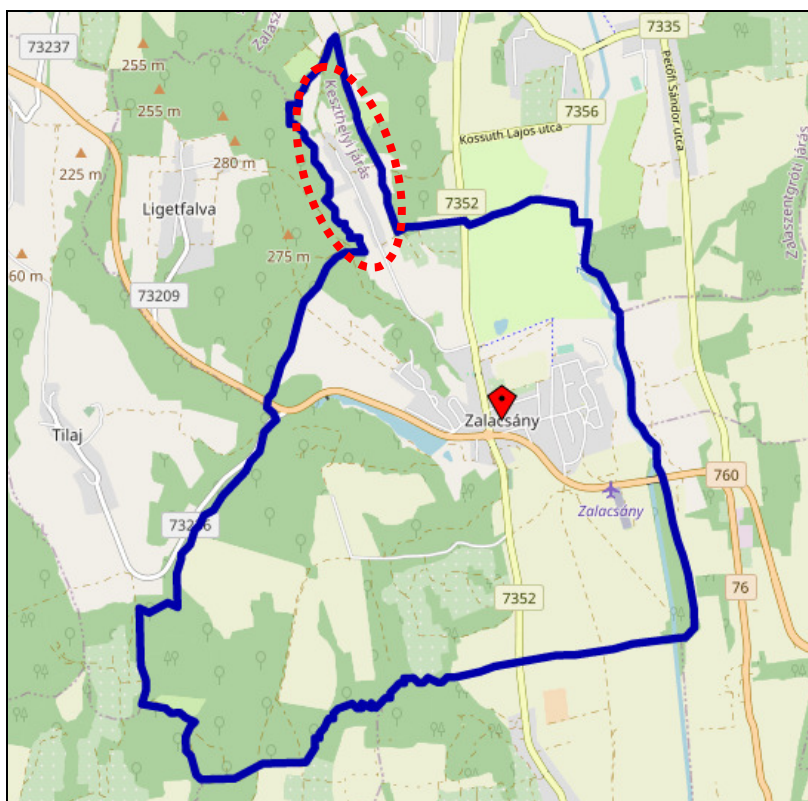


ZALACSÁNY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési eljárás alapján



ZALACSÁNY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési eljáráshoz

Generál tervező:

Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:

Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073

Városrendezés :

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.

Megbízó: Zalacsány Község Önkormányzata
Nagy Lászlóné polgármester
Főépítész: Horváth Adrienne

Budapest, 2022. május

TARTALOMJEGYZÉK**I. BEVEZETÉS****II. ELŐKÉSZÍTÉS**

- 2.1 Tervi előzmények vizsgálata
 - 2.1.1 Zalacsány Településrendezési eszközök
 - 2.1.2. Területrendezési tervek
- 2.2. Fejlesztési igények, változtatási szándékok

III. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelet)
Szabályozási terv módosítása

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 4.1. Településrendezési javaslat
 - 4.1.1. Településszerkezeti összefüggések
 - 4.1.2. A Helyi Építési Szabályzat módosításának indoklása
- 4.2. Tájrendezési javaslat
- 4.3. Környezetalakítási javaslat
- 4.4. Közlekedésfejlesztési vizsgálat és javaslat
- 4.5. Közművesítési és hírközlési javaslat
- 4.6. Örökségvédelem

MELLÉKLETEK

Záró szakmai vélemény

I. BEVEZETÉS

Zalacsány község Helyi Építési Szabályzat módosításának elkészítésével Zalacsány Önkormányzat bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, mint a hatályos terv és a későbbi módosítások készítőjét.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „**Egyszerűsített eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarozatának figyelembevételével készül.

Zalacsány önkormányzata a módosítás támogatásáról a 17/2022. (II.10.) sz. határozatával döntött (ld. Mellékletek).

A módosítás célja: A módosítás Örvényeshegy térségére vonatkozik. Cél a Helyi Építési Szabályzat Falusias lakóterületre vonatkozó előírások kiegészítése a szálláshely szolgáltatás funkció megengedésével. Az Örvényeshegyen amúgy is jelen van már a korábbi engedélyek alapján a szálláshely szolgáltatás, azonban a hatályos HÉSZ funkció felsorolása mégsem tartalmazza a szálláshely szolgáltatást. Az utóbbi időben a település ezen része meghatározó turisztikai célponttá vált, a kiemelkedően szép táji környezet, a csendes, hagyományos falusias hangulat és az itt megrendezett kulturális programok miatt, ezért megnőtt a szálláshelyszolgáltatás (főleg magánszálláshelyek, apartmanok) kialakítása iránti igény.

A módosítás hatása: A HÉSZ módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, az ide több napra kirándulók számára szélesebb szálláshelyszolgáltatás állhat rendelkezésre.

Zalacsány Önkormányzat képviselő-testülete a 11/2022. (V.30.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a módosítást. Az eredeti HÉSZ-be történő beillesztéssel párhuzamosan a Loclex rendszerbe történő feltöltés során az eredeti, 2003-ban jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatban is több jogszabályszerkesztés miatti módosítás vált szükségessé, ezért a jóváhagyott rendelet azokat is tartalmazza, de természetesen tartalmi változás a záró véleményezésre kiküldött anyaghoz képest nem történt.

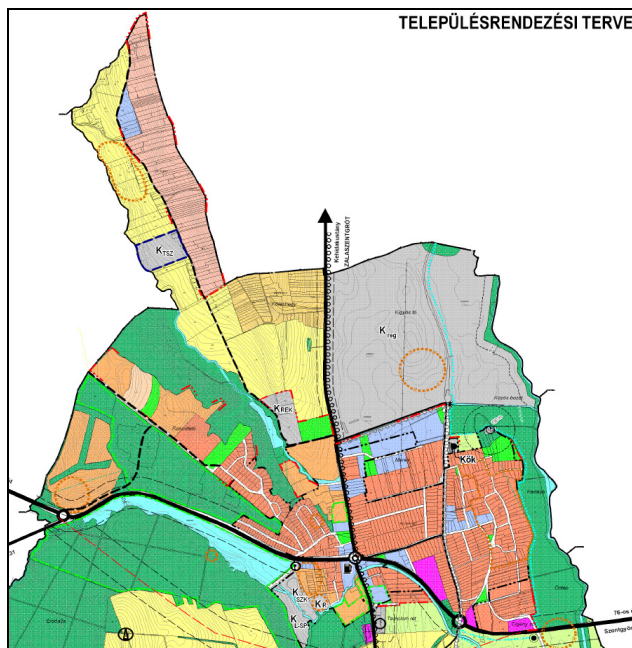
II. ELŐKÉSZÍTÉS

2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLA

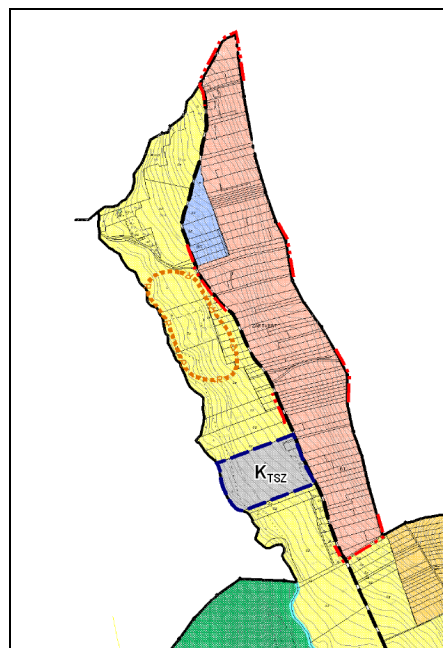
2.1.1 Zalacsány Településrendezési eszközei

Az 51/2003. (XII.03.) Önk. határozattal elfogadott **Településszerkezeti tervet** a Város és Ház Bt. készítette (Tervezők: Bárdosi Andrea, Lázár Tibor). A terv több ízben – kisebb területeken - módosult. Jelen módosítás során a településszerkezeti terv nem módosul.

Az Örvényeshegy beépült területe Falusias lakóterületbe sorolt, egy részén településközpont vegyes területet is kijelölt a hatályos településszerkezeti terv.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete



Örvényeshegy

Zalacsány **Helyi Építési Szabályzatát** és annak mellékleteként a **Szabályozási terveket** a 9/2003 (XII.08.) rendelettel hagyta jóvá Zalacsány Község önkormányzatának Képviselő-testülete. A Szabályozási terveket szintén a Város és Ház Bt. készítette. A módosítások egységes szerkezetbe szerkesztése is megtörtént, a Nemzeti Jogszabálytárban is megtalálható. A jelen módosítás az örvényeshegyi területet érinti, melyet az SZT-3 tervlap szabályoz. Az örvényeshegyi út keleti oldalán lévő telkek Lf1 és Lf2 jelű Falusias lakóövezetbe illetve Vt12 jelű Településközpont vegyes terület építési övezetbe tartoznak.

A nyugati oldalon Má* jelű általános mezőgazdasági területek fekszenek illetve délebbre Ktsz jelű különleges beépítésre nem szánt terület kelölt kijelölésre.

A Helyi Építési Szabályzat Falusias lakóterületre vonatkozó előírásai:

"Falusias lakóterület (Lf)

6. §.

- /1/ Falusias lakóterület a Szabályozási Terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység (Örvényes nevű településrész), mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol mezőgazdasági építmények is elhelyezhetők.
- /2/ Az építési övezet telkei legalább részleges közművesítettség (a csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló) esetén építhetők be.
- /3/ A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület (max 2 lakóegység)
 - mező- és erdőgazdasági építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 50 m2 szintterülettel,
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi oktatási, egészségügyi, szociális épület.

