

KÁLI MARIANNA////////////////////////////////////
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ////////////////////////////////////
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK/ É 20-0332////////////////////////////////////
URBANISTA SZAKMÉRNÖK / TT 20-0332////////////////////////////////////



ZALAKAROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
2022. OKTÓBER**

H-8931 VÖCKÖND, JÓKAI M. U. 10.////////////////////////////////////
TEL:+36 20 562 72 36/EMAIL: KALI.MARIANN@GMAIL.COM////////////////////////////////////

TERVEZŐI NYILATKOZAT – Zalakaros Város helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Káli Marianna

okl. építészmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

2022.október

TARTALOMJEGYZÉK – Zalakaros Város helyi építési szabályzatának módosításához

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési tervek ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
	1.4.	partnerségi egyeztetés szabályai
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK		
2.	környezetalakítási terv	
	2.1.	a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
		2.1.1. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetben az oldalkert mértékének felülvizsgálata
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK		
3.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására	
MELLÉKLETEK		
1.	önkormányzati főépítész feljegyzése	
2.	partnerségi egyeztetésről szóló jegyzőkönyv	
3.	Pankasz János lakossági kérelme	

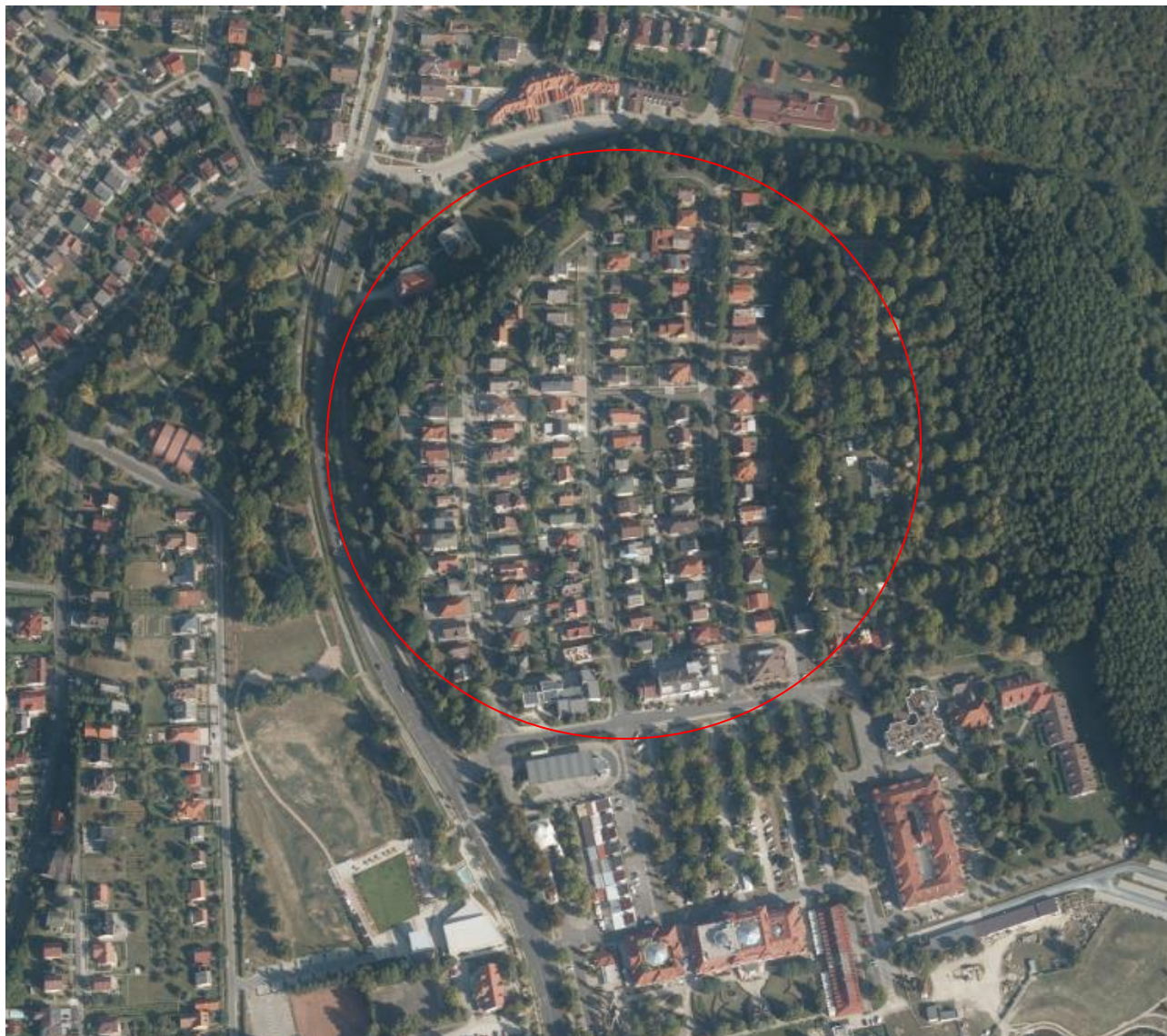
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **2021. november 25-én, a 180/2021. (XI.25.) határozatban** döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési terveinek módosítását az alábbi program alapján:

Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetben (Nyírfa, Hársfa és Akácfa utcák térsége) az oldalkert mértékének csökkentése 3 méterről 2,5 méterre.

A módosítással érintett területek az alábbi térképen láthatók:



1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településszerkezeti tervet 2015-ben, a 227/2015. (IX.10.) számú határozattal fogadta el, melyet a 132/2016. (IV.28.), a 297/2016. (XII.15.), a 248/2017 (XII.06.), a 323/2018 (XII.13.), 3/2020. (I. 14.), 144/2020. (VII.16.), a 240/2020. (XII. 10.) és a 10/2022. (II.10.) számú képviselő-testületi határozatokkal módosított.

A város helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet az 19/2015. (IX.11.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 9/2016. (IV.29.), a 24/2016. (XII.16.), a 31/2017 (XII.07.), a 21/2018 (XII.14.), a 7/2019. (III.14.), a 8/2019 (IV.5.), 1/2020. (I.15.), 24/2020. (XII. 11.), 3/2022. (II.10.) és a 16/2022. (VII.26.) önkormányzati rendeletekkel módosított.

A helyi építési szabályzat szövege, valamint a szabályozási tervlapok az njt.hu oldalon elérhető.

1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 69.§ szerinti „**rövid eljárás**” keretében történik.

1.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2017. (III.10.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

A 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 75. §-nak megfelelően lakossági fórumon és az önkormányzati honlapon tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviselői szerveket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét.

A partnerségi egyeztetésről szóló jegyzőkönyv a dokumentáció 2. mellékletében megtalálható.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

