grafika bt
e-mail: catildi@t-online.hu
8900 Zalaegerszeg, Lőrinc barát u. 9/a

ZALAISTVÁND

Zalaistvánd
helyi építési szabályzatának módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2018. szeptember

tartalomjegyzék

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

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat - a K-2 jelű különleges malom övezet előírásainak módosítására vonatkozóan

jóváhagyandó munkarész

4. rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására

1. tervezői nyilatkozat

Zalaistvánd helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervező kijelentem, hogy Zalaistvánd településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített 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 településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvénynek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendeletnek
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvénynek
- 314/2012. (XI.08.) Korm. Rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

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



Kelt: Zalaegerszeg, 2018. szeptember hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaistvánd Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. szeptember 24-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását az alábbiak szerint:

KIVONAT

Zalaistvánd Község Önkormányzati Képviselőtestülete 2018. szeptember 24.. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből

Döntéshozatal: négy igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül

59/2018. (X. 24.) önkormányzati határozat

Zalaistvánd Község Önkormányzat Képviselőtestület akként határoz, hogy az önkormányzat kezdeményezi a helyi építési szabályzatban a K-2 jelű beépítésre szánt különleges malom övezetre vonatkozó előírások módosítását annak érdekében, hogy a malom épületével kapcsolatos fejlesztés megvalósulhasson.

Felelős: Petőfi Lászlóné polgármester
Bucsák Katalin jegyző

Zalaistvánd Község Önkormányzata 8932 Zalaistvánd

kmft.

Petőfi Lászlóné sk.
polgármester

Bucsák Katalin sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Pókaszepetki Közös Önkormányzati Hivatal 8932 Pókaszepetk

Bucsák Katalin
jegyző

Pókaszepetk, 2018. szeptember 24.

A módosítással érintett terület térképi ábrázolása a következő:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalaistvánd Község Önkormányzata a településszerkezeti tervet a 71/2006. (IX.15.) számú határozattal fogadta el.

A község helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 17/2006. (IX.15.) számú rendelettel hagyta jóvá, melyet a 8/2016. (IX.20.) és a 2/2018. (III.7.) önkormányzati rendeletekkel módosított.

A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv valamint az egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzat digitális állományban e dokumentáció mellékletét képezi.

2.3. partnerségi egyeztetés szabályai

Zalaistvánd Község Önkormányzata képviselő-testülete 2017-ben már - a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítése során - a partnerségi egyeztetés szabályait elfogadta (a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló határozat a következő oldalon található).

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (2) bekezdésének megfelelően az önkormányzat közterületen elhelyezett hirdetmény útján, a helyi lapban és az önkormányzati honlapon tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviseleti szerveket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét (partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló képviselő-testületi határozat a záró tervdokumentációban).

KIVONAT

Zalaistvánd Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. május 25. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből

Döntéshozatal: négy igen szavazattal, ellenszavazat tartózkodás nélkül

45/2017. (V.25.) önkormányzat Határozat

Zalaistvánd Község képviselő testülete e határozatban döntött a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 29/A §. alapján a partnerségi egyeztetés szabályairól az alábbiak szerint:

1. Az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) köre
1.1. A teljes lakossága
1.2. Valamennyi székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet
1.3. A működésével vagy tevékenységével a területét érintő valamennyi civil szervezet
1.4. A működő valamennyi egyház

2. A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei
2.1.A polgármester a koncepció a stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása során a széleskörű nyilvánosság biztosítása érdekében a társadalmi bevonás keretében az alábbiak szerint tájékoztatja a partnereket:

a) az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin elhelyezendő hirdetmény kifüggesztésével,
b) a Zalaistvándi Helyi Hírek elnevezésű helyi lapban tájékoztatás közzétételével,
c) Az Önkormányzat hivatalos honlapján (www.Zalaistvand.hu) a változtatás dokumentumainak teljes közzétételével, és
d) a Korm. rend. 29/A.§ -ban meghatározott esetekben lakossági fórumon a tervezet ismertetésével, mely lakossági fórumot megelőzően az elkészült tervezetet legalább 8 nappal az a)-c) pont szerint közzé teszi.

