

HIRDETMÉNY

Ezúton tájékoztatom a Tisztelt Lakosságot és az Ingatlantulajdonosokat, hogy Zalacsány község Önkormányzata a 2003-ban jóváhagyott Településrendezési eszközöket módosítani kívánja 33/2022. (VII.21.) Kt határozat alapján a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet szerinti „általános eljárás” szabályai szerint.

A módosítás célja: A módosítással érintett terület Zalacsány központi részétől délnyugatra, a 76-os főúttól délre helyezkedik el. A Tó melletti terület egy összefüggő, csaknem beépítetlen lankás terület, egykor ismert lovasturisztikai területként működött. A jelenlegi tulajdonosi elképzelés csaknem megfelel a hatályos terven szabályozott területfelhasználásnak és beépítési paramétereknek, de néhány kisebb jelentőségű változtatásokra szükség lesz.

1. A 6/6 hrsz-ú telek a külterületi erdő melletti hosszúkas telek, amelyen a meglévő épületek (panzió, istálló) megtartása és felújítása mellett 10-12 minőségi szolgáltatást nyújtó apartmant (vendégházat) elhelyezését kell biztosítani. A különleges lovas sportolási terület átnevezése szükséges turisztikai területté illetve a beépítésre nem szánt területi átsorolás indokolt a beépítési mérték csökkentésével, mivel az országos ökológiai hálózat ökológiai folyója is ráfed a területre.

2. A 6/25-55 hrsz-ú beépítetlen, de közművesített telkek jelenleg üdülőházas üdülőtérletbe (Üű6 építési övezet) kerültek besorolásra az aktuális fejlesztési igények alapján. Ezt a területet az új tulajdonos lakóterületként tervezi hasznosítani, ezért kertvárosias lakóterületi átsorolás indokolt.

3. A Petőfi utca felől megközelíthető 6/40 hrsz-ú telek teljes területe lakóterületi hasznosítása tervezett, a korábban a telekre szabályozott út megszüntetésével. A tervezett út eltörlése egyben új lakóterületi átsorolást jelent 1351 m²-el, mely új beépítésre szánt területnek minősül.

4. A 6/42 hrsz-ú telken változtatási szándék nincs, azonban meglévő (jelenleg kiszáradt) tavat a magasabb szintű tervek vízgazdálkodási térségként jelölik, ezért a tervben is vízgazdálkodási területbe kell sorolni. A jelenlegi 5 %-os beépítési mérték miatt a beépítésre nem szánt területi átsorolása (szabadidőközpont) indokolt.

5. A 6/41 hrsz-ú telek változtatási szándék nincs, különleges régészeti terület, beépítési mérték nélkül. A beépítésre nem szánt területi átsorolása indokolt.

A Véleményezési tervdokumentáció, Zalacsány község honlapján a Hírek főmenüben tekinthető meg.

A partnerségi egyeztetés Zalacsány Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2017. (III. 27.) önkormányzati rendeletében foglalt szabályok szerint zajlik.

A "Partnerségi vélemény" tárgyú véleményeket e-mailen a polgarmesterzalacsany@gmail.com címre kérjük megküldeni.

Az észrevételek, javaslatok beérkezésének határideje: 2022. november 25.

Zalacsány, 2022. november 11.

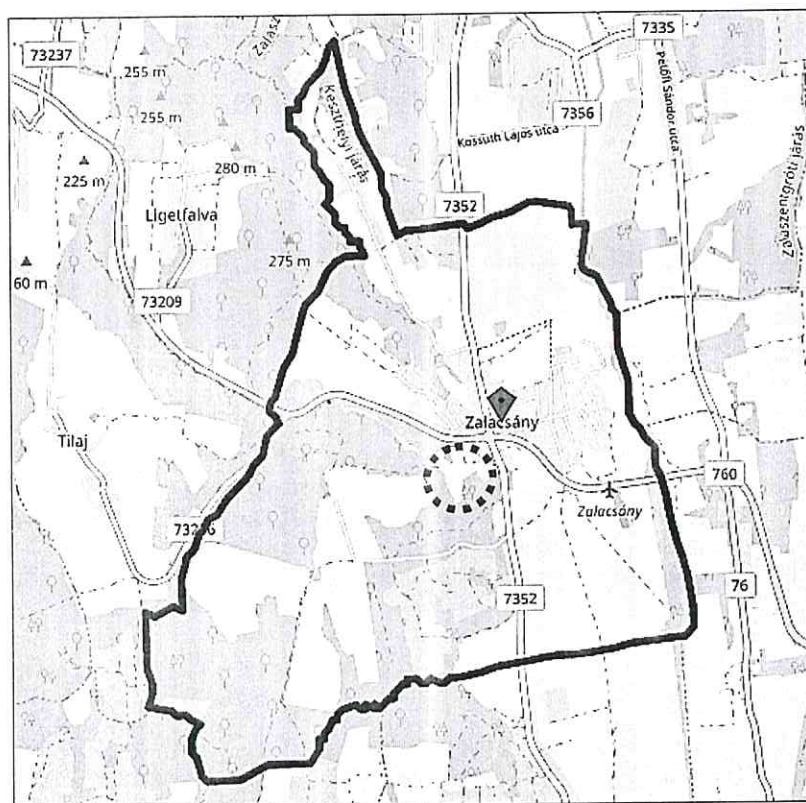


Nagy Lászlóné
Nagy Lászlóné
Polgármester

ZALACSÁNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA a Zalacsányi-tó melletti területekre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet szerinti általános egyeztetési eljáráshoz



ZALACSÁNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

a Zalacsányi-tó melletti területekre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet szerinti általános egyeztetési 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.	
Tájrendezés,			
környezetvédelem:	Lázár Tibor TK1 01-5041/12	Környezetterv Kft	
Közlekedés, Közművek:	Nagy Szabolcs Tkö 01-11270	Város és Ház Bt.	

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

Budapest, 2022. november

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

- 1.1 Tervi előzmények vizsgálata
 - 1.1.1 Zalacsány Településrendezési eszközök
 - 1.1.2. Területrendezési tervek
- 1.2. Fejlesztési igények, változtatási szándékok

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti Terv módosítása
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelettervezet)
Szabályozási terv módosítása

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1. Településrendezési javaslat
 - 3.1.1. Településszerkezeti összefüggések
 - 3.1.2. Területfelhasználás és a szabályozás indoklása
- 3.2. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása
- 3.3. Tájrendezési javaslat
- 3.4. Környezetalakítási javaslat
- 3.5. Közlekedésfejlesztési vizsgálat és javaslat
- 3.6. Közművesítési és hírközlési javaslat
- 3.7. Örökségvédelem
- 3.8. Tervezői nyilatkozat

MELLÉKLETEK

Kt.Határozat

Főépítési feljegyzés

A környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója

A környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények

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.

Zalacsány Településszerkezeti terve az 51/2003. (XII.03.) Önk. határozattal került elfogadásra, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv a 9/2003. (XII.08.) önk. rendelettel került jóváhagyásra. A hatályos Településrendezési eszközök módosítását a Képviselő-testület a mellékletbe becsatolt 33/2022. (VII.21.) számú testületi határozatával kezdeményezte.

A módosítás célja: A módosítással érintett terület Zalacsány központi részétől délnyugatra, a 76-os főúttól délre helyezkedik el. A Tó melletti terület egy összefüggő, csaknem beépítetlen lankás terület, egykor ismert lovasturisztikai területként működött. A jelenlegi tulajdonosi elképzelés csaknem megfelel a hatályos terven szabályozott területfelhasználásnak és beépítési paramétereknek, de néhány kisebb jelentőségű változtatásokra szükség lesz.

A terület a módosítások jellege alapján 3 fő részterületre és feladatra tagolható:

1. A 6/6 hrsz-ú telek a külterületi erdő melletti hosszúkas telek, amelyen a meglévő épületek (panzió, istálló) megtartása és felújítása mellett 10-12 minőségi szolgáltatást nyújtó apartmant (vendégházat) elhelyezését kell biztosítani. A különleges lovas sportolási terület átnevezése szükséges turisztikai területté illetve a beépítésre nem szánt területi átsorolás indokolt a beépítési mérték csökkentésével, mivel az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója is ráfed a területre.

2. A 6/25-55 hrsz-ú beépítetlen, de közművesített telkek jelenleg üdülőházas üdülőterületbe (ÜÜ6 építési övezet) kerültek besorolásra az aktuális fejlesztési igények alapján. Ezt a területet az új tulajdonos lakóterületként tervezi hasznosítani, ezért kertvárosias lakóterületi átsorolás indokolt.

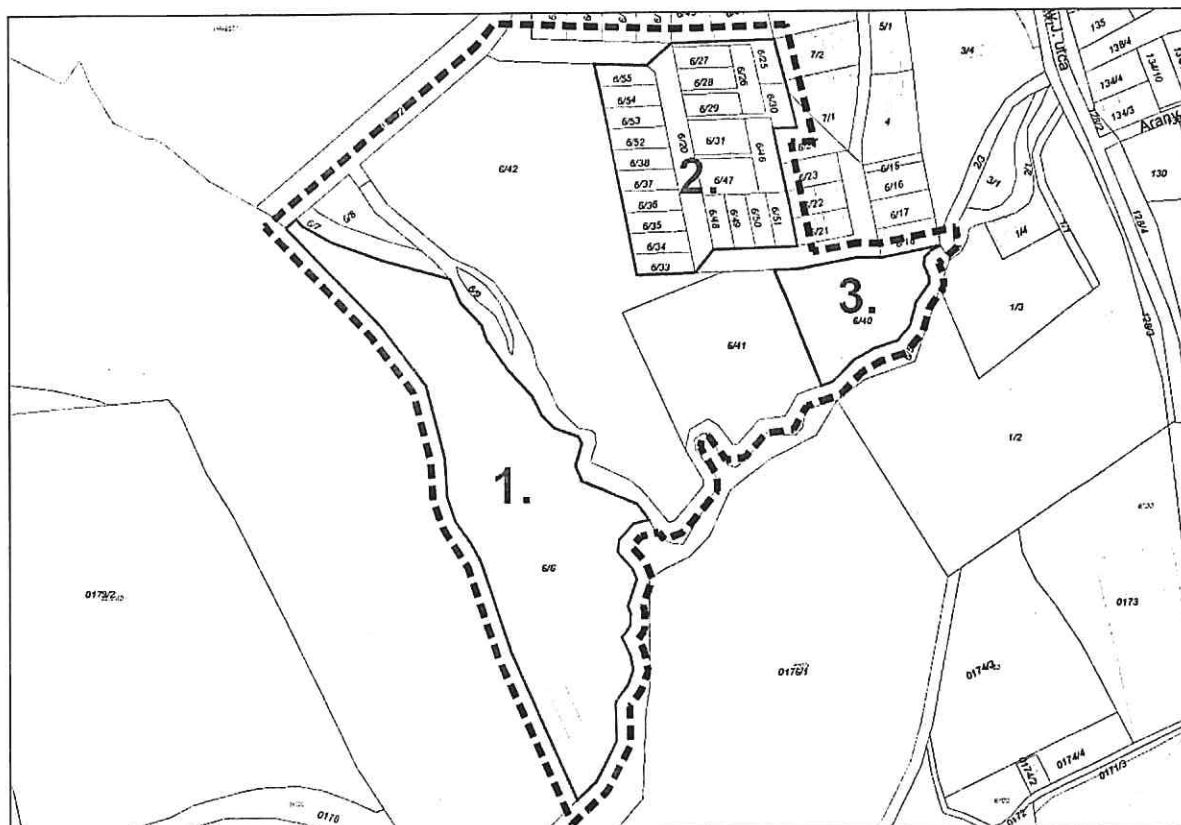
3. A Petőfi utca felől megközelíthető 6/40 hrsz-ú telek teljes területe lakóterületi hasznosítása tervezett, a korábban a telekre szabályozott út megszüntetésével. A tervezett út eltörlése egyben új lakóterületi átsorolást jelent 1351 m²-el, mely új beépítésre szánt területnek minősül.

4. A 6/42 hrsz-ú telken változtatási szándék nincs, azonban meglévő (jelenleg kiszáradt) tavat a magasabb szintű tervek vízgazdálkodási térségként jelölik, ezért a tervben is vízgazdálkodási területbe kell sorolni. A jelenlegi 5 %-os beépítési mérték miatt a beépítésre nem szánt területi átsorolása (szabadidőközpont) indokolt.

5. A 6/41 hrsz-ú telek változtatási szándék nincs, különleges régészeti terület, beépítési mérték nélkül. A beépítésre nem szánt területi átsorolása indokolt.

A fentiekén túl a **HÉSZ 3. § (8) bekezdésének** pontosítása is szükséges, egyes lakóterületi fejlesztések akadályozása miatt.

A módosítás hatása: a módosítás már művelésből kivett területeken történik, mely üdülőterületi, turisztikai, a lakóterületi átsorolás esetén is nagy részben üdülési célokat illetve szabadidős tevékenységek színteréül szolgál. A módosítás a környezetre káros hatással nem lesz, **a környezet védelméért felelős szervezetek sem kérték a környezeti értékelés elkészítését. A vélemények a mellékletben találhatók.**



A módosítással érintett fő területek (ahol módosítási szándék jelentkezett)



Légifotó (ArcGIS)

I. ELŐKÉSZÍTÉS

1.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLA

1.1.1 Zalacsány Településrendezési eszközei

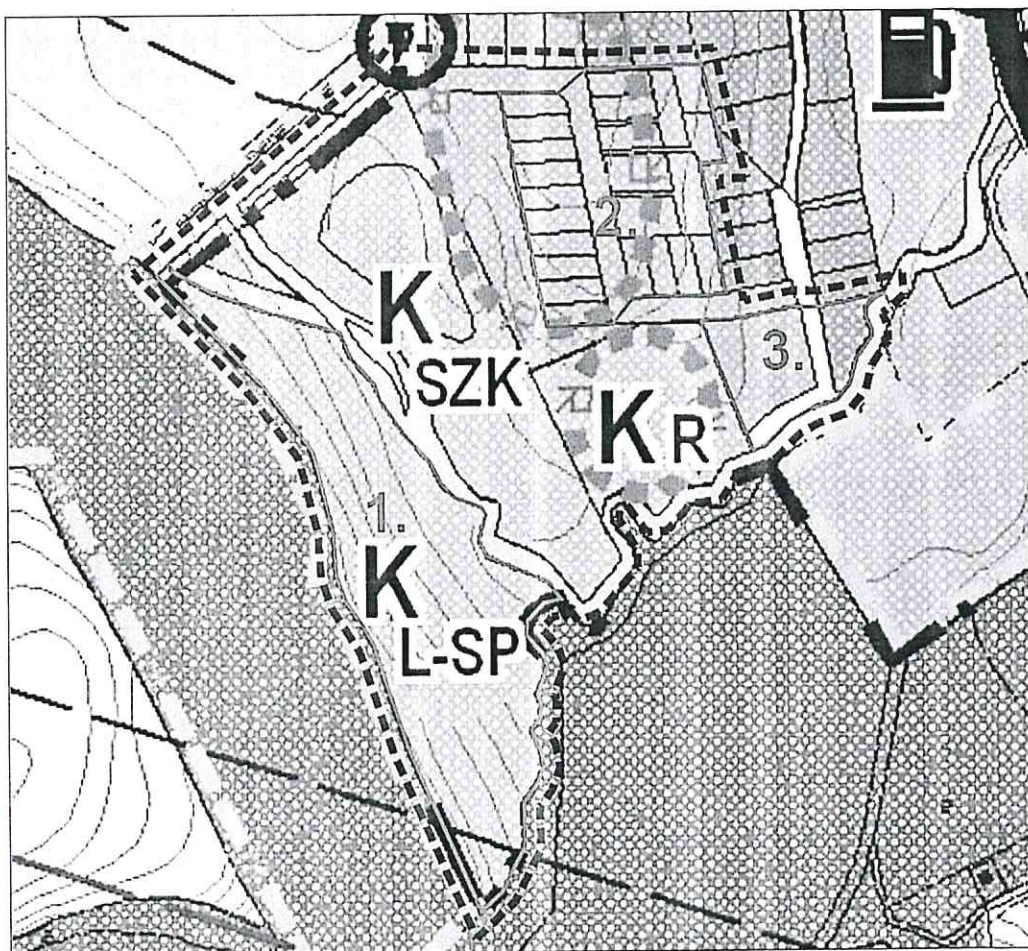
Az 51/2003. (XII.03.) Önk. határozattal elfogadott **Településszerkezeti tervet** a Város és Ház Bt. készítette (Tervezők: Bárdosi Andrea, Lázár Tibor). A terv több ízben – kisebb területeken – módosult. Jelen módosítás során a településszerkezeti terv is módosul.