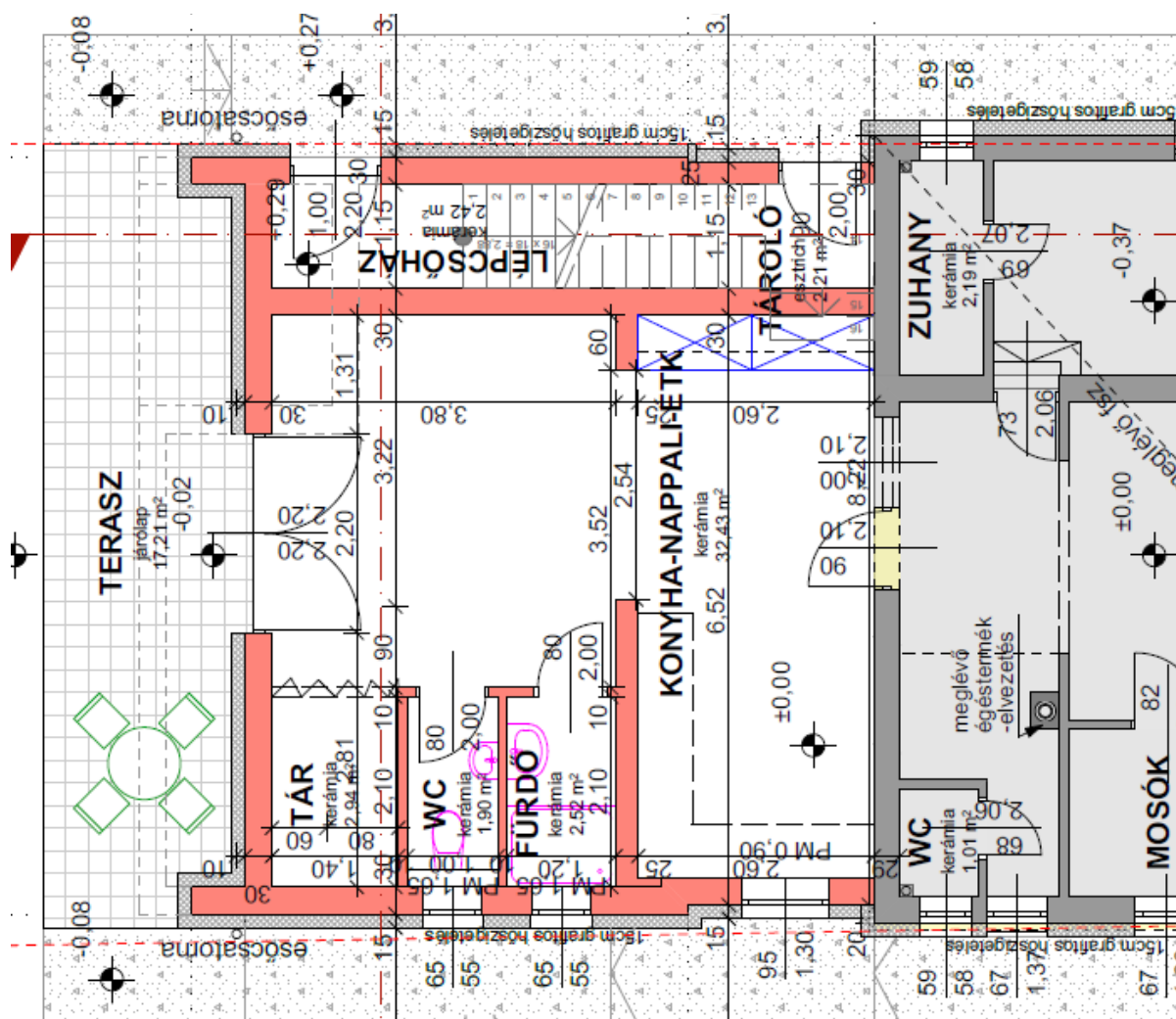
2.1. a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

2.1.1. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetben az oldalkert mértékének felülvizsgálata

tervezési program

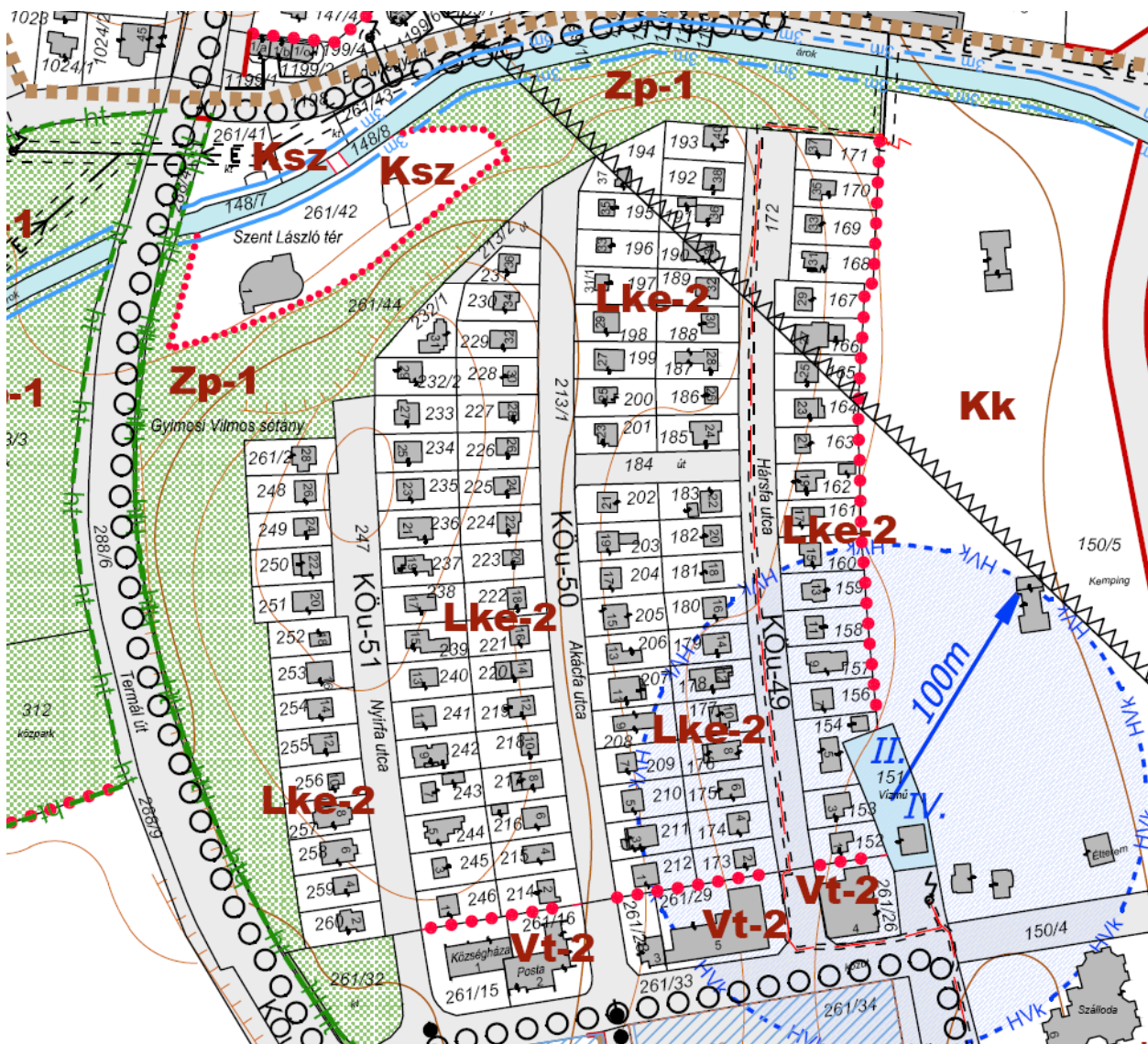
Az Önkormányzathoz érkezett lakossági kérelem (3. melléklet) alapján a Gyógyfürdő tértől északra lévő kertvárosias lakóterületen (Nyírfá, Akácfa és Hársfa utcák területén) tervezett az Lke-2 jelű övezetre vonatkozóan az oldalkert legkisebb mértékének módosítása 3 méterről 2,5 méterre.