3. A partnerek által adott javaslatok, vélemények megadásának módja, határideje továbbá nyilvántartásának módja:

3.1.A partnerek a tervezetekkel kapcsolatos véleményeiket
a) írásban postai úton Zalaistvánd Község Önkormányzatának címezve, személyesen a polgármesteri hivatal titkárságán átadva vagy elektronikus levélben az önkormányzat e-mail címére (z.istvand@freemail.hu) megküldve,
b) szóban a lakossági fórumon adhatják meg.

3.2. A partnerek a tervezetekkel kapcsolatos véleményeiket a Korm. rend.-ben meghatározott eljárástól függő idő intervallumon belül, a hirdetményben közzétett határidőig adhatják meg.
3.3. A partnerek írásban megadott véleményeit a polgármesteri hivatal iktatja, a lakossági fórumon elhangzott véleményeket jegyzőkönyvbe veszi.
3.4. A vélemények az ügy tárgyát képező ügyiratban kerülnek elhelyezésre.

4. Az el nem fogadott partnerségi javaslatok, vélemények indoklásának módja, dokumentálásuk és nyilvántartásuk rendje:

4.1. A beérkezett javaslatokat, véleményeket az önkormányzat képviselő testülete megismeri, elfogadásukról vagy el nem fogadásukról önkormányzati határozatban dönt, mely határozatban rögzíti az el nem fogadott vélemények indoklását.
4.2. A beérkezett javaslatokkal és véleményekkel kapcsolatos önkormányzati döntést valamint az el nem fogadott vélemények indoklását tartalmazó képviselő-testületi

határozatot 10 napon belül a Műszaki osztály az önkormányzat hivatalos honlapjára feltölti.
4.3. Az indoklás és határozat kivonata az ügy tárgyát képező ügyiratban kerülnek elhelyezésre.

5. Az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök, kézikönyv és településképi rendelet nyilvánosságát biztosító intézkedések:
5.1. Valamennyi koncepció, stratégia, és településrendezési eszközök, kézikönyv és településképi rendelet jóváhagyásának kihirdetését követő 5 napon belül a Műszaki Osztály az elfogadott koncepciót, stratégiát és településrendezési eszközöket, kézikönyvet és a településképi rendeletet teljes terjedelmében feltölti az Önkormányzat hivatalos honlapjára, valamint a közzétételről értesítést küld az egyeztetésben részt vettek számára

Felelős: Petőfi Lászlóné polgármester és Bucsák Katalin jegyző
Határidő: folyamatos

Zalaistvánd Község Önkormányzata
8932 Zalaistvánd
kmft.

Petőfi Lászlóné
polgármester

Bucsák Katalin
jegyző

A Kivonat hiteléül:

Bucsák Katalin
jegyző

Pókaszepetk Község Önkormányzat Hivatal
8932 Pókaszepetk

Pókaszepetk, 2017. június 20.

2.4. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása - miután a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 32.§ (4) bekezdésében szereplő feltételek teljesülnek – a kormányrendelet 41.§ szerinti „**egyszerűsített eljárás**” keretében történik.

Zalaistvánd Község Főépítésze

FELJEGYZÉS

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet alapján

Zalaistvánd Község Önkormányzati Képviselőtestülete 2018. szeptember 24-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását, mely során a helyi építési szabályzat 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, fejezeten 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:

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

Mivel a tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, nem szükséges a környezetalakítási terv, a szakági javaslatok, közlekedési és közművesítési javaslatok kidolgozása, valamint a környezeti hatások és feltételek ismertetése. Nem szükséges a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása, hiszen a változtatás a szerkezeti tervet, területek aktiválását, ütemezését nem befolyásolja, az abban rögzített elhatározásokkal összhangban van. Beépítési terv és külön jogszabályban megfogalmazott környezeti értékelés elkészítése is indokolatlan.

Kelt Zalaistvánd, 2018. szeptember 25.

Káli Marianna

Zalaistvánd Község Főépítésze

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3. településrendezési javaslat – a K-2 jelű különleges malom övezet előírásainak módosítására vonatkozóan

előzmények, tervezési program

Zalaistvándon a község belterületének észak-nyugati részén, a József Attila utcában a Zala-folyó holtágának partján található az egykori malom épülete.