A módosítással érintett területek beépítésre szánt területek:

1. a 6/6 hrsz-ú telket különleges lovas-sportterületbe;
2. a 6/25-55 hrsz-ú telkeket üdülőházas üdülőtérületbe;
3. a 6/40 hrsz-ú telek nyugati részét üdülőházas üdülőtérületbe, a keleti részét kertvárosias lakóterületbe, a közöttük tervezett utat közlekedési területbe

sorolt a hatályos településszerkezeti terv.

A 6/41 hrsz-ú telek beépítésre szánt különleges régészeti bemutatótérületbe (KR), a 6/42 hrsz-ú telek különleges szabadidőközpont területbe (KSZK) került.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete

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 a Zalacsányi-tó melletti területet érinti, melyet az SZT-2 tervlap 8. és 10. szelvénye szabályoz.

1. a 6/6 hrsz-ú telek Klsp jelű különleges beépítésre szánt lovas-sportterület építési övezetbe tartozik.
 2. a 6/25-55 hrsz-ú telkek ÜÜ6 jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetbe került.
 3. a 6/40 hrsz-ú telek nyugati része ÜÜ6 jelű üdülőházas üdülőterület, a keleti része Lke5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik, közöttük közlekedési célú közterület került kijelölésre.
- A 6/41 hrsz-ú telek beépítésre szánt különleges régészeti bemutatóterületbe (KR), a 6/42 hrsz-ú telek különleges szabadidőközpont területbe (KSZK) került.
- A Helyi Építési Szabályzat Különleges terület – Lovas-sportterületre vonatkozó előírásai (a legutóbbi módosítás során a táblázatok mellékletbe kerültek, de az egyszerűség kedvéért ezeket a korábbi HÉSZ alapján mutatjuk be)

„Lovas-sportterület (Klsp)

13.§.¹

- /1/ A terület a Szabályozási terven Klsp jellel jelölt területfelhasználási egység, melyen a sportolási célú lótartás, 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
- /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 előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Klsp	SZ	10 ³	7,5	K Nem osztható	0,1	60

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

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

¹ Számozását módosította: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

² Kiegészítette a 7/2008. (IX.25.) sz. rendelet, hatályos 2008. 09.25.

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

A Helyi Építési Szabályzat Üdülőházas üdülőterületre vonatkozó előírásai:

„Üdülőházas üdülőterület (Üü)
9. §

- /1/ Üdülőházas üdülőterület a Szabályozási terven Üü jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző és turisztikai funkcióval összefüggő létesítmények helyezhetők el. Az Üü2* építési övezetben lakóépület is elhelyezhető.⁴
- /2/ Az építési övezetek telkei teljes közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.
- /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 ⁶	SZ	15	5,5	2000	0,4	40
Üü2* ⁷	O	25	5,5	1000	0,4	40
Üü3 ⁸	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 ^{9,10, 11}	SZ	30	7,5	1 ha	1,0	50
Üü6 ¹²	SZ	25	10,5	2500 ¹³	1,0	40
Üü7 ¹⁴	SZ	15	6,0	3 ha	0,4	70
Üü8 ¹⁵	SZ	30	7,5	3 ha	0,8	50
Üü9 ¹⁶	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

- /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.
- /5/¹⁷ Az építési övezetek területén épület elhelyezése csak a 3.§ (9) bekezdés szerinti elvi engedély figyelembevételével történhet.
- /6/¹⁸ 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.

⁴ Beiktatta a 7/2008. (IX.25.) sz. rendelet, hatályos 2008. 09.25.

⁵ Módosította a 6/2014. (V.15.) önkormányzati rendelet Hatályos 2014. 05.30.-tól

⁶ Módosította: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

⁷ Beiktatta a 7/2008. (IX.25.) sz. rendelet, hatályos 2008. 09.25.

⁸ Módosította: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

⁹ Beiktatta: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

¹⁰ Módosította a 7/2008. (IX.25.) sz. rendelet, hatályos 2008. 09.25.

¹¹ Módosította a 7/2016. (II.15.) sz. rendelet, hatályos 2016. 03.01.

¹² Beiktatta: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

¹³ Módosította a 7/2008. (IX.25.) sz. rendelet, hatályos 2008. 09.25.

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

¹⁵ Beiktatta: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

¹⁶ Beiktatta: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

¹⁷ Módosította: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

¹⁸ Módosította a 6/2014. (V.15.) önkormányzati rendelet Hatályos 2014. 05.30.-tól

/7/ ¹⁹ ²⁰ ²¹ 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.²²

/8/ ²³ ²⁴

/9/ ²⁵ 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/ ²⁶ Az Üü6, Üü7, Üü8 és Üü9 jelű építési övezetekben épületek elhelyezésénél és az épületek kialakításánál a tájképvédelmi érzékenység miatt a tájba illő természetes anyagú és színű építési anyagokat kell előnyben részesíteni. Tömör kerítés közterülettel érintkező oldalon nem építhető.

/11/ ²⁷ ²⁸ Az Üü7 és Üü8 építési övezetek területén a természet- tájvédelmi, környezetvédelmi (zajvédelmi) követelmények tisztázására elvi építési engedély kérhető.

/12/ ²⁹ 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."

A Helyi Építési Szabályzat Kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásai:

Kertvárosias lakóterület (Lke)

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/ ³⁰ 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/ ³¹ 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 építménymagassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Lke1 ³²	O	25	4,5	600	50
Lke2	O/SZ	25	4,5	800	50
Lke3	SZ	25	4,5	1000	50
Lke4 ³³	SZ	25	7,5	2000	60
Lke5	O	25	4,5	800	50
Lke6	O	25	4,5	1000	50

¹⁹ Módosította: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

²⁰ Módosította a 6/2014. (V.15.) önkormányzati rendelet Hatályos 2014. 05.30.-tól

²¹ Módosította a 7/2016. (II.15.) sz. rendelet, hatályos 2016. 03.01.

²² Kiegészítette a 7/2008. (IX.25.) sz. rendelet, hatályos 2008. 09.25.

²³ Módosította: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 16/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelet Hatályos 2012. 07.28

²⁵ Beiktatta: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

²⁶ Beiktatta: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

²⁷ Beiktatta: 14/2007.(XII.18.) sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19

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

²⁹ Módosította a 6/2014. (V.15.) önkormányzati rendelet Hatályos 2014. 05.30.-tól

³⁰ Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

³¹ Módosította a 6/2014. (V.15.) önkormányzati rendelet Hatályos 2014. 05.30.-tól

³² Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

³³ Módosította 9/2005. (IX.5.) sz. rendelet Hatályos 2005-09.05. Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

Lke7	O	25	4,5	1200	50
Lke8 ³⁴	SZ	15	7,5	5000	60
Lke9 ³⁵	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

- /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/ ³⁶ 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 idők ellátását szolgáló szociális épület is elhelyezhető, a Szabályozási terven jelölt építési vonalon.
- /7/ A hagyományos telekszerkezetű településrészekben (Lke-5, Lke-6, Lke-7 övezetekben) új épület építése a kialakult állapothoz igazodva (az eredeti főépület helyén) ill. a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra (általában északi engedélyezhető. Az ettől eltérő eseteket a Szabályozási terv jelöli.
- /8/ ³⁷ Az Lke1, Lke9, Lke10 és Lke11 és Lke11* jelű építési övezetben az épületek engedélyezési tervéhez csatolandó a 76-os út ill. a tő 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/ ³⁸ A kertvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei a következők:
- Csak magastetős épület létesíthető, mely az Lke8, Lke9, Lke10 és Lke11 jelű építési övezetben 32-45 fok közötti, a többi építési övezetben pedig 37-45 fok közötti dőlésszöggel engedélyezhető.
 - A tetőfedés anyaga hagyományos cserép lehet, vörös-barna színtartományban.
 - A homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell színekben, harsány színek nem alkalmazhatók.
 - Tömör kerítés nem építhető, az áttört kerítés lábazata max. 60 cm lehet.
- /10/ Az Lke1* övezetben a hátsókert minimális mérete 20,0 m. A hátsókertben a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni nem szabad. (A törzsátmérőt 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/ ³⁹ ⁴⁰ 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/ ⁴¹ Az Lke4, Lke9, Lke10 és az Lke11 és Lke11* jelű övezetben épület elhelyezése csak a 3.§ (9) bekezdés szerinti elvi engedély figyelembevételével történhet.
- /14/ ⁴² 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
 - barkácsműhely
 - 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.

³⁴ Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

³⁵ Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

³⁶ Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

³⁷ Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

³⁸ Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

³⁹ Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

⁴⁰ Módosította a 6/2014. (V.15.) önkormányzati rendelet Hatályos: 2014. 05.30.-tól

⁴¹ Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

⁴² Módosította: 14/2007.(XII.18.)sz. rendelet Hatályos: 2007.12.19.

- /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.
- /18/⁴³ 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 „közhatalmatra” 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 zsákutcás szakaszán kocsifordulót kell kialakítani.
- /19/⁴⁴ 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.
- /20/⁴⁵ 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.
- /21/⁴⁶ Az Lke10 jelű és Lke 11 jelű építési övezetben a melléképítmények az alábbiak szerint helyezhetők el:
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 (tereplépcső) és lejtő
- 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, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó.
- /22/⁴⁷ Az Lke 10 jelű és Lke 11 jelű építési övezetben kerítésépítés, illetve kerítés átalakítás esetén a közterület felé eső telekhatáron tömör kerítés nem alakítható ki.
- /23/⁴⁸ Az Lke 10 jelű és Lke 11 jelű építési övezetben homlokvonali kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.
- /24/⁴⁹ Az Lke jelű és Lke 11 jelű építési övezet területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

⁴³ Beiktatta: 5/2006. (IV.26.) sz. rendelet hatályos: 2006. 04.26.

⁴⁴ Beiktatta: 5/2006. (IV.26.) sz. rendelet hatályos: 2006. 04.26.

⁴⁵ Beiktatta: 5/2006. (IV.26.) sz. rendelet hatályos: 2006. 04.26..

⁴⁶ Beiktatta: 5/2006. (IV.26.) sz. rendelet hatályos: 2006. 04.26..

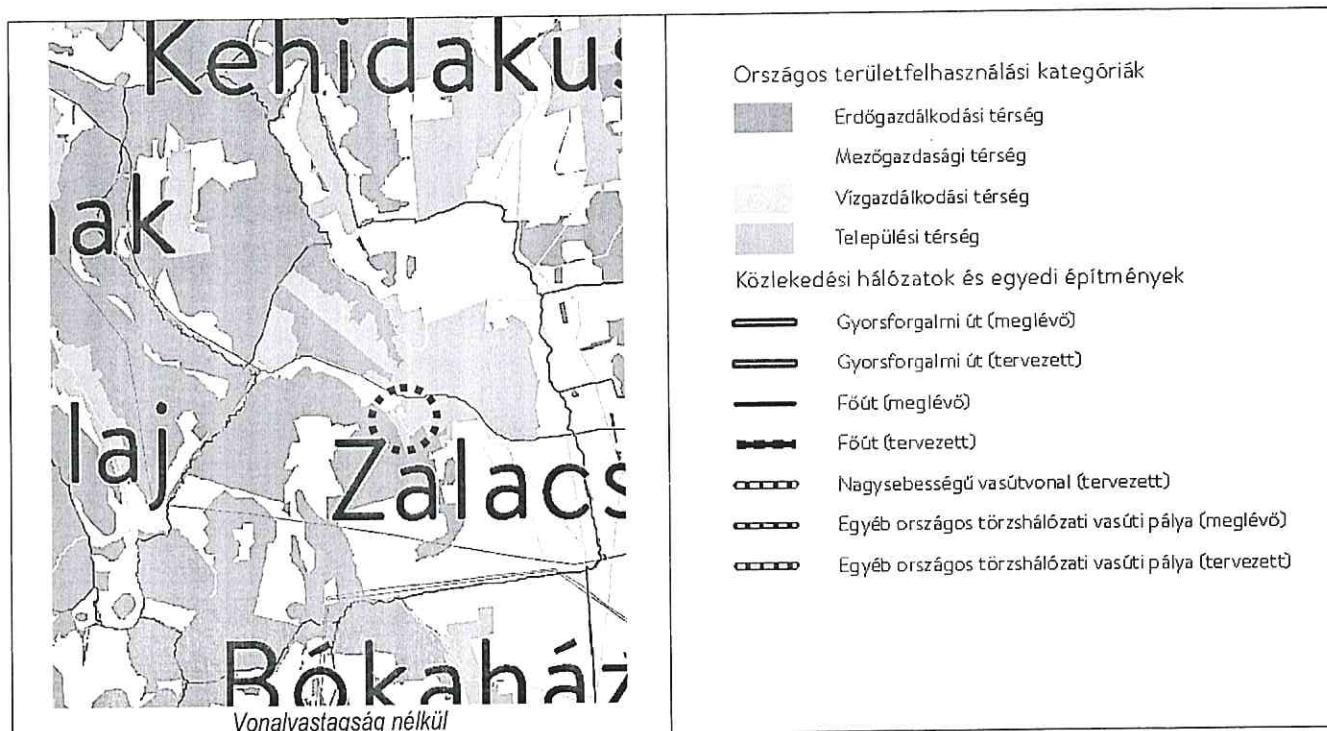
⁴⁷ Beiktatta: 5/2006. (IV.26.) sz. rendelet hatályos: 2006. 04.26.

⁴⁸ Beiktatta: 5/2006. (IV.26.) sz. rendelet hatályos: 2006. 04.26..

