve az e funkciók kiszolgálásához szükséges parkoló. A József Attila utca és a Vár utca kereszteződésében elhelyezkedő buszmegálló is megjelenik a hatályos településszerkezeti terven. Látható továbbá, hogy a tömböt régészeti lelőhely érinti.



hatályos településszerkezeti terv részlet

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a tömb a Vt-2 jelű övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következő előírásokat állapítja meg:

**10.§ (1) Vt-2 jelű Településközponti vegyes övezetben** elsősorban az OTÉK 16.§ (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

2. Kialakítható legkisebb telekterületméret: 1500 m<sup>2</sup>.
3. Beépítési mód: szabadon álló.
4. Legnagyobb beépítettség: 50%.
5. Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m, de egyházi funkciójú építmény esetében legfeljebb 30,0 m.
6. Közművesítettség mértéke:
  - a. a huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) b) pontjában meghatározott részleges;
  - b. a nem huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) d) szerinti közművesítetlen azzal a kitételrel, hogy közműpótló műtárgy létesítése (legalább zárt szennyvízgyűjtő) kötelező. Ezen kitétel alól az engedélyező hatóság felmentést adhat abban az esetben, ha az épület vezetékes vízzel nem ellátott, valamint az engedélyezés során bizonyítást nyer, hogy a tervezett épület használata során szennyvíz keletkezése nem valószínűsíthető.
  - c. A telek területére jutó csapadékvíz befogadóját az építési engedélyben kell meghatározni. Befogadó lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is. A befogadó terhelhetőségét (befogadóképességét) az engedélyezési eljárás során igazolni kell.
7. Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
8. Környezetterhelési határértékek: a vonatkozó, hatályos egyéb jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.
9. Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.
10. Az építési hely határai:
  - a. az előkert legkisebb mérete a meglévő utcасorhoz igazodjon. Újonnan beépítendő utca esetében legalább 4,0 méter;
  - b. az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő építmény tényleges építménymagasságának felénél, de legfeljebb 3,0 méter;
  - c. a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb 3,0 méternél.
11. Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

A szabályozási tervről leolvasható, hogy a területen elhelyezkedő templom országos műemlék védelemmel rendelkezik, illetve ezzel kapcsolatban az övezet területe műemléki környezetben található.

A településszerkezeti terven jelölt, tömböt átszelő közlekedési terület a szabályozási terven nem szerepel, a szabályozásban e két telek (48/2, 50/5 hrsz.) a településközponti övezet részeként jelölt. A telkek önkormányzati tulajdonban vannak. A telkek tulajdoni lapjai a következő oldalakon olvashatók.