A malom magántulajdonban van és a tulajdonos az épület felújításával, korszerűsítésével és esetleges bővítésével annak újbóli hasznosítását tervezi egy magas színvonalú szállásférőhely kialakítása céljából.

a malom épülete jelenleg



a tervezett épület előzetes látványterve (forrás: www.festetics-mill.hu)

jelenlegi szabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terv a malom 317 hrsz.-ú telkét és a vele szomszédos 316, 318/2, 318/3 és 318/4 hrsz.-ú területeket K jelű **beépítésre szánt különleges malom övezete**ként szabályozza.



hatályos szabályozási terv részlet

A malom épületétől délre lévő három telek a 318/4 hrsz.-ú telken lévő lakóépülethez kapcsolódik, jelenleg együtt használják. A malom tulajdonosa birtokolja a 316 és 317 hrsz.-ú területeket. A szabályozási terv az öt jelenlegi (övezethez tartozó) telek együttesen tervezett felhasználását feltételezve állapítja meg az övezetre vonatkozó normatív szabályokat. A telkek a belterületen találhatóak, a 316, 317 és 318/2 hrsz.-ú telkek nyugati határán helyezkedik el a belterülethatár vonala, melytől nyugatra a Zala holtága található. A malom telkén túl egy egységet képezve a holtág és tőle nyugatra lévő legelők is a fejlesztő tulajdonában vannak.

A különleges malom övezet a településen máshol nincs jelen.

A beépítésre szánt különleges malom övezetre vonatkozó normatív szabályok a helyi építési szabályzatban az alábbiak:

> Különleges területek
> **8. §**
>
> (1) A különleges területbe (jele: K) azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az egyéb építési területektől eltérő területek.
>
> (2) A különleges területek egyes építési övezeteiben a következők helyezhetők el:
> K-1 jelű övezet területén
> - temető, melyben elhelyezhető templom, ravatalozó, kripta és ezekhez kapcsolódó tároló építmény
> K-2 jelű övezet területén
> - vízimalom területe, melyen elhelyezhető a meglévő malomépület és lakóépület felújításával, átalakításával és bővítésével vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület, valamint az épületen belül a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló lakások

(3) A különleges övezet területére vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
K-1	K	K	Szabadon álló	3 %	0 - 7,5 m	-
K-2	K	K	K és Szabadon álló	15 %	0 - 5,0 m	60 %

(4) A különleges övezetek területei közül az OTÉK által meghatározott gépkocsi elhelyezést a K-2 jelű övezet területén biztosítani kell.

A holtággal határos telkek nyugati részét érinti a településszerkezeti terv jelölése szerint a **vízjárta terület**. A vízjárta területet a szabályozási terv is tartalmazza, azonban a helyi építési szabályzat erre vonatkozóan előírást nem tartalmaz.

A telken **építési hely** jelölését nem tartalmazza a szabályozási terv, így arra a helyi építési szabályzat általános előírása vonatkozik az alábbiak szerint:

3.§
(4) Beépítésre szánt területen épületet elhelyezni
- építési hely jelöléssel rendelkező tömbök esetén a szabályozási tervben jelölt építési hely területén belül az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartása mellett,
- az építési hely jelöléssel nem rendelkező tömbök esetében pedig az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartása mellett
lehet.

(5) A beépítésre szánt területen az övezet területén elhelyezhető főfunkciójú épületet
- kötelező építési vonallal szabályozott tömbök esetében e vonal mentén, további főfunkciójú, vagy mellékfunkciójú épületet pedig a (4) bekezdés szerinti területen belül
- kötelező építési vonallal és építési hellyel nem szabályozott tömbök esetében épületet a (4) bekezdés szerinti területen belül, minimum 5 m-es, a Vt-5 jelű övezetben minimum 3 méteres előkerttel
lehet elhelyezni.

A hatályos helyi építési szabályzat szerint a telken az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával, valamint minimum 5 méteres előkerttel lehet épületet elhelyezni.

Az önkormányzat által elfogadott és 2018. január 1-vel hatályba lépett **településképi rendelet** az érintett területet a **korai lakóterület, ófalu** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területbe sorolja, melyre vonatkozóan a rendelet az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

10. A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TERÜLETI ÉS EGYEDI KÖVETELMÉNYEK
A korai lakóterület, ófalu építészeti követelményei
10.§

(4) Új épület építése, vagy meglévő épület építészeti arculatot megváltoztató átalakítása és bővítése esetén
a) a főépület tömegét meghatározó tetőzetet szimmetrikus magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge 35-40° közötti, héjazatának anyaga piros színű agyag- vagy beton cserép.

b) a főépülettől különálló másodlagos rendeltetésű épületek lapos és magas tetővel egyaránt kialakíthatók. A magastetővel épülő másodlagos rendeltetésű épületet a főépülettel azonos hajlásszögű és héjazatú tetővel kell kialakítani.
c) a főépület egyszerű, hagyományos építési mód szerinti tagolatlan tömeggel alakítható ki, domináns tetőfelépítmény a közterület irányába nem helyezhető el.
d) az épület közterület felé néző oromzatán erkély, vagy loggia nem építhető.
e) a vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.