⁴⁹ Beiktatta: 5/2006. (IV.26.) sz. rendelet hatályos: 2006. 04.26.

1.1.2. 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**, illetve a Zalacsányi patak és a Zalacsányi tó, de már a jelenleg kiszárad tó (a 6/42 hrsz) is **vízgazdálkodási területben** fekszik.



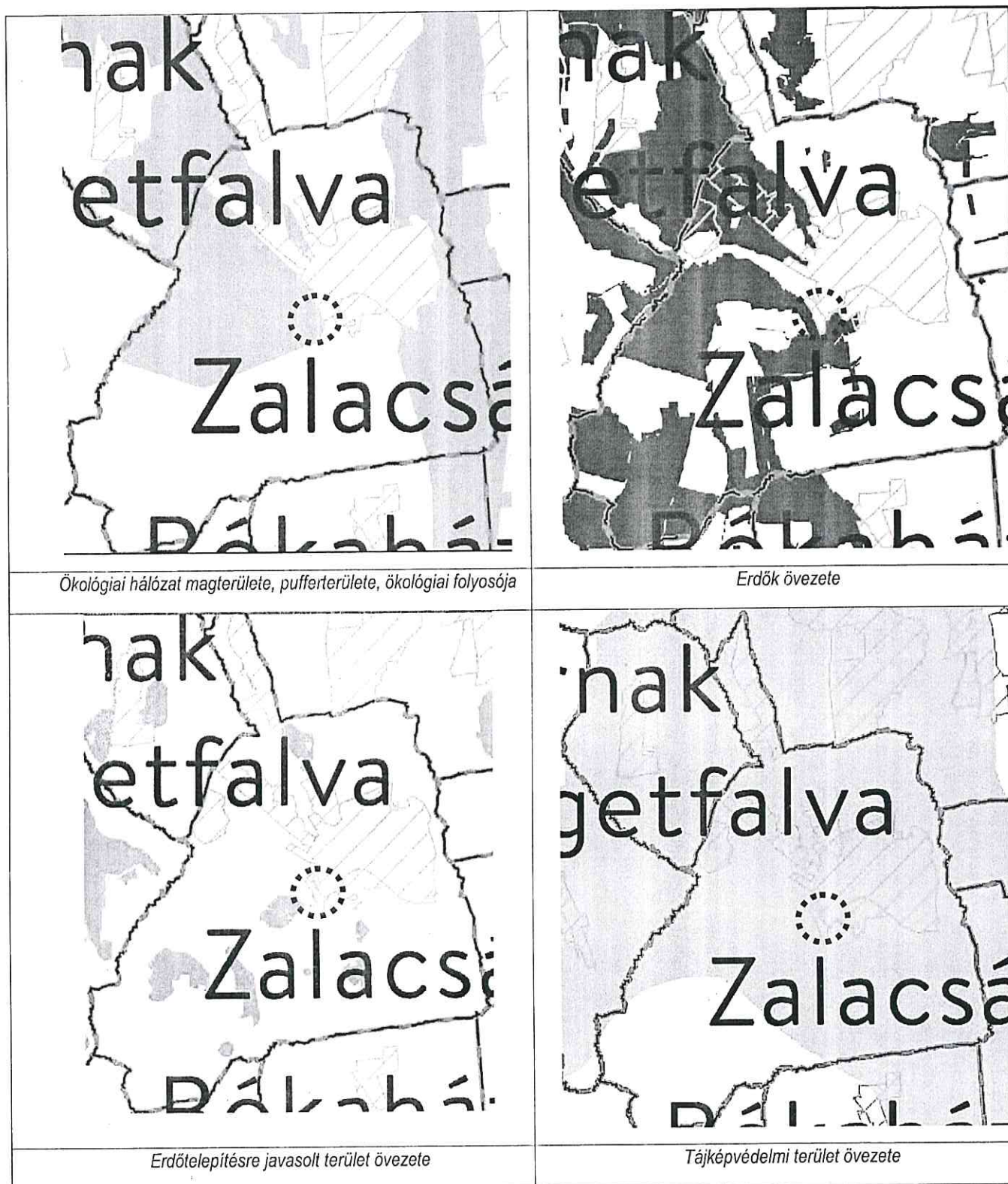
Az Ország Szerkezeti terve (részlet)

Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	-	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Igen	Igen
3. Ökológiai hálózat pufferterülete (3.1.)	-	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	Igen	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	Igen	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

A települést érintő OTrT övezetek az alábbiak:

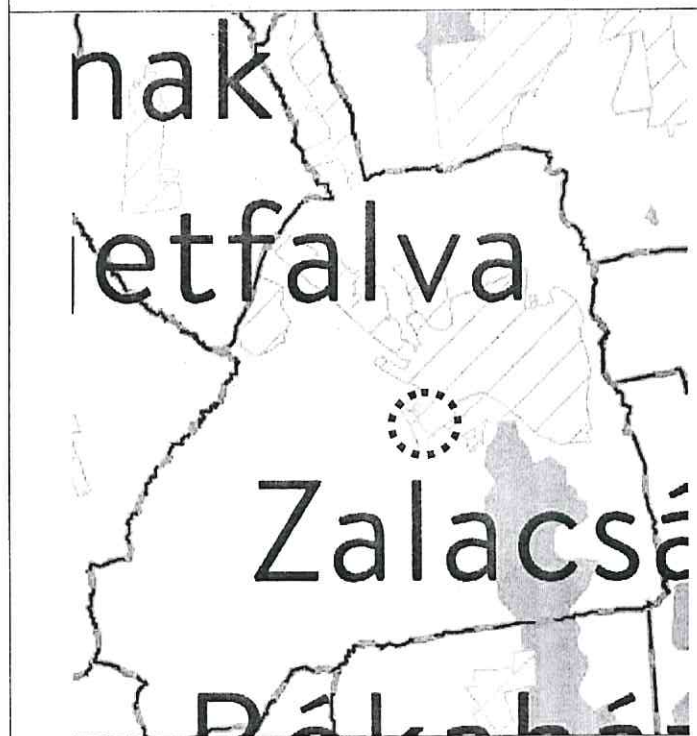




Vízminőség-védelmi terület övezete

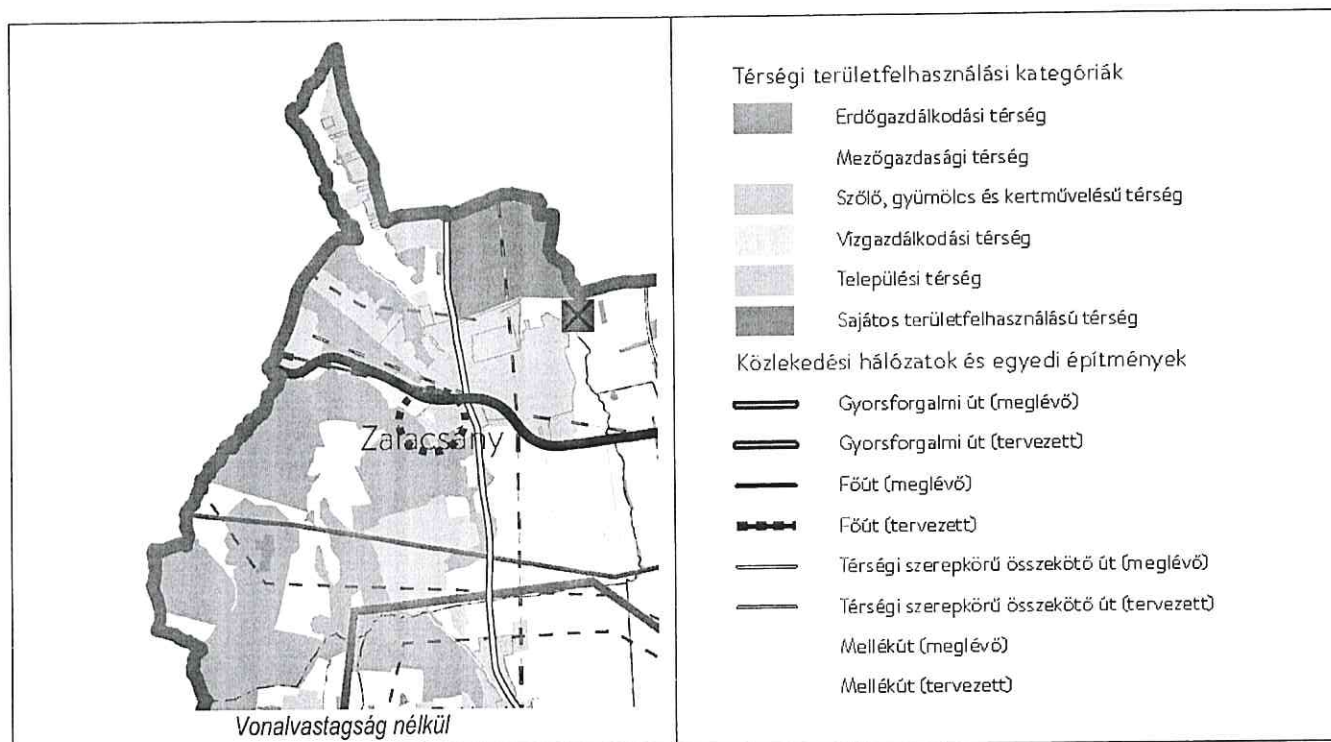


Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve.



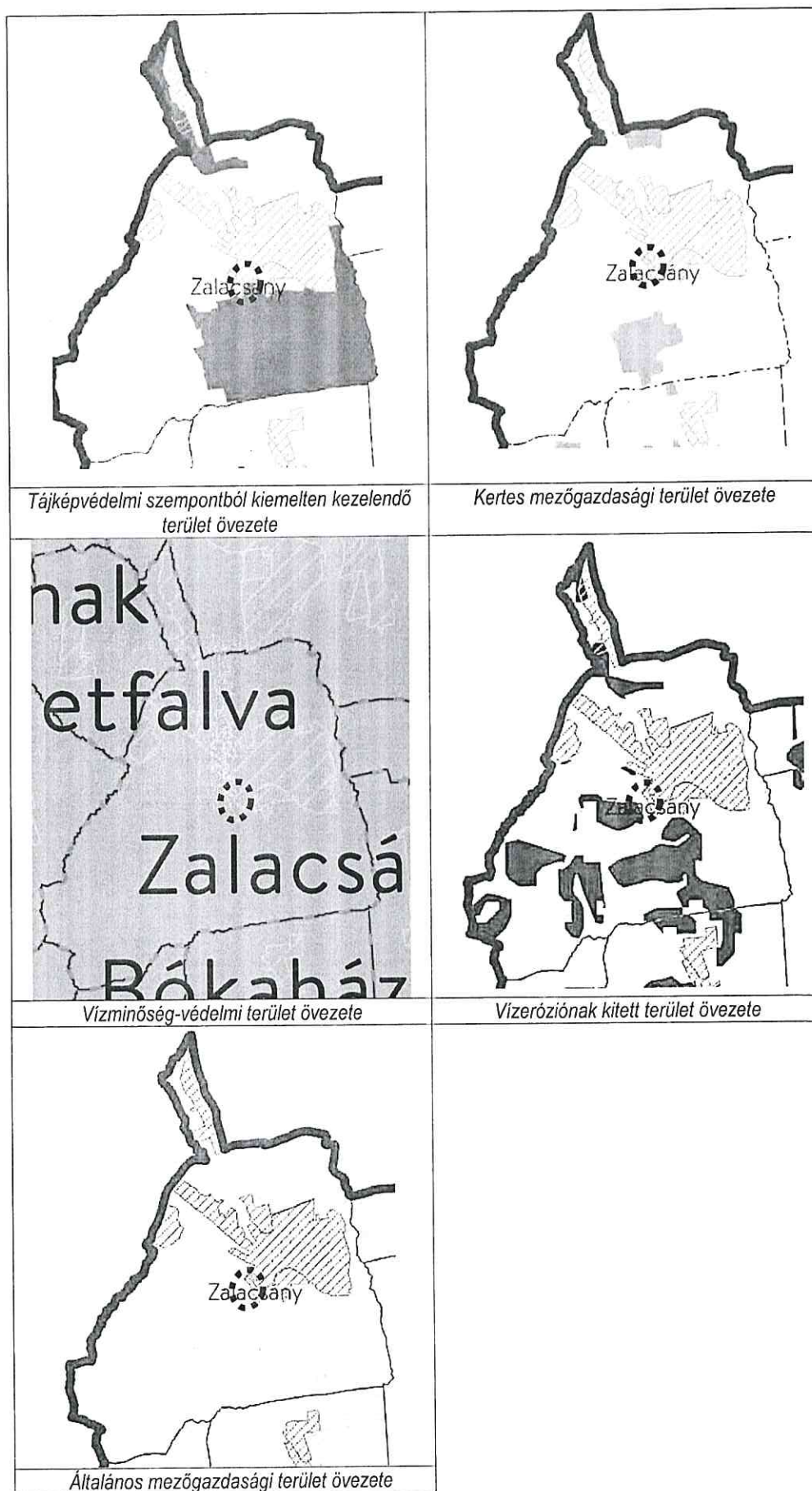
A Balaton Kiemelt üdülőterület Szerkezeti terve (részlet)

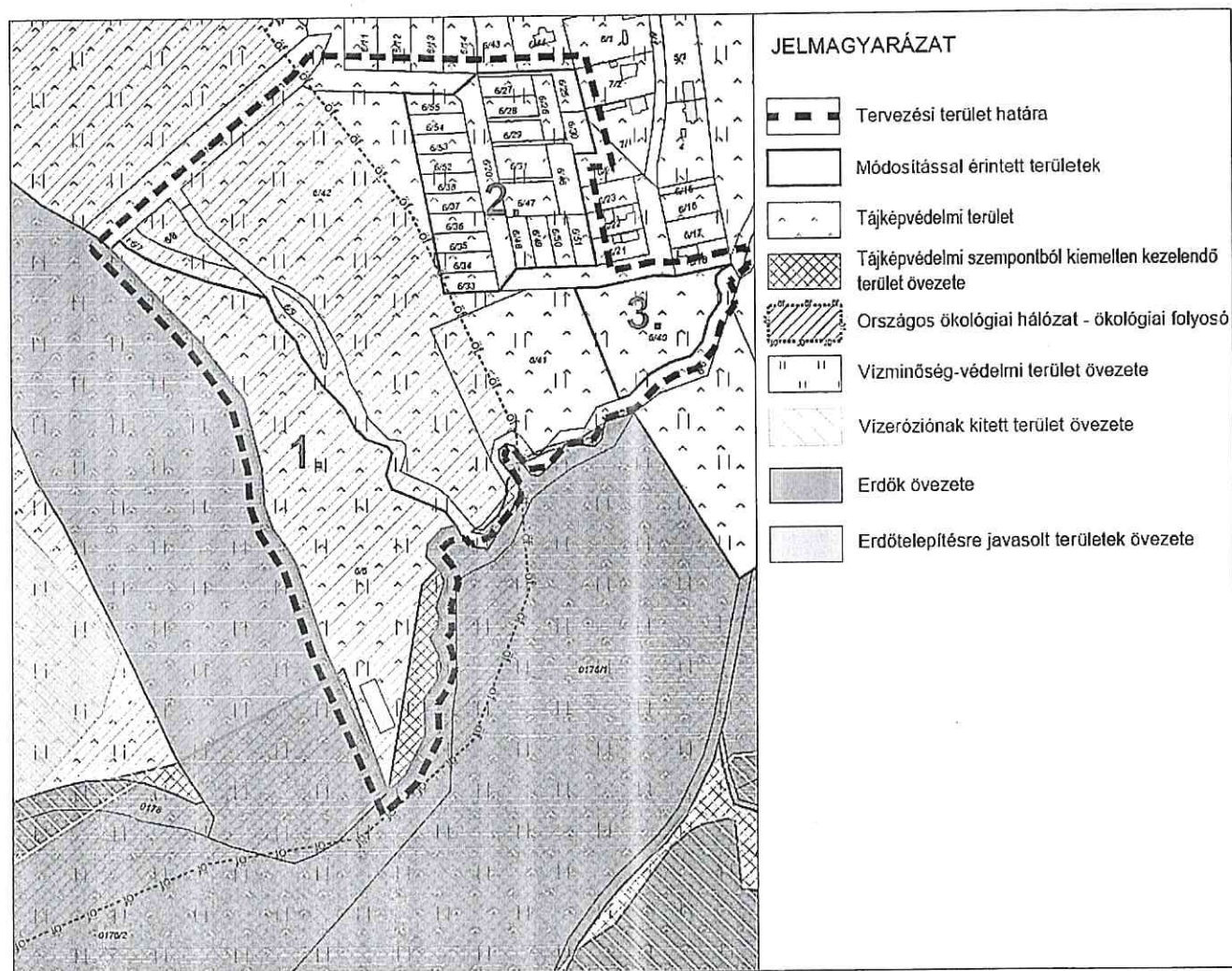
A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Zalacsány igazgatási területe települési térségben, erdőgazdálkodási térségben, mezőgazdasági térségben és kismértékben szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségben, sajátos területfelhasználású térségben valamint vízgazdálkodási térségben fekszik. A módosítással érintett terület **települési térségbe és vízgazdálkodási térségbe** tartozik.