A 214 hrsz.-ú területen folytatott építkezés, bővítés során a telekre előírt oldalkertet, a minimum 3 métert nem tartották be. A meglévő épületrész esetében sincs meg a 3 méteres oldalkert, így a bővítés tervei a meglévő épületrészhez képest visszaugratták a bővítmeny falazatát, hogy az oldalkertre vonatkozó előírásoknak a terv megfeleljen. Az építkezés során a falazat visszaugratása nem történt meg, és az oldalkertet nem tartották be. Az építésfelügyeleti ellenőrzés során azt javasolták a tulajdonosnak, hogy kérje az oldalkert módosítását a telekre vonatkozóan.



bővítés alaprajza (részlet)

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése



hatályos szabályozási tervlap (részlet)

A településen Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetként szabályozott terület csak ezen a részen található, a Nyírfa, Akácfa és Hársfa utcák területén. Máshol nincs ilyen övezet a településen.

Az érintett területen bár beépítetlen telek nincsen, a meglévő épületek közül számos épületnél nincs meg a 3 méteres oldalkert. Az oldalkertek a legtöbb esetben 2,5-3 méter között alakulnak. Így a meglévő épületek esetleges bővítése során a bővítmény falazatának visszaugratásával lehet csak az oldalkert előírásainak megfelelni.

Az „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbiakat fogalmazza meg:

14. Kertvárosias lakóterület

19. § (1) Az „Lke-1”, „Lke-2”, „Lke-3”, „Lke-4”, „Lke-5”, „Lke-6” és „Lke-7” jelű kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóövezeten, 2000 m² telekterületig 1, 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén legfeljebb 2 főépítmény helyezhető el, amely:

- a) telkenként legfeljebb 2 lakást,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű és
- f) sport rendeltetést tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóövezeten a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) építménynek minősülő zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(4) A kertvárosias lakóövezeten építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D	E	F	G
1.		Lke-1, Lke-3	Lke-2	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Lke-7
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²	20m, 1100 m ²	-	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telekszélesség az épület elhelyezésével érintett telekrészen és terület	kialakult	kialakult	14m, 400 m ²	kialakult	kialakult	720 m ²
4.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	20 %	30 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4,5 m	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,5 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	3,0 m	4,5 m	3,0 m	5,0 m	3,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	60 %	50 %	50 %	50 %