Ezen túl az épület **helyi védelem alatt áll** a településképi rendelet szerint és az alábbi előírások vonatkoznak rá:

12. A HELYI VÉDELEMBEN RÉSZESÜLŐ TERÜLETEKRE ÉS ELEMEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

A helyi védelemben részesülő építészeti értékekre vonatkozó egyedi követelmények
14. §

(1) A helyi védelem alá tartozó épületet érintő átalakításokat, bővítéseket a védett épülethez, vagy épületrészhez történő illeszkedéssel szabad megvalósítani. Az alkalmazott építészeti megoldás nem lehet domináns, nem írhatja át a védett értékeket. A védett épülteket érintő építési munkák során
a) az épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrend és nyílásosztás jellegét, megőrizve a homlokzati tagozatokat, díszeket,
b) az épületek belső korszerűsítését, kialakítását, bővítését a védettség nem akadályozza, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeinek megfelelő használatát,
c) az épületeket úgy lehet bővíteni, átalakítani, felújítani, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe előnytelenül ne változzon, gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje el és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen,
d) az épületek bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor a védettség megszűntetését követően. A védelem megszűntetéséhez vagy az épület részleges bontásához kapcsolódó hatósági eljárás keretében az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése, vagy azok megőrzése, visszaállítása önkormányzati főépítészi vélemény alapján előírható.

tervezett módosítás

A malom tulajdonosa jelenleg és előreláthatólag a közeljövőben, a tervezett projekt megkezdéséhez csak két telken tud elindulni, a 316 és 317 hrsz.-ú telkek érintettségével. A malomól délre lévő lakóépületet használják, jelenleg nincs lehetőség e további telkek összevonására is, azaz a teljes különleges övezet egy telekként történő kialakítására. Így a projekt kezdeti fázisában a tulajdonban lévő két telek paramétereit lehet számításba venni, melyek nem megfelelőek a szálláshely kialakításához.
A 316 és 317 hrsz.-ú telkek összevonására vonatkozóan a telekalakításhoz az eljárást már megindították, az folyamatban van. Tehát a kialakuló új telek körülbelül 3500 m2- területű lesz, melyre vonatkozóan a 15%-os megengedett legnagyobb beépítettség már ki van használva (a malom déli oldalán lévő tároló építményt a térkép nem is tartalmazza).
Az épület tervezésének jelenlegi, kezdeti fázisában feltételezhető csak, hogy a meglévő épülettömeghez valamilyen módon hozzá kell építeni újabb épületrészt, amire a jelenlegi szabályozással nincs lehetőség. A telken belül elhelyezendő parkolók kialakítását (burkolt felület) figyelembe véve pedig a minimálisan kialakítható zöldfelület is előnytelen a fejlesztés szempontjából.

A szabályozási terv a malom telkén nem jelöl építési helyet, így az OTÉK általános szabálya és a helyi építési szabályzat 3.§ alapján az előkert minimum 5 méter. A meglévő épület térképi ábrázolása nem tartalmazza az előkert területén kialakított épületrészt. A tervezési program és az épület jelenlegi állapota alapján ez az épületrész vélhetően elbontásra fog kerülni, majd később pedig annak helyén újként vissza lesz építve, így az újonnan építendő épületrész az - elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával létrejövő - építési helyen kívül esne.
A tervezett fejlesztés ismeretében javasoljuk az övezetre vonatkozó szabályozást az alábbiak szerint módosítani:

Különleges területek
8. §

(1) A különleges területbe (jele: K) azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az egyéb építési területektől eltérő területek.

(2) A különleges területek egyes építési övezeteiben a következők helyezhetők el:
K-1 jelű övezet területén
- temető, melyben elhelyezhető templom, ravatalozó, kripta és ezekhez kapcsolódó tároló építmény
K-2 jelű övezet területén
- vízimalom területe, melyen elhelyezhető a meglévő malomépület és lakóépület felújításával, átalakításával és bővítésével vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület, valamint az épületen belül a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló lakások.