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	Igen	Igen 6/6 hrsz-ú telek
Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	-	-
Vízérőziónak kitett terület övezete*	Igen	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	-	-
Tómeder övezete (11.2.)	-	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Az érintett kiemelt térségi övezetek:





A Balaton Kiemelt Üdülőterület Övezeti terve (adatszolgáltatás)

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 csak egy HÉSZ módosítás történt, így megfeleltetésre sem került sor.

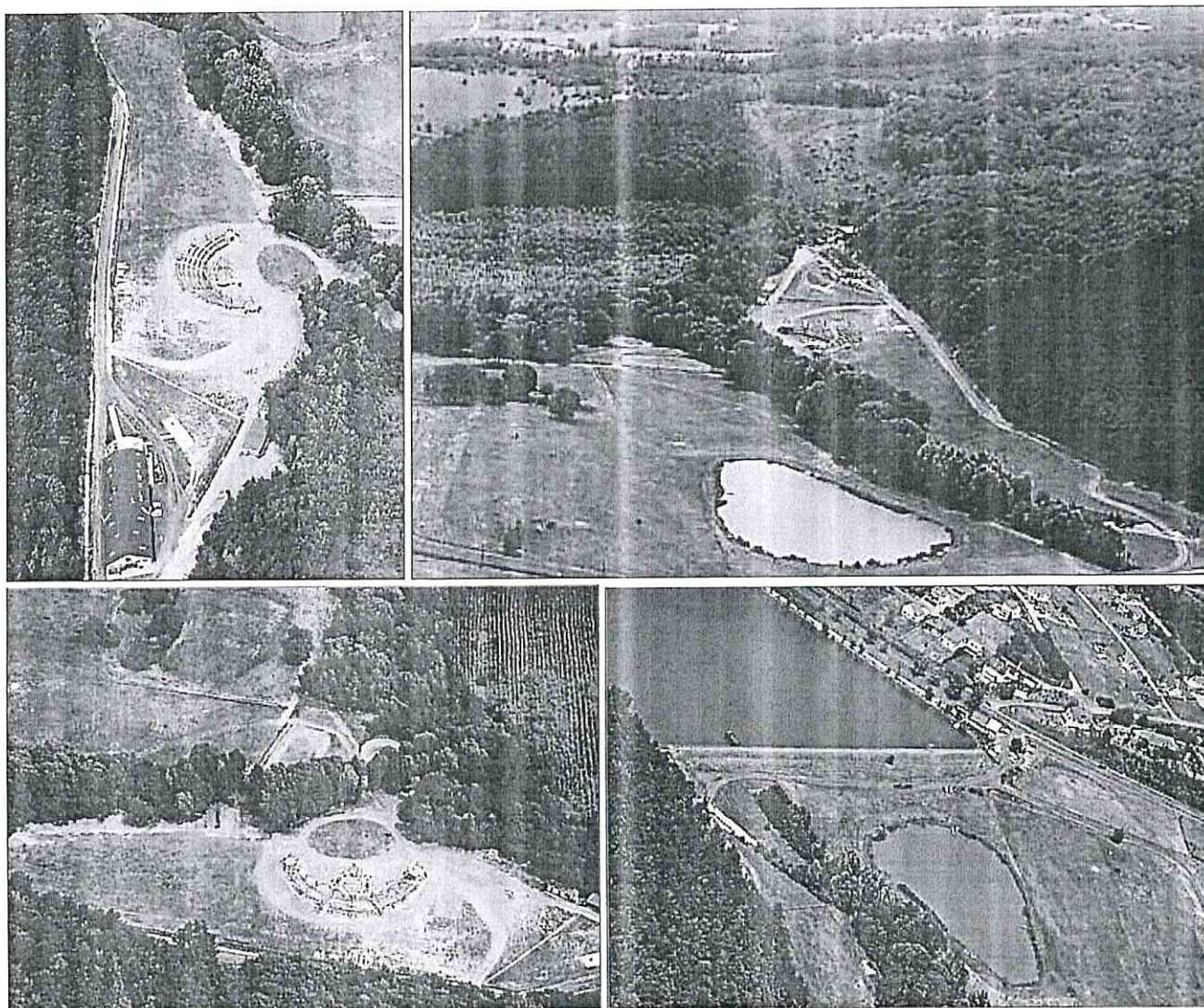
A hatályos jogszabályok alapján a területrendezési eszközök 2023. december 31-éig alkalmazhatók illetve módosíthatók.

1.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A lehetséges fő fejlesztési irányokat a Zalacsány Község Önkormányzat Képviselő-testület a 33/2022. (VII.21.) határozatával (Ld. mellékletben) eldöntötte a tulajdonosi kérelem alapján.

Az 5-6 és 12- oldalon a területeket számozva ismertettük, a különböző hrsz-ú telkenként. A terület ugyanis egy összefüggő csaknem 11 ha-os, jelenleg a 6/6 hrsz-ú terület minimális beépítettségét leszámítva beépítetlen terület. A terület egy kisebb része üdülő illetve lakóterületént szabályozott, ez nagyrészt meg is marad, a nagy telkek pedig különleges területek, lovassport, szabadidőközpont illetve nem beépíthető régészeti terület.

A terület fénykorát a 2000-es évek elején élte, a területen rendszeresen lovasszínházi rendezvényeket tartottak, ismert turisztikai látogató hely volt, a lovaspanzióban étterem működött és 8 db 2 ágyas szobával rendelkezett. Az akkori tulajdonosi kör már több mint 15 éve változott, azóta a terület többször cserélt gazdát illetve banki tulajdon is volt, árverésen került a mostani tulajdonos birtokába. Az összefüggő, lankás, részben beerdősült terület a Zalacsányi tóval és a távoli erdőkkel rendkívüli hangulatos látványt nyújt.



Képek a 2000-es évekből (Civertan Stúdió)

A terület jelen állapota tulajdonosi váltások miatti funkcióhiány miatt természetközelibb, pl. a kis tó azóta kiszáradt és beerdősödött. A Zalacsányi tó azonban végig horgásztóként működik, ehhez tartozó fejlesztések is történtek, kulturáltabb horgászhelyek létesültek. A horgásztó megközelítése a változtatással érintett területen meglévő úton lehetséges, a 6/6 hrsz-ú úton lévő forduló felől. A tó, a töltés és a 6/7 hrsz-ú árok azonos magántulajdonos birtokában vannak, de nem a változtatással érintett tulajdonosé, az együttműködés elengedhetetlen.



Panoráma a tó felől (Google)

1. A 6/6 hrsz-ú telek az összefüggő terület nyugati részén a belterületi határ és külterületi erdő melletti hosszúkas telek, amelyen a meglévő épületek (panzió, istálló) megtartása és felújítása mellett 10-12 minőségi szolgáltatást nyújtó apartmant (vendégházat) szeretnének elhelyezni az erdő melletti út mentén, növényzettel elszeparálva. Itt a különleges lovas sportolási területet kell átsorolni (átnevezni) turisztikai területté illetve a beépítésre nem szánt területi átsorolás indokolt a beépítési mérték csökkentésével, mivel az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója is ráfed a területre.

Fontos feladat a 6/6 hrsz-ú telek jogi megközelíthetőségének biztosítása (a további beépíthetőség érdekében), ugyanis a mindig egy tulajdonban lévő területen beépítés már több mint 20 éve nem történt, így az egyes telkek külön jogi megközelíthetőségének nem volt jelentősége. Jelenleg a Zalacsányi tó nyugati partja is a tőle délkeletre található töltésen majd az 6/6 hrsz-ú telken kitaposott és stabilizált útvonalon keresztül közelíthető meg. A 6/6 hrsz-ú telek megközelítés pedig a 76-os út felől a 6/20 hrsz-ú közútról, a 6/42 hrsz-ú telken kialakult útról lehetséges, mely a tó melletti töltésen (0187/2 hrsz) is áthaladva ér a 6/8 hrsz-ú út és a 6/7 hrsz-ú árkon keresztül éri el a telket. Ez a telkeken keresztül vezető út jogilag nem kialakított, így a 6/6 hrsz-ú teleknek közúti vagy magánúti kapcsolata jelenleg nincs.



2. A 6/25-55 hrsz-ú telkek már több mint 20 éve kerültek kialakításra, és közművesítésre, de máig beépítetlenek maradtak. Korábban lakóterületként voltak szabályozásra, majd üdülőházas üdülőterületbe (Üü6 építési övezet) kerültek az aktuális fejlesztési igények alapján, ahol egy nagy épületegyüttes volt tervezett. Ezt a területet az új tulajdonos lakóterületként tervezi hasznosítani, ezért kertvárosias lakóterületi átsorolás indokolt.

A jelenlegi 600 m² körüli nagyságú telkek a 6/20 hrsz-ú közútra felfűzve, a 6/20 hrsz-ú út becsatlakozik a Petőfi utcához, de a valóságban kiépítésre csak a 76-os főúthoz kapcsolódó szakasza került. A telkek beépítése az Lke5 építési övezetbe sorolással biztosítható, mellyel a beépítés mértéke 25 % marad, az építménymagasság pedig 10,5 m-ről 4,5 m-re csökken. A telkek térségében jelölt régészeti lelőhely határa az aktuális nyilvántartás alapján pontosításra kerül.

3. A 6/40 hrsz-ú telken korábban szabályozással út került kialakításra a Petőfi utca folytatásában, mellyel a telek nyugati része üdülőházas üdülőterület, a keleti rész kertvárosias lakóterület építési övezetbe került, a Petőfi utcai telkekhez hasonlóan. A jelenlegi tulajdonosi elképzelés lakótelkek kialakítása, ezért a telken kiszabályozott útra nincs szükség. A tervezett út eltörlése egyben új lakóterületi átsorolást jelent 1351 m²-el, mely új beépítésre szánt területnek minősül (a Településszerkezeti terven is közlekedési terület).

4. A 6/42 hrsz-ú telken nincs változtatási szándék. A meglévő tavat (jelenleg kiszáradt és beerdősült terület) a magasabb szintű tervek vízgazdálkodási térségként jelölik, ezért a tervben is vízgazdálkodási területbe kell sorolni. A telken jelenleg nincs fejlesztési szándék, a későbbiekben a HÉSZ szerinti funkciók mellett esetleg tábor-kemping rendeltetés jöhet szóba fejlesztésként. A jelenlegi 5 %-os beépítési mérték miatt a beépítésre nem szánt területi átsorolása indokolt, a szabadidőközpont elnevezés megmarad.

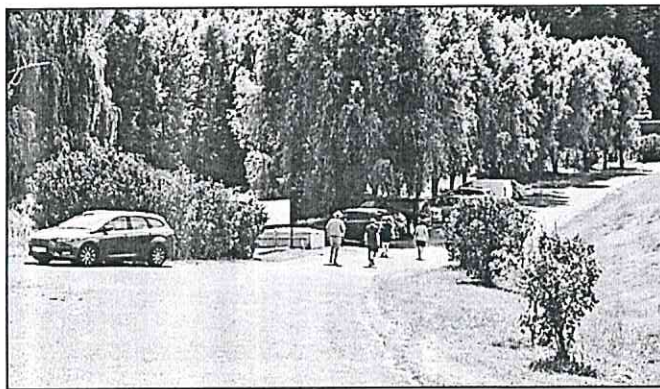
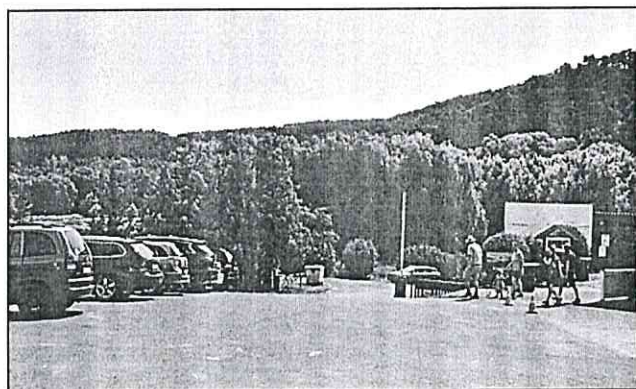
5. A 6/41 hrsz-ú telken szintén nincs változtatási szándék, nem beépíthető különleges régészeti terület. A beépítésre nem szánt területi átsorolása indokolt.

A HÉSZ 3. § (8) bekezdésének törlése is szükséges, mely így szól:

„Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés, elektromos vezeték áthelyezés stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építés csak jelen HÉSZ szerint szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően történhet.”

Az előírás tartalma nem várható el az építési engedély feltételeként, mert azt magasabb szint jogszabály írja elő, a közművek kiépítése pedig csak a használatba vételi engedélyhez szükséges.

