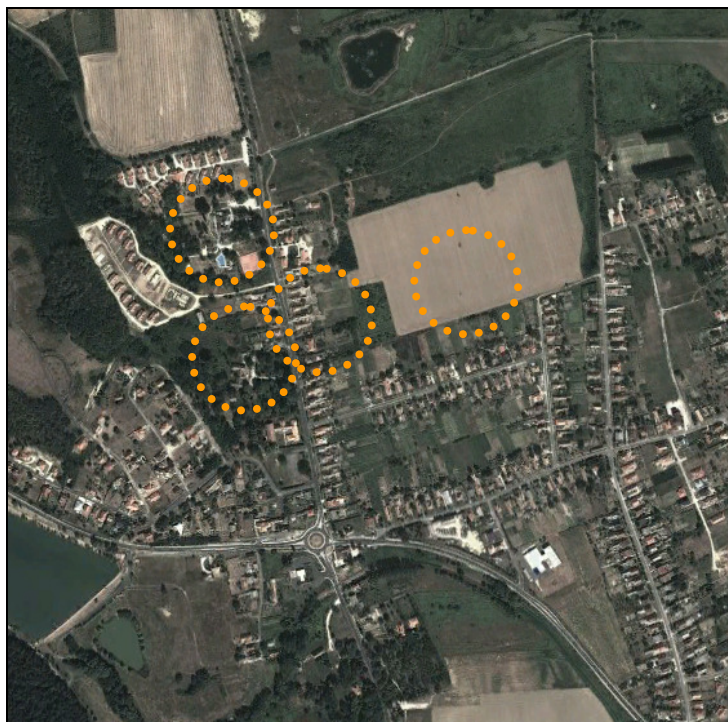


ZALACSÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

EGYES RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ



ZALACSÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

EGYES RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Generál tervező:

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

Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Településrendezés :

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.



Építész

Tuskán Péter
Ifka Adrienn

3AD Építész Iroda
3AD Építész Iroda



Tájrendezés, zöldfelületek,
környezetvédelem:

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12

Környezetterv Kft.



Közlekedés, közművek:

Nagy Szabolcs
01-11270 K1d-1

Város és Ház Bt.



Megbízó: Zalacsány Önkormányzata
Nagy Lászlóné polgármester

Főépítész: Hornyák Attila



Költségviselő: SGH Vagyonkezelő Kft
Zsitvai Gábor

Budapest, 2014. május

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása - határozat
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítése - Rendelet
Szabályozási terv módosítása – Rendelet mellékletei

BEVEZETÉS

A Zalacsány egyes területeire vonatkozó településrendezési terv módosítás elkészítésére a megbízást a Város és Ház Bt. kapta Zalacsány község Önkormányzatától. A terv költségviselői a módosítások kérelmezői, a területek tulajdonosai.

A módosítások befogadásáról Zalacsány Képviselő-testülete 2013 október 10-i testületi ülésén döntött, támogatta a fejlesztéseket. További kiegészítésre volt szükség, ezekről a november 28-i testületi ülésén döntöttek. A határozatokat ld. a Véleményezési tervdokumentáció Mellékletében.

A Képviselő-testület döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól is, így az eljárásban érintett résztvevők e szerint véleményezték a településrendezési terv módosításait.

Az egyes módosítások a következők:

1. A Batthyány kastély telkének megosztása

A módosítás célja: A műemléki telek (29/2 hrsz) megosztása az elmúlt években létrejött villaparki terület és a műemléki kastély eltérő tulajdonosi szerkezete, területhasználata és szerepköre miatt. A villaparki terület leválasztása az elmúlt időszakban kerítéssel már megtörtént. Az elválasztandó területek más-más építési övezetbe sorolása szükséges. A Villapark területén fejlesztés már nem várható, itt csak beépítési mértéknek a megvalósulás szintjére történő emelése szükséges, mivel a beépítés ezen a kisebb területen intenzívebb. A kastély részére fennmaradó telken jelenleg is fejlesztés-bővítés tervezett, itt a jelenlegi beépítési mérték elegendő, az építménymagasság és szintterületi mutató emelése szükséges.

A módosítás hatása: a műemlék telke csökken, ugyanakkor a műemléki jelleg nem sérül, hiszen a leválasztandó villaparki terület védendő értéket, jelleget nem képvisel, a műemlék határa már ma is a kastélypark és a villaparkot elválasztó eszmei határ (ma már kerítés is).

2. A volt magtár és a volt kúria övezetének módosítása

A módosítás célja: A volt magtár (ma konferenciaépület) és a kúriához tartozó fejlesztési terület egy övezetbe sorolása, a tervezett wellness és további szálláshely szolgáltató célú fejlesztések miatt.

A módosítás hatása: az azonos tulajdonban lévő frekvenciált turisztikai területek komplex fejlesztései valósulhatnak meg.

3. Idősek lakóparkja létesíthetőségének biztosítása a Csányi utca melletti lakóterületen

A módosítás célja: A kastéllyal csaknem szemben, a Csányi utca túloldalán néhány telek hátsó telekrészei összevonásával létrejövő területen egy idősek lakóparkja létrehozása tervezett, amely az előző két módosítással együttes turisztikai fejlesztés egyik eleme. A módosítás a Településszerkezeti terv módosításával is jár, kertvárosias lakóterületből településközpont vegyes terület jön létre.

A módosítás hatása: a lakóterületbe ágyazódva egy magas minőségű lakópark jellegű beruházás jön létre, de megmarad a hagyományos falusias utcakép, hiszen az új beépítés a meglévő lakóépületek mögötti területen jön létre. A beépítés intenzitás kismértékben nő.

4. A „Mérés” területén építési övezetek paramétereinek módosítása

A módosítás célja: A már szabályozott, még nem beépült területen a korábbi lakóparki fejlesztési elképzelések helyett kissé magasabb volumenű beruházás tervezett, hasonlóan a már megvalósult kastély telkén lévő és a mögött most létesült Villaparkokhoz hasonlóan, így a hatályos építési övezetek megtartása mellett, azok paramétereinek kismértékű emelése a módosítás célja.

A módosítás hatása: a területen a kastély környékén megépült villaparkok illetve a Golfpark centrumában tervezett lakóparkhoz hasonló beépítésű terület jöhet létre.

A fentiekén kívül néhány kisebb HÉSZ módosítás ill. korrekció is szükséges volt..

A jelen terv egyeztetése a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 41. § szerinti Egyszerűsített eljárással történt, a tervdokumentációt 2014. január elején küldte ki az önkormányzat. Egyeztető tárgyalásra került sor 2014. február 12-én.

A tervet a Képviselő-testület a 2014. május 14.-i ülésén fogadta el.

A szabályozási terv módosításai 2013-as állapotú alaptérképén kerülnek feldolgozásra Mapinfo szoftver segítségével.