Az építési övezetekben az OTÉK 14.§. (2) bekezdés szerinti további építmények, épületek kivételesen sem helyezhetők el.

/4/1 Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, a telkek legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhető építménymagasság mértéke a következő:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építménymagassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Lf1	O	15	4,5	2000	0,25	50
Lf2 ²	O	15	4,5	1500	0,25	50

O - oldalhatáron álló beépítés

* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

/5/3 4

/6/5 Az építési övezetekben új épület a kialakult állapothoz igazodva, 3,0 –5,0 m előkerttel (az eredeti főépület helyén) a kialakult utcakép jellegének megfelelő északi oldalhatárra helyezhető el

/7/ Az építési övezetekben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületként:

- háztartással kapcsolatos tárolóépület
- a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
- állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek
- a háztáji mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei

helyezhetők el, melyek a kialakult jellegnek megfelelően oldalhatárra telepítve, a fő rendeltetésű épülettel egybeépítve illetve különállóan a tűztávolság betartásával helyezhető el.

/8/ Utcai kerítés csak áttört formában létesíthető. A lábazat legfeljebb 30 cm lehet.

/9/ Állattartó épület az építési övezetekben az építési telek területének legfeljebb 5 %-a lehet a beépíthetőség mértékén belül.

/10/6 A területen épület az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:

- a) Szerkezet: hagyományos építőanyag (tégla, kő, vályog)
- b) Tetőhéjalás: hagyományos égetett cserép, kizárólag vörös - barna színtartományban.
- c) Nyílászárók: fa szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barna színekben.
- d) Homlokzat: vakolt felület, fehér vagy pasztell színben

/11/ A területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel.

/12/7 A területen maximum F+ T (földszint + tetőtér) beépítésű épület helyezhető el. Tetőtérbeépítésnél térfal csak max. 60 cm magassággal alkalmazható.

/13/ Az elhelyezhető épület utca felőli legnagyobb szélessége 8,0 m, gerincmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

/14/8 Új épület elhelyezése esetén az épület és a környezet közötti építészeti összhangot biztosítani kell."

¹ Módosította a 6/2014. (V.15.) önkormányzati rendelet Hatályos 2014. 05.30.-tól

² Módosította:14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos.2007.12.19.

³ Módosította: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

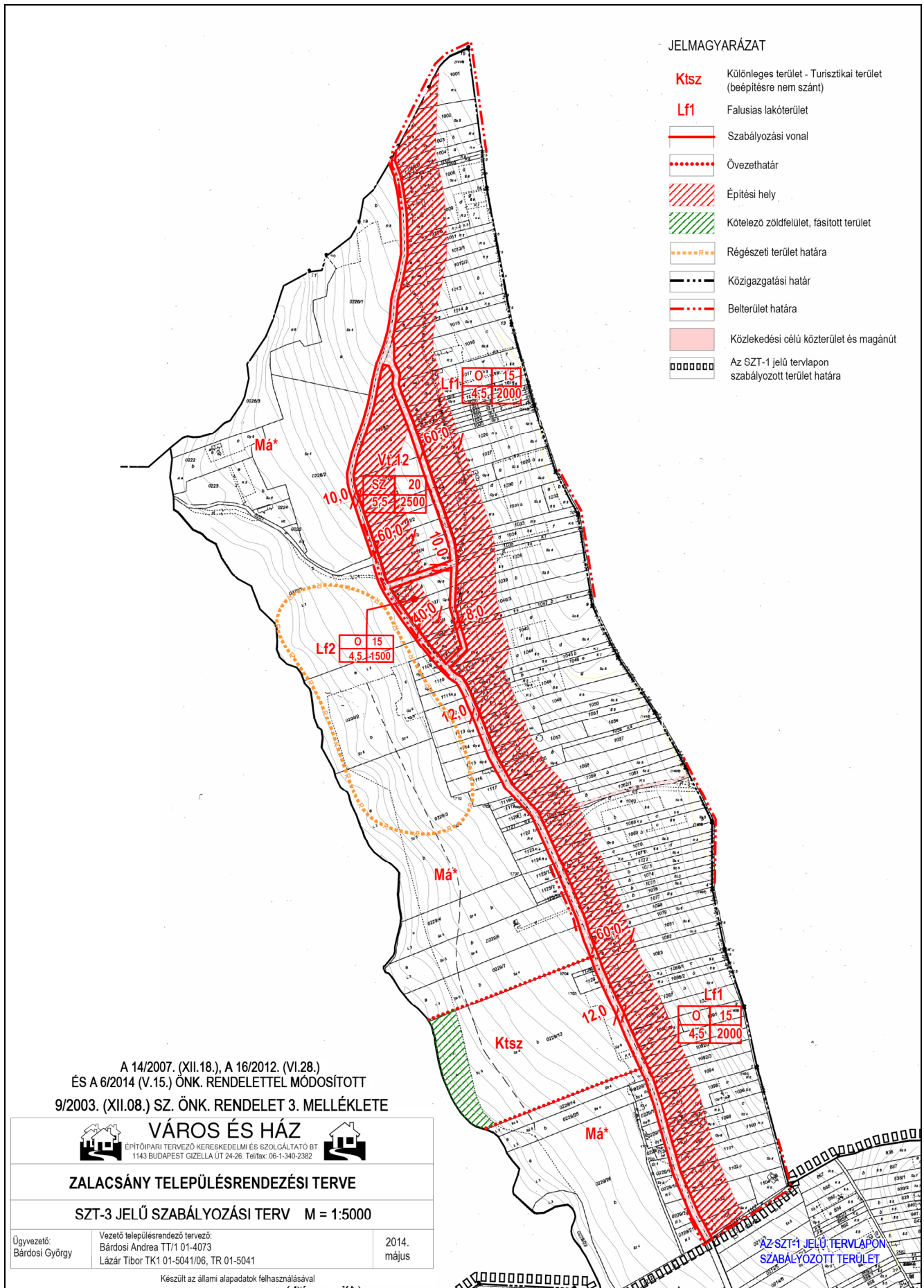
⁴ Törölte a 6/2014. (V.15.) önkormányzati rendelet Hatályos 2014. 05.30.-tól

⁵ Módosította a 16/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelet Hatályos 2012. 07.28

⁶ Módosította a 16/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelet Hatályos 2012. 07.28

⁷ Módosította a 16/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelet Hatályos 2012. 07.28

⁸ Módosította a 16/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelet Hatályos 2012. 07.28

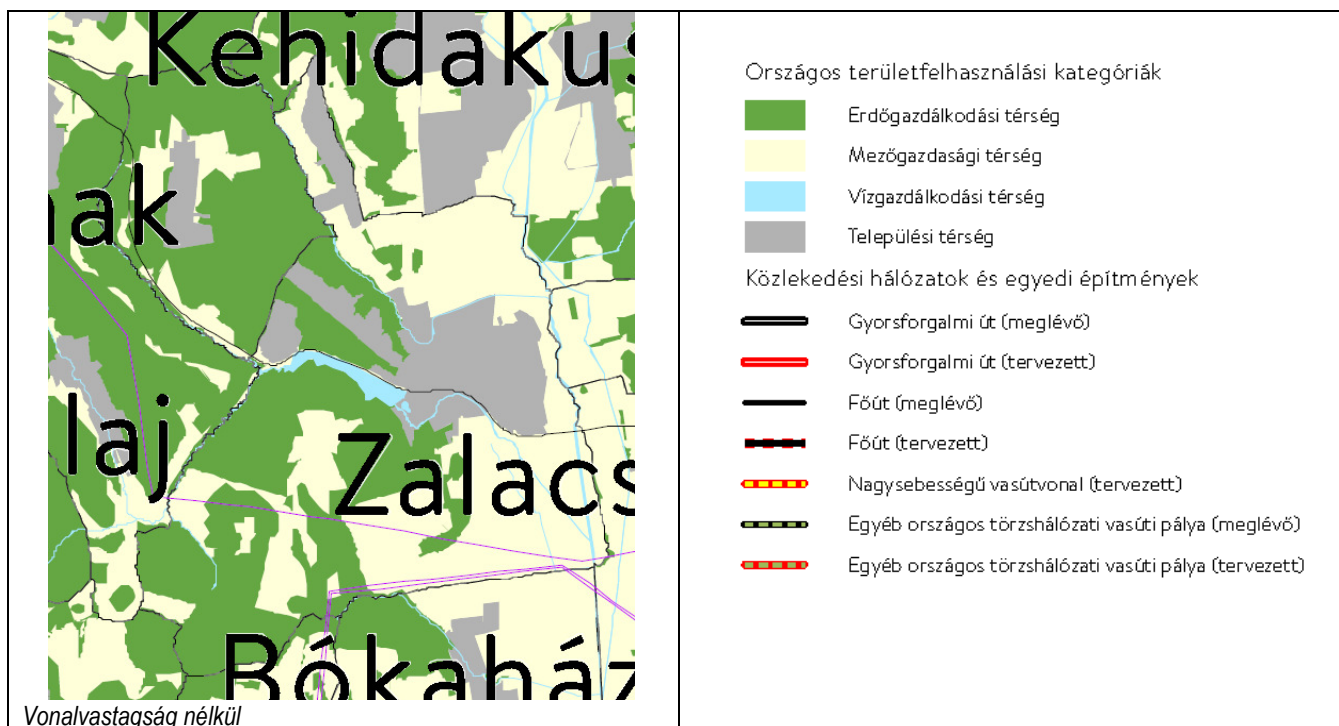


2.1.2. Területrendezési tervek

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos Területrendezési Tervről (a továbbiakban: OTrT). A 2. melléklet az Ország Szerkezeti Terve, melyen Zalacsány vizsgált területe **települési térségben** fekszik.