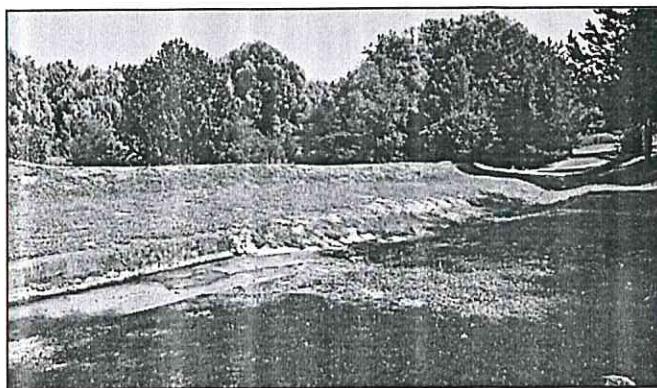
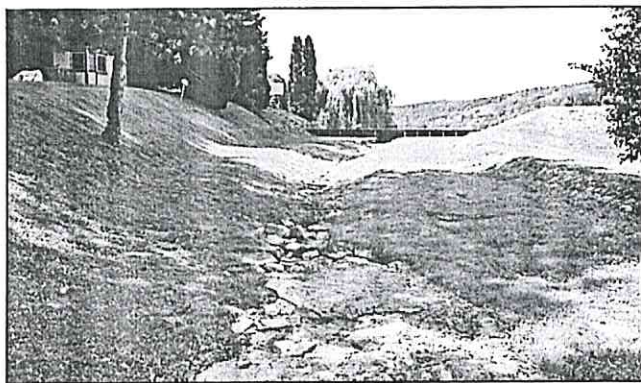
A terület bemutatása



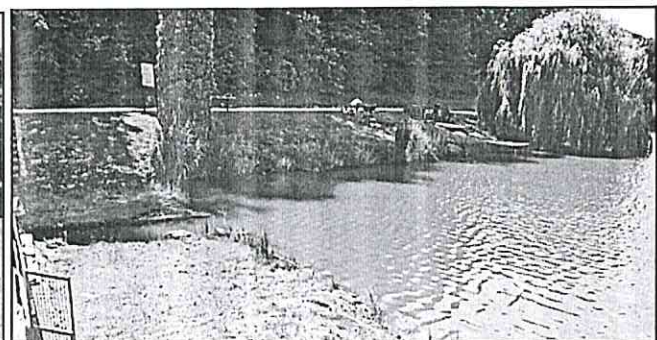
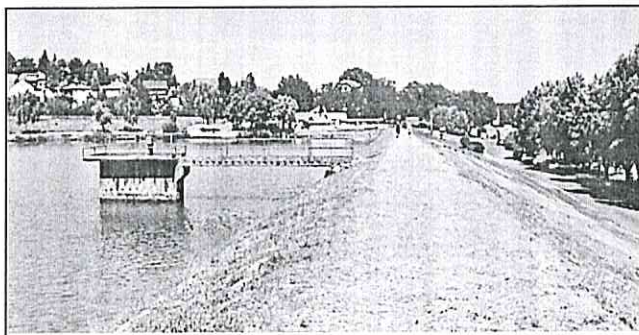
Az összefüggő terület megközelítése a 76-os út illetve a tó melletti büfé felől



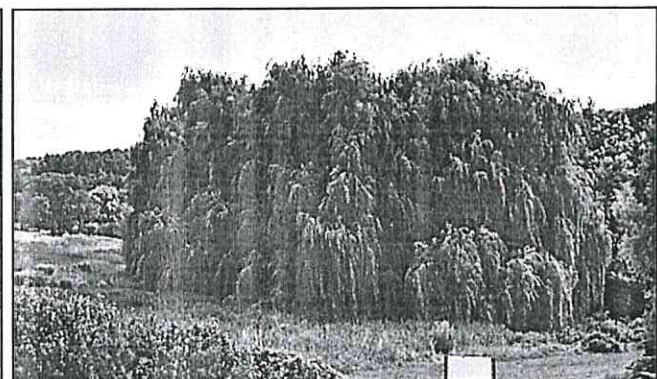
A töltés melletti parkoló a 6/42 hrsz-ú telken



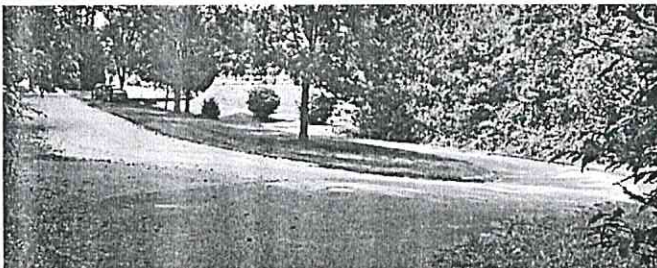
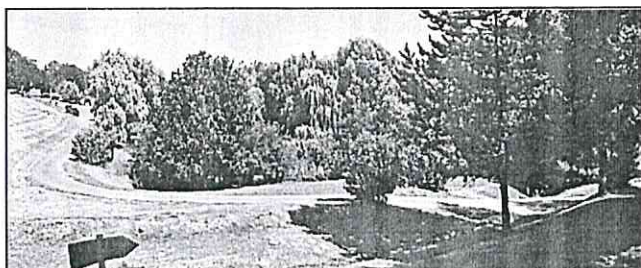
A 6/7 hrszú árok



A 0187/2 hrsz-ú töltés a tó mellett , a korábbi zsilippel



A Zalacsányi patak északi része és a 6/42 hrsz-ú telken lévő kiszáradt tó beerdősült területe





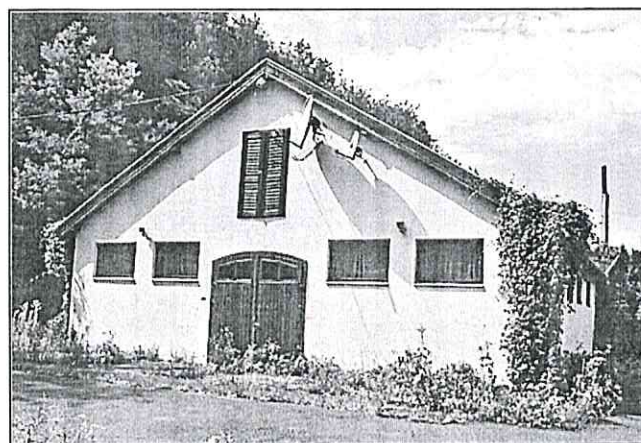
A 6/42, 6/8, 6/7, 6/6 hrsz-ú telkeken áthaladó burkolt út kanyarulatai

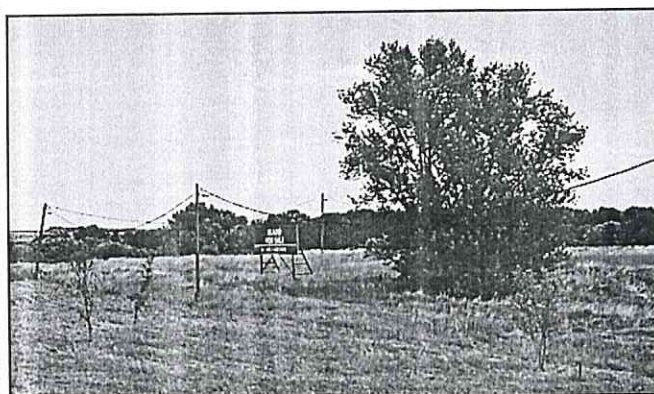
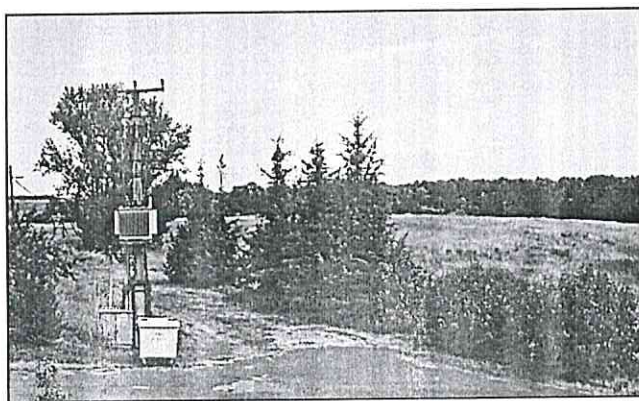
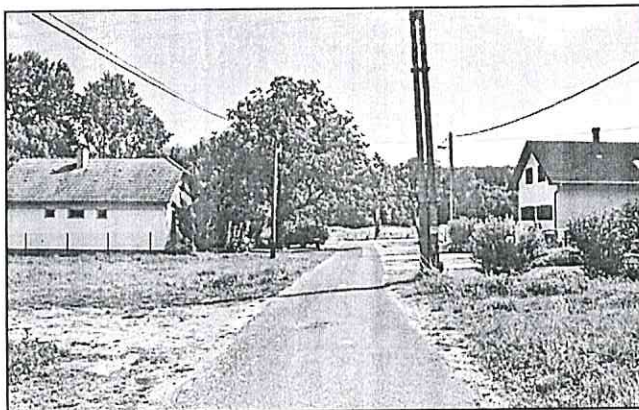
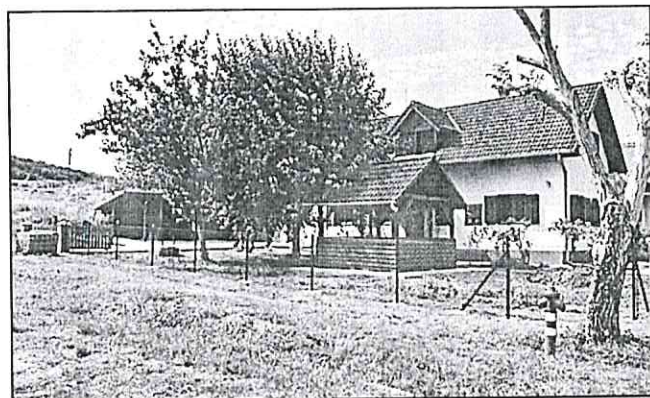


A 6/6 hrsz-ú telken vezető burkolt út



A 6/6 hrsz-ú telken lévő, használaton kívüli épületek (melléképületek és a panzió-istálló)



A panzió-istálló épület hátsó homlokzatai*A 6/25-6/55 hrsz-ú beépítetlen, de közművesített telkek területe nyugat felől**A 6/25-6/55 hrsz-ú beépítetlen, de közművesített telkek területe a 6/20 hrsz-ú út felől**A Petőfi utca vége és a területe és a 6/40 hrsz-ú telek területe**Petőfi utcai lakóépületek*

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA****Határozattervezet**

Zalacsány Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (...) határozata

**Zalacsány Község 51/2003. (XII.03.) határozattal megállapított
Településszerkezeti tervének módosítása**

Zalacsány Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 51/2003. (XII.03.) Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

1. A 6/6 hrsz-ú telek beépítésre szánt *különleges lovas-sportterületből* beépítésre nem szánt *különleges turisztikai területbe* kerül.
2. A 6/40 hrsz-ú telken kijelölt *közlekedési terület és a tervezett üdülőházas üdülőterület kertvárosias lakóterületbe* kerül.
3. A 6/42 hrsz-ú telek *különleges terület – szabadidőközpont* területfelhasználási egységből *beépítésre nem szánt különleges területbe kerül átsorolásra szabadidőközpont elnevezéssel*, a rajta lévő egykori tó *vízgazdálkodási területbe* kerül.
4. A 6/41 hrsz-ú terület *különleges régészeti bemutató területből különleges beépítésre nem szánt régészeti területbe* kerül.

Felelős: Nagy Lászlóné polgármester

Határidő: azonnal

1. Melléklet a ../2022. (...) határozathoz



A Településszerkezeti terv módosítása (a módosítással érintett terület határával)

Beépítésre szánt területek

- falusias lakóterület (max. szintter. sűrűség: 0,2)
- kertvárosias lakóterület (max. szintter. sűrűség: 0,6)
- vegyes terület (max szintter. sűrűség: 0,6, 1,0)
- üdülőházas üdülőterület (max. szintter. sűrűség: 0,6)
- hétvégi házas üdülőterület (max. szintter. sűrűség: 0,3)
- ker.-i, szolgáltató gazd. terület (max. szintter. sűrűség: 1,0)
- különleges terület
- temető

Beépítésre nem szánt terület

- zöldterület - közpark
- általános mezőgazdasági terület
- korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület
- erdőterület
- vízgazdálkodási terület, vízmeder
- különleges terület
- K_{TSZ} turisztikai terület
- K_{SK} szabadidőközpont
- K_R régészeti bemutatóterület

EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMÉK

- műemlék
- helyi értékvédelmi terület határa
- régészeti terület határa
- pontosított leíróhely határa
- helyi természetvédelmi terület határa
- Natura 2000 terület határa

Loclexes változat (pirossal jelölve a tényleges módosításokat)**Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (I. 13.) önkormányzati rendelete****a helyi építési szabályzatról 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § eljárási szabályai alapján és 11. melléklete szerinti államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a partnerségi egyeztetést követően a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8.) önkormányzati rendelete 19. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- „e) Különleges terület
ea) turisztikai terület (Ktsz, Kb-tsz)
eb) szabadidőközpont (Kb-szk)
ec) régészeti terület (Kb-r)”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8.) önkormányzati rendelete „Különleges terület – Turisztikai terület (Ktsz)” alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Különleges terület – Turisztikai terület (Ktsz,Kb-tsz)”

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8.) önkormányzati rendelete 27/A. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az SZT-2 tervlapon Kb-tsz jellel, az SZT-3 tervlapon Ktsz jellel jelölt övezetben turisztikai szállásépület, kemping, a kézműves foglalkozásokhoz és a szabadidő eltöltéséhez kötődő létesítmények helyezhetők el, a Kb-tszI övezetben elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 db lakás illetve lakóépület is.

(2) Az övezet területe csak magánút kialakítása céljából osztható meg.

(3) A Ktsz övezetben az épület elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kemping központi és kiszolgáló épületeit csak az utcai telekhatártól számított 50 m-en belül lehet elhelyezni, legalább 5- 5 m elő- ill. oldalkert figyelembevételével.
- b) a szabadidő eltöltését szolgáló és a kézműves foglalkozások építményei a telek egyéb területén is kialakíthatók.
- c) a beépítés mértéke maximum 2 %
- d) beépítési mód: szabadonálló
- e) a minimális zöldfelület 80 %, melyet természetesen, a térségben honos, más jogszabályban meghatározott fa- és cserjefajok alkalmazásával, ligetes fásítással kell kialakítani.
- f) épületek legnagyobb építménymagassága: 4,5 m
- g) az épületek kialakításánál a térségben hagyományos építőanyagokat (pl. téglá, kő, vályog, fa) és falfelületeket (fehér, vagy pasztell vakolt felület) kell előnyben részesíteni.
- h) tetőfedésként az alábbi építőanyagok alkalmazhatók: hagyományos cserép, betoncserép (kizárólag a hagyományokhoz illeszkedően vörös és a vörösesbarna árnyalataiban) illetve amennyiben igazolhatóan az utcaképbe illeszthető, alkalmazható még a bitumenes zsindely (vörös, vörösbarna, barna és sötétzöld színben).
- i) a fő rendeltetés épületeinél a tetőhajlásszög 37-45 fok közötti, nyereg ill. félnyereg tető
- j) épület elhelyezése esetén az utcakép alakulását és az épület és a környezet közötti összhangot külön jogszabályban meghatározott látványtervvel kell igazolni.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 27/A. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozásra, új épület építése csak vízzáró szennyvíztároló, illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén lehetséges.

(5) A Kb-tsz1 övezet területére vonatkozó előírások:

- a) Beépítési mód: szabadonálló,
- b) Beépítettség mértéke: maximum 8 %,
- c) Az épület építménymagassága: maximum 7,5 m,
- d) a min. zöldfelület: 80 %, térségben honos növényzettel telepítendő.
- e) épület a telekhatároktól min. 10 m-re helyezhető el,
- f) a szabályozási terven jelölt „be nem építhető területen” a meglévő épületek felújíthatóak, de új beépítés nem létesíthető, a területen a fás növényállomány megtartandó.”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a következő alcímmel egészül ki:

„Különleges terület – Szabadidőközpont (Kb-szk)

27/B. §

(1) A szabadidőközpont a Szabályozási Terven Kb-Kszk jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a szabadidő eltöltését szolgáló pihenési, sportolási, játszótéri, horgászati célú építmények, lovarda-istálló rendeltetésű létesítmény, kemping, tábor, továbbá időszakos szabadtéri rendezvények lebonyolítására szolgáló létesítmények alakíthatók ki, valamint azokhoz kapcsolódóan elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 db lakás ill. lakóépület is.

(2) A Kb-szk övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:

- a) Beépítési mód: szabadonálló,
- b) Beépítettség mértéke: maximum 5 %,
- c) Az épület építménymagassága: maximum 4,5 m,
- d) a min. zöldfelület: 80 %., térségben honos növényzettel telepítendő,
- e) a szabályozási terven jelölt „be nem építhető területen” beépítés nem létesíthető,
- f) a területen a fás növényállomány megtartandó.”

5. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete a következő alcímmel egészül ki:

„Különleges terület – Régészeti terület (Kb-r)

27/C. §

(1) A **Kb-r** övezet régészeti védelem alatt áll, ezért az övezet területén bármilyen beavatkozás csak a kulturális örökségvédelmi szakhatóság és a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulása esetén lehetséges.

(2) A földvár területét gyepterületként kell fenntartani, a területet fásítani nem lehet.”

6. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 32. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Vízfolyások rézsű felsőélétől számított 6- 6 m széles parti sávban csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását, a meder megközelítését nem akadályozzák, **a különleges területeknél a 6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni, építmény nem helyezhető el.**”

7. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete

- a) 3. § (8) bekezdése,
- b) 4. § (1) bekezdés g) pont gd)–gf) alpontja,
- c) „Különleges terület – „Európa falu” (Kcu)” alcíme,
- d) „Kempingek területei (Kk) , Lovas-sportterület (Klsp)” alcíme,
- e) „Szabadidőközpont (Kszk [85] A jelet módosította a 6/2014. (V.15.) önkormányzati rendelet Hatályos 2014. 05.30.-tól)” alcíme.

8.§

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete **2. mellékletét** képező SZT-2 jelű Szabályozási terv helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

9. §

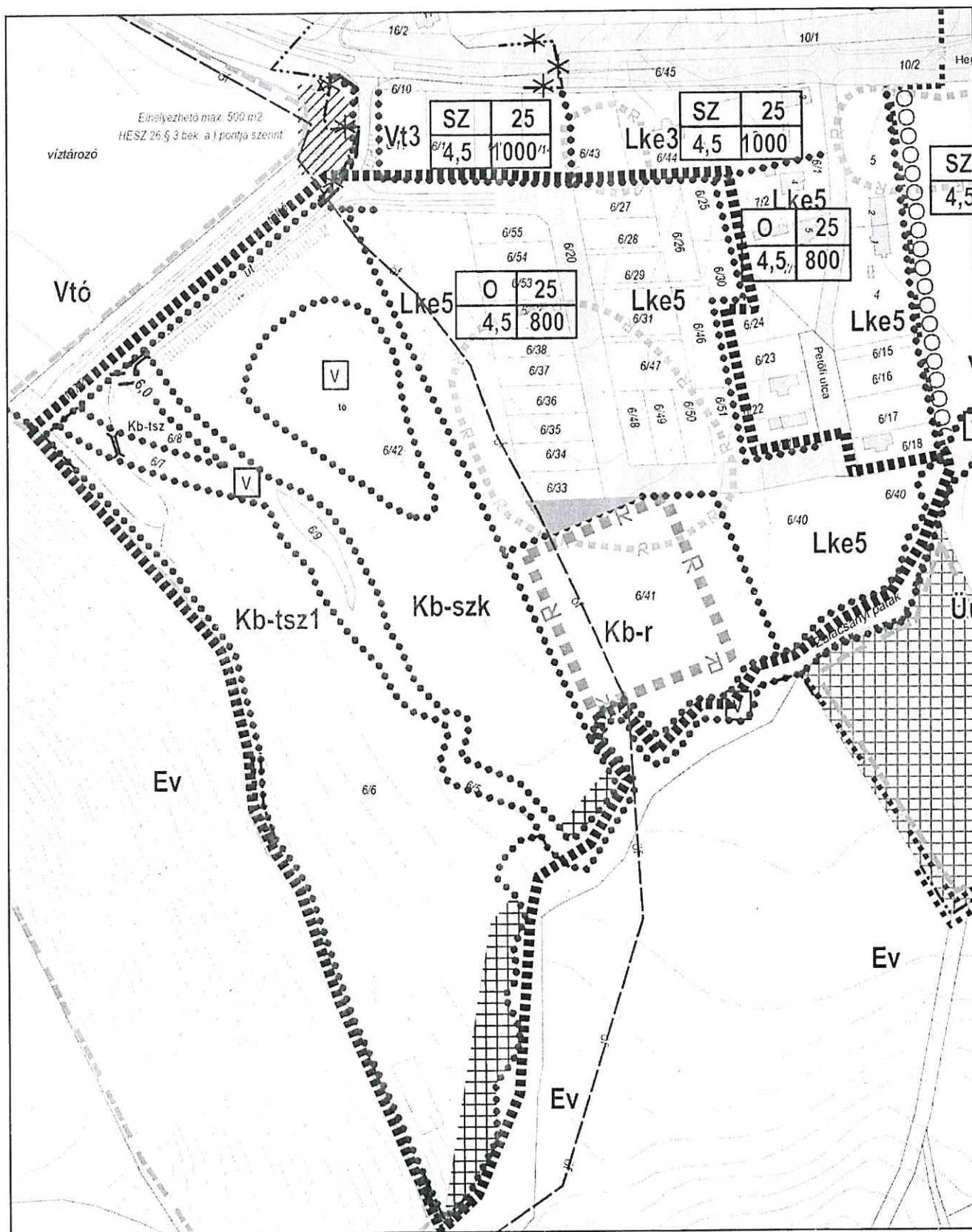
Ez a rendelet 2023. január 29-én lép hatályba, és 2023. február 1-jén hatályát veszti.

Zalacsány, 2023.....

Nagy Lászlóné
polgármester

dr. Prótár Henrietta
jegyző

1.melléklet a/2022. (...) önkormányzati rendelethez



SZT-2 jelű Szabályozási terv módosítása
Jóváhagyásra az SZT-2 jelű Szabályozási terv kerül, azaz a Rendelet 2-es melléklete (de csak a 8-as és 10-es szelvénye és a jelmagyarázat módosul)

JELMAGYARÁZAT

	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet/Övezet határa
Lke6	Építési övezet jele
	Javasolt telekhatár
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (nyilvántartott)
	Régészeti hatástanulmánnyal pontosított lelőhely
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Közlekedési célú közterület és magánút
	Javasolt magánút
	Nem közlekedési célú közterület (közpark)
	Kötelező zöldfelület
	Építési hely
	Be nem építhető terület
	Építési övezeten belüli eltérő szabályozás határvonala
	Országosan védett épület (műemlék)
	Műemlék telke
	Szabályozási szélesség
	Kötelező fásítás
	Gyalogút
	Kerékpárút
	Kilátás és látványvédelem
	Megszüntető jel
	Meglévő épület
	Elbontott épület
	Védőtávolság
	Előkert határa
	Meglévő belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Közigazgatási határ
	Szabályozott terület határa

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület
Üü	Üdülőkörzets uduloterület
Üh	Hétvégi házas uduloterület
Gks	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Kt	Különleges terület; Temető
Kszk	Különleges terület; Szabadidőközpont
Klsp	Különleges terület; Lovas-sportterület
Kr	Különleges terület; Régészeti bemutatóterület
Krek	Különleges terület; Rekreációs létesítmények
Kök	Különleges terület; Ökoturisztikai központ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Z, Z ^A	Zöldterület (közpark)
Zk	Zöldterület; Kegyeleti park
Ev	Védelmi célú erdő
Eg	Gazdasági célú erdő
Ee	Turisztikai célú erdő
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Mko	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Vtő	Vízgazdálkodási terület; Vízározók medre és töltései
Ksz	Közműterület; Szennyvíztisztító telep
Ev	Szabályozott területen kívüli övezeti jel

	Módosítással érintett terület határa
	Meglévő burkolt út nyomvonala
	ökológiai folyosó

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen módosítás Zalacsány Községi Önkormányzat 2001-ben készült, a 32/2002. (VII.19.) Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió módosítását nem igénylik, az abban foglalt fejlesztési célokkal nem ellentétesek.

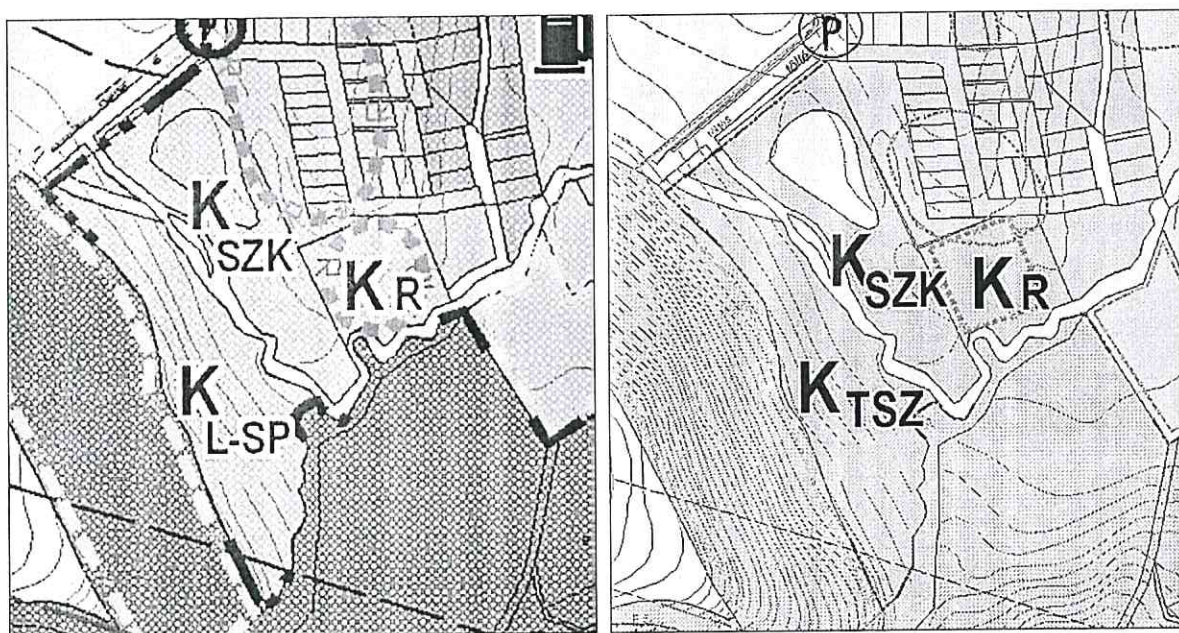
3.1.1. Településszerkezeti összefüggések

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

A 6/6, 6/41 és 6/42 hrsz-ú terület különleges beépítésre szánt területből különleges beépítésre nem szánt területbe kerülnek az alacsony beépíthetőségük miatt. A 6/6 hrsz-ú telek beépítésre szánt különleges lovas-sportterületből beépítésre nem szánt különleges turisztikai területbe kerül. A 6/42 hrsz-ú terület marad szabadidőközpont, a 6/41 hrsz-ú telek pedig továbbra is régészeti bemutató terület lesz.

A 6/25-55 hrsz-ú telkek üdülőházas üdülőterületből kertvárosias lakóterületbe kerülnek, a 6/42 hrsz-ú területből kijelölt területtel együtt.

A 6/40 hrsz-ú telken tervezett út törlésre kerül, az üdülőházas üdülőterületként kijelölt telekrész is, így az egész telek kertvárosias lakóterületbe kerül. Az út területe új beépítésre szánt területnek minősül.



Hatályos és tervezett Településszerkezeti terv részlet

Hatályos területfelhasználás	Hrsz	Terület (ha)	Beépítésre szánt terület	Beépítésre nem szánt terület
1. Különleges terület lovas-sport terület	6/6, 6/8	3,14	3,14	
2. Üdülőházas üdülőterület	6/20, 6/25-55, 6/42	2,85	2,85	
3. Üdülőházas üdülőterület Kertvárosias lakóterület Közlekedési terület	6/40	0,34 0,125 0,135	0,465	0,135
4. Különleges terület szabadidőközpont	6/42	2,45	2,45	
5. Különleges terület régészeti terület	6/41	1,1	1,1	
Összesen:		10,14	10,005	0,135

Tervezett területfelhasználás	Hrsz	Terület (ha)	Beépítésre szánt terület	Beépítésre nem szánt terület
1. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület	6/6, 6/8	3,14		3,14
2. Kertvárosias lakóterület	6/20, 6/25-55, 6/42	2,85	2,85	
3. Kertvárosias lakóterület	6/40	0,6	0,6	
4. Különleges beépítésre nem szánt terület – szabadidő-központ vígazdálkodási terület	6/42	2,45		1,84 0,61
5. Különleges beépítésre nem szánt terület - régészeti terület	6/41	1,1		1,1
Összesen:		10,14	3,45	6,69

A fentiek alapján a beépítésre nem szánt területek jelentősen, 6,555 ha-al növekednek

3.1.2. Területfelhasználás és a szabályozás indoklása

A jelen módosítás a Településszerkezeti terv módosításával is jár.

1. A 6/6 hrsz-ú telek beépítésre szánt lovas-sportterület átsorolására kerül sor **különleges beépítésre nem szánt, turisztikai területbe** (Kb-tsz) mivel a lovassport terület már nem felel meg a fejlesztési szándékoknak és mert a terület az ökológiai hálózat ökológiai folyosójába tartozik. A jelenleg 10 %-os beépítés 8 %-ra csökken. A területen jelenleg egy használaton kívüli panzió-istálló épület található a telek déli határában, és 2 melléképület, melyet az alaptérkép nem tüntet fel. A fejlesztési szándék jelenleg 10-12 apartman elhelyezése, növényzettel elválasztva. A zöldfelület minimális mértéke 80 %-ra nő. A többi beépítési paraméter nem változik. A Klsp övezet a fentieknek megfelelően Kb-tsz övezetbe kerül átsorolásra. A HÉSZ-ben már van ilyen területfelhasználás (Örvényeshegyen), melyet a 27/A. § szabályoz, ezért a 6/6 hrsz a Kb-tsz1 övezeti jelet kapja. A korábbihoz képest az építménymagasság a panzió miatt 7,5 m, de az építendő apartmanok várhatóan földszintesek lesznek.