A helyi építési szabályzatban az építés általános szabályai az alábbiak:

12. Építés általános szabályai

16. § (1) Az övezetek és építési övezetek területén épületet elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési hely esetén – az állattartó és trágyatároló építmények kivételével - annak területén belül az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési hely jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet.

c) Az állattartó és trágyatároló építményeket a telken az építési hely jelölésétől függetlenül a 3. melléklet előírásai szerint, valamint az elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával lehet elhelyezni úgy, hogy az a környezetre zavaró hatással ne legyen.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az épület domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) építési vonallal nem szabályozott területek esetében, illeszkedve a környezet beépítéséhez,

c)⁸ kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken 5 m-es előkerttel, az **Lke** jelű övezetek területén a saroktelkek hosszabbik oldala mentén 3 méteres előkerttel lehet.

Az oldalkert mértékét a helyi építési szabályzat állapítja meg az övezetre vonatkozóan, 3 méterben.

Az oldalkertre vonatkozóan az országos szabályok az alábbiakat fogalmazzák meg:

OTÉK:

Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

35. § (1) Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie. Az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész – az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású eresztől, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pinceszintű megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala, továbbá a (8)–(9) bekezdésben és a helyi építési szabályzatban foglaltak kivételével – nem állhat.

(2) Az előkert legkisebb mélysége

a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,

b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,0 m.

(3) **Az oldalkert legkisebb szélessége**

a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,

b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele, az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.

...

Épületek közötti legkisebb távolság

36. § (1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

a) nyílás nélküli vagy

b) nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

A megengedett legnagyobb épületmagasság az övezetben 5 méter, így az OTÉK 35.§ (3) c) pontja alapján az oldalkertet 2,5 méterben is meghatározhatjuk.

Az országos tűzvédelmi szabályzat tűztávolságra vonatkozó szabályok nem egzaktak, az épületek kockázati osztályba sorolásával van összefüggésben azok meghatározása. Lakóépületek jellemzően a NAK jelű nagyon alacsony kockázatba soroltak, így két ilyen épület egymástól való távolsága minimum 3 méter kell, hogy legyen az alábbi táblázat alapján.

3. melléklet az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelethez *

1. táblázat, a Tűztávolság alcímhez

	A	B	C	D	E
1	A épület mértékadó kockázati osztálya	A és B épületek közötti tűztávolság (m), ha B épület mértékadó kockázati osztálya			
2		NAK	AK	KK	MK
3	NAK	3	5	6	7
4	AK	5	6	7	8
5	KK	6	7	8	9
6	MK	7	8	9	10

tervezett módosítás, szabályozási koncepció

A tervezett módosítás során az Lke-e övezetre vonatkozóan javasoljuk az oldakert mértékét 3 méterről 2,5 méterre módosítani. A módosítás során csak a helyi építési szabályzat előírásai, a 19.§ (4) bekezdésében szereplő táblázat változik, a szabályozási tervlap nem módosul, mivel az oldakert mértéke a tervlapokon nincs feltüntetve.

A tervezett oldalkerttel az országos szabályoknak való megfelelés biztosított. A tűztávolság meghatározása egyedileg történik, az épületek kockázati osztályának megállapítását követően. Amennyiben az épület kockázati osztálya már nem csak NAK (nagyon alacsony kockázatú), úgy a tűztávolságra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni és a 2,5 méteres oldakert növelése szükséges.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Zalakaros Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalakaros Város 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 egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelt véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelete módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A ZALAKAROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2015. (IX.11.) önkormányzati rendelet 19.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) A kertvárosias lakóövezeten építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D	E	F	G
1.		Lke-1, Lke-3	Lke-2	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Lke-7
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²	20m, 1100 m ²	-	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telekszélesség az épület elhelyezésével érintett telekrészen és terület	kialakult	kialakult	14m, 400 m ²	kialakult	kialakult	720 m ²
4.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	20 %	30 %	720 m ² telekterületi g 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	720 m ² telekterületi g 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %

	A	B	C	D	E	F	G
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4,5 m	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,5 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	2,5 m	4,5 m	3,0 m	5,0 m	3,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	60 %	50 %	50 %	50 %

2. § Záró rendelkezések

E rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

Kelt: Zalakaros, 2022. év..... hó nap

Novák Ferenc
polgármester

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter
jegyző

Kihirdetve: Zalakaros, 2022. év..... hó nap

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter
jegyző

Zalakaros Város Főépítésze

FELJEGYZÉS

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2021. november 25-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását.