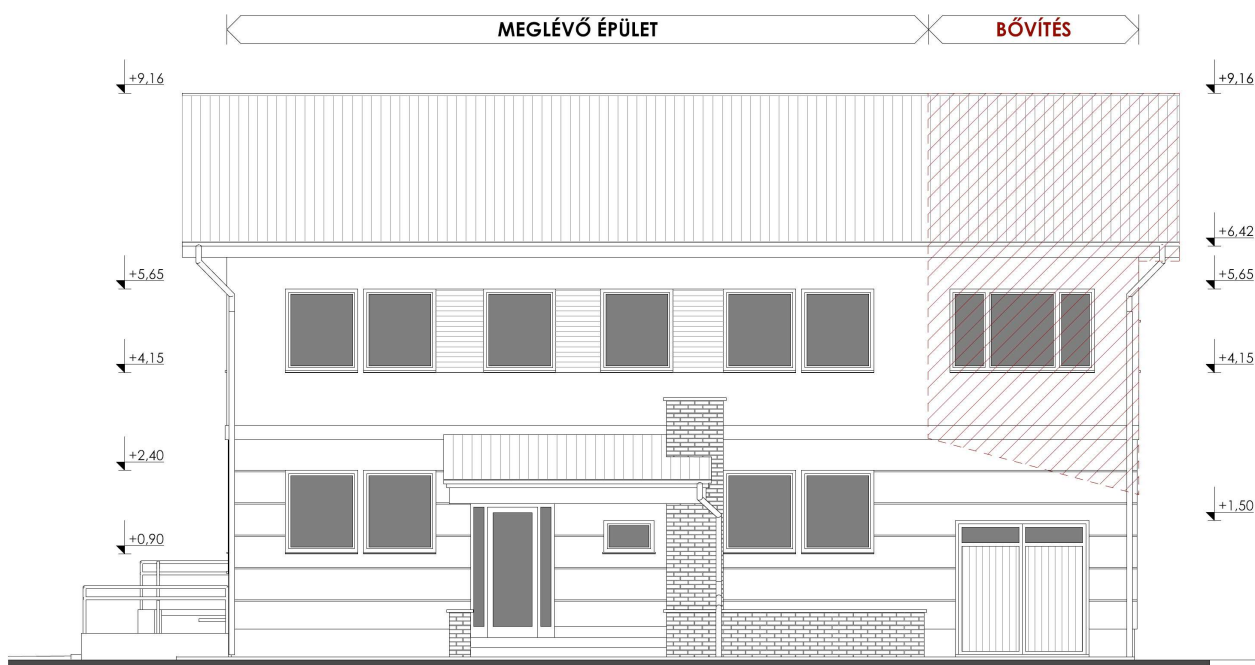


hatályos szabályozási terv részlet

## a tervezett fejlesztés

A hivatal épületének fejlesztési tervei Egervár Község Önkormányzatának megbízásából készültek el. A fejlesztési program tartalmazza az épület bővítését az épület keleti oldalán lévő földszintes, féltetővel fedett garázs emeleti szinttel történő kiegészítésével, valamint a központi fűtésrendszer, villamos és gyengeáramú hálózat megújítását. A felújítás során megvalósul az épület akadálymentesítése is.

### DÉL-KELETI HOMLOKZAT



tervezett utcafronti homlokzat



A hatályos építési szabályzatnak a tervezett fejlesztés két ponton nem felel meg:

- A tervezett bővítéssel az épületmagasság 6,9 méter, mely nagyobb, mint az övezetre meghatározott 6,0 méteres épületmagasság. Az előírt 6,0 méteres építménymagasságot az épület a bővítés nélkül, jelenleg is meghaladja.
- A hivatal épülete az észak-keleti telekhatártól jelenleg is 1,5 méterre helyezkedik el. A hatályos szabályozás alapján 48/2 hrsz.-ú telek nem a közlekedési területekhez, hanem a településközponti vegyes övezethez tartozik. Ennek értelmében e telekhatártól számítva oldalkertet kell eltartani, mely a szabályzat és a fejlesztés megvalósítását követő bővített épület paraméterei alapján 3,45 méter. E szabálynak az épület elhelyezkedése jelenleg sem felel meg, valamint a tervezett bővítés megvalósítását sem teszi lehetővé.

## tervezett módosítás

A fejlesztés megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása szükséges a következők szerint:

### 1. 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 az magassági korlátozások és az építési hely kivételével a Vt-2 jelű övezettel megegyezően kerülnek megállapításra.

### 2. Beépítési magasság

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 utcaképben, illetve a templom közvetlen környezetében. Az iskola utcafronttól távolabb eső keleti épületei már nagyobb beépítési magassággal, illetve kétszintesen valósultak meg. A templom közvetlenkörnyezetének, illetve az egységes beépítési magassággal, rendelkező József Attila utca utcaképének 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.

### 3. Építési hely

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

hivatal telke saroktelekké válik – ahogy a valóságban is az – és arra az előkert szabályai alkalmazandók. A helyi építési szabályzat az előkertre vonatkozóan meghatározza, hogy az előkert a meglévő utcasorhoz igazodjon. Ezen előírás a kialakult állapot figyelembe vételét rögzíti, így a tervezett bővítés megvalósítható.

