

# ZALACSÁNY KÖZSÉG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

(egységes szerkezetben)

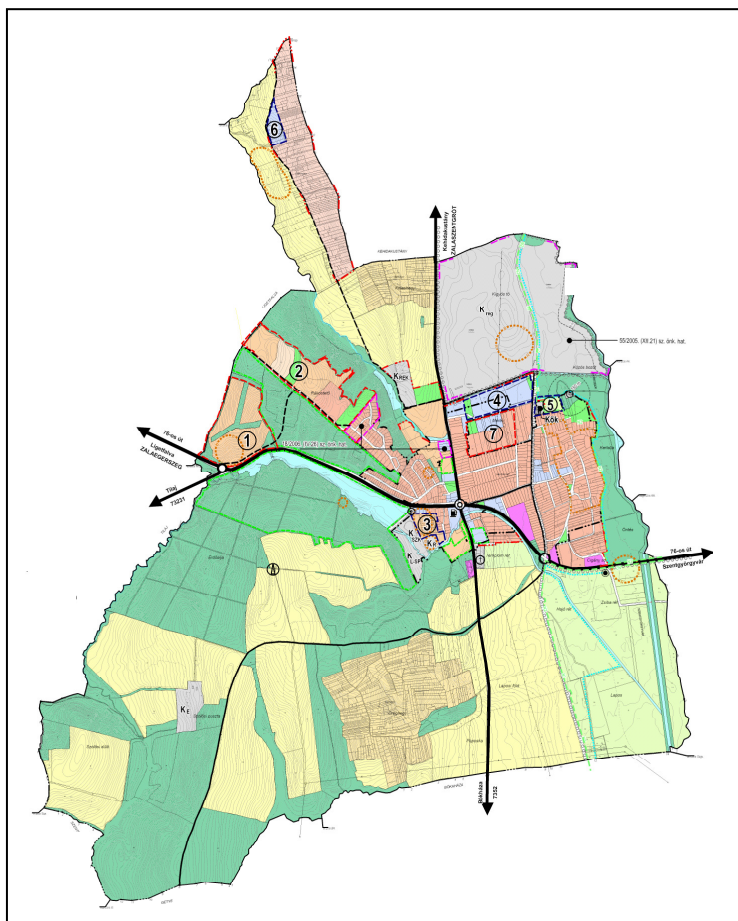
Az 51/2003. (XII.03.) ÖK. Határozattal megállapított, a 55/2005. (XII.21.) , a 18/2006. (IV.26.), a 71/2007 (XII.18.), a 27/2012. (VI.27) valamint a 27/2014. (V.14.) sz határozattal módosított

## Településszerkezeti terv

és a

9/2003. (XII. 08.) sz. Ökr. Rendelettel jóváhagyott, a 19/2004. (XI.29.) Ökr., a 19/2005. (XII.22.) Ök. sz., a 18/2006. (IV.26.) Ök. sz., az 5/2006. (IV.27.) Ök. Sz., a 14/2007 (XII.18.) Ök. Sz., a 7/2008 (IX.25.) sz. Ök. a 6/2014. (V.15.) valamint a 16/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelettel módosított

## Helyi Építési Szabályzat



# ZALACSÁNY KÖZSÉG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

(egységes szerkezetben)

**Generál tervező:** Város és Ház Bt.  
1143 Budapest, Gizella út 24-26.  
Telefon/fax: 06-1-340-2382  
email: varoseshaz@varoseshaz.hu  
www.varoseshaz.hu  
Ügyvezető: Bárdosi György

**Vezető településrendező tervezők:**  
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073, Lázár Tibor: TT/1 01-5041

Városrendezés :	Bárdosi Andrea Bárdosi György Lázár Tibor	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt. Környezetterv Kft
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem:	Lázár Tibor TK1 01-5041/12	Környezetterv Kft.
Közlekedés:	Nagy Szabolcs K1D1 13-11270	
Közművel:	Kovács Péter Nagy Szabolcs	Környezetterv Kft
Munkatársak:	Farkas Bence Valkusz Mátyás	Város és Ház Bt Város és Ház Bt

Budapest, 2014. május

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

**Az 51/2003. (XII.03.) ÖK. Határozattal megállapított Településszerkezeti tervi leírás,  
a 55/2005. (XII.21.) ÖK határozat  
a 18/2006. (IV.26.) ÖK határozat  
a 71/2007 (XII.18.) ÖK határozat  
a 27/2014. (V.14.) ÖK határozat  
Településszerkezeti tervlap (egységes szerkezetben)**

## 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Zalacsány településszerkezete, annak ellenére, hogy a településfejlesztési koncepció alapján jelentős területfejlesztésekkel kell számolni, lényegében nem változik, mert – ahogy korábban is - a közlekedési tengelyek mentén fejlődik tovább a település. Belterületen a kialakult területeken csak kisebb szerkezeti beavatkozásokra, csak néhány közterületi-területhasználati ellentmondás feloldása esetében (pl. az iskola és a sportpálya körüli utca) ill. a fejlesztési területek esetében van szükség.

A település szerkezetét a jövőben is alapvetően a fő közlekedési tengelyek, a 76-os út és a Zalaszentgrót – Zalaapáti útvonal (7352 sz. út) határozzák meg. A tágabb térség szerkezetét továbbra is meghatározó elem a domborzat sajátos alakulása, a dombok és völgyek váltakozása, a patakok, valamint a Zala folyó, mely lényegében a település keleti határát adja.

A település belterületén különálló szerkezeti egységek, sávok domináns területhasználatát meg kell tartani.