(3) A különleges övezet területére vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
K-1	K	K	Szabadon álló	3 %	0 - 7,5 m	-
K-2	K	K	K és Szabadon álló	~~15 %~~ 40 %	~~0 – 5,0 m~~ 0 – 7,5 m	~~60 %~~ 40 %

(4) A különleges övezetek területei közül az OTÉK által meghatározott gépkocsi elhelyezést a K-2 jelű övezet területén biztosítani kell.

Az országos előírásokat figyelembe véve javasoljuk a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 40 %-ban, a legkisebb zöldfelület mértékét 40 %-ban, a legnagyobb építménymagasságot pedig 7,5 méterben meghatározni. Az építménymagasság módosítására az épület vízfelület felőli nyugati oldalán megjelenő nagyobb (közel 10 méteres) homlokzatmagasság miatt van szükség.
A normatív előírások módosításának célja a tervezett új funkciójú épület, szálláshely kialakításának, a jelenlegi épület esetleges bővítésének a lehetőségét megteremteni.
A normatív előírások módosításán túl javasoljuk a telken építési hely meghatározását, amit a szabályozási terven jelölni kell. A kijelölt építési hely a meglévő állapotot és a kialakult környezetet veszi alapul és a különleges övezet területére kerül megállapításra.
Javasoljuk a szabályozási terv jelmagyarázatát kiegészíteni a vízjárta terület jelöléssel, valamint a K jelű övezetek jelöléseit javítani szabályozási terven a helyi építési szabályzattal szinkronban. A malom övezete K-2, míg a temető övezete K-1 övezeti jellel kerül megkülönböztetésre.

4. rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására

Zalaistvánd Község Önkormányzat Képviselő-testülete 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 érdekeltek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 17/2006.(IX.15.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A 17/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok e rendelet 1. Számú mellékletben jelölt tervlap tervezési terület határán belül és a 2. számú mellékletében jelölt tervlap szerint módosulnak.

2. §

A helyi építési szabályzat 8. §-a helyére a következő rendelkezés lép:

Különleges területek

8. §

(1) A különleges területbe (jele: K) azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az egyéb építési területektől eltérő területek.

(2) A különleges területek egyes építési övezeteiben a következők helyezhetők el:

K-1 jelű övezet területén

- temető, melyben elhelyezhető templom, ravatalozó, kripta és ezekhez kapcsolódó tároló építmény

K-2 jelű övezet területén

- vízimalom területe, melyen elhelyezhető a meglévő malomépület és lakóépület felújításával, átalakításával és bővítésével vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület, valamint az épületen belül a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló lakások.

(3) A különleges övezet területére vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
K-1	K	K	Szabadon álló	3 %	0 - 7,5 m	-
K-2	K	K	K és Szabadon álló	40 %	0 – 7,5 m	40 %

(4) A különleges övezetek területei közül az OTÉK által meghatározott gépkocsi elhelyezést a K-2 jelű övezet területén biztosítani kell.