A Vt-4 előírásai mindennek megfelelően a helyi építési szabályzatba a következőképpen, egy 11/A.§ bevezetésével épül be:

**11/A. § (1) Vt-4 jelű Településközponti vegyes övezetben elsősorban az OTÉK 16.§ (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.**

7. Kialakítható legkisebb telekterületméret: 1500 m<sup>2</sup>.
8. Beépítési mód: szabadon álló.
9. Legnagyobb beépítettség: 50%.
10. Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m, de egyházi funkciójú építmény esetében legfeljebb 30,0 m. A szabályozási terven jelölt „párkánymagasság korlátozás alá eső homlokzat” megengedett legnagyobb párkánymagassága 5 méter.
11. Közművesítettség mértéke:
  - a. a huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) b) pontjában meghatározott részleges;
  - b. a nem huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) d) szerinti közművesítetlen azzal a kitéttel, hogy közműpótló műtárgy létesítése (legalább zárt szennyvízgyűjtő) kötelező. Ezen kitétel alól az engedélyező hatóság felmentést adhat abban az esetben, ha az épület vezetékes vízzel nem ellátott, valamint az engedélyezés során bizonyítást nyer, hogy a tervezett épület használata során szennyvíz keletkezése nem valószínűsíthető.
  - c. A telek területére jutó csapadékvíz befogadóját az építési engedélyben kell meghatározni. Befogadó lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is. A befogadó terhelhetőségét (befogadóképességét) az engedélyezési eljárás során igazolni kell.
11. Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
12. Környezetterhelési határértékek: a vonatkozó, hatályos egyéb jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.
13. Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.
14. Az építési hely határai:
  - a. az előkert legkisebb mérete a meglévő utcasorhoz igazodjon. Újonnan beépítendő utca esetében legalább 4,0 méter;
  - b. az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő építmény tényleges építménymagasságának felénél, de legfeljebb 3,0 méter;
  - c. a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb 3,0 méternél.
15. Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

A szabályozás változásain túl a módosítással érintett tervezési területen az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép és az állami adatszolgáltatások cseréjére került sor.



tervezett szabályozási terv részlet a tervezési terület határával

## 4. rendeletervezet

### Egervár Község Önkormányzata Képviselő-testületének

#### .../2022. (...) számú rendelete a

#### **A helyi építési szabályzat megállapításáról szóló Egervár Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Egervár Község Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

A helyi építési szabályzat megállapításáról szóló Egervár Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet kiegészül a 11/A.§-al a következők szerint:

**11/A. § (1) Vt-4 jelű Településközponti vegyes övezetben** *elsősorban az OTÉK 16.§ (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.*

12. Kialakítható legkisebb telekterületméret: 1500 m<sup>2</sup>.

13. Beépítési mód: szabadon álló.

14. Legnagyobb beépítettség: 50%.

15. Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m, de egyházi funkciójú építmény esetében legfeljebb 30,0 m. A szabályozási terven jelölt „párkánymagasság korlátozás alá eső homlokzat” megengedett legnagyobb párkánymagassága 5 méter.

16. Közművesítettség mértéke:

d. a huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) b) pontjában meghatározott részleges;

e. a nem huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) d) szerinti közművesítetlen azzal a kitéttel, hogy közműpótló műtárgy létesítése (legalább zárt szennyvízgyűjtő) kötelező. Ezen kitéttel alól az engedélyező hatóság felmentést adhat abban az esetben, ha az épület vezetékes vízzel nem ellátott, valamint az engedélyezés során bizonyítást nyer, hogy a tervezett épület használata során szennyvíz keletkezése nem valószínűsíthető.

f. A telek területére jutó csapadékvíz befogadóját az építési engedélyben kell meghatározni. Befogadó lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is. A befogadó terhelhetőségét (befogadóképességét) az engedélyezési eljárás során igazolni kell.

15. Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.

16. Környezetterhelési határértékek: a vonatkozó, hatályos egyéb jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.

17. Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

18. Az építési hely határai:

d. az előkert legkisebb mérete a meglévő utcasorhoz igazodjon. Újonnan beépítendő utca esetében legalább 4,0 méter;



*e. az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő építmény tényleges építménymagasságának felénél, de legfeljebb 3,0 méter;*

*f. a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb 3,0 méternél.*

*16. Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.*

## 2.§

A helyi építési szabályzat megállapításáról szóló Egervár Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező SZ-2 jelű tervlap módosul az e rendelet 1. Mellékletében jelölt tervezési területen belül és a jelmagyarázat vonatkozásában.

## 3.§

### Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Kelt: Egervár, 2022. év..... hó ..... nap

---

dr. Ürmösiné Kőmíves Eleonóra

jegyző

---

Gyerkó Gábor

polgármester