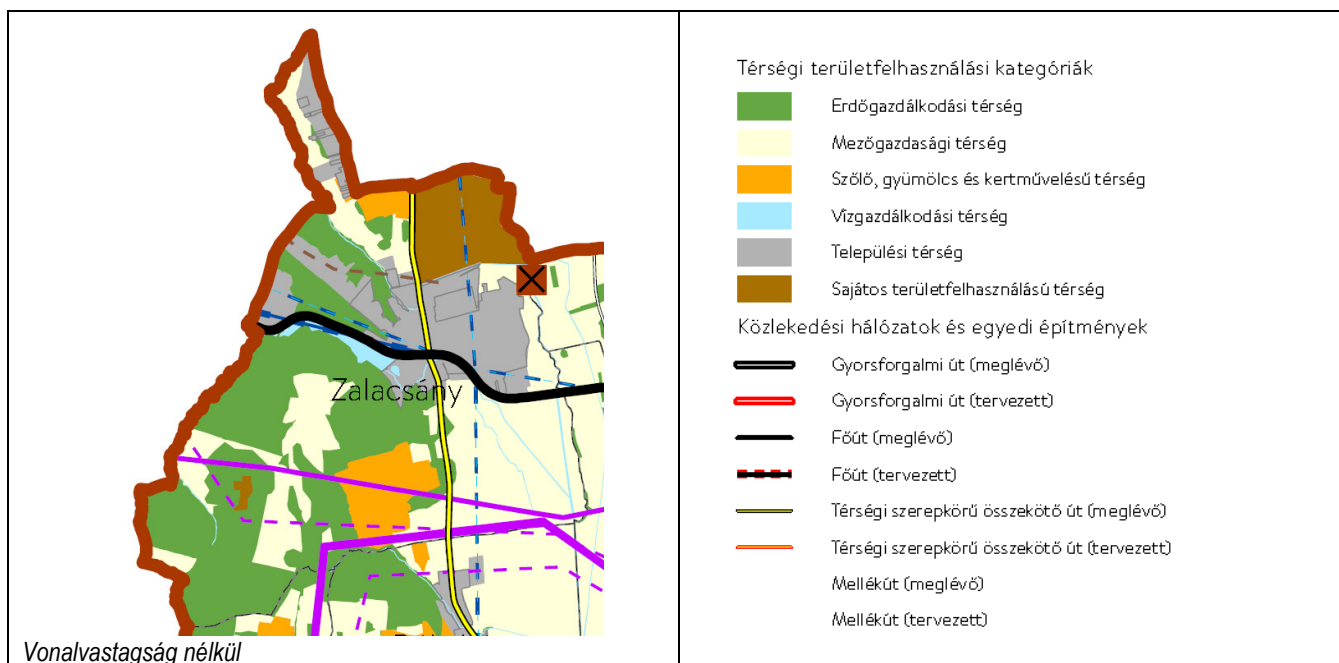
A módosítást az országos övezetek közül az alábbiak érintik:

- Tájképvédelmi terület, Vízminőségvédelmi terület övezete (Zalacsány teljes területe)



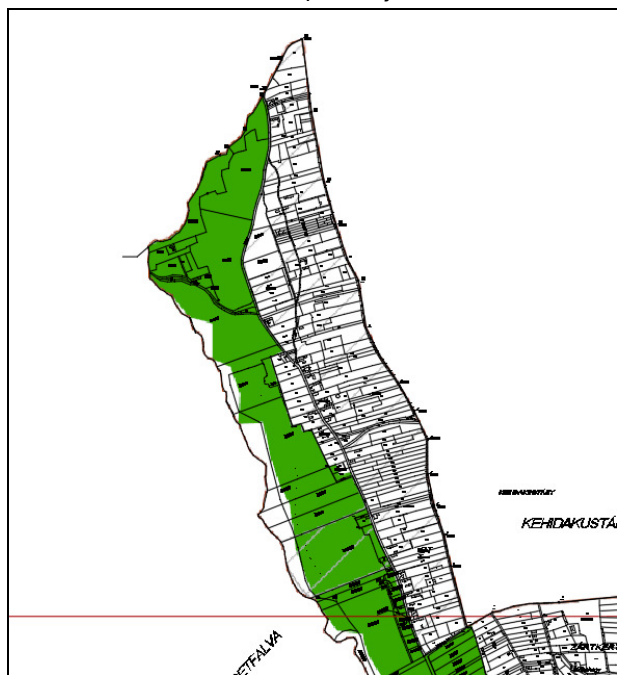
Az Ország Szerkezeti terve (részlet)

Az MATrT Negyedik része a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve** (a továbbiakban: BKÜTrT), melynek szerkezeti tervén Örvényeshegy Falusias lakóterülete szintén települési térségben fekszik,

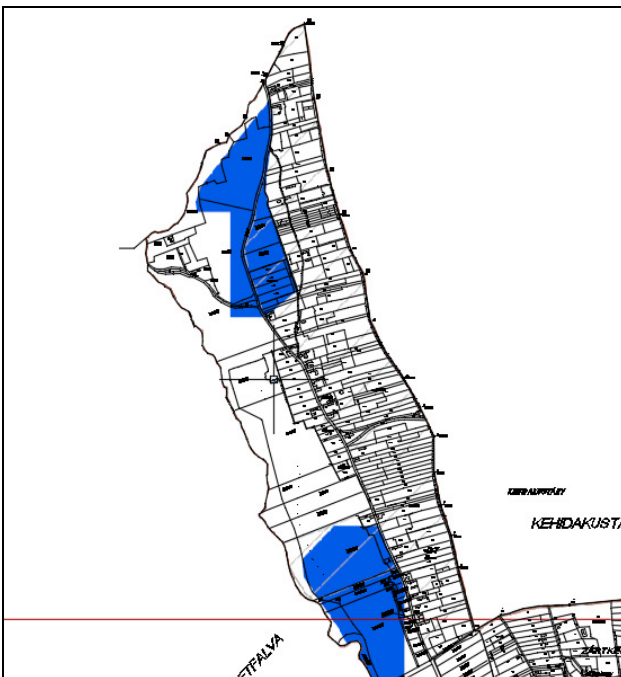


A Balaton Kiemelt üdülőterület Szerkezeti terve (részlet)

Az országos övezetek közül a Tájképvédelmi terület, a Vízminőségvédelmi övezet lefedi a teljes település területét, más országos övezet nem érinti a módosítással érintett területet. A két övezetre vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák illetve az előírások a HÉSZ és a településképi rendelet betartásával teljesülnek. A térségi övezetek nem fednek rá a falusias lakóterületre, de határolja a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, a Vízterhelésnek kitett terület övezete és az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület



Vízterhelésnek kitett terület övezete

Mivel ezek az övezetek nem fednek rá a falusias lakóterületre, ezért az ezekre vonatkozó előírások a módosítással érintett területre nem tartalmaznak korlátozásokat.

Zala Megye Területrendezési Tervének (elfogadva Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27. önkormányzati rendeletével) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre csak korlátozottan, az egyedileg meghatározott megyei övezetek tekintetében terjed ki. Ilyen övezet azonban Zalacsány területére nem fed rá.

A településrendezési terv területrendezési törvénynek történő megfeleltetése legutoljára 2011-ben készült el, ahol megtörténtek az övezeti lehatárolások.

A 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) hatálybalépése óta módosítás nem történt, így megfeleltetésre sem került sor, annak ellenére, hogy a törvény 93.§ (1) bekezdése erre 2021. december 31-ig adott határidőt. A megfeleltetésre a településnek anyagi eszközei nem állnak rendelkezésre.

A hatályos jogszabályok alapján a területrendezési eszközök 2023. december 31-éig alkalmazhatók illetve módosíthatók.

A területre egyéb előírás a törvényben nem vonatkozik.

2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A jelen módosítást magántulajdonos kérelme alapján kezdeményezi Zalacsány község Önkormányzata.

Az Örvényeshegyi területet a 2003-ban jóváhagyott településfejlesztési koncepció is kiemelt fejlesztési területként kezelte és az alapján jelölte ki falusias lakóterületként, mint a korábbi hagyományos lakóterület felélesztését, lakó célra ill. falusi turizmus fejlesztésére.

A csendes eldugott településrész szép táji környezetben, erdő mellett helyezkedik el, a Zalacsány - Kehidakustány közötti főútról leágazott kis mellékútról közelíthető meg. Innen 2 km-re található a Zala Springs golfpálya, 5 km-re a Kehida Termál gyógyfürdő, 14km-re van Hévíz és 20 km-re a Balaton. De a közvetlen környezetben sok kiránduló célpont is van.

Az Örvényeshegyi út mentén fésűs beépítéssel rendelkező telkek többsége lakó funkciójú, de több telken található már ma is különböző típusú szálláshely, de több épületet üdülőként használnak. Van itt apartmanház, vendégház, fogadó, sátorhelyek, jurta ill. faházas apartman is. Itt található a tradicionális magyaros, falusias hangulatú Pálos Resort több ha-os saját birtokkal, melyen szabadidős létesítmények (játsszóterek, szarvasfarm, szabadtéri színpad stb.) találhatók.