Záró rendelkezések

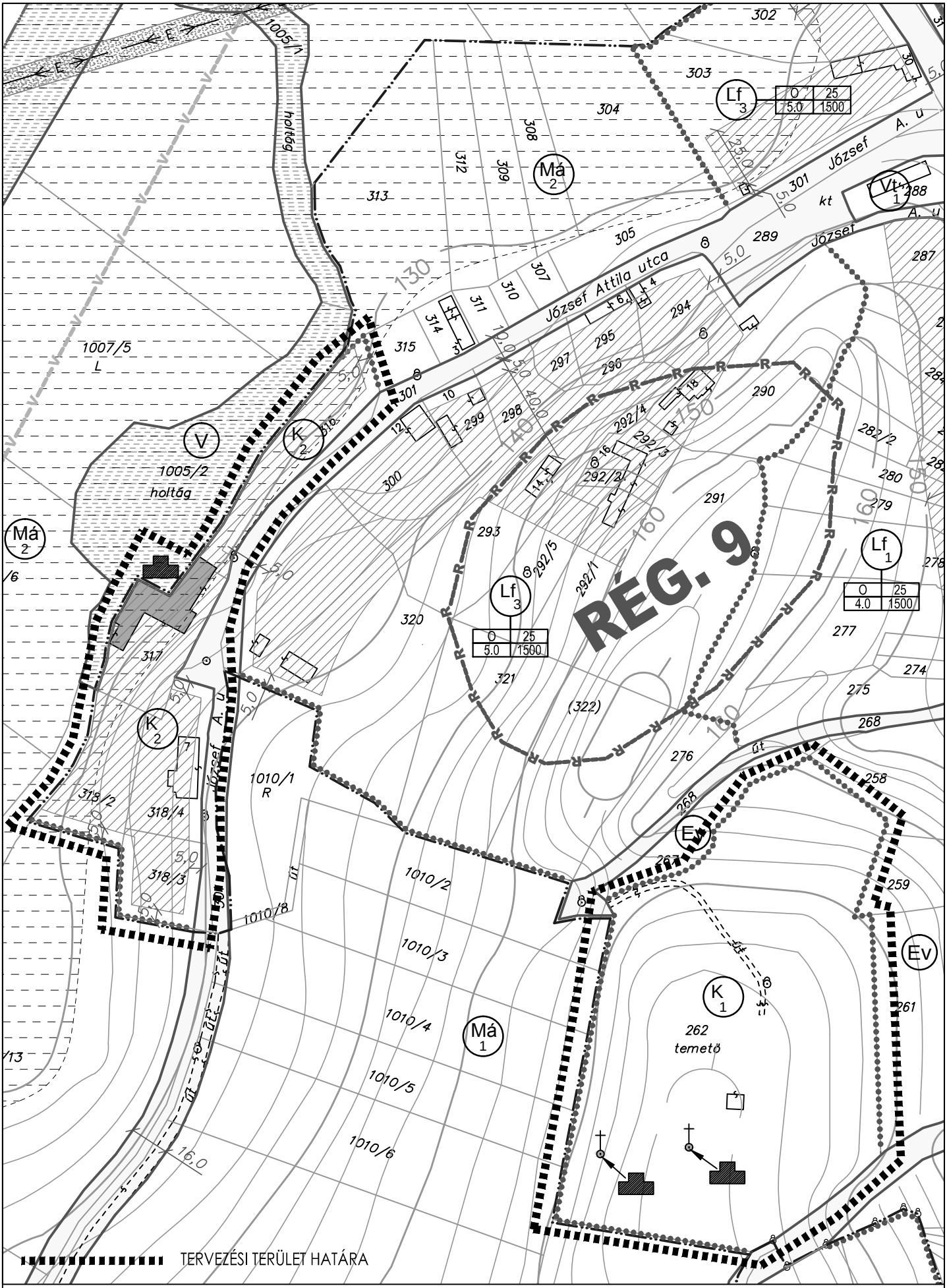
2. §

(1) Jelen rendelet csak az 1. és 2. számú melléklet szerinti szabályozási tervvel és jelmagyarázattal együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2018. ……..……-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaistvánd, 2018. év szeptember hó …… nap

Bucsák Katalin	Petőfi Lászlóné
jegyző	polgármester



ZALAISTVÁND KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET M=1:2000

1. MELLÉKLET ZALAISTVÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
../2018. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉHEZ

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

Jelmagyarázat:



Övezetek megnevezése (területfelhasználás):

Beépítésre szánt övezetek:

Lf - falusias lakóterület
Vt - településközpont vegyes terület
Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gip - Ipari terület
K - különleges terület

Beépítésre nem szánt övezetek:

Z - zöldterület (közpark)
Eg - gazdasági erdőterület
Ev - védelmi erdőterület
Mk - kertes mezőgazdasági terület
Má - általános mezőgazdasági terület
V- vízgazdálkodási terület

Szabályozási vonal:

Tömbön belüli övezet határ:

Régészeti terület határa: R R R R R

Műemléki környezet határa: MK MK MK MK

Felszíni víz védőterülete: V V V V V

Védőterület határa (út, vasút stb.):

Építési vonal (kötelező):

Építési vonal (irányadó):

Szabályozási szélesség: 50,0

Megszüntető jel:

Építési hely:

Műemlék telke:

Telken belüli védőterület:

Védőterületek:

Közlekedési területek:

Védett helyi művi érték:

Védett helyi művi érték:

Vízjárta terület:

ZALAISTVÁND KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

2. MELLÉKLET ZALAISTVÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK ../2018. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉHEZ

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