

2. Napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. január 27-i soros, nyilvános ülésére

Tárgy: Kehidakustány település településszerkezeti, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról
Előterjesztő: Kutnyák Máriaó Ferenc polgármester
Előkészítette: Dr. Kiss Katalin jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A módosítások alapját a helyi ingatlantulajdonosok kérései képezik. Az önkormányzat úgy döntött, hogy a településszerkezeti tervet és az építési szabályzatot módosítja két területen:

1. A **Diós utca északi folytatásának** törlése, amely az érintett erdőterületek miatt nem kivitelezhető.
2. A **Dr. Kovács Lajos sétány nyugati részén található, korábban kempingként használt terület** szabályozásának megváltoztatása lakóépület elhelyezhetősége céljából.

Diós utca szabályozása: Az eredeti tervben szereplő, északi irányba tartó útszakasz törlése az állami tulajdonú erdőterület megvásárlásának hiánya miatt vált szükségessé. Így a Diós és az Ady Endre utcák közötti tömb területének északi része részben az Ady Endre utcáról, részben pedig a Diós utca északi végéről válik megközelíthetővé. Az útszakasz törlése befolyásolja a település közlekedési struktúráját, mivel a Diós utcát a jelenlegi állapotának megfelelően hosszú távon is zsákutcaként tervezi kialakítani.

A Diós utcai módosítás során a tervezett útszabályozás figyelembe veszi a lakó utca (kiszolgáló út) szélességi követelményeit és közlekedési szükségleteit. Ennek megfelelően az utca északi végén forduló kialakítására biztosít területet.

A dokumentum javasolja, hogy a helyi szabályozás engedélyezze magánutak kialakítását, amelyek minimális szélessége 6 méter.

Kemping terület szabályozása: A Dr. Kovács Lajos sétány melletti egykori kemping területén a jelenleg Vt jelű településközpont vegyes övezetben a tervezett módosítás lakások elhelyezését is lehetővé kívánja tenni.

Kehidakustány településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata többször módosult az elmúlt években, legutóbb 2022-ben és 2023-ban. A módosítás során figyelembe vették a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet rendelkezéseit, amely lehetővé teszi az egyszerűsített eljárást, amennyiben a településrendezési terv lényegi elemei (pl. zöldterületek, erdők, vízgazdálkodási területek) nem változnak.

Az előzetes egyeztetések során több államigazgatási szerv (pl. Zala Vármegyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság) nyilatkozott a környezeti vizsgálat szükségességéről. E szervek nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, mivel a módosítások várhatóan nem okoznak jelentős környezeti hatást.

A módosítások társadalmi egyeztetése a helyi rendeleteknek megfelelően történt, amelyen az önkormányzat lehetőséget biztosított a lakosság és a civil szervezetek számára, hogy véleményezzék a változtatásokat. Az egyeztetések az E-tér felületen és a helyi partnerségi rendeletben meghatározottak szerint zajlottak.

A tervezők nyilatkoztak arról, hogy a módosításokat a hatályos jogszabályoknak megfelelően készítették el, különösen az épített környezet védelméről szóló törvények és az országos településrendezési követelmények figyelembevételével.

A módosítás legutolsó lépéseként az állami főépítész jóváhagyására volt szükség. A főépítési vélemény és a módosítás támogatása jelen előterjesztés mellékleteként kerül csatolásra.

Határozati javaslat:

Kehidakustány Község Képviselő - testülete a község településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

- 1.** E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
- 2.** E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv elfogadásra kerül.

Kehidakustány, 2025. január 24.

Kutnyák Mórió Ferenc
polgármester

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

Kehidakustány Diós utca észak folytatásában tervezett út területe a jelenlegi használatnak megfelelően gazdasági erdő területfelhasználásba, Eg jelű övezetbe kerül átsorolásra.

Területi mérleg:

	hatályos	tervezett	változás
	m ²	m ²	m ²
Lke	9908,352	9395,313	-513,039
Köu	2658,877	1483,682	-1175,19
Eg	79077,74	80765,96	1688,226

Kehidakustány Község Önkormányzati Képviselő-testületének .../2024 (...) önkormányzati rendelete
Kehidakustány Község Önkormányzati Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 10/2008. (VIII.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

tervezet az egységes szerkezetű rendeletrre

Kehidakustány Község Önkormányzati Képviselő-testülete 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 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzat 3. § helyébe a következő szabályozás kerül:

Telekalakítás általános szabályai

3. § (1) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét a szabályozási tervben meghatározott kötelező vagy irányadó építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban, kötelező vagy irányadó építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban kell biztosítani.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve útszabályozással érintett terület leválasztható, abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb telekméretet. Az építési lehetőség meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

(3) Közművek műtárgyainak telke bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakítható.

(4) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal mentén a közlekedési- és közmű elhelyezési övezet területének határát a kialakult állapot és a biztonságos megközelítés figyelembe vétele mellett geodéziai felméréssel pontosítva kell kialakítani.

(5) A szabályozási terven beépítésre szánt és belterületbe sorolt külterületi területeken a szabályozási tervnek és előírásoknak megfelelő telekalakítás a belterületbe vonás nélkül is megvalósítható.

(6) Övezetek területén közfoglalom elől elzárt és el nem zárt, építési övezetek területén közfoglalom elől el nem zárt magánút kialakítható, melynek területét úgy kell kialakítani, hogy azon a telek megközelítésére szolgáló út járműközlekedésre alkalmasan elhelyezhető legyen, és a minimális szélessége 6 m legyen.

2. §

A helyi építési szabályzat 8. § helyébe a következő szabályozás kerül:

„8. § (1) A Vt jelű településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban helyi települési szintű, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási, oktatási épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgáló

terület, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A rendelet hatálya alá tartozó területen az egyes településközpont vegyes övezeteken az alábbi rendeltetéssel helyezhetők el épületek:

a) a Vt-1 jelű övezet területén elhelyezhető:

aa) közösségi kulturális épület,

ab) oktatási épület,

ac) szálláshely szolgáltató épület,

ad) a kulturális és oktatási funkcióhoz kapcsolódóan a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

ae) sportépítmény,

af) az előzőekben felsoroltakhoz kapcsolódó tároló épület.

b) a Vt-2 jelű övezet területén elhelyezhető:

ba) egyházi, oktatási, közösségi kulturális épület,

bb) sportépítmény,

bc) az egyházi funkcióhoz kapcsolódóan lakóépület,

bd) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület,

be) az előzőekben felsoroltakhoz kapcsolódó tároló épület.

c) a Vt-3 jelű övezet területén elhelyezhető:

ca) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület,

cb) egészségügyi épület,

cc) az előző funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

d) a Vt-4 jelű övezet területén elhelyezhető:

da) lakóépület,

db) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület,

dc) igazgatási épület,

dd) oktatási, egészségügyi épület.

e)¹² a Vt-5 jelű övezet területén az alábbi kivételtől eltekintve elhelyezhető:

ea) lakóépület,

eb) oktatási-, közösségi-, kulturális épület,

ec) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és szálláshely szolgáltató épület,

ed) egészségügyi épület,

ee) sportlétesítmény.

Az övezetbe tartozó területek közül a Kossuth Lajos utca, Pacsirta utca, Dr. Kovács Lajos sétány közötti tömbben a Vt-5 jelű övezetbe tartozó terület déli részén az 1227. hrsz-ú útról, illetve a Dr. Kovács Lajos sétányról feltárt újonnan kialakuló telkeken csak kereskedelmi vendéglátó létesítmény helyezhető el..

f) a Vt-6 jelű övezet területén elhelyezhető:

fa) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület,

fb) egészségügyi épület,

fc) az előző funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

g) a Vt-7 jelű övezet területén elhelyezhető:

ga) lakóépület,

gb) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület,

gc) egészségügyi épület.

h) a Vt-8 jelű övezet területén elhelyezhető:

ha) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület,

hb) egészségügyi épület,

hc) lakó rendeltetésű épület.

(2)¹³ A Vt jelű településközpont vegyes övezetre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7	Vt-8
Építési mód	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló	oldalhatáron álló	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	20	30	30	35	30	30	30	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb épületmagasság (m)	-9	-5	-7,5	-9	-7,5	-9	-12,5	-9
Kialakítható legkisebb telek területe (m ²)	3000	2000	2000	1500	900	2000	2000	2000
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²)	K	K	1200	K	K	K	K	K
Kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	40	30	30	25	25	30	30	30
Beépíthető legkisebb telek szélesség (m)	K	K	K	K	K	K	K	K
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)	50	30	40	30	30	40	40	40

3. §

A helyi építési szabályzat 3. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép, melynek nem része a település szerkezeti terv.

4.§

Záró rendelkezések

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

(2) E rendelet 2025.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Dr. Kiss Katalin
jegyző

Kutnyák Máriaó Ferenc
polgármester