Itt rendezik évenként az Örvényeshegy piknik néven megrendezett összművészeti fesztivált, ahol koncertek, színház, gyerekprogramokat tartanak. Mindezek miatt a továbbiakban is rendkívül igény van, további minőségi szálláshelyek kialakítására.

Az alábbiakban bemutatjuk a környék szálláshelyeit és a rendezvények helyszínét és néhány rendezvény pillanatot is.

SZÁLLÁSHELYEK



RENDEZVÉNYEK HELYSZÍNE



RENDEZVÉNYEK AZ ÖRVÉNYESHEGYEN



JÓVÁHAGYOTT ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatáról szóló 9/2003. (XII.08.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testülete testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőt rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében , az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőt rendeli el:”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §

(1) Zalacsány területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- a) Kertvárosias lakóterület (Lke)
- b) Falusias lakóterület (Lf)
- c) Településközpont vegyes terület (Vt)
- d) Üdülőházas üdülőterület (Üü)
- e) Hétvégi házias üdülőterület (Üh)
- f) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- g) Különleges terület
 - ga) Rekreációs létesítmények (Krek)
 - gb) Különleges –rekreációs terület (golfpark) (Krek-g)
 - gc) Ökoturisztikai központ (Kök)

- gd) Lovas-sportterület (Klsp)
- ge) Szabadidőközpont(Ksz)
- gf) Régészeti bemutató terület (Kr)
- gg) Erdei turisztikai központ (Ket)
- gh) Temető (Kt)

(2) A beépítésre szánt területek Településközpont vegyes, terület; kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület; és Különleges terület építési övezeteiben a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület– látványtervvel igazoltan – tájba illesztve, illetve növényzettel takartan építhető, a többi építési övezetben csarnok jellegű épület nem helyezhető el.”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terveken Lke jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) A Kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13. §. szerinti épületek – kivéve üzemanyagotöltő - helyezhetők el. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 80 m2 szintterületű lehet, kivéve az Lke4 jelű építési övezetet.

(4) Az építési övezetek telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretet, a telkek legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a 4. melléklet tartalmazza.

(5) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.

(6) Az Lke9, Lke 4 és az Lke12 építési övezet kivételével az egyes telkeken legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető. Az Lke9 Lke4 jelű építési övezetben max. 6 lakásos lakóépület is építhető. Az Lke12 Lke8 jelű építési övezetben idősek ellátását szolgáló szociális épület is elhelyezhető, a Szabályozási terven jelölt építési vonalon.

(7) Hatályon kívül helyezte: 10/2018. (VII.20.) Ör, hatályos: 2018.08.04.

(8) Az Lke1, Lke9, Lke10 és Lke11 és Lke11* jelű építési övezetben az épületek engedélyezési tervéhez csatolandó a 76-os út ill. a tó felőli kedvező rálátás érdekében, az onnan való építészeti megjelenést igazoló látványterv, fotó valamint homlokzati színezési terv is. Ezekben az építési övezetekben a fő rendeltetést kiszolgáló funkciójú épület különálló épületben nem helyezhető el.

(9) Hatályon kívül helyezte: 10/2018. (VII.20.) Ör.

(10) Az Lke1* övezetben a hátsókert minimális mérete 20,0 m . A hátsókertben a 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fát kivágni nem szabad. (A törzsmérőt 1 m magasságban kell mérni.)

(11) Az Lke2 jelű építési övezetben a beépítés a kialakult állapothoz igazodva – az eredeti telek megmaradása esetén - oldalhatáron álló és szabadonálló is lehet. Új telkek kialakításakor a beépítés oldalhatáron álló.

(12) Az Lke4 jelű építési övezetben délkelet irányban a meglévő, már beépült lakótömbök felőli oldalon, a szabályozási terven jelölt területsávban az építménymagasság legfeljebb 5,5 m lehet

(13) Az Lke4, Lke9, Lke10 és az Lke11 és Lke11* jelű övezetben épület elhelyezése csak a 3. § (9) bekezdés szerinti elvi engedély figyelembevételével történhet.

(14) Az Lke4 jelű építési övezetben (lakópark) a beépítés utcaszerűen, a meglévő hagyományos beépítéshez igazodóan történhet.

(15) Az építési övezetekben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácműhely, műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye, a háztáji mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei, továbbá csak az Lke5, Lke6, Lke7 építési övezetben állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek helyezhetők el.

(16) Új épület elhelyezése esetén gépkocsitároló az Lke9, Lke10 és Lke11 építési övezetben csak a fő rendeltetésű épülettel egybeépítve alakítható ki; a többi építési övezetben különállóan a tűztávolság betartásával építhető meg.

(17) Az állattartó épületek összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet.

(18) Az Lke 11* jelű építési övezetben lakóépület nem építhető, csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület létesíthető. A telek Szabályozási terv szerinti „közhatalra” kijelölt zöldfelületén a helyi lakosság pihenését és a gyermekek játéklehetőségét biztosító park, játszókert létesítendő. A park, játszótér fenntartásáról a tulajdonosnak kell gondoskodni, a parkot nem lehet bekeríteni. Az elhelyezendő funkciónak megfelelő parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani. A 0204/13 hrsz-ú területén tervezett úthálózatának SZT-5 jelű szabályozási tervlapon jelölt zsákutca szakaszán kocsifordulót kell kialakítani.

(19) Az SZT-5 jelű szabályozási tervlap 0204/13 hrsz-ú területén az Lke10 jelű építési övezetben a kialakítandó új építési telkek minimális mélysége 40 m , minimális szélessége szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter .

(20) A 0204/13 hrsz-ú területén az Lke10 jelű építési övezetében az elő-oldal- és hátsókert mélységét a szabályozási terven jelölt építési hely határozza meg: az előkert minimális mélysége 5 m , az oldalkert minimális szélessége 3 m , a hátsókert minimális mélysége 10 m .

(21) Az Lke10 jelű és Lke 11 jelű építési övezetben a melléképítmények az alábbiak szerint helyezhetők el:

- a) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők : közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti szabadlépcső (terelőlépcső) és lejtő.
- b) Az alábbi létesítmények az előkert és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra levő terület kivételével bárhol elhelyezhetők: Közműpótló műtárgy, kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút,

pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó.

(22) Hatályon kívül helyezte 10/2018. (VII.20.) Ör.

(23) Az Lke 10 jelű és Lke 11 jelű építési övezetben homlokvonalai kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonalai kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.

(24) Az Lke jelű és Lke 11 jelű építési övezet területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási Terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység (Örvényes nevű településrész), mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol mezőgazdasági építmények is elhelyezhetők.

(2) Az építési övezet telkei legalább részleges közművesítettség (a csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló) esetén építhetők be.

(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület (max 2 lakóegység)
- b) mező- és erdőgazdasági építmény
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 50 m² szinterülettel,
- d) szálláshely szolgáltató épület,**
- e) kézműipari építmény ,helyi igazgatási, egyházi oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(4) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretet, a telkek legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet tartalmazza.

(5) Hatályon kívül helyezte a 10/2018.(VII.20.) Ör.

(6) Az építési övezetekben új épület a kialakult állapothoz igazodva, 3,0 –5,0 m előkerttel (az eredeti főépület helyén) a kialakult utcakép jellegének megfelelő északi oldalhatárra helyezhető el

(7) Az építési övezetekben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületként: háztartással kapcsolatos tárolóépület, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye, állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek, a háztáji mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei helyezhetők el, melyek a kialakult jellegnek megfelelően oldalhatárra telepítve, a fő rendeltetésű épülettel egybeépítve illetve különállóan a tűztávolság betartásával helyezhető el.

(8) Hatályon kívül helyezte a 10/2018.(VII.20.) Ör.

(9) Állattartó épület az építési övezetekben az építési telek területének legfeljebb 5 %-a lehet a beépíthetőség mértékén belül.

(10) Hatályon kívül helyezte a 10/2018.(VII.20.) Ör.

(11) Hatályon kívül helyezte a 10/2018.(VII.20.) Ör.

(12) A területen maximum F+ T (földszint + tetőtér) beépítésű épület helyezhető el. Tetőtérbeépítésnél térdfal csak max. 60 cm magassággal alkalmazható.

(13) Az elhelyezhető épület utca felőli legnagyobb szélessége 8,0 m , gerincmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(14) Új épület elhelyezése esetén az épület és a környezet közötti építészeti összhangot biztosítani kell.”

5. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

(1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. §. (2) szerinti épületek helyezhetők el, kivéve üzemanyagtöltő, parkolóház. Lakóház illetve lakás az alábbiak szerint helyezhető el:

- a) a Vt1, Vt3, Vt5, Vt6, Vt7, Vt11 jelű építési övezetben új lakóépület nem helyezhető el.
- b) A Vt5, Vt11 jelű építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el, de az övezetben elhelyezhető épületben a tulajdonos, használó számára lakás kialakítható.
- c) A Csányi utca melletti Vt 3* jelű és a Vt4, Vt8, Vt9 jelű építési övezetben legfeljebb 2 lakás, a Vt2 és Vt 12 jelű építési övezetben legfeljebb 4 lakás, a Vt10 jelű építési övezetben pedig 6 lakásos lakóépület is helyezhető.
- d) A Vt8* jelű építési övezetben idősek otthona és szállásépület is elhelyezhető, az egy épületben elhelyezhető lakások száma nem korlátozott.

(4) Az építési övezetekben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Kivétel ez alól a Vt6 jelű építési övezet, melyen a funkcióhoz tartozó terepszint alatti építmények kialakíthatók.

(5) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretet, a telkek legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a 6. melléklet tartalmazza.

(6) A Vt3 építési övezetben épület az Ady Endre utca felől előkert nélkül is elhelyezhető, a minimális zöldfelületen belül a hátsó telekhatár mentén (76-os út) fa- és cserjesor telepítése kötelező.

(7) A Vt5 építési övezetek területén új beépítés 10 m minimális előkert betartásával lehet. A Csányi út mentén a meglévő épület megtartása esetén a szabályozási terven jelölt építési hely a mérvadó. Az

építési övezetben csak a meglévő épületek megtartása, bővítése esetén alkalmazható a max. 7,5 m-es építménymagasság.

(8) A Vt5, Vt10, Vt11 jelű építési övezetben épület elhelyezése csak a 3. § (9) bekezdés szerinti elvi engedély figyelembevételével történhet.

(9) A Vt8 ill. Vt9 jelű építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként háztartással kapcsolatos tárolóépület, műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhetők el, melyek a kialakult jellegnek megfelelően telepítve helyezhetők el.

(10) Az építési övezetekben állattartó épület nem létesíthető. Állattartás az Önkormányzat állattartási rendelete szerint lehetséges.

(11) A Vt11 jelű építési övezet nyugati - zöldterülettel határos - oldalán nagy lombkoronájú, látványtakarásra is alkalmas fasor telepítendő.”

6. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8.) önkormányzati rendelete 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási Terveken Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol az az OTÉK 19. §-a szerinti épületek helyezhetők el, az üzemanyagtöltő kivételével.

(2) Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) Az építési övezetben az építményelhelyezés feltételeit a 7. melléklet tartalmazza.

(4) Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 5 % -ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.

(5) Hatályon kívül helyezte a 10/2018. (VII.20.) ÖR.”

7. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8.) önkormányzati rendelete 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §

(1) Az Üü3 építési övezetben lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető vagy a meglévő épületek lakó rendeltetésűre módosíthatók. Üdülőházas üdülőtérület a Szabályozási terven Üü jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző és turisztikai funkcióval összefüggő létesítmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetek telkei teljes közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.

(3) Az építési övezetben az építményelhelyezés feltételeit a 8. melléklet tartalmazza.

(4) Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telkek max. 5 % -ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.

(5) Az építési övezetek területén épület elhelyezése csak a 3. § (9) bekezdés szerinti elvi engedély figyelembevételével történhet.

(6) Az Üü1, Üü2, Üü3 építési övezetben az előkert mérete min. 10 m , az Üü3* építési övezetben az előkert mérete az Örvényesi út felől min. 5,0 m , a Csányi út felől min. 10 m .

(7) Az Üü4 és Üü5 jelű építési övezetben az előkert mérete a Csányi út felől min. 20,0 m , kivéve, ahol a szabályozási terv másként jelöli. Az építési övezetekben a bejáratok mellett őrzés ill. porta funkciót ellátó építmény előkert nélküli kialakítással is elhelyezhető, legfeljebb 6,0 m² alapterülettel.

(8) Hatályon kívül helyezte a 16/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelet.

(9) Az Üü6 jelű építési övezetben a már kiosztott telkek önálló beépítése nem lehetséges, a telkek csak az övezetben meghatározott legkisebb telekméret kialakítása esetén építhetők be.

(10) Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII.20.) önkormányzati rendelet.

(11) Az Üü7 és Üü8 építési övezetek területén a természet- tájvédelmi, környezetvédelmi (zajvédelmi) követelmények tisztázására elvi építési engedély kérhető.

(12) Az Üü4 építési övezetben a kastélyépületre vonatkozó építménymagasság legnagyobb értéke 9,0 m , de bővítés esetén a bővítés és átalakítás tervezett párkánymagassága nem haladhatja meg a keleti homlokzat párkánymagasságának értékét, azaz a 9,8 m-t.”

8. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

(1) Hétvégiházazs üdülőterület a Szabályozási terven Üh jellel szabályozott területfelhasználási egység.

(2) ¹⁰⁰ A hétvégiházazs üdülőterületen elhelyezhető max. két üdülőegységes üdülőépület

(3) A hétvégiházazs üdülőterületen nem helyezhető el a terület rendeltetésszerű használatát zavaró egyéb gazdasági építmény, ipari, kézműipari létesítmény; üzemanyagtöltő állomás.

(4) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(5) A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület az övezet területén nem helyezhető el.

(6) Az építési övezetben épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.

(7) Az építési övezet területén az építményelhelyezés feltételeit a 9. melléklet tartalmazza.

(8) ¹⁰²„

9. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

- (1) A terület a Szabályozási terven Krek jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol sportolási, gyógyturisztikai, szabadidős létesítmények épületei, továbbá az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait a 10. melléklet tartalmazza.
- (4) A területen az (1) bekezdés szerinti épületek csak a kijelölt építési helyen helyezhetők el.
- (5) A területen épület elhelyezése csak a 3. § (9) és (10) bekezdése szerinti véleményezés figyelembevételével történhet.”

10. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 11/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11/B. §

- (1) Az övezetben kijelölt építési helyen belül a fogadóközpont (ÉH1-k) területén, a szolgáltatási rendeltetésű (vendéglátó-, kereskedelmi-, sport-, rekreációs-, intézményjellegű), a nagy belmagasságot igénylő bármilyen funkciójú épületek esetében a kialakítható legkisebb beépíthető telekméret 10. 000 m², az övezet egyéb beépíthető területein (ÉH1) 1.500 m² a 11. melléklet szerint.
- (2) ¹⁰⁴ Az övezetben az épületekre vonatkozóan megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter, amely nem korlátozza önálló toronyszerű, szimbolikus építménynek létesítését. A földszintes (F), emeletes és tetőtér beépítéses (F+T, F+1, F+1+T) épületek magastető esetén 25 – 40 fok közötti tetőhajlásszöggel építhetők. A fogadóközpont területén a nagy belmagasságot igénylő épületek (pl. sportcsarnok, termálfürdő, klubház, stb.) max. 10,0 m-es építmény magassággal, egyedileg meghatározott szintszámmal és tetőformával (pl. félnyereg, kupola, stb.) is megépíthetők.
- (3) Az övezetben kijelölt építési helyen belül a fogadóközpont (ÉH1-k) területén valamint a fenntartótelepé (ÉH2) területén a legkisebb zöldfelületi arány 60 %, a beépítettség maximuma 30 %, a szintterületi mutató 0,5. Az övezet egyéb beépíthető területein (ÉH1) a legkisebb zöldfelületi arány 80 %, a beépítettség maximum a 15 %, a szintterületi mutató 0,3.
- (4) Az építési övezet csak építési hellyel meghatározott részén építhető be. A kijelölt építési helyen belül a telekalakítás és az épület elhelyezések során figyelembe kell venni a beépítést korlátozó tényezők (közmű biztonsági övezetek, igazgatási határ, stb.) hatásait. A beépítés csak a teljes közművesítés és legalább megfelelő magánúttal való megközelítés biztosítása esetén létesíthető.

(5) Az övezet építési helyként meghatározott területein a golfpark rekreációs-, szállás és kiszolgáló létesítményei építhetők, valamint az ezekhez kapcsolódó rekreációs és védelmi célú zöldfelületek (kertek, védő zöldsávok, stb.), utak, terek létesíthetők. E funkcióknak megfelelően a melléképítmények közül a telek beépített területébe be nem számítható módon: közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0, 40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés, sport és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, komposztáló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, továbbá üvegház és fóliasátor helyezhetők el, a telekterület max. 1,0 %-án.

(6) Az övezet építési helyein pinceszint, mélygarázs, terepszint alatti épületrész csak a 150 m² egybefüggő beépített alapterületűnél nagyobb épület alatt létesíthető, legfeljebb az épület alapterületének kétszeres szintterületével. Önálló (faépítménnyel nem rendelkező) terepszint alatti építmények, a közműaknak kivételével, nem építhetők. Az övezet építési helyen kívüli, szőlőültetvénnyel betelepített részein legalább 60 cm vastag, gyepesített földtakarással fedett borospince építhető, 1 ha szőlőterület után egy, max. 80 m² alapterülettel.

(7) Az építési övezet ÉH1-k jelű építési hellyel meghatározott részén a golfpark rekreációs célú – szállás, üdülő, sport, intézményi, szolgáltató és ezekhez kapcsolódó funkciójú – épületei, az ÉH1 jelű építési hellyel meghatározott részein magánszállás – üdülő – és ehhez kapcsolódó funkciójú – épületei építhetők. Az építési övezet ÉH2 jelű építési hellyel meghatározott részén a golfpark üzemeltetését és fenntartását biztosító kiszolgáló – karbantartó, szerviz, tárolási és ezekhez kapcsolódó funkciójú – épületei építhetők.

(8) Az övezet építési helyként meg nem határozott területe a golfpályák szabadtéri sportterületének és az ezeket elválasztó köztes zöldfelületek (parkok, gyepek, ültetvények) területe, amelyek részben beültetési kötelezettséggel kijelölt területek.

(9) Az övezet BÜ1 jelű beültetési kötelezettségű részei a golfpark védelmi célú növénytelepítésére – véderősáv, védőfásítás, cserjesor, ligetes védőgyep – telepítésére kijelölt területek, amelyek legalább 65 %-ban fás szárú növényzettel telepíthetők be. Az övezet BÜ2 jelű beültetési kötelezettségű része a golfpark ártéri élőhely rekonstrukcióra kijelölt területe, ahol az eredeti ártéri növényzet megőrzendő, illetve annak felújulását, tartós fennmaradását lehetővé kell tenni.

(10) Az övezet területére telekalakítási terv készítendő. Az övezetben kialakítható építési telek mérete 1.500 m²-nél nem lehet kisebb, figyelemmel az (1) bekezdés előírásaira is.”

11. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. §

(1) [83] A terület a Szabályozási terven Klsp jellel jelölt területfelhasználási egység, melyen a sportolási célú lótarás, a lovassport és lovas sportrendezvények létesítményei, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi szállás épület és szolgáltatás létesítményei helyezhetők el. Elhelyezhető továbbá a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 db lakás ill. lakóépület.

(2) A területen épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el. A technológiai eredetű szennyvíz zárt szennyvíztárolóban helyezhető el vagy egyedi szennyvíztisztítással ártalmatlanítandó.

(3) Az övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(4) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait a 12. melléklet tartalmazza.

(5) A területen épület elhelyezése csak a 3. § (9) és (10) bekezdése szerinti véleményezés figyelembevételével történhet.”

12. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. §

(1) A szabadidőközpont a Szabályozási Terven Kszk¹¹⁰ jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a szabadidő eltöltését szolgáló pihenési, sportolási, játszótéri, horgászati célú építmények, lovarda-istálló rendeltetésű létesítmény továbbá időszakos szabadtéri rendezvények lebonyolítására szolgáló létesítmények alakíthatók ki.

(2) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait a 13. melléklet tartalmazza.

(3) A területen épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.

(4) Az övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(5) A területen épület elhelyezése csak a 3. § (9) és (10) bekezdése szerinti véleményezés figyelembevételével történhet.”

13. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. §

(1) A Szabályozási terven Ket jellel jelölt területfelhasználási egység (a volt Szőlői puszta területe), ahol az erdőhöz kötődő turisztikai létesítmények, vadászház, erdészház és turisztikai szállás épületek létesíthetők.

(2) Az építési övezetben épület részleges közművesítettség esetén is elhelyezhető. Szennyvíz csak zárt tárolóban helyezhető el vagy egyedi szennyvíztisztítással ártalmatlanítható.

(3) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(4) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait a 14. melléklet tartalmazza.

(5) Az építési övezet területén építmények elhelyezése az erdészeti szakhatóság egyetértésével történhet.

(6) A területen épület elhelyezése a meglévő erdőállomány és faállomány megtartásával történhet, ezért az építési engedélyhez az erdészeti szakhatóság által elfogadott favédelmi tervet kell mellékelni.”

14. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. §

(1) A Szabályozási terven Kők jellel jelölt területfelhasználási egység, melynek területén a természeti területek bemutatását, az ökológiai célú ismeretterjesztést, oktatást szolgáló és az ehhez kapcsolódó turizmus létesítményei helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.

(3) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait a 15. melléklet tartalmazza.”

15. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. §

(1) Zalacsány területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

- a) Zöldterület (Z)
- b) Erdőterület:
 - ba) védelmi (Ev)
 - bb) gazdasági (Eg)
 - bc) turisztikai (Ee)
- c) Mezőgazdasági területek:
 - ca) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - cc) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)
- d) Vízgazdálkodási terület
 - da) vízfolyások medre és töltései (V)
 - db) víztározók medre és töltései (Vtó)
- e) Különleges terület-turisztikai terület (Ktsz)
- f) Közlekedési terület (Köu)
- g) Közműterület – Szennyvíztisztítótelep (Kösz)

(2) ¹¹⁸ Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó általános előírások:

- a) 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki, kivéve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egységeket, továbbá a 24. §(3) bekezdése b) pontja szerinti esetben.
- b) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb a telek 10%-a lehet,

- c) 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni és ezekhez valamint a 250 m²-nél nagyobb beépített alapterületű építmények elhelyezéséhez külön jogszabályban előírt látványtervet kell készíteni.”

16. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

(1) Földgázszállító vezetékhalózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáz-nyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű, valamint a GOMBSZ rendeletei, továbbá a MSz 7048. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzíti:

- a) nagyközépnomású hálózatoknál 5,0- 5,0 m
- b) középnomású hálózatoknál 4,0- 4,0 m
- c) nagyközép/középnomású körzeti nyomásszabályozó berendezésnél 15,0x15,0 m-es terület

(2) Földgázhalózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 1,0-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

(3) A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolságot MSZ 7487/2 szerint (méretek m-ben) a 16. melléklet tartalmazza.”

17. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 45/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„45/A. §

Szabályozási terv mellékletek:

- a) A R. 1. melléklete az SZT-1 jelű M= 1:10000 méretarányú tervlap (külterület)
- b) A R. 2. melléklete az SZT-2 jelű M= 1:2000 terv (1-11 szelvények + Jelmagyarázat)
- c) A R. 3. sz. melléklete az SZT-3 jelű M= 1:5000 méretarányú tervlap (Örvényeshegy)”

18. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete függeléke helyébe a 14. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete az 1. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.


(3) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 2. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

(4) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 3. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.


- (5) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 4. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.
- (6) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete az 5. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.
- (7) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 6. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.
- (8) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 7. melléklet szerinti 10. melléklettel egészül ki.
- (9) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 8. melléklet szerinti 11. melléklettel egészül ki.
- (10) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 9. melléklet szerinti 12. melléklettel egészül ki.
- (11) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 10. melléklet szerinti 13. melléklettel egészül ki.
- (12) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 11. melléklet szerinti 14. melléklettel egészül ki.
- (13) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 12. melléklet szerinti 15. melléklettel egészül ki.
- (14) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a 13. melléklet szerinti 16. melléklettel egészül ki.

19. §

Ez a rendelet 2022. június 14-én lép hatályba, és 2022. július 14-én hatályát veszti.


Nagy Lászlóné
polgármester




dr. Prótár Henrietta
jegyző



Kihirdetve: Zalacsány, 2022. május 30. 17 óra


dr. Prótár Henrietta
jegyző



„4. melléklet

Kertvárosias lakóterület (Lke)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
1. övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
Lke1	O	25	4,5	600	50
Lke2	O/SZ	25	4,5	800	50
Lke3	SZ	25	4,5	1000	50
Lke4	SZ	25	7,5	2000	60
Lke5	O	25	4,5	800	50
Lke6	O	25	4,5	1000	50
Lke7	O	25	4,5	1200	50
Lke8	SZ	15	7,5	5000	60
Lke9	SZ	15	5,5	3000	60
Lke10	SZ	20	4,5	1000	50
Lke11	SZ	20	4,5	2000	50
Lke12	SZ	25	7,5	5000	50
2. O- oldalhatáron álló beépítés ,SZ - szabadonálló beépítés					

”

„5. melléklet

Falusias lakóterület (Lf)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti	beépítés	legnagyobb	épületek	legkisebb	max.	minimális
jele	módja	beépítettsége %	legnagyobb építmény- magassága (m)	területe m ²	szintter. mutató*	zöldfelületi aránya %
Lf1	O	15	4,5	2000	0,25	50
Lf2	O	15	4,5	1500	0,25	50
O - oldalhatáron álló beépítés * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma						

”

„6. melléklet

Településközpont vegyes terület (Vt)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	Max. színter. Mutató [35] Beiktatta: 14/2007.(XII. 18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.	Minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	SZ	25	4,5	700	0,4	20
Vt2	SZ	30	5,5	800	0,6	20
Vt3 ^[1]	O	25	4,5	1000	0,4	20
Vt3*	O	25	4,5	1000	0,4	20
Vt4	SZ	25	4,5	2000	0,4	40
Vt5 ^[2]	SZ	25	5,5 (7,5)	5000	0,5	40
Vt6	SZ	40	4,5	1 ha	0,5	30
Vt7	SZ	40	7,5	K	0,6	10
Vt8	O/SZ	40	4,5	700	0,6	20
Vt8*	O	40	4,5	700	0,7	20
Vt9	O/SZ	40	5,5	1000	0,7	30
Vt10	SZ	25	12,5	3000	0,8	60
Vt11	SZ	25	15	5000	1,3	50
Vt12	SZ	20	5,5	2500	0,6	50
	O - oldalhatáron álló beépítés SZ- szabadonálló beépítés			K - kialakult állapot		

15

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

AZ ÉPÍTÉSITELEK						
övezeti	beépítés	legnagyobb	épületek	legkisebb	max.	minimális
jele	módja	beépítettsége %	legnagyobb építmény-magassága (m)	területe m ²	szintter. mutató*	zöldfelületi aránya %
Gkszl	SZ	25	4,5	3000	0,4	25
Gksz2	SZ	30	4,5	1 ha	0,5	25
Gksz3 ^[1]	SZ	30	7,5	2000	0,6	25
Gksz4 ^[2]	SZ	20	4,5	K	0,4	25

SZ - szabadonálló beépítés K - kialakult állapot * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

33

„8. melléklet

Üdülõházas üdülõterület (Üü)

1. Épület elhelyezés feltételei

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek legkisebb-legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Üü1	SZ	15	5,5	5000	0,25	60
Üü3	SZ	15	5,5	5000	0,2	40
Üü3*	SZ	15	5,5**	5000	0,4	40
Üü4	SZ	10	6,0	2 ha	0,2	60
Üü5	SZ	30	7,5	1 ha	1,0	50
Üü6	SZ	25	10,5	2500	1,0	40
Üü7	SZ	15	6,0	3 ha	0,4	70
Üü8	SZ	30	7,5	3 ha	0,8	50
Üü9	SZ	20	6,0	3 ha	0,2	50

2. SZ - szabadonálló beépítés K - kialakult állapot * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

** A Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész OTÉK-nál megengedőbb engedélye (SOD/08/15-12/2014. sz.) alapján meghatározott érték”

„9. melléklet

Hétvégi házaspár üdülőterület (Üh)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti	beépítés	legnagyobb	épületek	legkisebb	max.	minimális
jelle	módja	beépítettség %	legnagyobb építmény-magassága (m)	területe m ²	szintter. mutató*	zöldfelületi aránya %
Üh1 ¹⁰¹	SZ	15	4,5	1500	0,4	60
O - oldalhatáron álló beépítés * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma						

”

„10. melléklet

Különleges terület – Rekreatív létesítmények (Krek)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti	beépítés	legnagyobb	épületek	legkisebb	max.	minimális
jеле	módja	beépítettség %	legnagyobb építmény-magassága (m)	területe m ²	szintter. mutató*	zöldfelületi aránya %
Krek	SZ	10	5,5	2 ha	0,2	50

”

„11. melléklet

Különleges – rekreációs terület (golfpark területe: K rek-g)

Beépítési mód:	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható			
	legkisebb	Legkisebb	legnagyobb		
Szabadonálló, ikres, zárt sorú	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Épületek építmény-magassága (m)	Szintterületi mutató
	1500-10000	80-60	15-30	7,5-10,0	0,3-0,5

”

„12. melléklet

Kempingek területei (Kk) , Lovas-sportterület (Klsp)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti	beépítés	Legnagyobb	épületek	legkisebb	max.	minimális
jele	módja	beépítettsége %	legnagyobb építmény-magassága (m)	területe m2	szintter. mutató*	zöldfelületi aránya %
Klsp	SZ	10 100	7,5	K Nem osztható	0,1	60
SZ - szabadonálló K - kialakult állapot *- az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma						

”

„13. melléklet

Szabadidőközpont (Kszk)

ővezeti	beépítés	Legnagyobb	épületek	legkisebb	max.	minimális	
jele	módja	beépítettsége %	legnagyobb építmény- magassága (m)	területe m ²	szintter. mutató*	zöldfelületi aránya %	
Kszk ^{III}	SZ	5	4,5	K Nem osztható	0,15	80	
SZ - szabadonálló K - kialakult állapot * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma							

”

„14. melléklet

Erdei turisztikai központ (Ket)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti	beépítés	legnagyobb	épületek	legkisebb	max.	minimális
jеле	módja	beépítettség %	legnagyobb építmény-magassága (m)	területe m2	sintter. mutató*	zöldfelületi aránya %
Ket	SZ	5	4,5	20000	0,1	70
SZ - szabadonálló * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma						

”

„15. melléklet

Ökoturisztikai központ (Kök)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
üzemeltető	beépítés	legnagyobb	épületek	legkisebb	max.	minimális
jele	módja	beépítettség %	legnagyobb építmény- magassága (m)	területe m ²	szintter. mutató*	zöldfelületi aránya %
Kök	SZ	25	6,5	5000	0,6	50

»

„16. melléklet

Gázvezeték hálózatok

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfeszültségű villamos vezeték	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	(1,0)	-	1,0	1,0	1,0
Középfeszültségű	(0,7)	(0,7)	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	(0,7)	(0,7)	(0,5)	-	0,5
Gázelosztó vezeték	(0,7)	(1,0)	(0,5)	(0,5)	-
Megjegyzés: A zárójeles értékek a közös közműárkos megoldásra vonatkoznak.					

39

„függelék

Függelék

1. Országos védelem alatt álló épületek

1.1. volt Tersánszky kúria hrsz 1/2 *„műemléki környezet: 1/3, 1/4, 6/19, 6/40, 129, 130, 131, 132, 134/3, 134/4.*

1.2. katolikus templom hrsz 126/1, *műemléki környezet: 3/2, 11/1, 11/3, 11/4, 121, 122, 123, 124, 125, 135, 136.*

1.3. Csányi mauzóleum hrsz 0174/2

2.

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek:

2.1. volt iskolakert, ma hotel védett parkja (19/12/TT/74 Zala megyei Tanács VB)

2.2. volt Battyhány kastély idős faállománya

2.3. volt Tersánszky kúria idős faállománya

2.4. 129 hrsz telek idős faállománya (a volt Tersánszky kúriával szemben)

2.5. Csányi tó és környéke

3.

Régészeti lelőhelyek listája (A KÖH adatszolgáltatása alapján)

3.1. 0197/1

3.2. 012

3.3. 367/37, 367/38, 367/39, 367/40, 367/51, 367/54, 367/55, 367/58, 367/59, 367/63

3.4. 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/20, 6/27, 6/28, 6/29, 6/31, 6/33, 6/34, 6/35, 6/36, 6/37, 6/38, 6/42, 6/43, 6/47, 6/48, 6/52, 6/53, 6/54, 6/55

3.5. 6/41

3.6. 055/1, 053/3, 055/4,

3.7. 0188/1

3.8. 0229/1, 0229/2, 0229/3

4.

A község területét érintő Natura 2000 hálózathoz tartozó földrészletek jegyzéke:

4.1. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén található kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek közül Zalacsány igazgatási területén: a SZT-1m területén

található a: 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034/1, 034/2, 035, 036/1, 036/2, 036/3, 036/4, 036/5, 036/6, 036/7, 036/8, 037 hrsz.,

4.2. a továbbiak: 039, 043/1, 043/4, 044, 045, 047, 048/1, 048/2, 048/3, 049, 050, 051, 052/1, 052/3, 052/4, 052/5, 052/6, 052/7, 052/8, 052/9, 052/10, 052/11, 053, 054, 055/1, 055/3, 055/4, 055/5, 055/6, 055/7, 056/1, 056/2, 057, 058, 059/1, 059/2, 060/1, 060/2, 060/3, 061/1, 062/4, 062/6, 062/7, 063/2, 063/3, 063/4, 063/6, 063/7, 064, 065, 066, 067, 068/1, 068/2, 069, 070, 071/1, 071/2, 071/3, 071/4, 071/5, 072, 073, 074, 075, 076/1, 076/2, 076/3, 076/4, 076/6, 076/7, 076/8, 076/9, 076/10 hrsz.

5.

Településképet meghatározó épületek:

5.1. volt Idősek Klubja épülete Zalacsány, Zrínyi u. 18. (186/1 hrsz.)

5.2. orvosi rendelő épülete Zalacsány, Zrínyi u. 2. (189/3 hrsz.)

5.3. Községi Ház épülete Zalacsány, Zrínyi u. 6. (193/5 hrsz.)”

Részletes indokolás

Az 1–19. §-hoz és az 1–14. mellékletehez

ELŐTERJESZTÉS

Zalacsány község Önkormányzata Képviselő-testülete 2022. május 30. napján tartandó ülésére

Tárgy: Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2003 (XII.08.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Badacsonyi Tamás kérelmét a 17/2022. (II.10.) sz. határozattal támogatva kezdte meg az Önkormányzat a Helyi Építési Szabályzat módosítást, melynek lényege az Örvényeshegyen a Falusias lakóterület építési övezeteiben szálláshely szolgáltatás megengedése.

A véleményezési tervdokumentáció véleményezése megtörtént, a vélemények nem kifogásolták a módosítást.

A partnerségi véleményezés során partnerségi vélemény nem érkezett.

A véleményezési eljárást és a partnerségi egyeztetést a 23 /2022.(IV.28.) Képviselő-testületi határozattal került lezárásra.

A záró véleményezési dokumentációra az Állami főépítész 2022 május 16-án küldte meg a véleményét, mely egyetértő, így a jóváhagyásnak nincs akadálya. A záró véleményt a Képviselő-testülettel ismertetni kell, az előterjesztés melléklete szerint. A rendelet preambuluma a hatályos felhatalmazó jogszabályok -Mötv és Alaptörvény- változása miatt módosítani szükséges. A rendeletben levő táblázatok nem felelnek meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak, ezért a rendelet szövegében pontok és alpontok formájában, illetve mellékletben (1-13 melléklet) kerülnek áthelyezésre változatlan tartalommal. A Loclex rendszer kizárólag az adott szakaszt engedte módosítani, csak a táblázatot tartalmazó bekezdést nem, ezért az adott szakasz újraszabályozásával lehet megoldani.

A helyi építési szabályzatról szóló 9/2003. (XII.8.) önkormányzati rendelet módosításának előzetes hatásvizsgálata:

társadalmi hatásai: nincs

gazdasági hatásai: nincs

költségvetési hatásai: nincs

környezeti következményei: nincsenek

egészségügyi következményei: nincsenek

adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: nincs


megalkotásának szükségessége: lakossági igény

megalkotása elmaradásának várható következményei: lakossági építési fejlesztések elmaradása

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a hivatalban dolgozók foglalkoztatása révén a személyi feltételek jelenleg biztosítottak, szervezeti változást, tárgyi feltételeket nem igényel

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy fogadja el a rendelet tervezetét.

Zalacsány, 2022. május 26.


Nagy László
polgármester



IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen módosítás Zalacsány Községi Önkormányzat 2001-ben készült, a 32/2002. (VII.19.) Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptiójával összhangban van, mivel abban az egyik kiemelt helyszín Örvényeshegy felélesztése lakó-üdülőterületként.

4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A meglévő és tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása nem szükséges, a módosítás a meglévő és tervezett településhálózati elemeket nem érint, a területfelhasználás nem módosul.

4.1.2. A Helyi Építési Szabályzat módosításának indoklása

A jelen módosítás a Településszerkezeti terv módosításával nem jár, a területfelhasználás nem változik, a terület falusias lakóterület építési övezetben marad. Nem változnak az építési paraméterek és a szabályozási terv sem módosul.

Egyedül a Helyi Építési Szabályzat 6.§ (3) bekezdésében felsorolt funkciók egészülnek ki, az OTÉK 2010. augusztus 6-án hatályos állapota szerint szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetőségével, illetve a felsorolás a jogszabályszerkesztés elvei alapján módosul. Az új (3) bekezdés az alábbi:

"(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület (max 2 lakóegység)
- b) mező- és erdőgazdasági építmény
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 50 m² szinterülettel,
- d) szálláshely szolgáltató épület,**
- e) kézműipari építmény
- f) helyi igazgatási, egyházi oktatási, egészségügyi, szociális épület."

Mivel a hatályos terv 2003-ban készült, ezért a módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

Az akkori OTÉK a Falusias lakóterületre az alábbiakat tartalmazza:

"Falusias lakóterület

14. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. szálláshely szolgáltató épület,
5. kézműipari építmény,
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
7. sportépítmény,
8. üzemanyagtöltő.

(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is."

A kiegészítés indokait részben a 2.2. fejezet is részletezi.

Az egykori különálló település nyomait viseli a terület fésűs beépítése és néhány megmaradt egykori népi építészeti hagyományokat tükröző épülete, még akkor is, ha időközben a zártkerti besorolás szerinti épületek is megjelentek a területen. Az egykori épületek felújításával illetve újabb épületekben is kialakult néhány szálláshely, megtalálható ezenkívül az egyszerűbb és olcsóbb kemping jellegű szálláshelykínálat is (sátorhely, jurta, faház)..

A hatályos HÉSZ-ben az elhelyezhető funkciók között nem szerepel a szálláshely szolgáltatás. Az akkori elképzelések alapján a lakó funkció előtérbe helyezésén volt a hangsúly, nagyobb forgalommal és forgalomvonzó létesítményekkel az akkori terv nem számolt. Az elmúlt majdnem 20 év azonban rácsafolt erre és egyre keresettebb, látogatottabb lett az örvényeshegyi terület, a közművesítés is megtörtént.

Öt évvel ezelőtt senki sem gondolta volna, hogy egy ilyen területen nagy forgalmat vonzó koncertek is rendezhetők, de mégis kedvelt rendezvény lett az Örvényeshegyi Piknik, és magas színvonalú előadások és koncertek kerültek megrendezésre. Természetesen az ismertség miatt megnőtt az igény az eddig meglévő szálláshelyek kínálatának bővítésére. Ezt a célt szolgálja a módosítás. A szálláshelyek bővítése az önkormányzat érdeke is, ezért támogatta és kezdeményezte a Képviselő-testület is.

Mivel a területen 60 m mély építési sáv jelöli ki a hosszú szalagparcellákon az épületek elhelyezhetőségét, így telkenként nagyszámú, nagy kiterjedésű épületek megjelenésére nem kell számítani, a telkek beépítése is 15 csak %. Parkolás a telken belül messzemenően megoldható.

A településkép védelméről szóló 9/2018. (V.30.) önkormányzati rendelet előírásai biztosítják a hagyományos építészeti kialakítást, az eredeti falusias településkép megőrzését, újjászületését.

4.2. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítás belterületként szabályozott, meglévő falusias lakóterületen belül történik, a településszerkezeti terv és a szabályozási terv nem módosul. A módosítás így védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érintenek. A Btv. szerinti ökológiai hálózat övezetei a módosítás területeire nem fednek rá. Az OTTrT. szerinti **Tájvédelmi terület** övezete Zalacsány teljes területét lefedi. A BKÜTrT szerinti **tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezete viszont nem érinti az Örvényeshegy területét. A jelen módosítás a tájképi megjelölést nem befolyásolja.

A módosítás során az építési övezet beépítési paraméterei nem változnak, csupán szálláshely szolgáltatás elhelyezhetőségét is biztosítja a terv.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás természetvédelmi, tájvédelmi, ökológiai érdekeket nem sért, a vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétes.

4.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Az falusias lakóterület építési övezetében a szálláshely-szolgáltatási funkció elhelyezhetősége vagy átminősítése a fűtési szezonban sem jár levegőszennyezés többlettel, így környezetvédelmi szempontból kedvezőtlen hatást nem okoz.

A módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

Az önkormányzat megkereste a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak arról, hogy a tárgyi módosítás tekintetében szükségesnek tartják-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés alapján a módosítások tekintetében külön **környezeti értékelés elkészítését** és környezeti vizsgálat lefolytatását. A megadott határidőig beérkezett vélemények nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. A véleményeket ld. a mellékletben.

4.4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A módosítás területe beépült üdülőterület üdülőházakkal. A környező utcák kiépítettek, szabályozási szélességük kialakult, beavatkozás nem szükséges. A módosítás – szálláshely szolgáltató funkció megengedése – többlet parkolási igénnyel nem jár. A parkolót telken belül kell kialakítani OTÉK szerint.

A módosítás a meglévő szabályozási lehetőségekhez képest forgalmi igénynövekedést nem okoz.

4.5. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett terület jelenleg is beépítésre szánt terület, részben beépült lakó-üdülőtelkek, kiskertek. A közművek kiépítettek, a közműkapacitások rendelkezésre állnak. A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják, új igényeket nem jelentenek. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a hírközlési hálózat és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

4.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A hatályos településrendezési eszközök alapján az Örvényeshegyi lakóterület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítások régészeti lelőhelyet, műemléket, műemléki környezetet nem érintenek. Régészeti lelőhely az Örvényeshegyi út túloldalán, a mezőgazdasági területen található 39689 azonosítószámmal. A módosítás a beépítési paramétereket nem érinti, azok változatlanok maradnak, csupán a funkciók bővülnek.

Műemlék legközelebb a település központjában található római katolikus templom, melyre a módosítás nyilvánvalóan nem lesz hatással.

4.7. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Zalacsány Helyi Építési Szabályzat módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (2) bekezdése szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével készült.

Budapest, 2022. február 25.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT/1 01-4073

MELLÉKLETEK

Záró szakmai vélemény



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/010/220-4/2022.	Tárgy:	Zalacsány helyi építési szabályzatának módosítása, záró szakmai vélemény
Ügyintéző:	Takács Anna		
Telefon:	92/511-048	Eljárás típusa:	egyszerűsített eljárás
E-mail:	takacs.anna@zala.gov.hu	Hiv. szám:	ZCS461-20/2022.

Nagy Lászlóné polgármester asszony részére
Zalacsány Község Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Zalacsány helyi építési szabályzatának módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 40. § (2) a) pontja alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

Zalacsány Község Önkormányzata 17/2022.(II.10.) sz. határozatában döntött a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítási szándékáról. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdése alapján a HÉSZ módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. melléklete figyelembevételével készül.

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 41. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében történt. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Horváth Adrienne települési főépítész közreműködésével látja el. A véleményezési szakaszban a tervdokumentációval és a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az illetékes államigazgatási szervek véleményét figyelembe vették, a terv partnerségi egyeztetését lefolytatták. A véleményezési szakaszt az önkormányzat a 23/2022. (IV.28.) sz. határozattal lezárta.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció a HÉSZ falusias lakóövezetre vonatkozó előírásainak módosítására irányul szálláshely szolgáltató épület elhelyezésének lehetővé tétele érdekében.

A tervdokumentáció a HÉSZ módosításának tervezetét, a véleményezési szakaszban beérkezett észrevételek figyelembevételével pontosított alátámasztó munkarészeket, valamint a

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 511 050, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat és előzményiratokat a Kr. 40. § (1) bekezdésének megfelelően tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a települési főépítész feljegyzésének.

III. Záró szakmai vélemény

A végső szakmai véleményezésre benyújtott tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, javasolom a HÉSZ módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

Záró szakmai véleményemet a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

A Kr. 43. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközöket az elfogadásukat követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzé kell tenni az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, továbbá a jóváhagyásukról szóló jegyzőkönyvvel együtt, hitelesített digitális formátumban meg kell küldeni vagy elérhetővé kell tenni a Lechner Tudásközpont, az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szerv számára. Amennyiben az állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A jóváhagyott módosuló településrendezési eszközöket egységes szerkezetbe foglalva kell dokumentálni és közzétenni.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. rend. 4. §-ának megfelelően a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit KFT. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani. A dokumentumok beküldése elektronikusan is történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/dokumentumok-feltoltese>.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2022. május 13.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész