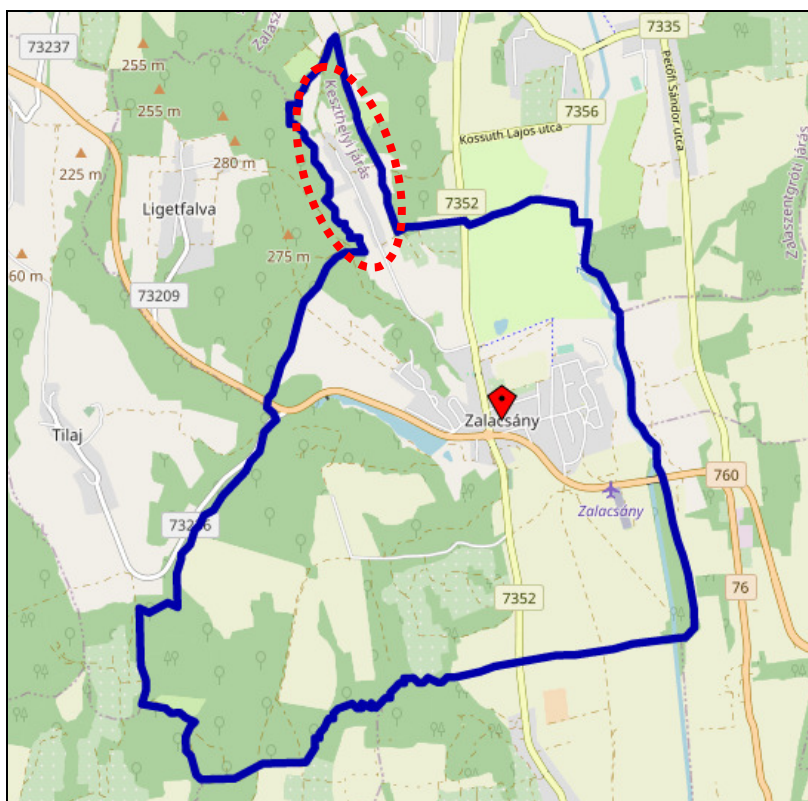


ZALACSÁNY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 419/2021. (VII.15.) szerinti Egyszerűsített véleményezési eljárás alapján



ZALACSÁNY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 419/2021. (VII.15.) szerinti Egyszerűsített véleményezési eljárás alapján

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

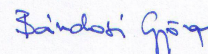
Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Városrendezés :

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.



Táj, és környezetvédelem:

Lázár Tibor

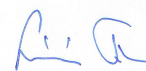
Környezetterv Kft

Tájrendezés,

környezetvédelem:

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12

Környezetterv Kft



Közlekedés, Közművek:

Nagy Szabolcs
Tkö 01-11270
VZ-TEL 13-11270



Megbízó:

Zalacsány Község Önkormányzata
Nagy Lászlóné polgármester

Főépítész:

Horváth Adrienne

Budapest, 2024. február

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

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

III. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Rendelet

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

MELLÉKLETEK

Az Állami Főépítész Záró véleménye

I. BEVEZETÉS

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

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet szerinti „**Egyszerűsített eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre.

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

Zalacsány önkormányzata a módosítás támogatásáról a 62/2023. (IX.11.) sz. határozatával döntött (ld. Mellékletek).

A módosítás célja: A módosítás Örvényeshegy térségére vonatkozik.

A Helyi Építési Szabályzat az Örvényeshegyi falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen is vezetékes víz és szennyvízellátást ír elő, mely akadályozza a kisebb fejlesztések megvalósítását is. A hatályos terv készítésénél (2002-2003) több nagyobb fejlesztés volt tervezett, mely miatt az Örvényeshegyen is számolt a közműfejlesztési terv a vezetékes vízellátás és csatorna kiépítésével, a szennyvíztisztító bővítésével.

Mára a fejlesztések többsége elmaradt, vagy forráshiány miatt várat magára, a szennyvíztisztító bővítése sem tudott még megvalósulni. Az Örvényeshegyen a vezetékes vízellátás és szennyvízelvezetés, csapadékvízelveztetés hosszú távon se reális elképzelés, bár a közelmúltban megvalósult aszfaltburkolaton helyenként folyóka is kiépítésre került. Az egyutcás egykori faluban, többnyire a meglévő épületek kerültek csak átépítésre, felújításra, új épületek azonban nem épültek.

A kisebb fejlesztések – pl. néhány szobás szálláshely szolgáltatás – számára megoldható a helyi ivóvíz ellátás (fúrt kút), közműpótló, azaz az OTÉK szerinti részleges közműellátás is, azonban a Helyi Építési Szabályzat néhány előírását ehhez pontosítani szükséges.