A 314/2012. (XI. 8.) 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 helyi építési szabályzat 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.

Nincs szükség a biológiai aktivitásérték számítás igazolására, ugyanis új beépítésre szánt övezet nem kerül kijelölésre.

Nem szükséges környezeti értékelés elkészítése sem, ugyanis a tervezett szabályozás nem jár jelentős környezeti hatással.

További munkarészek elkészítése érintettség hiányában nem szükséges.

Kelt: Zalakaros, 2022. október 4.



Klie Zoltán

Zalakaros Város Főépítésze



Zalakaros Város Főépítésze
8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.
Telefon: 93/340-100, Fax: 340-531
E-mail: foepitesz@zalakaros.hu

Ügyiratszám: ZK/51-19/2022
Ügyintéző: Klie Zoltán főépítész

Tárgy: Zalakaros településrendezési eszközeinek
módosítás – partnerségi egyeztetés

JEGYZŐKÖNYV

Zalakaros város önkormányzata településrendezési eszközök módosítása: az Lke-2 övezet előírását érinti. Az oldalkert mértékét 3 m-ről 2,5 m-re kell csökkenteni. Az előzetes anyagot partnerségi egyeztetésre bocsátotta Zalakaros Város Polgármestere.

A tájékoztatási anyag 2022. január 11-től 2022. január 27-ig a település hivatalos honlapján megtekinthető volt.

A megadott határidőn belül lakossági észrevétel nem érkezett az előzetes tájékoztatási anyaggal kapcsolatban.

Zalakaros, 2022. 11. 03.



Klie Zoltán városi főépítész

Klondy

109-96 Kleic 2.

K/17/17 - 1/2021

KÉRELEM
HÉSZ módosítási eljáráshoz**Kérelmező/Építtető:**

Neve: Pankasz János

Címe: 8800, Nagykanizsa, Arany János u 18.

A kérelemmel érintett ingatlan:

Helye: Zalakaros, Akácfa u 2. sz. 214. hrsz.

A kérelem részletes leírása:

Tisztelt Képviselőtestület!

Tárgyi ingatlanra ÉTDR ia: 202100045631 IR-000252051/2021 építési engedély szám alapján az építkezést 2021.06.28-án kezdtük meg. A falazási munkák során a terven 10-15 cm-es beugrások voltak a meglévő épülethez képest a toldalék épületrészen. A tetősík és az épület egységessége és esztétikája érdekében ezeket a falakat egy síkba építettük a meglévő épülettel, melyet utólagosan terveztünk megvalósulási terv keretében a tervezővel módosíttatni, azonban a tervezőt nem értük el, ezért addig a munkálatokkal haladtunk. Elkészült a földem és az emeleti térdfalak is. 2021.09.22-én építésfelügyeleti ellenőrzés során kiderült, hogy nincsen meg a szomszédos oldalak felőli 3 méteres oldalkert távolság. A vezető építésfelügyelő Seláf István javaslatára kérelmezzük a HÉSZ módosítását az oldalhatár legkisebb szélességére vonatkozóan, oly módon, hogy a jelenleg HÉSZ-ben szereplő 3m-t 2,5m-re csökkenteni szíveskedjenek. Erre precedensként szolgál az OTÉK 36§(2) bekezdése, amely kimondja, hogy „A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.” Amely jelen övezetben 5 méter, aminek a fele 2,5 méter oldalanként.

Jelen kérelem nem csupán a saját építményre vonatkozik, hanem az övezetben elhelyezkedő többi építményt is érinti, ahol jellemzően 3 méter alattiak az oldalkert távolságok. Ezen épületek fejlesztetősége is nagy mértékben javulhatna.

A Zalakarosi Településképi Arculati kézikönyv Épületarány és lépték fejezet szerint is az új épület arányainak illeszkedni kell a környezetéhez, nem támogatva ezzel az épület szükségtelen tördelését.

Bízva a pozitív elbírálásukban

Zalakaros, 2021.10.19.

Pankasz János

Kérelmező aláírása