A módosítási igények elhelyezkedése a település térképén

Kivonat

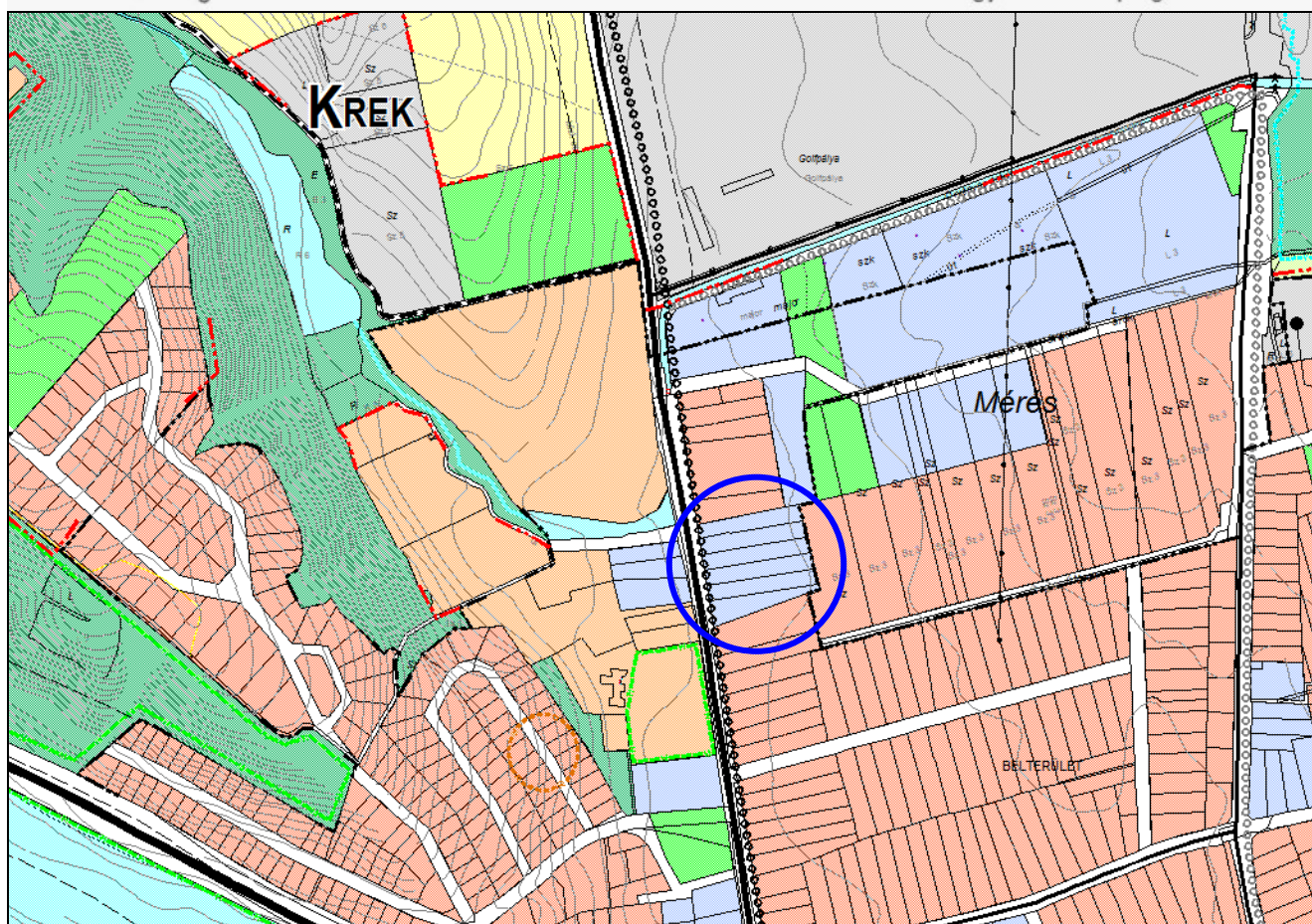
Zalacsány Önkormányzat Képviselő-testületének 2014.05.14.-i üléséről készült jegyzőkönyvből **Zalacsány község Településszerkezeti tervének módosítása** (Zalacsány község Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2014 (V.14.) sz. határozata)

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, idősök 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 község Önkormányzatának Képviselő-testületének
6/2014 (V.15.) önkormányzati rendelete
Zalacsány község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 9/2003 (XII.08.)
számú rendeletének módosítása**

Zalacsány község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a következőt rendeli el:

1. § Zalacsány község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2003. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§ (2) bekezdés felsorolása kiegészül a következővel:

„– építési övezeten belüli eltérő szabályozás határvonala”

2. § (1) A Rendelet 3.§-a kiegészül egy új bekezdéssel:

„(19) Ahol a Szabályozási terv építési helyet jelöl, ott épületet elhelyezni csak az építési helyen belül lehet. „

(2) A rendelet 5.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„/4/ Az építési övezetek 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 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

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

(3) A Rendelet 5.§ (12) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

„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.

3. § (1) A Rendelet 6.§ (4) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

„/4/ 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 építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	max. szintter. mutató*	minimális 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

4. § (1) A Rendelet 7.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

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

- a Vt1, Vt3, Vt5, Vt6, Vt7, Vt11 jelű építési övezetben új lakóépület nem helyezhetők el.
- A Vt5, Vt11 jelű építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el, de az övezetben elhelyezhető épületben a tulajdonos, használó számára lakás kialakítható.
- 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.
- A Vt8* jelű építési övezetben idők otthona és szállásépület is elhelyezhető, az egy épületben elhelyezhető lakások száma nem korlátozott. „

(2) A Rendelet 7.§ (5) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

„/5/ 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 építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	Max. szintter. Mutató	Minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	SZ	25	4,5	700	0,4	20
Vt2	SZ	30	5,5	800	0,6	20
Vt3	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	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

5. § (1) A Rendelet 9.§ (3) bekezdés helyébe a következő bekezdés lép:

„/3/ Az építési övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:”

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legkisebb-legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Üü1	SZ	15	5,5	5000	0,25	60
Üü2	SZ	15	5,5	2000	0,4	40
Üü2*	O	25	5,5	1000	0,4	40
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	5000	1,0	60
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

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

(2) A Rendelet 9.§ (6) bekezdés módosul az alábbiak szerint módosul:

„/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.”

(3) A Rendelet 9.§ kiegészül az alábbi bekezdéssel:

„/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.

6. § A Rendelet 45/A.§ (1)-(4) helyébe az alábbiak lépnek:

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

7. § (1) A Rendelet 2. mellékletét képező SZT-2 jelű Szabályozási terv 1-2, 4-5 szelvény e rendelet 1. sz. mellékletén a szabályozott terület határa által jelölt részterületekre vonatkozó normatartalma helyébe e rendelet 1 sz. melléklete szerinti normatartalom lép valamint a magasabb szintű jogszabály módosítás miatt a Battyhány kastély műemléki védettsége, a telekre és a műemléki környezetre vonatkozó jelölések törlésre kerülnek.

- (2) A Rendelet 2. mellékletét képező SZT-2 jelű Szabályozási terv Jelmagyarázata e rendelet 3. melléklete szerint módosul.
- (3) A Rendelet 3. mellékletét képező SZT-3 jelű Szabályozási terven az Lfl építési övezet övezeti paraméterei e rendelet 2.. melléklete szerint módosulnak.

8. § Hatályát veszti a Rendelet

1. A 6.§ (5) bekezdés,
2. 9.§ (7) bekezdéséből „az Örvényesi út felől min. 5,0 m „ mondatrész.

9. § A Rendelet

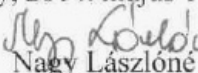
- (1) 11/B.§ (2) bekezdésében az „épületek csak magas tetővel építhetők, a tetőhajlásszög 25 – 40 közt választható meg.” mondatrész helyébe az „épületek magastető esetén 25 – 40 fok közötti tetőhajlásszöggel építhetők.” mondatrész lép.
- (2) 14. § -t megelőző címben, az (1) bekezdésében és a (2) bekezdés táblázatának első oszlopában a „Ksz” jel helyébe az „Kszk” jel lép.
- (3) 2.mellékletén, azaz az SZT-1m jelű Szabályozási terven szabályozott terület normatartalma beépül a 1. melléklet , azaz az SZT-1 jelű Szabályozási tervbe.
- (4) 3. mellékletén, azaz az SZT-2 jelű Szabályozási terv 12-es szelvényén szabályozott terület normatartalma beépül a 1. melléklet , azaz az SZT-1 jelű Szabályozási tervbe.

10. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő 3. napon hatályát veszti.
- (2) E rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.


Zalacsány, 2014. május 14.


Nagy Lászlóné
polgármester

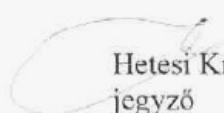


Kihirdetés napja:

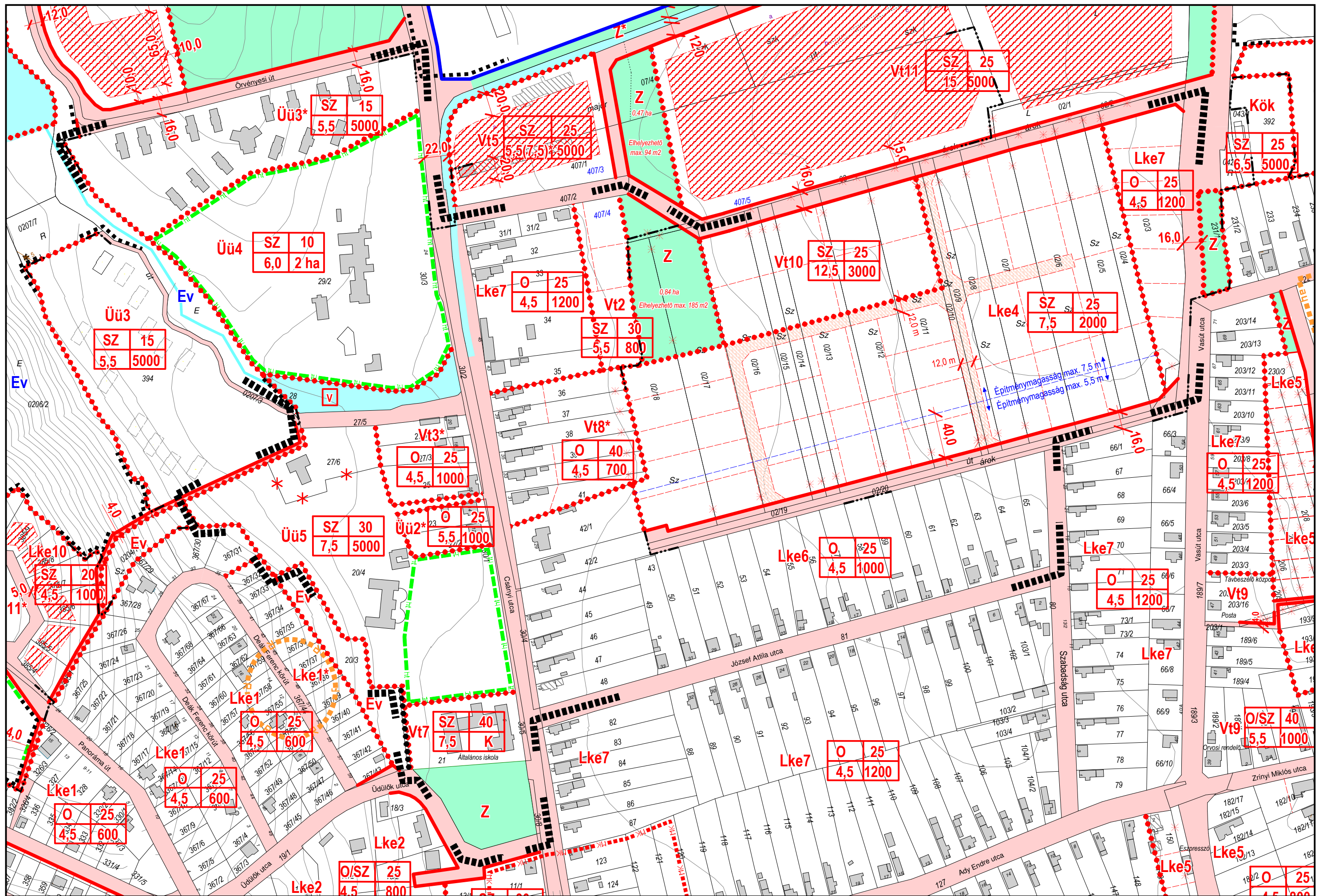
Zalacsány, 2014. május 15.


Hetesí Krisztina
jegyző



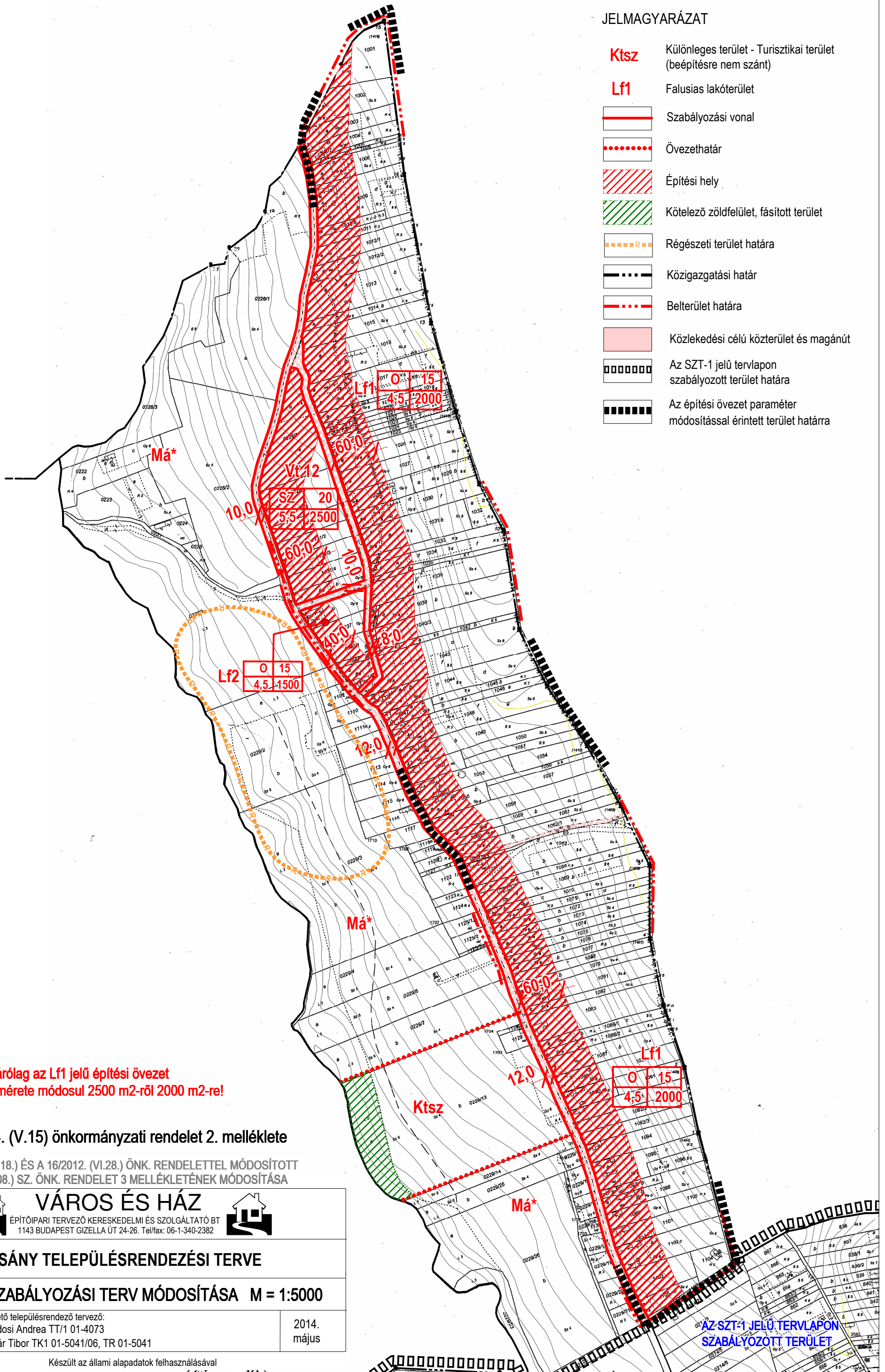

Hetesí Krisztina
jegyző





JELMAGYARÁZAT

- Ktsz** Különleges terület - Turisztikai terület (beépítésre nem szánt)
- Lf1** Falusias lakóterület
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Építési hely
- Kötelező zöldfelület, fásított terület
- Régészeti terület határa
- Közigazgatási határ
- Belterület határa
- Közlekedési célú közterület és magánút
- Az SZT-1 jelű tervlapon szabályozott terület határa
- Az építési övezet paraméter módosítással érintett terület határa



A tervlapon kizárólag az Lf1 jelű építési övezet legkisebb telekmérete módosul 2500 m²-ről 2000 m²-re!

A 6/2014. (V.15) önkormányzati rendelet 2. melléklete

A 14/2007. (XII.18.) ÉS A 16/2012. (VI.28.) ÖNK. RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT 9/2003. (XII.08.) SZ. ÖNK. RENDELET 3 MELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



VÁROS ÉS HÁZ
ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT
1143 BUDAPEST GIZELLA ÚT 24-26. Tel/fax: 06-1-340-2382



ZALACSÁNY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

SZT-3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA M = 1:5000

Ügyvezető:
Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea TT/1 01-4073
Lázár Tibor TK1 01-5041/06, TR 01-5041

2014.
május

Készült az állami alapadatok felhasználásával

AZ SZT-1 JELŰ TERVLAPON
SZABÁLYOZOTT TERÜLET

JELMAGYARÁZAT

Lke6

O

20

4,5

1000