

**Módosító javaslat a Képviselő-testület részére a „Kehidakustány község önkormányzata  
képviselő-testületének 10/2008. (VIII.5.) rendelete Kehidakustány község építési  
szabályzatáról” kapcsán**

**Tisztelt Képviselő Testület!**

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szerint

16. § (1) Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
- b) módosítja, vagy
- c) újat készít.

A helyi építési szabályzatról a képviselőtestület rendeleti formában dönt. Településünk esetén ez a „Kehidakustány község önkormányzata képviselő-testületének 10/2008. (VIII.5.) rendelete Kehidakustány község építési szabályzatáról”, amelyet 2019-ben két ízben is módosított az előző képviselő-testület. Az alábbiakban ezen rendelet módosítására teszünk javaslatot.

**A „Kehidakustány község önkormányzata képviselő-testületének 10/2008. (VIII.5.) rendelete Kehidakustány község építési szabályzatáról” kapcsán az alábbi**

**módosító javaslatot**

terjesztjük elő.

A javasolt módosítás:

**a 8.§ (1) c, pontjának javasolt új szövege:**

**”A Vt-3 jelű övezet területén elhelyezhető több önálló rendeltetési egységet magába foglaló:**

- lakóépület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület

- egészségügyi épület”

illetve,

a 8.§ (1) f, pontjának javasolt új szövege:

”A Vt-6 jelű övezet területén elhelyezhető több önálló rendeltetési egységet magába foglaló:

- lakóépület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület
- egészségügyi épület”

### INDOKOLÁS

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 16. § (3) bekezdése értelmében a településközponti vegyes területen lakóépület és lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.

Álláspontunk szerint a helyi építési szabályzatban a „településközponti vegyes területek” övezeti előírásainak meghatározásakor nem indokolt különbséget tenni a lakóépületek elhelyezhetősége tekintetében, mivel a település közigazgatási területén a beépítésre szánt területeken, építési használat szerint jellemzően lakó- és üdülőterületek kerültek kialakításra. A módosítás a Vt-1 és a Vt-2 jelű övezetek esetében e területek kulturális-egyházi-történelmi jellege miatt a lakófunkciók tekintetében jelen pillanatban nyilvánvalóan nem időszerű.

A Vt-3 és a Vt-6 jelű övezetek esetében azonban a lakóépületek elhelyezhetőségét két tényező is indokolja. Egyrészt, ezen övezetekben a hatályos szabályozás szerint is elhelyezhető a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely-szolgáltató illetve egészségügyi épületen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás. Nyilvánvaló, hogy ezek az épületek lakó rendeltetésű egységet tartalmazhatnak ma is, miközben önálló lakóépületek nem építhetők ezen övezetekben. Ez nehezen indokolható megkülönböztetés a Vt-3 és a Vt-6 jelű övezetek ingatlanjaival, illetve azok különböző funkciók szerinti beépíthetőségével kapcsolatban.

Másrészt, a Vt-4, a Vt-5 és a Vt-7 jelű övezetekben – nagyon helyesen – ma is elhelyezhetőek lakóépületek, így ezen előírás Vt-3 és Vt-6 jelű övezetekre való kiterjesztésével a „településközponti vegyes területek” szabályozása koherensebb, egységesebb és igazságosabb lesz. Ezzel együtt elhagyni javasoljuk a javasolt bekezdések esetén „az előző funkciójú épületen belül a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely-szolgáltató illetve egészségügyi épületen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás” fordulatot, mivel a „több önálló rendeltetési egységet magába foglaló” kifejezés értelmében a korábban megengedett lakások továbbra is elhelyezhetők lesznek ezen övezetekben.

Széhidartony 2022. 04. 13.

Mohamed Dön Gyöngyi



AOD építész és grafikus iroda kft.  
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.  
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204  
e-mail: aod@aodkft.hu

**Tárgy:** ajánlat – Kehidakustány  
helyi építési szabályzatának  
módosítására

Kehidakustány Község Önkormányzata  
8784 Kehidakustány, Dózsa Gy. u. 7.  
**Dr. Gajár István Jegyző részére**  
e-mail: jegyzo@kehidakustany.hu

### **Tisztelt Jegyző Úr!**

Köszönettel fogadtuk felkérésüket Kehidakustány község helyi építési szabályzatának módosítására vonatkozóan. A hozzánk eljuttatott képviselő testületi előterjesztés tartalmát megismerve a helyi építési szabályzat Vt jelű övezeteinek rendeltetés módosítására a tervezői ajánlatunkat a következők szerint adom meg.

Ismerve a módosítási feladatot célszerű egyszerűsített eljárásban lefolytatni a véleményeztetést és annak jóváhagyását.

### **Tervezési feladat:**

- Vizsgálat és ajánlás készítése a Vt jelű övezeteken elhelyezhető funkciók aktualitására, illetve azok módosítására, melynek célja a lakóépületek elhelyezhetőségének lehetővé tétele azokon a területeken, melyeken a települést kiszolgáló funkciók számára a kizárólagos helybiztosítás nem indokolt.
- A szabályozás módosításának eljárásában tervezői közreműködés, melynek keretében közreműködünk a véleményezési eljárásban és előkészítjük a szükséges képviselőtestületi döntéseket.

### **A módosítási eljárás folyamata a következő:**

1. Képviselőtestületi döntés a változtatás kezdeményezéséről
2. Államigazgatási adatok, jelen esetben új ingatlan nyilvántartási igénylése a Lechner Tudásközponttól
3. A változtatáshoz szükséges településtervezői alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel a véleményezési dokumentáció elkészítése



4. Partnerségi és államigazgatási véleményezés lefolytatása
5. A véleményezési eljárás lezárásáról szóló képviselőtestületi döntés meghozatala
6. A véleményezési eljárás lezárásáról szóló döntés alapján a záró dokumentáció összeállítása
7. A záró dokumentáció Állami Főépítészeti véleményeztetése
8. Jóváhagyó záró vélemény birtokában képviselőtestületi döntés a helyi építési szabályzat rendeletének módosításáról

**Tervezési díj ajánlatunk:** 400 000.- Ft + Áfa, azaz négyszázezer Forint + Áfa

Kérem ajánlatom elfogadását és annak írásban történi visszaigazolását.

Kelt: Zalaegerszeg, 2022. január 27.

Tisztelettel:

**AOD ÉPÍTÉSZ ÉS GRAFIKUS IRODA KFT.**  
H-8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.  
Adószám: 11358527-2-20  
Szála.sz: 10104961-50250500-01005007

Agg Ferenc  
ügyvezető