A településszerkezetet ill. a területhasználatot alapvetően meghatározó - az utakra szerveződő - sávok a következők:

- a Csányi út mindkét oldalán az üdülő, idegenforgalmi, turisztikai vagy ezeket kiszolgáló létesítmények, melyek a korábbi mezőgazdasági központok helyén (TSZ major, Erdészeti Gazdaság, ÁG major stb.) alakultak-alakulnak ki ill. fejlesztési igényként jelentkeznek
- a 76-os út mentén a gazdasági, kereskedelmi, vendéglátó létesítmények, melyek a lakóterületektől elkülönülve jelennek meg

A szerkezetet befolyásoló tényezők:

- az észak-déli tengelyek (Zalaszentgrót – Zalaapáti út valamint a Vasút utca ill. kerékpárút) között - a település északi felén tervezett fejlesztések miatt - összekötő útra van szükség. Az új gyűjtő út az Örvényesi patak mentén alakítható ki, így felfűzheti az attól északra eső tervezett hétvégiházas területet valamint a délre fekvő fejlesztési területeket. A kerékpárút jelenlegi belterületből kivezető szakasza – miután megfelelő szélességgel rendelkezik - alkalmas a közúti és kerékpárforgalom szétválasztására. A kerékpárút tervezett közúttal egyesített szakasza a patak mentén tervezett nyomvonalú összekötő út csomópontjáig haladhat. A fejlesztési területek északi határát egy árokrendszer (010, 011 ill. 012 hrsz) adja.

Örvényes lakóterületté való válása jelentős infrastrukturális fejlesztéseket tesz szükségessé a térségben.

## 2. TÁJSZERKEZET

A település meghatározó gazdasági potenciálja, erőforrása a rendkívül változatos és értékes zalai táj, amelynek történetileg kialakult tájkaraktere feltétlenül megőrzendő. Az erdőterületek mozaikos de összefüggő rendszere megtartandó. További erdősítés a Zala menti ökológiai rendszer fejlesztése érdekében indokolt. Kiemelt védelmet érdemel a Zalacsányi-patak völgye a domboldalak erdőségeivel, a tározóval és a patak-menti gyepekkel.

A település és a táj harmonikus egységének bizonyítékai a szőlőhegyek is. Örvényes lakóterületté fejlesztése esetén is megtartandó a szőlőhegy történelmi telekrendszere, beépítési módja. A Köleshegy és az Öreghegy területén a hagyományos használatához kell igazítani a szabályozást.

A mezőgazdasági területek további differenciált szabályozásával lehet megőrizni az árutermelő mezőgazdasági területeket, ahol a településrendezés eszközeivel is támogatni kell legalább a családi méretű gazdaságok védelmét, fejleszthetőségét. Az árutermelő mezőgazdasági területek a volt vasút területétől nyugatra, a tájképi szempontból érzékenyebb domboldalakon, fennsíki részekben találhatók.

Az ökológiai és vízminőségvédelmi szempontból érzékeny Zala menti területeken (a volt vasúttól keletre) a beépítés nem engedhető meg. Itt a tervezett erdősítések mellett a gyepterületek fenntartása fontos településfejlesztési, tájvédelmi érdek.

### 3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

(A dőlt, kisbetűvel írt szövegek az egyes területhasználatok OTÉK-szerű leírását tartalmazza, nem része a határozatnak.)

#### 3.1. Beépítésre szánt területek

##### LAKÓTERÜLETEK

###### **Kertvárosias lakóterületek**

A terület laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a kialakult építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyeken a lakóépületek mellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek is elhelyezhetők.

Zalacsány esetében kertvárosias lakóterületi besorolásúak a település meglévő és (Örvényes kivételével) az újonnan kijelölt lakóterületei is. Jellemében, karakterében meg kell különböztetni a hagyományos, kialakult településmag lakóterületeit és a közelmúltban kialakult újabb típusú lakóterületeket (pl. a Meleg-hegy lejtője). A lakótömbökben korlátozni szükséges az állattartó épületek nagyságát. Az eltérő sajátosságú tömböket a Szabályozási Tervben külön építési övezetbe kell sorolni. A hagyományos településmag telekszerkezete, utcaképi megjelenése megőrzendő elem, ezért a Szerkezeti és Szabályozási tervben Helyi értékvédelmi területként kell meghatározni, a Helyi Építési Szabályzatban pedig egyedi szabályokat kell kidolgozni.

###### **Új kertvárosias lakóterületként határozza meg a Szerkezeti terv**

- a Mérés területén kb. 2,2 ha-nyi területet a kerékpárúttal párhuzamosan;
- a 76-os úttól északra, Vasút utcától keletre fekvő 2,6 ha területet, amelynek a 76-os út felé való feltárása nem megengedett;
- a Zrínyi Miklós utcától keletre fekvő a belterület folytatásaként jelölt területet,
- a 76-os úttól délre eső területet a belterületi határig;
- a 76-os úttól délre, a Petőfi köztől nyugatra eső kb. 1,5 ha-nyi területet;
- a Meleghegy korábban már belterületbevont kb. 6,6 ha területét, azzal a megkötéssel, hogy a beépítése csak két ütemben történhet. I. ütemben a már kiosztott telkek (383/1-383/27 hrsz) területét szabályozza a szabályozási terv, ha ez a terület 80 %-ban beépült (kiadott használatbavételi engedélyhez kötött), akkor kerülhet sor a további 385 és 386 hrsz-ú – jelenleg szántó területek lakóterületi szabályozására.

###### **A Szerkezeti terv tartalékterületként, későbbi fejlesztési területként veszi figyelembe:**

- a Mérés további kb. 9,5 ha-nyi területét

Az újonnan kijelölt kertvárosias lakóterületek szabályozásánál figyelembeveendő a nagy telekméret, a laza beépítettség és a hagyományos földszint (esetleg földszint+tetőtér) kialakítású épületek elhelyezése, a meglévő épületállományhoz való illeszkedés.

###### **Falusias lakóterületek**

A terület kertes, földszintes (F+T) kialakítású lakóépületek, a mező- és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Falusias lakóterületként kell kialakítani az Örvényes-hegy (korábbi zártkert) területét. Itt a falusias megjelenésű utcakép és telekszerkezet az elsődlegesen meghatározó, a lakóterület kialakításnál a korábbi „faluszerű” beépítés felélesztése a cél. A terület fokozatosan alakulhat át falusias megjelenésű, egyutcsás lakóterületté, mely folyamat során biztosítani kell a ma meglévő nagy kertes, szerény gazdasági épületek harmóniáját a megjelenő, - gazdálkodásra is alkalmas - falusias portákkal.