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

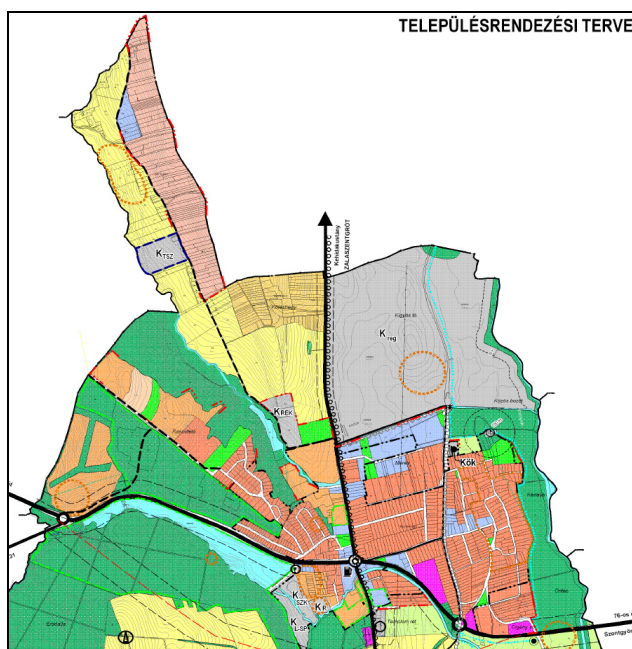
II. ELŐKÉSZÍTÉS

2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLA

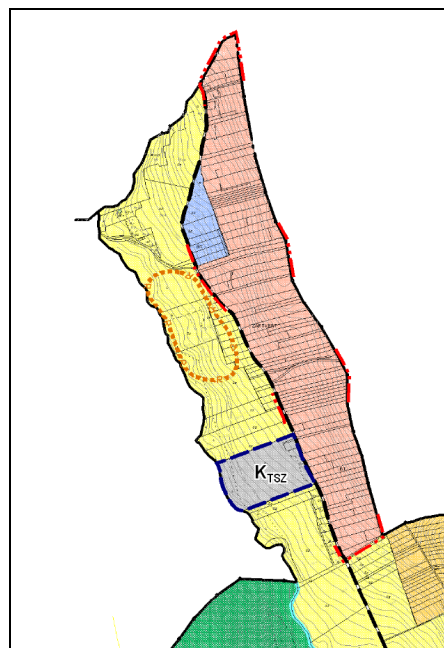
2.1.1 Zalacsány Településrendezési eszközei

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

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



Hatályos Településszerkezeti terv részlete



Örvényeshegy

Zalacsány **Helyi Építési Szabályzatát** és annak mellékleteként a **Szabályozási terveket** a 9/2003 (XII.08.) rendelettel hagyta jóvá Zalacsány Község önkormányzatának Képviselő-testülete. A Szabályozási terveket szintén a Város és Ház Bt. készítette. A módosítások egységes szerkezetbe szerkesztése megtörtént, a Nemzeti Jogszabálytárban is megtalálható.

A jelen módosítás az örvényeshegyi területet érinti, melyet az SZT-3 tervlap szabályoz. Az örvényeshegyi út keleti oldalán lévő telkek Lf1 és Lf2 jelű Falusias lakóövezetbe illetve Vt12 jelű Településközpont vegyes terület építési övezetbe tartoznak.

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

A Helyi Építési Szabályzat Falusias lakóterületre és Településközpont vegyes területre vonatkozó előírásai:

„Falusias lakóterület (Lf)

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

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

(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Településközpont vegyes terület (Vt)

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

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

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

a) a Vt1, Vt3, Vt5, Vt6, Vt7, Vt11 jelű építési övezetben új lakóépület nem helyezhetők el.

b) A Vt5, Vt11 jelű építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el, de az övezetben elhelyezhető épületben a tulajdonos, használó számára lakás kialakítható.

c)³⁸ 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 Vt5* és a Vt10 jelű építési övezetben pedig 6 lakásos lakóépület is elhelyezhető.

d) A Vt8* jelű építési övezetben idősek otthona és szállásépület is elhelyezhető, az egy épületben elhelyezhető lakások száma nem korlátozott.

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

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

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

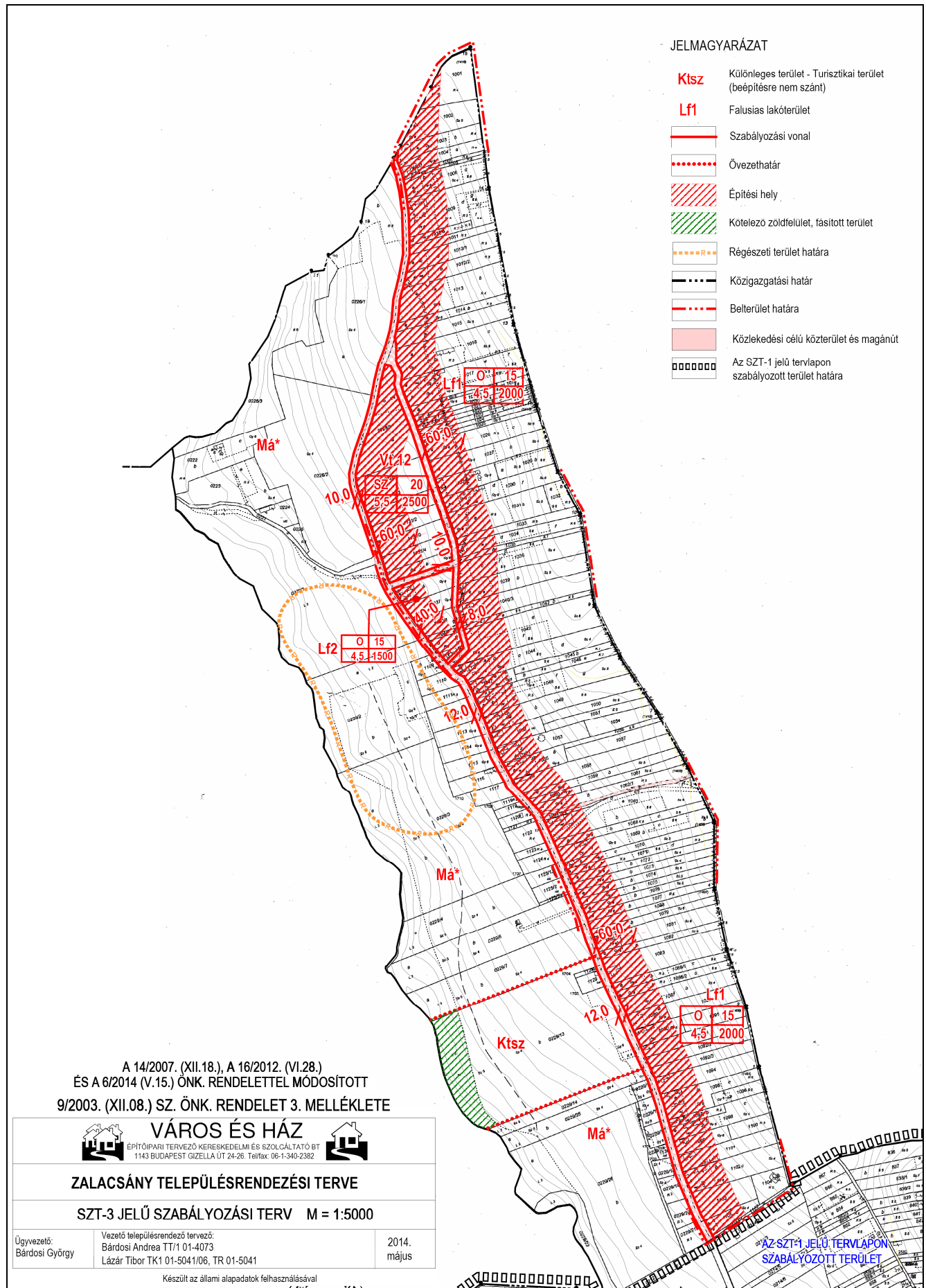
(7)³⁹

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

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