A különleges lovas sportterületre vonatkozó 13. § törlésre kerül. Az előírások közé beépülnek a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által kért feltételek is, így a tájképvédelmi szempontok szerint a telken meglévő erdőfoltok megőrzendők, a telek déli részére kismértékben ráfedő tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete pedig be nem építhető területbe kerül. Ezen a területen a meglévő gazdasági épületek felújíthatóak, de új beépítés nem létesíthető.

A beépítési paraméterek a Kb-tsz1 övezetben

Max. beépítési mérték: 8% (10%-ról csökken 8 %-ra)
 Max. zöldfelületi mérték: 80 % (60%-ról nő 80 %-ra)
 Max. építménymagasság: 7,5 m (nem változik)
 Kialakítható telekméret: kialakult, csak magánút céljára osztható meg

A telek megközelítése jelenleg jogilag nem megoldott. A 76-os útról a tó melletti csatlakozásnál lehet a területet megközelíteni, a töltés mellett vezet a 6/42 hrsz-ú telken, a nem leválasztott, de burkolt magánút, melyet telekalakítással rendezni kell. A 6/42, a 6/8 és a 6/6 hrsz-ú telek tulajdonosa nem egyezik meg a 0187/2 és a 6/7 hrsz-ú tulajdonosával, melyek magán tulajdonosok, a 6/9 hrsz-ú Zalacsányi patak azonban állami tulajdon. A jelenlegi út telekalakítással történő lejegyzéshez tulajdonosi megegyezés kell, az út kialakítása mindkét félnek érdeke. A szabályozási terv a meglévő állapotú útterületeket tünteti fel javasolt magánútként, korábbi geodéziai felmérés illetve ortofotó alapján javasolt telekhatárral és javasolt magánúti terület alászínezéssel.

2. A 6/25-55 hrsz-ú telek **üdülőházas üdülőterület Üü6 építési övezetéből kertvárosias lakóterület Lke5 építési övezetébe** kerül, mivel a már kiosztott telkeket az új tulajdonos lakóterületként tervezi hasznosítani. A terület eredetileg is lakóterület volt, csak egy korábbi fejlesztés tervezte a telek összevonását és üdülési felhasználását. Jelenleg az eredeti, közművesített telek beépítése tervezett lakócélu felhasználással, ehhez a szomszédos Lke5 építési övezet megfelelő. A telek 600-1000 m² méretűek, az Lke5 övezetben 800 m² a kialakítható telekterület, de a meglévő telek beépíthetőek.

A telkek megközelítését a 06/20 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú út biztosítja. A beépítés mértéke 25 %, az építménymagasság 4,5 m, mélyül a jelenlegi 10,5 m magasság jelentősen csökken. A telken a jelenlegi szabályozás szerint régészeti lelőhely is érinti. A hatályos terven jelölt egy nagy építési hely törlésre kerül. Az övezethatár a 6/42 hrsz-ú telekből is a lakóterülethez szabályoz egy ék alakú területet, az övezeti határokon a terv nem változtat.

A beépítési paraméterek a Lke5 övezetben:

Max. beépítési mérték:	25% (nem változik)
Max. zöldfelületi mérték:	50% (40 % volt az ÜÜ6 ép. övezetben)
Max. építménymagasság:	4,5 m (10,5 m- volt az ÜÜ6 ép. övezetben)
Kialakítható telekméret:	800 m ² (2500 m ² helyett, de kiosztott adott méretű telkek)
Max. szintterületi mutató:	nincs (1,0 helyett)

A hatályos szabályozási terv az ÜÜ6 építési övezetben egy nagy építési helyet jelölt ki, mely a kis telkeken túl is kiterjedt, mivel egy nagy épülettömeg volt tervezve és az övezethatár kissé ráfed a 6/42 hrsz-ú telekre is. Az építési hely törlésre kerül, miután a kialakult telkek beépítése a fejlesztési szándék, de az üdülő-lakóterület területe nem csökken. A 6/42 hrsz-ú telekre is kiterjedő telekrész nem osztható fel, így azon egy épület helyezhető el. Összesen 24 építési telek van illetve alakítható ki.

3. A 6/40 hrsz-ú telket egy tervezett úttal két részre osztotta a hatályos terv, egyik része Lke5, másik része ÜÜ6 építési övezetbe került az akkori fejlesztési igények alapján. A tervezett út törlésre kerül, az egész telek (6063 m²) kertvárosias lakóterület Lke5 építési övezetbe kerül. A tervezett út eltörlése egyben új lakóterületi átsorolást jelent, mely 1351 m² új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.

A területen max. 5-6 új telek hozható létre. Az új beépítésre szánt terület csak lakóterület lehet, hiszen helyhez kötött és csak tervezett feltárási út volt, tehát az út törlése a lakóterület pontosításával jár. Az önkormányzat az ehhez szükséges döntést meghozta (ld. mellékletben a 33/2022. (VII.21.) Kt határozat 2. pontja).

4. A 6/42 hrsz-ú telken meglévő tavat (jelenleg kiszáradt és beerdősült terület) a magasabb szintű tervek vízgazdálkodási térségként jelölik, ezért a tervben is vízgazdálkodási területbe kell sorolni. A telken jelenleg nincs fejlesztési szándék, a későbbiekben a HÉSZ szerinti funkciók mellett esetleg tábor-kemping rendeltetés jöhet szóba fejlesztésként. A jelenlegi 5 %-os beépítési mérték miatt a **beépítésre nem szánt területi átsorolása indokolt, de a szabadidőközpont elnevezés megmarad. A különleges szabadidőközpontra vonatkozó 14. § törlésre kerül, a beépítésre nem szánt területek pedig kiegészülnek a 27/B. § előírásaival gyakorlatilag változtatás nélkül. Az előírások közé itt is beépülnek a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által kért feltételek is, így a tájképvédelmi szempontok szerint a telken meglévő erdőfoltok megőrzendők, a telek déli részére kismértékben ráfedő tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete pedig be nem építhető területbe kerül.**

5. A 6/41 hrsz-ú telek nem beépíthető különleges régészeti terület. A beépítésre nem szánt területi átsorolása indokolt, változtatási szándék nincs rá. A jelenlegi nyilvántartás szerinti védett régészeti lelőhely északabbra került, pedig a hatályos terv idejében megadott védett lelőhely alapján került kijelölésre az övezet területe, az ott lévő földvár miatt. Az érintettség miatt Régészeti hatástanulmány készült, mely megállapította, hogy a földvár a 6/41 hrsz-ú területen van, vagyis a korábbi nyilvántartási helyen. A Szabályozási terv mindkét lelőhelyet feltünteti. A különleges régészeti területre vonatkozó 15. § törlésre kerül, a beépítésre nem szánt területek pedig kiegészülnek a 27/C. § előírásaival, itt is a régi előírások kerülnek előírásra. Épület, építmény a területen nemhelyezhető el.

A szabályozási terv feltünteti még az ökológiai hálózat ökológiai folyosóját a területen, mely magába foglalja a 6/6 hrsz-ú telket, és a 6/42 és 6/41 hrsz-ú telek egy kis részét. A korábbi ÜÜ6, a módosításban Lke5 építési övezetre is ráfed, ez azonban nem új beépítésre szánt terület. Az ökológiai folyosóra vonatkozó szabályok visszamenőleg ugyan nem vonatkoznak a különleges területekre, azonban az alacsony beépítettség miatt indokolt a beépítésre nem szánt területi besorolás.

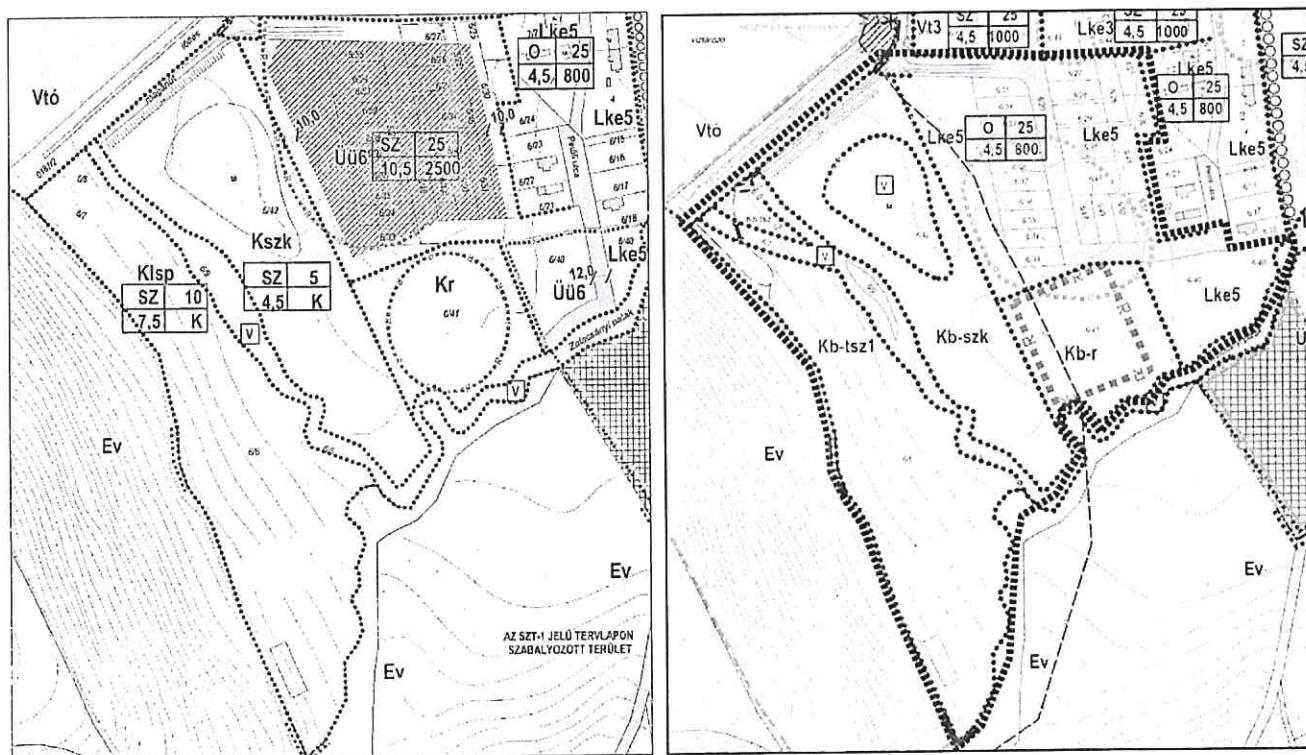
Külön – nem ezzel a területtel összefüggő módosítás a HÉSZ 3. § (8) bekezdésének törlése, mely így szól:

„Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés, elektromos vezetékek áthelyezése stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építés csak jelen HÉSZ szerint szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően történhet.”

Az előírás tartalma nem várható el az építési engedély feltételeként, mert azt magasabb szint jogszabály írja elő, a közművek kiépítése pedig csak a használatba vételi engedélyhez szükséges. Az előírás jelenleg konkrét lakóterületi fejlesztést is hátráltat, ahol a közműszolgáltató (elektromos energia) néhány év múlva biztosítja csak a térségben a szolgáltatást, azonban az építés addig is haladhatna. A közművesítés foka nem változik, a lakóterületen teljes közművesítettséget ír elő a HÉSZ, mely a használatbavételi engedéllyel biztosításra kerül.

Szintén HÉSZ módosítás a 32. § (7) bekezdése, mely részben korábbi előírás, de a hatályos HÉSZ az njt-n most nem tartalmazza:

„(7) Vízfolyások rézsű felsőélétől számított 6-6 m széles parti sávban csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását, a meder megközelítését nem akadályozzák, de a különleges területeknél a 6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni, építmény nem helyezhető el.”



A hatályos Szabályozási terv és a módosítás

3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

A dokumentáció 2.1.3. fejezet (16-19. oldal) tartalmazza a magasabb szintű területrendezési tervek (Országos Szerkezeti terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terv) a településre vonatkozó kivonatait és a módosítással érintett területek érintettségét.

Az Ország Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve szerint a módosítással érintett területek **Települési térségben** fekszenek. Az 1-es módosítás kivételével új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. Az 1-es módosítás tekintetében megállapítható, hogy az Ország Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve szerint is a terület települési térség.

Mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, összesen 1351 m² területtel, annak ellenére, hogy a beépítésre nem szánt területek a módosítás által összességében csökkennek, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A fenti feltételekből az a) és b) pont egyszerűen teljesül, miután az új beépítésre szánt terület a települési területen belül van.

A c) pont teljesülése: A 6/40 hrsz-ú telken kijelölendő új építési övezet, természetesen csak itt jelölhető ki, ezért helyhez kötött beruházásnak tekinthető, ezért erre nincs máshol megfelelő terület.

Az Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerinti döntést meghozta az önkormányzat az 33/2022. (VII.21.) sz. önkormányzati határozattal, melyet ld. a mellékletben.

A (3) bekezdés a beépítésre szánt területnövekményre határozza meg az új zöldterületi létesítési kötelezettséget. A terv összességében 6,5 ha beépítésre szánt területet sorol át beépítésre nem szánt területbe, így területnövekmény nem keletkezik.

A MATrT (Balaton törvény) 67.§-a szerinti 10 %-os zöldterületet csak parti és partközeli település esetén kell betartani, azonban Zalacsány nem számít egyiknek sem.

A **Tájképvédelmi terület** érinti a teljes belterület, melyre vonatkozó szabályok egyrészt a felülvizsgálat Megalapozó Vizsgálatában teljesülhetnek, másrészt a településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletben található szabályok alapján teljesülnek.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve szerinti **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezete határolja ill, kismértékben ráfed a 6/6 hrsz-ú telekre, az alaptérképen nem feltüntetett két korábbi melléképületre is. A ráfedés a 18. oldalon lévő ábrán is látható. Az érintett területen új épület elhelyezése egyébként sem tervezett, de a meglévő épületeket bontását nem tervezi a tulajdonos. Az övezet határát nem tüntetjük fel a terveken, de a szabályozási terv az érintett 2640 m²-es területet be nem építhető területként jelöli, a meglévő épületek felújíthatósága mellett. A 6/42 hrsz-ú déli részét is érinti az övezet, így itt is jelölésre kerül a be nem építhető terület.

A település nagy részét érinti a **Vízminőség-védelmi terület övezete**, melyre vonatkozó előírások nem korlátozzák a módosítást.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója érinti a település egyes részeit és a módosítással érintette területet is. Az MATrT 26. §-a és a 79. §-a előírásait kell figyelembe venni.

Az ökológiai hálózatot a hatályos terv még nem tünteti fel, olyan átfogó módosítás nem készült, mely miatt azt jelölhetné volna. A módosításra kerülő szabályozási terv az ökológiai folyosó határát az érintett tervlapon feltünteti. Az ökológiai folyosóba esnek a különleges területek nagy része, ezért is kerülnek átsorolásra beépítésre nem szánt területbe, bár az előírások a már beépítésre szánt területre nem vonatkoznak, de alacsony beépítésük miatt ez mégis indokolt. Az új beépítésre szánt terület a 6/40 hrsz-ú telken, már az ökológiai folyosó területén kívül esik. A 26.§ (4) bekezdésének megfelelően javasolt a kialakult megközelítő utat a jelenlegi nyomvonalon kialakítani.

Zala Megye Területrendezési Tervének (Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27. önkormányzati rendelete) egyedileg meghatározott megyei övezetei Zalacsány területére nem fednek rá.

3.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítások belterületen, a Zalacsányi tótól délkeletre fekvő összefüggő, művelésből kivett, de nagyrészt beépítetlen, természetszerű területen belül történik. A módosítás során a hatályos terv szerinti különleges beépítésre szánt területek (lovassport, szabadidőközpont, régészeti bemutató terület), beépítésre nem szánt különleges területbe kerülnek átsorolásra úgy, hogy a lovassport terület megnevezése turisztikai területre változik. Építési igény egyelőre csak a 6/6 hrsz-ú területet érinti, itt 10-12 kisebb, minőségi apartman elhelyezése tervezett, melyeket növény-sávokkal választanak el.

A 6/40 hrsz-ú telken a hatályos terven lakó és üdülőterület között útként jelölt terület lakóterületbe kerül, így minimális új beépítésre szánt terület is keletkezik. Mivel a módosítással érintett terület túlnyomó része beépítésre nem szánt területbe kerül minimális beépítési lehetőséggel, így a terület természetszerű jellege megmarad.

A módosítások területe védett és védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet nem érint.

Az **ökológiai hálózat ökológiai folyosója** érinti a település területét, magterület és pufferterület a település területén nem került kijelölésre. Az ökológiai folyosó a módosítással érintett különleges területekre is ráfed. Az érintett területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, sőt a hatályos terv szerinti különleges területeket is átsorolja a terv beépítésre nem szánt különleges területbe, valamint a 6/6 hrsz-ú különleges korábbi lovassport, a módosításban turisztikai terület beépíthetőségét is csökkentette 8 %-ra, a minimális zöldfelület mértéke pedig 60 %-ról 80 %-ra nő. A módosítások az ökológiai folyosóra kedvezőtlen hatással nem lesznek, sőt a fő irányban továbbra is biztosítja a völgy ökológiai egységét.

Az MVM rendelet által kihirdetett **tájképvédelmi övezet** ráfed a teljes belterületre és a külterület nagy részére is. A BKÜTrT szerinti **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete** a település külterület déli részét és Örvényeshegy keleti részét érinti, de a belterületre, a 6/6 hrsz-ú és a 6/42 hrsz-ú telek déli részére is kismértékben ráfed, vélhetően a nem telekhatáros lehatárolás miatt. Az övezetet a településtervezési készítésénél pontosítani javasolt úgy, hogy a belterületet ne érintse, de a jelen módosítás az érintett területeket be nem építhető területként jelöli, így a pontosításnak nincs jelentősége.

Az egybefüggő terület a Zalacsányi tóval együttesen jelenlegi állapotában tájképvédelmi szempontból kiemelkedő érték, ebből következően az épületeket tájbaillő módon kell kialakítani, a már meglévő épületekkel összhangban. A tájbaillesztést a térségben honos növényzet telepítésével lehet fokozni. A Kb-tsz1 övezetben a minimális zöldfelület mértéke 80 %-ra nő, mely tájképvédelmi, természetvédelmi és ökológiai szempontból is kedvezőbb. A többi módosítással érintett különleges területfelhasználási egység területén a hatályos szabályozáshoz képest, a kötelező zöldfelületi arány nem csökken. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a környezeti értékelés szükségessége tárgyában megadott véleményében megállapítja, hogy a területen jelenleg is találhatók fás szárú vegetációk, erdőfoltok, melyek a közeli Zalacsányi patak élővilágának fenntartása és védelme érdekében valamint a már kialakult tájképvédelmi szempontból előnyösnek tekinthető takaró hatás miatt is megőrzendő. A meglévő vegetáció megőrzésének jogszabályi biztosítását kéri, mely a HÉSZ-be beépül a Kb-tsz-1 és a Kb-szk övezetre vonatkozóan.

A jogilag telkekre felosztott, természetben egybefüggő korábbi üdülőterületként szabályozott terület, kertvárosias lakóterületbe kerül, a szomszédos lakóterület Lke5 építési övezetébe, így a hatályos tervben szabályozott 10,5 m-es építménymagasság 4,5 m-re csökken, mely tájképvédelmi szempontból is sokkal kedvezőbb.

A biológiai aktivitás érték (BA érték) szinten tartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.”

Mivel a módosítás során, a 6/40 hrsz-ú telken tervezett közlekedési terület megszűnése miatt 1351 m² új beépítésre szánt terület is létrejön, ezért a terv keretében igazolni kell a BA érték legalább szinten tartását.

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik. (18.§ (5)-(9) bekezdés és a 9. melléklet a 78.§ (5) alapján).

Hatályos területfelhasználás	Hrsz	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1. Különleges terület lovassport terület (60 % zöldfelület)	6/6, 6/8	3,14	4,5*	14,13
2. Üdülőházas üdülőterület	6/20, 6/25- 55, 6/42	2,85	2,7	7,695
3. Üdülőházas üdülőterület Kertvárosias lakóterület Közlekedési terület	6/40	0,34 0,125 0,135	2,7 2,7 0,6	0,918 0,3375 0,081
4. Különleges terület szabadidőközpont (80 % zöldfelület)	6/42	2,45	6**	14,7
5. Különleges terület régészeti terület (100 % zöldfelület)	6/41	1,1	7,5**	8,25
Összesen:		10,14		46,1115

* a tényleges zöldfelülettel arányosított érték

** nagyterjedésű sportterülettel számolva

Tervezett területfelhasználás	Hrsz	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület (80 % zöldfelület)	6/6, 6/8	3,14	6**	18,84
2. Kertvárosias lakóterület	6/20, 6/25- 55, 6/42	2,85	2,7	7,695
3. Kertvárosias lakóterület	6/40	0,6	2,7	1,62
4. Különleges beépítésre nem szánt terület – szabadidőközpont vizgazdálkodási terület	6/42	1,84 0,61	6** 7	11,04 4,27
5. Különleges beépítésre nem szánt terület - régészeti terület	6/41	1,1	7,5**	8,25
Összesen:		10,14		51,715

A módosítással érintett terület BA értéke tehát a jelenlegi 46,1115-ről 51,715-re emelkedik, ami 5,6035 pontos növekedést jelent.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai szempontból nem sért, hanem kedvezőbb zöldfelületi rendszert kialakításához teremti meg a szabályozási feltételeket. Zöldfelületi, tájképvédelmi és ökológiai átmenetet képez a település és a környező összefüggő erdőségek között. Az átmenetet, a Zalacsányi tó, az attól délre lévő összefüggő természetközeli gyepek-ligetes területek alkotják.

3.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Zalacsány Község Önkormányzata megkereste a környezet védelméért felelős szervezeteket, hogy szükségesnek tartják-e a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését. A megkeresés tartalmazta a módosítások várható környezeti hatásait is. **Az illetékes szervezetek úgy nyilatkoztak, hogy külön környezeti értékelés elkészítését nem tartják szükségesnek. Az előzetes vélemények és azok összefoglaló táblázata a mellékletben található.**

Az országos környezetvédelmi jogszabályok figyelembe vétele és a HÉSZ 43.§-a szerinti környezetvédelmi előírások garanciát jelentenek arra, hogy a módosítással érintett területen a település környezet minőségére káros hatással járó tevékenységek ne alakuljanak ki.

A módosítás már művelésből kivett területeken történik. A beépítésre szánt területeken a beépítés intenzitása csökken miután a 6/25-55 hrsz-ú telkek területén az építménymagasság 10,5 m-ről 4,5 m-re csökken valamint az üdülőházas üdülőterület helyett kertvárosias lakóterületi hasznosítású lesz a terület.

A módosítás során a különleges területek átkerülnek különleges beépítésre nem szánt területbe, a 6/6 hrsz-ú telek tervezett funkciója alapján turisztikai terület besorolásba kerül, a beépítés mértéke csökken.

A területfelhasználás gyakorlatilag nem változik, a területek az üdülőterületi, turisztikai, a lakóterületi átsorolás esetén is nagy részben üdülési-turisztikai-rekreációs célokat szolgálnak, így ezeknek környezetszennyező hatása nem lesz. A beépítés mértéke alacsony marad, így a fenntartható fejlődés szempontjából a módosítás nem jelentős.

Az üdülési – turisztikai fejlesztések technológiai eredetű **zajterheléssel, levegőszennyezéssel** nem járnak.

A **csatornahálózat a terület határain kiépített**, a kis telkek közműbekötésekkel rendelkeznek.

Az üzemeltetésből eredő **kommunális és egyéb hulladékok a hulladékszállítási rendszer keretében a regionális hulladékkezelő telepre kerülnek**. Az egyéb hulladékokat az arra engedéllyel rendelkező szervezetekkel kell elszállítani.

A módosítások a **termőföld védelmét nem érintik**, mivel a teljes terület már művelésből kivett.

A HÉSZ módosítás a Zalacsányi patak mentén a parti sávra előírja, hogy a különleges területeknél a 6 m széles parti sávot szabadon kell hagyni, építmény nem helyezhető el. A tervezett változásoknak környezetszennyező hatása egyértelműen nem lesz.

Összeségében a tervezett módosítás a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesz. A módosítás nem eredményez olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.

A beérkezett vélemények nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését, ezért környezeti értékelés nem készül, de az erről szóló végleges döntést a véleményezési eljárás lezárásakor hozza meg az önkormányzat.

3.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A tervezéssel érintett szomszédos területek közlekedési feltárása jelenleg lényegében független egymástól, a következők szerint:

- A 76 sz. főúthoz (itt 019/1 hrsz.) közvetlenül a víztároló (Zalacsányi tó) mellett van a „nyugati” csatlakozás. Csatlakozó része a 6/20 hrsz.-ú út besorolású önkormányzati tulajdonú telek. Ez a csatlakozás szolgálja ki a különleges turisztikai és sport területeket, azaz a tó és az attól függetlenül is működő büfé funkciót, illetve az erdei tanösvényt. A 6/20 hrsz.-en parkoló is ki van alakítva, majd természetben a 6/42 hrsz.-ú telken halad tovább az út a töltés mentén, folytatódva a használaton kívüli lovardáig a 6/6 (és 6/7, 6/8) hrsz.-en keresztül. Mindezek nem út telkek, hanem az egyéb funkciójú telkek. Ez a csatlakozás „Állj, elsőbbségadás kötelező” táblázással szabályozott.
- A másik az 76 sz. főúthoz (itt 10/2 hrsz.) a Petőfi utca (6/1 hrsz.) csatlakozása, előbbtől keletre, közvetlenül a körforgalom előtt. Kb. 10 db, részben beépült lakótelket szolgál ki; a kiépült lakó zsákutca főúttól távolabb eső része már a 6/20 hrsz.-re esik. Ez a „keleti” főúthoz csatlakozás „elsőbbségadás kötelező” táblázással szabályozott.
- A két területet összeköti a „Z” alakú 6/20 hrsz., de túlnyomó részén csak „kijárt” földút van. Ez az utcaszakasz lakóterületet besorolású fejlesztési területet feltárására tervezett, jelenlegi forgalma minimális, hiszen az előbb említett két terület egység feltárása közvetlenül biztosított a 76 sz. főútra.

- A 6/20 hrsz. nyugati csatlakozásánál már kiépített része közterületként megtartandó. Távlatban a meglévő területen a burkolat felújítandó, a parkolók rendezettebben kiépítendő, a csatlakozás pedig gyalogos átkelő kialakításával felújítandó. Szabályozás korrekció nem szükséges.
- A gát alatt futó út és annak mentén kialakított parkolók területét magánút telekbe javasolt elhelyezni; ennek sávját a vízelvezetés és biztonság/bővítés figyelembevételével jelöltük ki a 6/42 telek északnyugati részéből.
- A 6/22-50 hrsz.-ú telkek alkotta terület lakóterületből kistelkes lakóterületbe sorolásával a 6/20 hrsz. a meglévő 12,0 m-es szélességén belül belterületi kiszolgáló utcaként („lakóutcaként”) kiépítendő.
- A 6/40 hrsz.-en a Petőfi utca folytatásaként tervezett 12,0 m széles utcaszabályozás a fejlesztési elképzelések módosulása miatt törlendő.
- A 6/6 hrsz.-on vezető út felújítandó, de telken belüli út státusza megfelelő, magánút kialakítása nem szükséges.

3.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosításokkal érintett területeken a közművek a meglévő/tervezett állapotot megfelelően kiszolgálják.

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.

3.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területeket régészeti lelőhely is érinti. A kiosztott kisebb telkes területet (6/25-6/55 hrsz) és a 6/41 hrsz-ú korábbi védett földvárat nagy részt a 20272 azonosítójú Török kori vár helye elnevezésű lelőhely érinti, amelyből a 6/41 hrsz-ú ingatlan kiemelten védett. Érintett hrsz-k: 6/41, 6/33, 6/34, 6/35, 6/36, 6/37, 6/38, 6/48, 6/49, 6/50, 6/52, 6/51, 6/46, 6/47, 6/42, 6/40, 6/20, 6/31.

A Meleghegy nevű lelőhely pedig a 6/14, 6/25, 6/27, 6/43, 6/44 hrsz-ú telkeket érinti.

A terület közvetlen környezetében felszik a Zalacsányi patak túloldalán az egykori Tersánszky kúria országosan védett épülete, mely ma már csak egy kiüresedett, kiégett romos épület. A műemléki környezet a mai nyilvántartás szerint nem érinti a 6/40 hrsz-ú telket, így a szabályozási terven a műemléki környezet határa korrigálandó.

A műemlékre a módosításoknak nincs jelentős hatása.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásai a Zalacsány területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközök készítése óta megváltozott. A tv. korábbi Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó 66.§-át hatályon kívül helyezte a 2014. évi CVI. törvény 81. § (1) d). pontja, Hatálytalan: 2015. I. 1-től. Ugyanakkor új előírásként beiktatta az Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásokat ugyanaz a 2014. évi CVI. törvény 71. §. Hatályos: 2015. I. 1-től. Eszerint:

„85/A. §(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”

A régészeti lelőhelyek érintettsége miatt Régészeti Hatástanulmány készült. Ezt kérte a környezeti értékelés szükségessége véleményezési eljárásában is a Budapesti Kormányhivatal Örökségvédelmi Osztálya is. Miután a korábbi és a jelenlegi nyilvántartás között ellentmondás van, a hatástanulmány tisztázta a különleges területet és a lakóterületbe sorolandó területre eső régészeti lelőhely területét. Megállapítható, hogy a Török kori vár (földvár) területe terepbejárás, de a légifotók alapján is a korábbi nyilvántartás szerinti 6/41 hrsz-ú telekre esik. A Szabályozási terv feltünteti a nyilvántartás szerinti lelőhelyet és a hatástanulmány által megállapított lelőhelyet is.