Az Örvényes egyutcsás - az Örvényesi út keleti oldalán történetileg kialakult beépülést megtartó ill. azt fejlesztő - falusias lakóterület. Szükséges továbbá a kertes jelleg, a nagytelkes beépítési mód megőrzése, az egyszerű, hagyományos falusi lakóépületeknek megfelelő épületkialakítás szabályozása.

## VEGYES TERÜLETEK

### **Településközpont vegyes területek**

*Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását, a területen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a domináns lakófunkciót alapvetően nem zavarják.*

A településen több, különálló településközpont vegyes terület alakítandó ki:

Zalacsány igazgatási központja az Zrínyi Miklós utcában, a hagyományos településmagi részen alakult ki, ezért elsődlegesen itt jelölt a Szerkezeti terv településközpont vegyes területet, mely lehetőséget ad a meglévő intézmények kismértékű bővítésére.

Szintén településközpont vegyes terület a Csányi út mentén az iskola tömbje, a 76-os úti csomópont körüli területek (vadászcsárda, benzinkút, néhány lakótelek) és a Vállalkozók utcájával határolt háromszög alakú tömb.

Miután a 76-os út mentén új lakóterület kialakítása környezetvédelmi okok miatt nem lehetséges, ezért a Csányi tó-tól keletre eső kialakított, de még nem beépített 3 db telek hasznosítása csak intézményi lehet. Ennélfogva ezen telkek településközponti vegyes terület besorolásúak, azonban a szabályozás során szükséges a lakófunkció kizárása.

Jelentős területű településközpont vegyes terület jelölendő ki a volt TSZ major területén, melyen a koncepció szerint szabadidős létesítmények helyezhetők el. Elhelyezkedését és a környező fejlesztési területeket tekintve a terület többféle funkcióra is alkalmas, így itt üdülő-turisztikai területeket ellátó, kiszolgáló központ alakítandó ki. Fontos az önálló lakóépület építésének kizárása, ugyanakkor kiszolgáló jellegű gazdasági funkciók telepítése vagy pl. családi vállalkozásként működtetett kereskedelmi vagy szolgáltató célú létesítmény elhelyezése esetén a tulajdonos vagy személyzet számára a szolgálati lakás kialakítása megengedhető.

A vegyes területeknél figyelembe kell venni, hogy az elhelyezhető intézmények (pl. panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) parkolóigényei kielégíthetők legyenek.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

*A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

Kereskedelmi, szolgáltató területek a fejlesztési koncepció célkitűzéseinek megvalósíthatósága érdekében a lakóterületként környezeti okokból gazdaságosan nem felhasználható területen alakítandók ki, megközelítésük nem terhelhetik a lakóterületeket, illetve a települést érintő átmenő és célforgalom számára könnyen megközelíthetők kell, hogy legyenek.

Ezen kritériumoknak megfelelően a Szerkezeti terv kereskedelmi, szolgáltató területként határozza meg:

- a 76-os út mentén – a „Vállalkozók utcája” közelében – a már meglévő üvegfeldolgozó területét és az attól délre eső területet (3 ha);
- a település keleti szélén, szintén a 76-os út mentén, attól északra eső két területet (összesen kb. 2 ha);
- a temetővel szemben a meglévő fatelep telkét (0,66 ha).

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

### **Üdülőházas üdülőterület**

*Üdülőházas üdülőterületen olyan üdülőépületek helyezhetők el, melyek elhelyezkedésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.*

Üdülőházas üdülőterületként határozza meg a Szerkezeti Terv a Csányi út mentén a nagyobb telkes szálláshelyszolgáltató intézményeket és a szomszédos területeket (mintegy 12 ha összesen) valamint a Tersánszky kúria területét (4 ha),

melyeken turisztikai célú fejlesztések, szabadidős és üdülőfunkciójú létesítmények helyezhetők el. Ez a területfelhasználási besorolás a meglévő létesítmények telkén is lehetőséget ad, az üdülő célú bővítésre, fejlesztésre.

Az előbbieken említettek közül beépítetlen, tehát új kialakítású üdülőházas üdülőterületek a kastélypark mögötti, jelenleg külterületen fekvő 0207/2, 0207/4 és 0207/5 hrsz-ú földrészletek és az Örvényesi patak valamint az egykori TSZ magtár ill. erdészeti telep telke (26/3hrsz, 27/6 hrsz).

### **Hétvégi házas üdülőterület**

*A hétvégi házas területen telkenként legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.*

Hétvégi házas üdülőterület alakítandó ki a település északi részén, a Kehidakustány felé vezető út mentén tervezett üdülőközpont és a kerékpár út közötti területen.

### **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

*A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az előzőektől eltérő területek. Mindezek alapján a különleges területek hatásuk alapján két – egymástól lényegesen eltérő – csoportba sorolhatók. Az egyik csoportot a zöldfelületi jellegű intézmények (temető, kegyeleti park, sporttelep stb.), a másik csoportot a községüzemeltetés védőtávolságot igénylő, környezetszennyező, zavaró hatású létesítményei (szennyvíztisztító telep) alkotják.*

A Különleges területek esetében a kijelölt területek csak az adott célhoz kötöttek, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

- **Rekreációs létesítmények** – a kastélykerttől északra eső, az Örvényesi út mentén fekvő terület  
A terület a kastély funkciójához kötődő, kiegészítő ill. azt kiszolgáló rekreációs létesítmények (pl. fitness, wellness központ, uszoda, sportolási, gyógyturisztikai, szabadidős létesítmények és az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló létesítmények stb.) elhelyezésére ad lehetőséget. A viszonylag nagy területen az alacsony beépítési lehetőség mellett, a nagyobb és igényesebb zöldfelület kialakítása is domináns kell, hogy legyen. Beépítés, csak az Örvényesi út melletti – a Szabályozási tervben kijelölt – építési sávban lehetséges.
- **„Európa falu”** – a településtől északra eső lakóterület és az Örvényesi patak közötti terület  
A terület csak olyan kulturális, bemutató, oktató központ kialakítását teszi lehetővé, melyen egy-egy nép építészetének, kultúrájának és sok más jellegzetességének bemutatását célozza meg az „Európa falu” elnevezésű különleges terület. Az „Európa falu” területén csak az európai közösség országainak népi építészetét reprezentáló hagyományos épületek létesíthetők, amelyek funkciója az európai népek kultúrájának, művészetének bemutatása, továbbá az ismeretterjesztés, oktatás.  
Az „Európa-falu” csak a teljes területre egységes Beépítési javaslat alapján elkészített szabályozási terv szerint építhető be. A Beépítési javaslatnak tartalmazni kell a teljes programot. Az egyes országok népi építészeti hagyományaiból csak olyan épületek választhatók ki, amelyek a többi ország épületeivel egységet képeznek és a településképet, tájképet nem bontják meg. A szabályozási terv készítése során a következő paramétereket kell figyelembe venni:
  1. Az „Európa-falu” építési telke a szerkezeti terv szerinti teljes terület, amely kisebb építési telkekre nem osztható meg.
  2. A beépítettség mértéke nem lehet több 15 %-nál.
  3. A zöldfelület mértéke legalább 60 % lehet.Amennyiben az „Európa-falu” program nem valósul meg, a szerkezeti terv módosításával a területen üdülőházas üdülőterületi jellegű rekreációs, turisztikai, idegenforgalmi célú területfelhasználás tervezhető.
- **Kemping**  
Az előző funkció megvalósulását jól kiegészítheti a hagyományos kemping felhasználás, mely a kerékpárút melletti elhelyezkedése folytán a kerékpáros turizmust erősítheti, a területen a kempinget kiszolgáló épületek és a kerékpáros turizmust szolgáló szociális épületek létesíthetők, minimális beépítéssel nagy zöldfelületi aránnyal.
- **Lovas-sportterület** – a jelenlegi lovaspálya környéki terület  
A lovassport központ területén a sportolási célú lótarás, a lovassport és lovas sportrendezvények létesítményei, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi szállás épület és szolgáltatás létesítményei alakíthatók ki.

- **Szabadidőközpont** – a kis horgásztó környéki terület  
A lovas-sportterület ill. a patak és a kiosztott telkes, ill. a régészeti terület között elterülő térség területén A horgászathoz kapcsolódó szükséges létesítmények, lovarda ill. szabadtéri rendezvények lebonyolítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- **Régészeti terület** –  
A terület (6/41 hrsz.) országosan védett régészeti terület, melyen épületet elhelyezni nem lehet.
- **Temető**  
A Különleges területekbe sorolta be a Szerkezeti terv a temető meglévő és a bővítésre kijelölt területét. Temető területén a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.
- **Erdei turisztikai központ** – Szőlősi pusztá  
Az egykori volt majorsági terület helyén az erdőhöz kötődő turisztikai létesítmények, vadászház, erdészház és turisztikai szállás épületek létesíthetők.
- **Szennyvíztisztító telep**  
A védőtávolságot igénylő, zavaró hatású létesítmények közé tartozik a szennyvíztisztító telep telke, mely a belterület északi felén, a legközelebbi lakóépülettől kb. 150 m-re helyezkedik el.

### 3.2. Beépítésre nem szánt területek

*Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.*

#### ZÖLDTERÜLET

*A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú **közparkok** területe.*

A szerkezeti terven jelölt közparkok funkcionális értelemben eltérnek egymástól. A lakóterülettől észak-északkeletre kijelölt közpark elsősorban a sport-pihenés-szabadidős programok célját szolgálja, az iskolától délre eső közpark tipikus településközpont közeli terület, a helyi közélet egyik színtere, míg a kastélykerttől északra jelölt új zöldterület, azzal szerves összhangban, a rekreációs intézményeket és az üdülési jelleghez kapcsolódó település központi területet összekapcsolva elsősorban a pihenést szolgálja.

#### ERDŐTERÜLET

*Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágú terület, továbbá a szerkezeti terven erdőterület kialakítására kijelölt terület.*

Az erdőterület gazdasági, védelmi és turisztikai rendeltetésű erdő lehet. Épület csak a gazdasági rendeltetésű erdő területén létesíthető, ha ehhez az erdészeti hatóság is hozzájárul.

Turisztikai rendeltetéssel szabályozott erdő területén kialakíthatók az erdei turizmust, a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő építmények.

A szerkezeti terv szerint tervezett erdőterületen az erdő megvalósításáig mezőgazdasági tevékenység a földrészletek rendeltetésének megfelelően folytatandó, de mezőgazdasági jellegű gazdasági épületek nem létesíthetők.

Tervezett erdő a belterület északi és keleti határán a Zala mentén kijelölt.

#### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A mezőgazdasági területeket a szerkezeti terv a hagyományos tájhasználat, a termőföldvédelem a tájvédelem és a Zala vízminőség védelme érdekében hármas területfelhasználási (tájszerkezeti) egységre bontja:

- általános mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület
- korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

**Általános mezőgazdasági terület** a hagyományosan árutermelési célú mezőgazdasági területek a volt vasút vonalától nyugatra. A területen gazdasági épület akkor létesíthető, ha a telek területe legalább 3,0 ha. Lakóépület a legalább 30 ha területű telekre építhető, ha a tulajdonos a lakófunkcióhoz szükséges infrastruktúrát kiépíti.



Az általános mezőgazdasági területen belül az Örvényesi tervezett falusias lakóterületi beépítéssel párhuzamosan kialakítható olyan övezet, ahol tanyák a meglévő infrastruktúra érdekében sűrűbben is kialakíthatók. Ebben az övezetben a gazdasági- és lakóépületekkel beépíthető mezőgazdasági terület telke legalább 6000 m<sup>2</sup>.

Általános mezőgazdasági területen birtokközpont is létesíthető, ha az egy családi vállalkozás tulajdonában Zalacsány igazgatási területén a termőföldek összes területe eléri az 30 ha-t.

**Kertes mezőgazdasági terület** az Öreghegy és Köleshegy hagyományos szőlőhegyi területe. A területen a pihenést és a gazdasági célú tárolást egyaránt szolgáló ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épületek létesíthetők. A hagyományos telek struktúra védelme érdekében a kialakítható új telek területe 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.

**Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek** a mély fekvésű, illetve gyenge termőhelyi adottságú területek, a hagyományosan kialakult rétek, legelők, valamint a beépítésre szánt területek távlati fejlesztettségét biztosító tartalékterületek. Ezekben a területeken a tájképvédelem és a Zala vízminőség védelme, továbbá a Zala menti ökológiai rendszer folytonosságának biztosítása érdekében épületeket elhelyezni nem lehet.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek:

- Meleghegy-Rákostető
- a kerékpárút és a Zala közötti „Közös bozót”
- a Zalacsányi-pataktól délre eső Hajó-rét és Lapos
- a 76. úttól délre a Zalacsányi-patak és a Zala folyó közötti terület

#### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a Zala és a patakok vízmedre, továbbá a horgásztó és a tervezett záportározó területe. A területen a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás és az OTÉK 32. § szerinti építmények helyezhetők el. A horgásztó területén kialakíthatók továbbá a horgászat, vízi sportolás épületnek nem minősülő közösségi építményei, továbbá a strandolás higiénés épületei is.

#### KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen a Szerkezeti terv feltünteti a térségi és településszerkezeti jelentőségű közutak nyomvonalait és csomópontjait és a térségi kerékpárutakat.

Közlekedési terület a 76-os számú főút, a 7352 számú valamint 73231 számú út valamint a szerkezeti szempontból meghatározó tervezett és meglévő gyűjtőutak területe.

#### 4. KÖZLEKEDÉS

A szerkezeti terven ábrázolt közlekedési rendszer, illetve a közúthálózat hierarchiájának meghatározása:

- **Főút:** 76. sz. II. rendű főút, azaz a Hegyi út (meglévő)
- **Országos mellékút:** 7352 sz. Zalaapáti - Zalaszentgrót összekötő út, azaz a Csányi út (meglévő)
- **Gyűjtőutak:** Vasút u. (meglévő és északi irányban továbbtervezett nyomvonal),  
Az Örvényesi patak menti út (tervezett, a fejlesztési területek feltárása érdekében)
- **Feltáró kiszolgáló utak:** Örvényesi út (meglévő)  
Öreghegyi út (meglévő)
- **Egyéb kiszolgáló utak:** Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő)
- **Kerékpárút:** volt vasúti töltésen vezetett Zalaapáti – Zalaszentgrót irányú kerékpárút (meglévő, a töltésen folytatandó)

A közlekedési területeket az úthálózati hierarchiában meghatározott besorolásnak megfelelő szolgáltatási szint biztosításával kell fenntartani, illetve fejleszteni a szakági előírások betartásával.

#### Közlekedési fejlesztések

A település közlekedési komfortjának javítása érdekében az Önkormányzat részéről megvalósítandó, illetve támogatandó feladatok:

- A 76 és 7352 sz. utak csomópontjának átépítése új kanyarodósávok kiépítésével, vagy a teljes csomópont körforgalmú csomóponttá történő átépítésével.
- A 76 sz. főút meglévő szabadidőközpont feltárási útjához tartozó csomópontjának fejlesztése-átépítése nagyobb kapacitású, biztonságos csomóponttá.
- Az intézmények és nagyobb forgalmú létesítmények (pl.: meglévő szabadidőközpont) parkolóhely igényeit az OTÉK-nak megfelelően kell kielégíteni.
- A meglévő belterületi úthálózat burkolását, felújítását folytatni kell. A szerkezeti terven jelölt belterület fejlesztések úthálózati elemeit belterületi jelleggel kell kialakítani. Kiemelt fontosságú az Örvényesi út fejlesztése.

## 5. KÖZMŰVEK

A fejlesztési területek közműellátása jelentős hálózati és – egyes szakágakban – bázis oldali fejlesztési előirányzatokat tesz szükségessé (pl.: szennyvíztisztítás, villamosenergia-ellátás).

### Szennyvízelvezetés és kezelés

A település szennyvíztisztító berendezésének kapacitása (100,0 m<sup>3</sup>/d) jelen helyen kétszeres kapacitásra bővíthető. A teljes csatornázottság esetén a kapacitást a jelenlegi háromszorosára kell növelni! Minden további szennyvíztermelő rákötésének előfeltétele a következő 100 m<sup>3</sup>-es egység telepítése!

***A településen - a kiemelt vízminőségvédelemre való tekintettel - beépítésre szánt területeken új épület elhelyezése csak a szennyvízcsatornára való rákötés esetén lehetséges!***

### Felszíni és csapadékvízvezetés

Csak teljes felszíni vízrendezés után beépíthető terület

- Bocskai úttól délre, Vasút utcától keletre lévő terület,
- az Örvényes patak melletti területsáv,
- a Csányi utca nyugati oldalának sávja és a
- Zrínyi Miklós utca déli végéhez kapcsolódó terület.

A 76-os út északi oldalán kijelölt fejlesztési terület nyugati oldalát a szennyvízcsatorna építés miatt fel kell tölteni. A csapadékvizet az út menti árkon keresztül kell elvezetni.

Az Örvényes patak mellett kijelölt területek beépítése során ki kell alakítani a vízfolyás mentén szabadon hagyandó sávot. A beépítés a megfelelő magasságú padlósínt megválasztásával és feltöltéssel oldható meg.

A 76-os út déli oldalán kijelölt fejlesztési területek felszíni vizét a Zalacsányi patakba kell vezetni. A kétoldali szabadon hagyandó sávot a Zalacsányi patak mentén is biztosítani kell.

A település egészére vízrendezési terv készítése szükséges!

### Villamosenergia-ellátás

A fejlesztési területen a teljesítményigény szolgáltatásához a meglévő 20 kV-os szabadvezeték hálózatokról kiépítendő leágazásokról táplált 10 db új, 20/04 kV-os oszlop transzformátorállomás telepítése szükséges. Ezen túlmenően a meglévő transzformátorállomásokat névleges kapacitásukra kell felbővíteni.

**Kivonat:** Zalacsány község Önkormányzati Képviselőtestületének 2005. december 21.-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Településszerkezeti terv módosítása, szabályozási terv (golfpálya)

**Zalacsány község Önkormányzati Képviselőtestületének  
55/2005. (XII.21.) számú Határozata**

Zalacsány község Önkormányzati Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. §.(3) bek. b.) pontjára tekintettel az alábbi döntést hozza:

- 1.) Zalacsány község Önkormányzata érintett igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti Tervét (TSZT) az 1.számú melléklet szerinti leírásnak, valamint a T-1 m jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti - Területfelhasználási, közlekedési és környezetrendezési- terven ábrázolt módosításoknak megfelelően.
- 2.) Képviselőtestület hozzájárul a TSZT – módosítással érintett területen komplex Golfpark létesítéséhez és rendelkezik az ennek megfelelő területfelhasználási – övezeti átsorolások végrehajtásáról.
- 3.) Képviselőtestület a TSZT – módosítással érintett területen a belterületi határt a 7352.j.út és a kerékpárút közti szakaszon az Örvényes – patak déli határvonalán állapítja meg, a 02/1 – 07/1 HRSZ-ú területek bevonásával, az előzményi TSZT-ben belterületbe vonásra javasolt 08 – 09/2 HRSZ-ú (golfparkhoz tartozó) területek külterületben hagyásával. Képviselőtestület a területek felhasználási igényének sorrendjében, külterületi fekvésük megváltoztatása nélkül, ütemezetten beépítésre szánt területté átsorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt alábbi, jelenlegi beépítésre nem szánt területeket:
  - különleges – rekreációs övezeti besorolású területként: a 7352 sz. mellékút
  - a kehidakustányi igazgatási határ – a Zala folyó nyugati partvonal – az Örvényes-patak északi partja által közrezárt 09/1 – 036/8 HRSZ-ú területek, a 4.) pontban leírt terület kivételével.
- 4.) Képviselőtestület a területek felhasználási igényének sorrendjében, külterületi fekvésük és beépítésre nem szánt besorolásuk megváltoztatása nélkül, mezőgazdasági területből véderdő területi övezetbe sorolja át: - a 3.) pontban leírt területből a kehidakustányi szennyvíztisztító telep 150 m-es védőtávolsága által lefedett területrészt.
- 5.) Képviselőtestület hozzájárul a TSZT-ben szereplő műszaki infrastruktúra hálózat és a kerékpárút áthelyezésének megvalósíthatóságához, amennyiben az ehhez szükséges tanulmány-, engedélyezési és szabályozási tervek szabályszerűen elkészülnek.
- 6.) Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 51/2003. (XII.03.) Önkormányzati határozat jelen módosítással együttesen alkalmazható.
- 7.) Építési Szabályzat (HÉSZ) és mellékletei, valamint a további Szabályozási (SZT) és műszaki (engedélyezési, kiviteli stb.) tervek jelen módosítással kiegészített TSZT alapján és azzal összhangban készíthetők.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Nagy Lászlóné Polgármester

*Futácsi Lászlóné*  
Futácsi Lászlóné  
Körjegyző

Kmf.

*Nagy Lászlóné*  
Nagy Lászlóné  
Polgármester

A kivonat hiteles!  
Zalacsány, 2006. január 09.





**18/2006. (IV.26.) sz. Határozata**  
**a „Zalacsány Község Településszerkezeti Tervének Jóváhagyásáról” szóló**  
**51/2003.(XII.03.) számú h a t á r o z a t**  
**módosításáról\***

A Képviselő-testület, az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§-ának (3) bek. b.) pontjára tekintettel az alábbi döntést hozza:

- 1.) Zalacsány Község Önkormányzata érintett igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti tervét (**TSZT**) az **1. sz. melléklet** szerinti **Leírásnak**, valamint a **T-1 m/2/A jelű** ( $M=1:5.000$  méretarányú) **Településszerkezeti** - területfelhasználási, közlekedési és környezetrendezési- **terven** ábrázolt módosításoknak megfelelően.
- 2.) A Képviselő-testület hozzájárul a TSZT- módosítással érintett területeken hotel-építés és bővítés, valamint új településközpont vegyes- és lakóterület kialakításához, továbbá rendelkezik az ennek megfelelő területfelhasználási – övezeti átsorolások végrehajtásáról.
- 3.) A Képviselő-testület a TSZT- módosítással érintett területen **a belterületi határt** a 0204/13 és a 0204/15 hrsz-ú terület határán állapítja meg, a 0204/13 hrsz. terület bevonásával. A belterületbe vonandó területet **Kertvárosias lakóterületi** területfelhasználási övezetbe sorolja.
- 4.) A Képviselő-testület a területek felhasználási igényének sorrendjében, belterületi fekvésük megváltoztatása nélkül, ütemezetten:
  - **üdülőházas** üdülőterületté átsorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt, 22/2, 23 hrsz. jelenleg lakóövezeti telkeket,
  - településközpont-vegyes területté átsorolja a Településszerkezeti tervlapon jelölt, 25, 27/3, 27/4 hrsz. jelenleg lakóövezeti telkeket.
- 5.) Az Képviselő-testület hozzájárul a TSZT-ben szereplő műszaki infrastruktúra hálózat megvalósításához, amennyiben az ehhez szükséges tanulmány-, engedélyezési és szabályozási terveket (SZT) a beruházó szabályszerűen elkészíti.
- 6.) Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 51/2003.(XII.03.) ÖK számú határozat jelen módosítással együttesen alkalmazható.
- 7.) Építési Szabályzat (HÉSZ) és mellékletei, valamint a további Szabályozási Tervek (SZT) jelen módosítással kiegészített TSZT alapján és azzal összhangban készíthetők.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Nagy Lászlóné Polgármester



## Zalacsány község Önkormányzat Képviselő-testületének 71/2007 (XII.18.)sz. határozata

Zalacsány község Önkormányzat Képviselő-testületének 51/2003 (XII.03.) sz. határozattal megállapított Településszerkezeti terve a 34/2007 (VI.7) sz. KT határozattal módosított 32/2002 (VII.19.) sz. KT határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióval összhangban a következőképpen módosul:

1. A 76-os út mellett a Meleghegy déli lejtőjén a 0197/1 hrsz-ú ingatlan (legelő) területfelhasználása üdülőfalu létesítése céljából tervezett Erdőterületből **Üdülőházas üdülőterületre** változik. A 76-os úttal párhuzamosan a területen keresztül a Rákostető megközelítését szolgáló feltáró út átvezetése biztosítandó. A természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai szempontból érzékeny területre olyan zöldfelületi előírásokat kell kidolgozni a Helyi Építési Szabályzatban, amelyek többszintű tájhozonyos növényzet telepítésével biztosítja a szomszédos erdőterületekkel az ökológiai kapcsolatot.
2. A Meleghegy – Rákostető 0204/14 hrsz-ú terület (szántó) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területből beépítésre szánt területként a Településszerkezeti tervlap szerinti **Üdülőházas üdülőterület, Hétvégiházass üdülőterület, Kertvárosias nagytelkes lakóterület és Zöldterület** területfelhasználásra változik. A terület belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a terület megközelítését szolgáló, a Településszerkezeti terven jelölt feltáró út lejegyzése megtörtént. A területen nagy gépkocsiforgalmat vonzó létesítmények nem helyezhetők el. A Rákostető tájszerkezeti és tájképvédelmi jelentőségére tekintettel a kialakítandó beépítésre szánt területeket nagy zöldfelületi borítottságnak kell jellemeznie, melyet közhasználatú zöldterületekkel, telken belül nagy zöldfelületi aránnyal, nem beépíthető területek kijelölésével, többszintű növényzet telepítésének előírásával kell a Szabályozási terven és a Helyi Építési Szabályzatban meghatározni.
3. A Zalacsányi tó mellett a 6/25-55 és 6/40 hrsz-ú Kertvárosias lakóterületként (lakópark) meghatározott terület területfelhasználása **Üdülőházass üdülőterületre** módosul. A terület beépítésének feltétele a 76-os úti leágazás csomóponti jelleggel történő kialakítása.
4. A Csányi úttól keletre, a létesülő Golfparktól ill. az Örvényesi pataktól délre eső területek (407/5, 02/1, 04/1, 06/1, 07/4 hrsz egy része) a Vasút utcáig tartóan Különleges terület Európa falu és Kemping területfelhasználásról **Településsközpont vegyes területre** módosul. A nyugati oldalon és a Vasút utca mentén közhasználatú **Zöldterületek** alakítandók ki.
5. A belterület északi határán, a Vasút utca nyugati oldalán fekvő 392, 043/1 hrsz-ú telkek területfelhasználása Kertvárosias lakóterületről **Különleges terület – Ökoturisztikai központra** módosul, amely terület a természeti területek bemutatását, az ökológiai célú ismeretterjesztést, oktatást és az ehhez kapcsolódó létesítmények elhelyezhetőségét biztosítja. Ehhez kapcsolódó funkcióval a szomszédos 043/2 hrsz-ú legelő tervezett Erdőterületből **Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe** kerül. Ezen a területen az Alsó-Zala Völgy natura 2000 területének védelmi céljával összhangban a gyepterületek fenntartását szolgáló környezetkímélő állattartás, az ezzel összefüggő génmegőrzést, a bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló állattartás építményei helyezhetők el.
6. Örvényeshegy északi részén, a 1131/1-4 és az attól északra fekvő telkek területfelhasználása Falusias lakóterületről **Településsközpont vegyes területre** módosul. A területen az Örvényeshegy központ kialakíthatósága érdekében a környezethez képest enyhén megemelt beépítési mutatók határozandók meg a Helyi Építési Szabályzatban.
7. A település északi részén tartalék lakóterületként jelölt „Mérés” területe Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területről **Kertvárosias lakóterületre** (lakópark), **Településsközpont vegyes területre és Zöldterületre** változik.

Határidő: folyamatos

Felelős: Nagy Lászlóné polgármester

**Kivonat**  
**Zalacsány község Önkormányzat Képviselő-testületének 2012. június 27.-én megtartott üléséről**  
**készült jegyzőkönyvből**

Tárgy: ZALACSAANY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

**27/2012.(VI.27.) sz. KT határozat**

Zalacsány Község Önkormányzat Képviselő-testületének 51/2003 (XII.03.) sz. határozattal megállapított Településszerkezeti terve a következőképpen módosul:

1. Örvényeshegyen, az 1128, 1129, 0229/13 hrsz-ú, együttesen 5,2 ha nagyságú jelenleg kempingként hasznosított terület, Általános mezőgazdasági területből **Beépítésre nem szánt területként Különleges terület - turisztikai területbe (Ktsz) kerül besorolásra.**
2. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvénynek (Balaton törvény) történő megfeleltetés érdekében:
  - a) a település déli részén a 0148/1 hrsz-ú földrészlet és a 0148/2 hrsz-ú földrészlet déli nyúlványa (összesen 25,2 ha) Általános Mezőgazdasági területből **Erdőterületbe** kerül besorolásra, a Zala megyei Kormányhivatal, Erdészeti Igazgatóságának adatszolgáltatása szerint.
  - b) A Különleges terület – Erdei turisztikai központ területe módosul, nyugati részén 0,93 ha terület Erdőterületbe kerül, a Zala megyei Kormányhivatal, Erdészeti Igazgatóságának adatszolgáltatása szerint.
  - c) **a 76-os főút tervezett déli elkerülő útszakaszát** a Balaton törvényben ábrázoltak szerint a Településszerkezeti terv nyomvonallal tünteti fel.
  - d) **a kerékpárutat a tervlap a Balaton törvényen jelölt térségi kerékpárút alapján tünteti fel**, ezzel egyidejűleg a hatályos Településszerkezeti terven jelölt – ettől eltérő nyomvonalú – térségi kerékpárút törlésre kerül.
  - e) A tervlapon feltüntetésre kerülnek a település déli részén a meglévő elektromos távvezetékek.

Határidő: azonnal

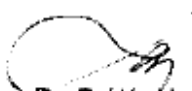
Felelős: Nagy Lászlóné polgármester

k.m.f.

Nagy Lászlóné sk.  
Polgármester

Dr. Prótár Henrietta sk.  
körmegyző

A kivonat hiteles!

  
Dr. Prótár Henrietta  
Körjegyző



Zalacsány, 2012-06-28



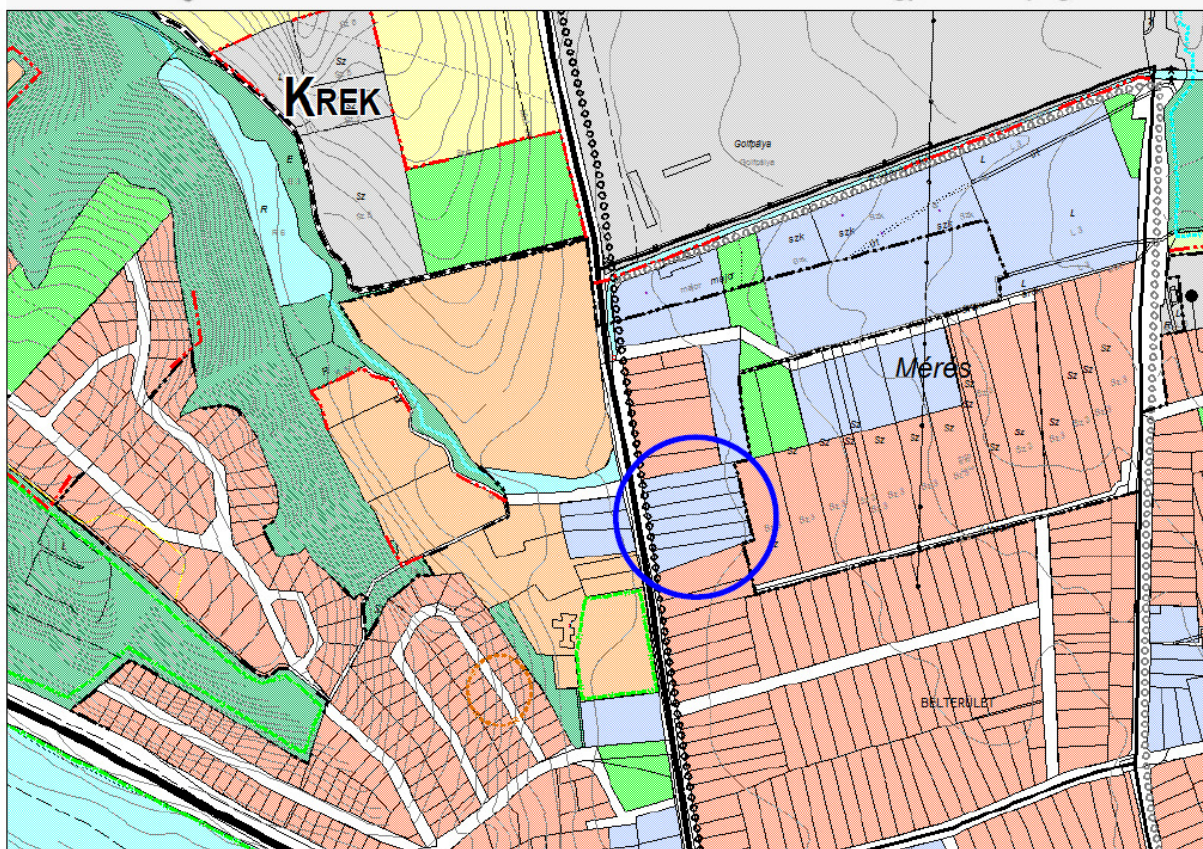
**Kivonat**  
**Zalacsány Önkormányzat Képviselő-testületének 2014.05.14.-i üléséről készült jegyzőkönyvből**  
**Zalacsány község Településszerkezeti tervének módosítása**  
(Zalacsány község Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2014 (V.14.) sz. határozata)

Zalacsány község Önkormányzat Képviselő-testülete 51/2003 (XII.03.) Kt. sz. határozattal megállapított Településszerkezeti terve a következőképpen módosul:

1. Belterületen a Csányi utca menti 36-41 hrsz-ú telkek területe Kertvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra, idősek lakóparkja kialakítása céljából az 1. sz. melléklet szerint.
2. A volt Battyhány kastély műemléki jelölése - a magasabb szintű jogszabály módosítása miatt - a Településszerkezeti tervlapon törlésre kerül.

Határidő: szöveg szerint

Felelős: Nagy Lászlóné polgármester



1 sz. melléklet

Nagy Lászlóné sk.  
Polgármester

A kivonat hiteles!

Dr. Protár Henrietta  
Aljegyző

k.m.f.

Dr. Protár Henrietta sk.  
aljegyző

Zalacsány, 2014-05-19