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

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

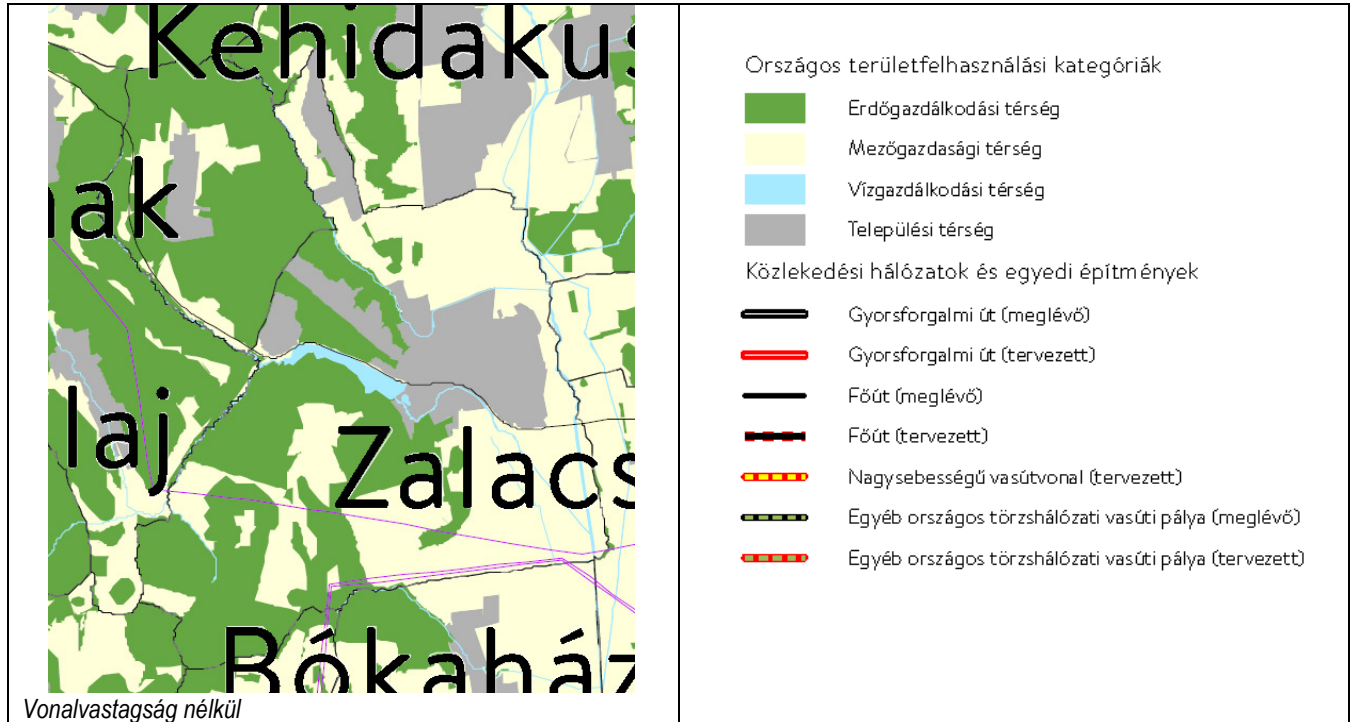


2.1.2. Területrendezési tervek

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

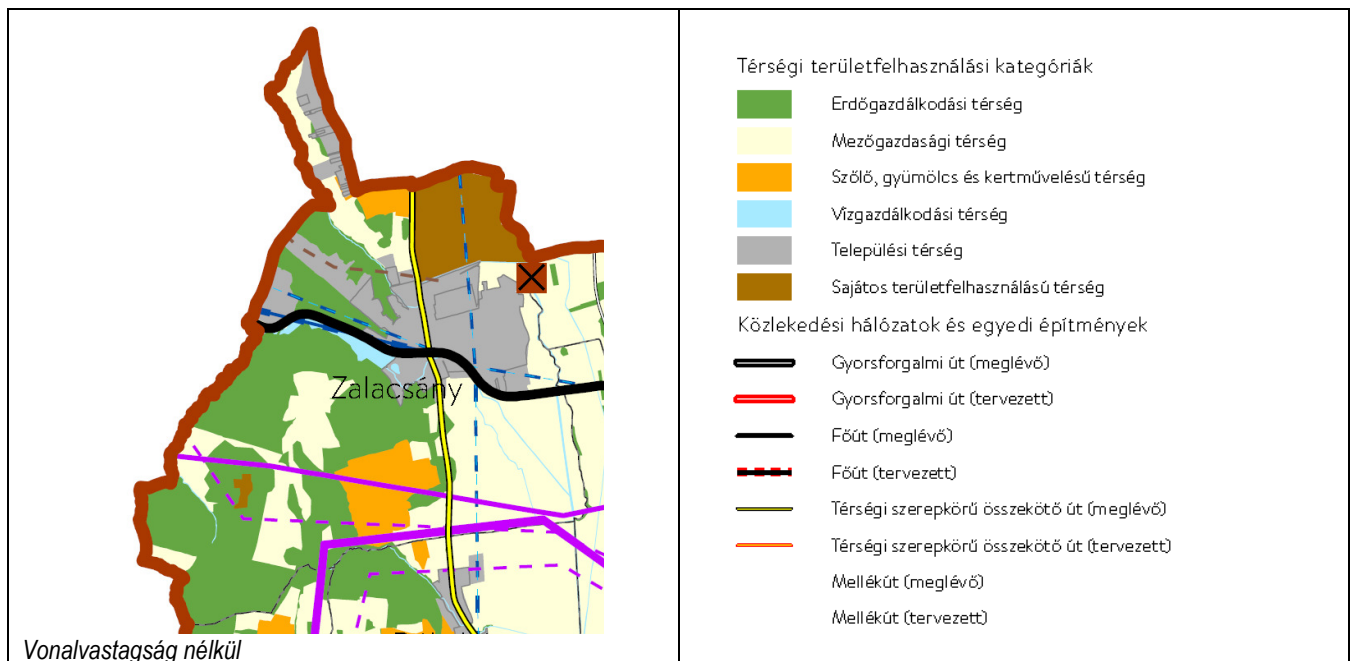
A módosítást az országos övezetek közül az alábbiak érintik:

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



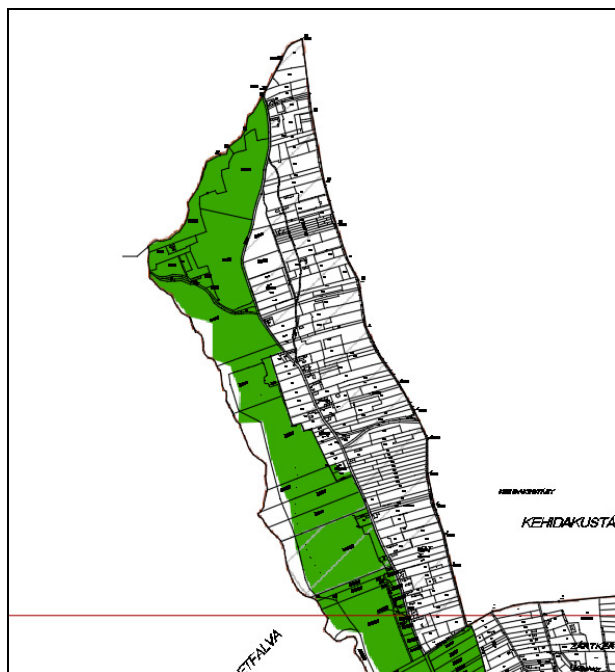
Az Ország Szerkezeti terve (részlet)

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

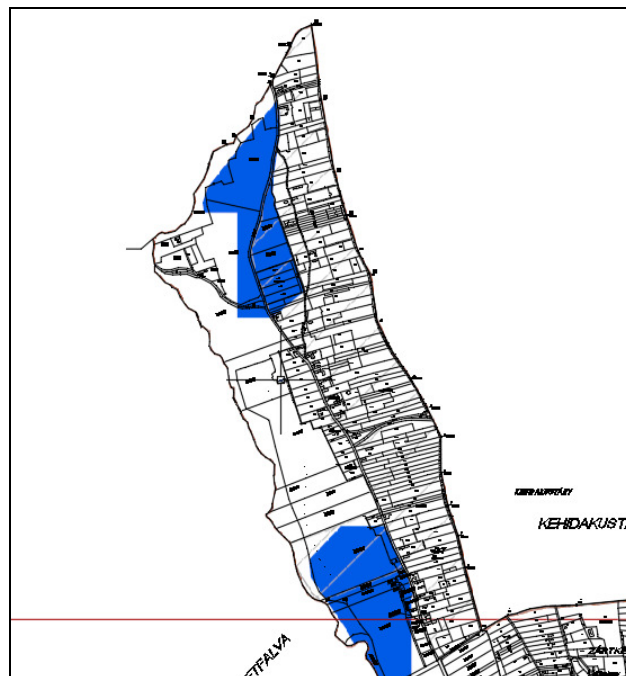


A Balaton Kiemelt üdülőkörzet Szerkezeti terve (részlet)

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



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület



Vízérőzióknak kitett terület övezete

Mivel ezek az övezetek nem fednek rá a falusias lakóterületre, ezért az ezekre vonatkozó előírások a módosítással érintett területre nem tartalmaznak korlátozásokat. A vegyes terület Vt12-es építési övezetére azonban a HÉSZ kiegészítése szükséges.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban MvM rendelet) 12.§-a az alábbi előírásokat tartalmazza:

12. § A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a vízérőzióknak kitett terület övezetben a következő előírások alkalmazandók:

a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek - kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek - erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborítással kell csökkenteni;

b) a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési - ennek hiányában a balatoni - főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;

c) új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;

d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

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

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

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

A hatályos jogszabályok alapján a területrendezési eszközök 2027. június 30-ig alkalmazhatók illetve módosíthatók.

A területre egyéb előírás a törvényben nem vonatkozik.

2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A jelen módosítást magántulajdonos kérelme alapján kezdeményezi Zalacsány község Önkormányzata.

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

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

Az Örvényeshegyi út mentén fésűs beépítéssel rendelkező telkek többsége lakó funkciójú, de több telken található már ma is különböző típusú szálláshely, de több épületet üdülőként használnak.

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

A tavalyi évben ezért olyan HÉSZ módosítás került elfogadásra, melyben a Falusias lakóterületen elhelyezhetővé vált szálláshelyszolgáltató épület is. (11/2022. (V.30.) önkormányzati rendelet).

Idén került elfogadásra (az 1/2023. (I. 13.) önkormányzati rendelettel) az Örvényesi útra vonatkozó szabályozási terv módosítás, mely a jogi határoktól eltérő, valós kialakult út helyzetét rendezte, ennek célja az út felújítása miatt volt szükséges. A megvalósult felújítás néhány helyen már rendezte a csapadékelvezetést is folyóka formájában, azonban a víz és szennyvízelvezetés még hosszú ideig nem lesz kiépítve ezen a területen a tetemes költségek miatt.

Éppen ezért merült fel, hogy a HÉSZ-ben előírt teljes közművesítettség eléréséig legyen lehetőség alternatív, egyedi közművekkel való ellátás igénybevételére. Ehhez több szabályt is módosítani kell.

A HÉSZ-ben található közmű előírások a készítés idejében a szakmai gyakorlattá vált szabályokat tartalmazzák, sokszor intézkedési javaslatok vagy műleírásszerű formában, melyeket a Településtervezési koncepció keretében készített új HÉSZ már nem fog tartalmazni. A jelen módosítás csak a legszükségesebb előírásokat módosítja, vagy törli, nem célja a teljes közmű előírások felülvizsgálata.

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (II. 14.) önkormányzati rendelete

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

Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 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 Étv. 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 68. § 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 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezet telkein új épület akkor helyezhető el, vagy rendeltetés változás akkor lehetséges, ha a közművesítettség az alábbi:

- a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz biztosított,*
- b) a keletkező szennyvíz ártalmatlanítására hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni,*
- c) a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,*
- d) az a) - c) pontok feltételei közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők.”*

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 7. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A Vt12 építési övezetben a közművesítési feltételeknél a 6.-§ (2) bekezdését kell figyelembe venni. A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítéséig a felszíni víz lefolyását akadályozó beépítés nem létesíthető, továbbá a telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

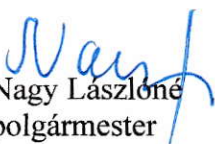
„(1) A beépített, illetve beépítésre szánt területen épület elhelyezés csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően lehetséges, kivéve ha az övezeti előírások ettől eltérő rendelkezést tartalmaznak.”

4. §

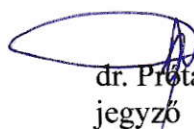
Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének 9/2003 (XII.8..) önkormányzati rendelete 30. § (6) bekezdése.

5. §

Ez a rendelet 2024. február 20-án lép hatályba, és 2024. február 23-án hatályát veszti.


Nagy Lászlóné
polgármester




dr. Prótár Henrietta
jegyző



Kihirdetve: Zalacsány, 2024. február 14.


dr. Prótár Henrietta
jegyző



IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZÉSI JAVASLAT

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

4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

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

4.1.2. A Helyi Építési Szabályzat módosításának indoklása

A jelen módosítás a Településszerkezeti terv módosításával nem jár, a területfelhasználás nem változik, övezeti besorolás és paraméter nem változik.

A módosítás kizárólag az Örvényeshegyi építési övezetek (Lf1, Lf2, Vt12) közművesítettségére vonatkozik.

A hatályos HÉSZ szerint az építési övezetek teljes közművesítettség esetén építhetők be.

A területen a vezetékes (közüzemi) víz és szennyvíz-elvezetés nem valósult meg és sajnálatosan forráshiány miatt a közeljövőben sem várható a kiépítése. A csapadékvíz-elvezetés a közelmúltban befejezett útfelújítás során egyes szakaszokon megvalósult folyóka kialakításával.

Ugyanakkor az egykori egyutcsás faluban, többnyire a meglévő épületek kerültek csak átépítésre, felújításra, új épületek (az európai viszonylatban is ismert Pálos Resort szálláshely kivételével) azonban nem épültek az elmúlt évtizedekben, pedig egyre keresettebb, látogatottabb lett az örvényeshegyi terület. Az elmúlt években kedvelt rendezvény lett az Örvényeshegyi Piknik, és magas színvonalú előadások és koncertek kerültek megrendezésre. Az ismertség miatt megnőtt az igény az eddig meglévő szálláshelyek kínálatának bővítésére. Ezt a célt szolgálta a tavalyi módosítás, a szálláshelyek bővítése céljából. Ugyanakkor az előírt teljes közművesítés jelenleg gátja a fejlesztéseknek, holott a kisebb fejlesztések – pl. néhány szobás szálláshely szolgáltatás – számára megoldható a helyi ivóvíz ellátás (fúrt kút), közműpótló, azaz az OTÉK szerinti egyedi módon teljesíthető közműellátás is, azonban a Helyi Építési Szabályzat néhány előírását ehhez pontosítani szükséges. Konkrét számszerű igény nincs, jelenleg 1-2 ilyen kezdeményezés ismert az önkormányzat előtt.

A jelenleg hatályos **OTÉK** megengedi az épületek elhelyezésénél a közművel egyedi módon teljesítését is, az alábbiak szerint:

„33. § * (1) Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el, ahol a)”

„b) ahol a rendeltetésszerű használatához szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,

c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,

d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint

e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható.

(2) Az (1) bekezdés b)–d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.”

A fentiek miatt a Helyi Építési Szabályzat Falusias lakóterületre vonatkozó 6.§ (2) bekezdését módosítani kell. A módosítás a következő:

„(2) Az építési övezet telkein új épület akkor helyezhető el, vagy rendeltetés változás akkor lehetséges, ha a közművesítettség az alábbi:

a) a rendeltetésszerű használatához szükséges villamos energia, ivóvíz biztosított,

b) a keletkező szennyvíz ártalmatlanítására hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni,

c) a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,

d) az a) - c) pontok feltételei közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők”

Ugyanez vonatkozik a Vt12 építési övezetre (mely csak itt Örvényeshegyen szabályozott). A Vt12 építési övezetre azonban további előírásokat is be kell illeszteni a HÉSZ-be ugyanis az övezet egy része érintett a BKÜTRT Vízereziónak kitett terület övezetével, melyre vonatkozóan a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 12.§-a ad előírásokat (ld. a 9-. oldalon.).

A Vt 12 építési övezetben a vízerózióval érintett telkek még szántó és gye (rét) művelési ágban vannak.

A Vt12 építési övezetekre természetszerűen ugyanazok a közművesítési előírások vonatkoznak, ezenkívül pedig a csapadékvíz elvezetésre is külön kiegészítések szerepelnek a javasolt előírásokban:

„(12) A Vt12 építési övezetben a közművesítési feltételeknél a 6.-§ (2) bekezdését kell figyelembe venni. A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítéséig a felszíni víz lefolyását akadályozó beépítés nem létesíthető, továbbá a telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani. „

A HÉSZ 29-35.§-ainak előírásai vonatkoznak a közmű szakágakra, mely előírásokat a Településtervezési terv készítésekor felül kell vizsgálni, de jelen módosításnál csak a Vízellátásra vonatkozó 30. § (1) bekezdése egészül ki ill. a (6) bekezdés törlésre kerül. A módosuló előírás:

*„(1) A beépített, illetve beépítésre szánt területen ~~építési engedély~~ **épület elhelyezés engedély** csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően ~~adható~~ **lehetséges, kivéve ha az övezeti előírások ettől eltérő rendelkezést tartalmaznak.**”*

A (6) törlendő bekezdés az alábbi:

„(6) Örvényes-hegy vízellátását nyomásfokozó telepítésével kell megoldani.”

A jelen módosításnál más HÉSZ módosítás nem történik, a szabályozási terv nem változik. A 4.5 fejezet részletezi a közművesítés helyzetét és javaslatát.

4.2. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

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

A módosítás során az építési övezetek beépítési paraméterei nem változnak, csupán a közművek tekintetében engedékenyebbek az előírások, tekintettel arra, hogy Örvényeshegyen a vezetékes közművek a közeljövőben nem épülnek ki.

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

4.3. KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT

Az Örvényeshegyi terület jellegében egy olyan zártkerti területet, melyen megengedett a lakó funkció, de többségében inkább üdülő és szálláshelyszolgáltató funkciók tervezettek vagy néhány működik a régi, de felújított épületekben. A terület teljes lakóterületi átépülése és teljes közművesítése ma már nem várható.

A módosítás során előírt közművesítés is gyakorlatilag a zártkertekben vagy átalakuló zártkertekben jellemző. A közüzemi szolgáltatás természetesen környezetvédelmi szempontból kedvezőbb lenne, de az előírások (zárt szennyvíztároló, vagy akár egyedi szennyvíztisztító, a csapadékvizek visszatartásáról szóló szabály) biztosítják a felszíni és felszín alatti vizek védelmét. A Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a környezeti értékelés tárgyában adott véleményében felhívja a figyelmet arra, hogy az örvényeshegyi területet részben érinti a Kehidakustányi Termálfürdő 50 éves (B) védőterülete (kb. 100-150 m mélységben). A jelen módosítás által megengedhető (korábban is engedélyezett) fúrt kutak a kapott információk alapján jellemzően kb 50-70 m max mélységig tartanak, így a kutak létesítésére vonatkozó előírások betartásával a védőterületre nem lesznek hatással.

Örvényeshegy településközpont vegyes területbe sorolt részére, mely természetszerűen települési térség ráfed a Vízerózióval kitett terület övezete, melyre a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet előírásai vonatkoznak. A vonatkozó 12. § előírásai (ld. 9. oldalon) jellemzően mezőgazdasági jellegű területre vonatkoznak. Ettől függetlenül a csapadékvizek visszatartására is új előírás kerül a HÉSZ vegyes területeire vonatkozóan.

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

4.4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

Mivel a beépítettség mértéke, jellege nem változik a módosítás nem teszi szükségessé közlekedésfejlesztési javaslatok megfogalmazását. A helyszíni vizsgálat alapján beavatkozás nem szükséges.

4.5. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A módosítással érintett terület, illetve az egész Örvényeshegy terület a legutóbbi évtizedekig hanyatló, azaz funkciójukat veszített, kihaló lakóterület volt. Ivóvíz és szennyvíz hálózat jelenleg sincs, a csapadékvizek elvezetése esetleges, az energia ellátás (elektromos, gáz) ugyanakkor adott.

A település(rész) jó környezeti jellemzői lehetővé tették a korábbi hanyatló folyamat megfordulását, a lakó helyett már sokkal inkább üdülő funkcióval, részben speciális időszakos eseményekhez kötődően. Számos épület újra használatba lett véve, felújításra, bővítésre került, sőt újak épültek. A fejlődés jellege és ereje ugyanakkor a reméltől elmaradt; vízi közmű hálózatok nem épültek; az ingatlanok vízellátása ma is kutakról biztosított, illetve a szennyvíz telken belül kerül gyűjtésre.

Általános esetben bármely beépítésre szánt területen (de főképp lakóterületeknél) a közműszolgáltatókkal történő közműellátás a legbiztosabb, leggazdaságosabb és ezért preferált, sőt megkövetelt. Tervezőként a külön álló településrészek esetében is jellemzően önálló rendszerek kialakítására teszünk javaslatot, de kivételek is nagy számban vannak: tanya(bokrok), őrházak, kisebb-nagyobb hegyközségi épületek (szálló-borházak) stb. Ezeknél egyedi közmű(pótló) berendezésekkel ugyanazok az üzembiztonsági, higiéniai, illetve környezetvédelmi követelmények érhetők el, mint a szolgáltatók esetében. Esetleges üzemi hiányosságok kapcsán az említett szempontok kapcsán nem kockázatokról beszélhetünk, sokkal inkább számottevő, de vállalható tulajdonosi nehézségekről, ha egyedi megoldások kerülnek alkalmazásra, mivel:

- Ivóvíz esetében a kút megfelelő műszaki kialakítása üzembehelyezéskor ellenőrzött, a fenntartás egyértelműen a használó érdeke, elvégzése feladat, de a kialakításhoz képest kis megterhelés, nem várható szennyezett víz fogyasztása.
- A helyi szennyvíz gyűjtő és/vagy kezelő rendszer üzembehelyezése szintén eljárás kötelezett, épület használatba vétel esetén mindenképp, tehát a vizek gyűjtése, kezelése is biztosított.

Az eddigi szabályozás a közüzemű ellátás fejlesztését javasolta, de Örvényeshegy fejlődése ehhez lassúnak és sajátosnak bizonyult(t).

Elfogadható, sőt nem példa nélküli hasonló kiterjedésű terület egységek esetén sem, ha a helyi építési szabályzat rendelkezései úgy módosulnak, hogy megengedett lesz az egyedi megoldások alkalmazása. A nehézségeket a tulajdonosok viselik, akik ezen a területen – már ma is, illetve a jövőben egyre inkább – nem annyira lakók/üdülők, hanem sokkal inkább szállásként üzemeltetik épületeiket, mint vállalkozók.

Az előbbiektől részben elkülönült kérdés a csapadékvizek kezelése. Közterületek esetében a kialakult folyókás rendszer megfelelő, mely a területtől távolabbi árkokba, vízfolyásokba vezeti a vizeket. A telkeken keletkező szennyvizekkel kapcsolatban kétféle megoldás alkalmazandó: Az „vízerózióknak kitett terület” övezetbe eső telkeken minden épületről és burkolatról lefolyó szennyvizet egy méretezett zárt tárolóba kell vezetni, melyet csapadékmentes időszakban öntözéssel is lehet leüríteni. Az „vízerózióknak kitett terület” övezetbe nem eső telkeken a telken belüli szikkasztás megengedett.

A módosítással új közműigények nem keletkeznek.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a hírközlési hálózat és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

4.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A hatályos településrendezési eszközök alapján az Örvényeshegyi lakóterület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítás régészeti lelőhelyet, műemléket, műemléki környezetet nem érintenek. Régészeti lelőhely az Örvényeshegyi út túloldalán, a mezőgazdasági területen található 39689 azonosítószámmal. A módosítás a beépítési paramétereket nem érinti, csak a közművesítésre vonatkozó előírások módosulnak.

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

MELLÉKLETEK

Az Állami főépítész záróvéleménye



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Nagy Lászlóné polgármester
részére**

Zalacsány Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/52-14/2024.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Zalacsány helyi építési szabályzatának módosítása, egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Zalacsány Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2003. (XII.08) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 68. § (2) d) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a HÉSZ módosításának egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárás szabályainak megfelelően történt. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Horváth Adrienne települési főépítész közreműködésével látja el.

A tervdokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembe vételével készült.

A tárgyi ügyben 2024. január 22-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amely a résztvevők egyezségével zárult. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében foglaltak szerint javított tervdokumentációt a tervező 2024. január 23-án benyújtotta.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Zalacsány helyi építési szabályzatában az Örvényeshegy településrészt érintően a közművekre vonatkozó szabályozás módosítására irányul.

A záró szakaszban benyújtott, javított tervdokumentáció tartalmazza a HÉSZ módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárást

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050

E-mail: allamifoeptesiz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>

előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a képviselő-testület által elfogadott feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2024. január 23-án benyújtott, javított tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, javasolom a HÉSZ módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

Az Étv. 13. § (6) bekezdése alapján a polgármester – a jogalkotásról szóló törvény szerinti elektronikus jogszabálygyűjteményben való közzététellel egyidejűleg – a helyi építési szabályzatot, illetve módosítása esetén a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzatot feltölti az E-TÉR-be az Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontjában meghatározott módon.

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezési jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2024. január 24.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész