

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Zalacsány belterület 134/13 Hrsz-ú területre

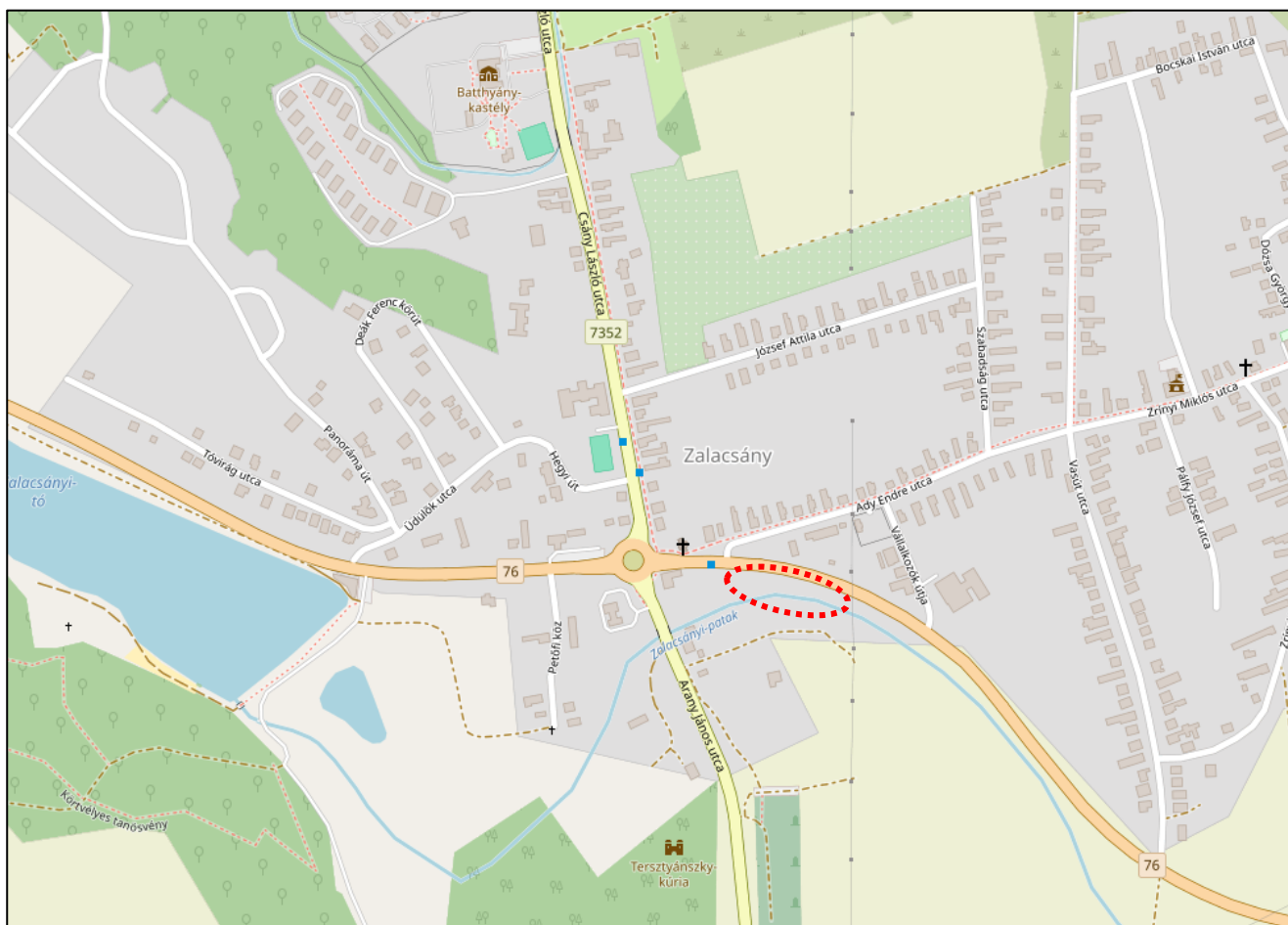
Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

## Előzmények

A belterületi 134/13 hrsz-ú telket illetően a tulajdonos Buruián Rémusz kezdeményezte a területen a beépítési mérték emelését és az építési hely módosítását. A telken kereskedelmi funkciójú épületet kíván építeni, de a telek adottságai miatt az épületet csak az úttal párhuzamosan lehet elhelyezni.

## 1. Az érintett terület rövid bemutatása

A keskeny telek párhuzamos a főúttal, legkisebb mélysége 16,74 m, emiatt korlátozott a beépíthetősége. A telek mögött halad a Zalacsányi patak széles jogi területe, miközben a patakmeder viszonylag keskeny. A parti sáv, a telek mögött kb. 9 m széles, a patak telke hol cserjés-bozótos terület, hol helyenként gyeses terület. A 134/13 hrsz-ú telek beépítetlen, jelenleg gyeses terület, egy kapubehajtóval. A telek nyugati szomszédja a Vadászcsárda nevű étterem, keletre összefüggő gyeses, keskeny területsáv húzódik a 76-os főút mellett.



*Az érintett terület elhelyezkedése a településen*





*Az érintett terület elhelyezkedése (Google fotó)*



*A terület (balra) a belterület határa felől*



*A terület a körforgalom felől (jobbra a vadászcsárda után)*



## 2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A terület Zalacsány központi helyén található, a 76-os főút – észak-déli irányú összekötő utak tengelyénél kialakított körforgalomtól keletre, a főútról közvetlenül közelíthető meg.



*Az érintett építési telek elhelyezkedése (E-közmű)*



*A terület az Ady Endre utca kikötésével szemben*





*A terület bejárata*

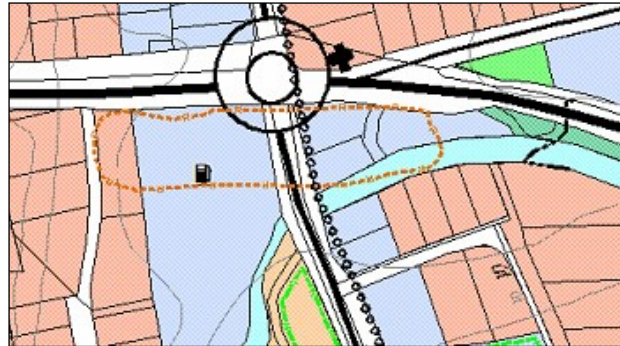


*A terület bejárata a külterület felé*

A főút menti elhelyezkedés miatt, ezen a településrészen inkább szolgáltató létesítmények találhatóak, a körforgalom délnyugati oldalán a benzinkút telke kerül el. Ennek egy részén folyik jelenleg az árusítás (ezt bérli a 134/13 hrsz-ú telek tulajdonosa), melyet kiváltana az új építésű kereskedelmi célú épület. A benzinkút telkén ideiglenes sátrakban és a szabadban folyik a kereskedelem, mely nem ideális és nem végleges funkció, ezért szeretne az ott folytatott kereskedelmi céljára a 76-os út menti saját telkén megfelelő épületet építeni. A közvetlen szomszédjában vendéglátó létesítmény üzemel évtizedek óta, a vadászcsárda népszerű étterem a tágabb térségben is. Szemben található a falu római katolikus temploma, amely műemlék.

## ***A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása***

A 134/13 hrsz-ú telek a hatályos **Településrendezési tervben** településközpont vegyes területben fekszik, a 76-os út környezetéhez hasonlóan. A nyugatra szomszédos két telek is ugyanebbe a területfelhasználásba tartozik, de keletre már egy keskeny, erdőterületbe tartozó területsáv található, míg délről vízgazdálkodási területbe tartozik, mint a Zalacsányi patak területe. A 76-os főút területe közlekedési terület.

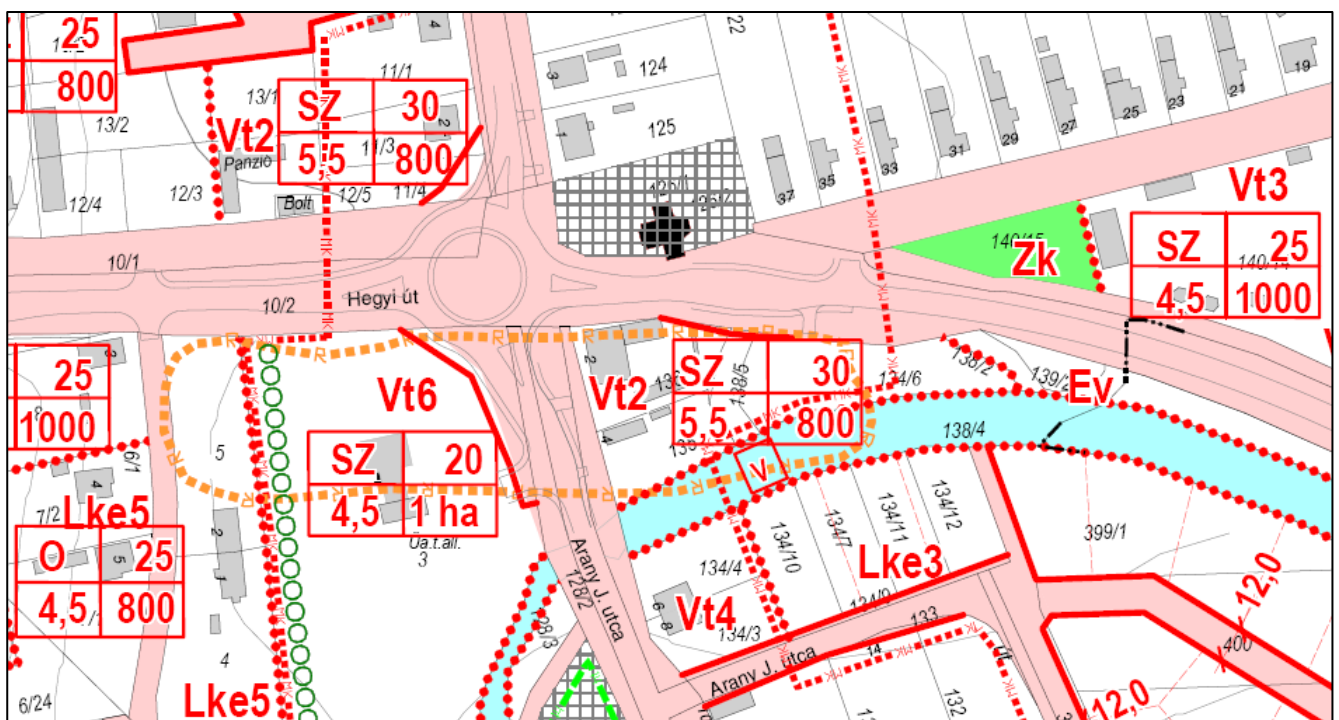


*Hatályos Településszerkezeti terv részlet*

**A Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási tervben** a telek a szomszédos telkekkel együtt a településközpont vegyes terület Vt2 építési övezetébe tartozik, ahol a Helyi Építési Szabályzat (Zalacsány község Önkormányzatának 9/2003. (XII.8.) önkormányzati rendelete) 7.§ (1) bekezdése szerint „*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.*”

A Vt 2 jelű építési övezetben az alábbi övezeti paraméterek kerültek meghatározásra a HÉSZ 6. melléklete alapján:

Beépítési mód:	szabadon álló
Beépítési mérték:	max. 30 %
Kialakítható telekméret:	800 m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	5,5 m
Minimális zöldfelület:	min. 20 %



*Hatályos Szabályozási terv részlet*

### 3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

A terület a hatályos településrendezési eszközökben Vt2 jelű építési övezetbe sorolt. Az elhelyezni kívánt, egyszerű téglalap alakú, kétszintes, magastetőű épület a jelenlegi tervek szerint kb. 650 m<sup>2</sup> alapterületű, mely túllépi az építési övezetben megengedett 30 %-os beépítési mértéket (kb. 32 %), ezért olyan építési övezeti besorolás szükséges, mely 40 %-os beépítési mértéket enged meg.

Az építési hely esetében a hátsókert csökkentése szükséges 1 m-re, mivel a telek legkeskenyebb mélysége 16,74 m, az 5 m-es előkert megtartásával a hátsó telekhatár törésénél csak közel 1 m-es hátsókert lenne biztosítható, ahhoz, hogy a telken belüli szükséges parkolószám elhelyezhető legyen a telek utca felőli területén.

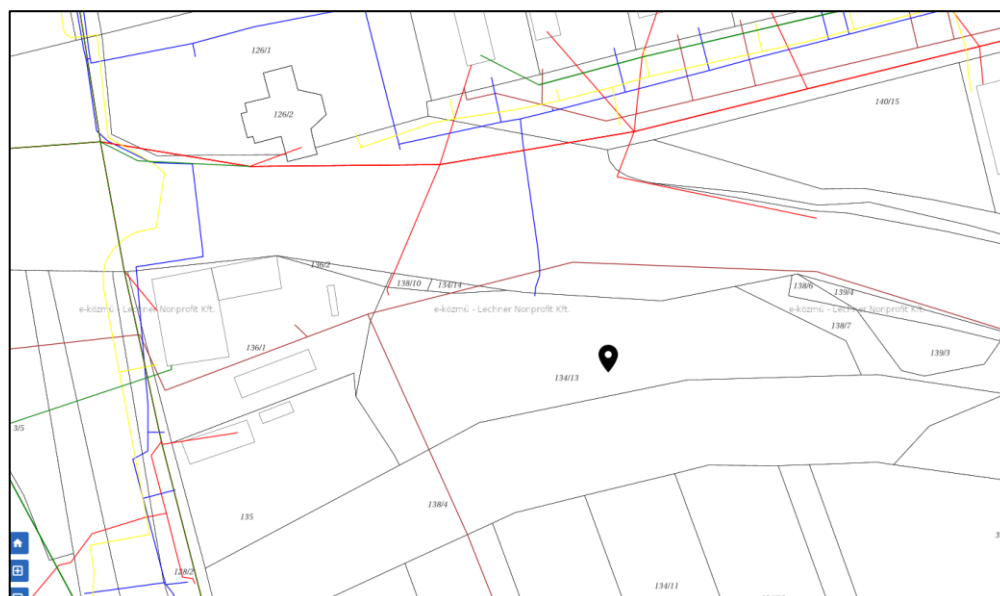
### 4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv nem változik. A HÉSZ-ben új Vt13 építési övezet kijelölése javasolt, melyben a beépítési mérték 40 %, az építménymagasság max. 6,0 m, a kialakítható telekméret maradna 800 m<sup>2</sup>, szabadon álló beépítési módú, és a min. zöldfelület 20%. Az új építési övezetben szabályozható, hogy a hátsókert mérete min 1 m lehessen. Az új építési övezetben a 76-os út menti fekvés miatt a lakó funkció elhelyezését tiltó építési övezetek közé kell felsorolni a HÉSZ-ben.

A Szabályozási terven aktualizálni szükséges a telekállapotokat, műemléki környezetet és esetlegesen a régészeti lelőhely kiterjedését adatszolgáltatás alapján (mely a testületi döntés meghozatala után érhető ez az E-TÉR felületen keresztül).

### 5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Az érintett telek vízbekötéssel rendelkezik, a szennyvízcsatorna hálózat kiépített, a rákötés megoldható vagy egyedi szennyvíztisztítóval is biztosítható. A vezetékes villany és gáz elérhető, a kapacitás rendelkezésre áll. A kereskedelmi célú épület kialakítása a település meglévő humán infrastruktúra fejlesztését nem igényli, azt nem terheli.





## **6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló**

A kereskedelmi épület megépítése megoldaná a benzinkút telkén jelenleg kialakult, településképi szempontból sem szerencsés, kaotikus állapotokat, a vegyes kereskedelem rendezett körülmények között folyna. A településnek kereskedelmi-turisztikai szempontból így kiemelt gazdasági érdeke a vegyes kereskedelem helyben tartása.

A területen a kereskedelmi célú épület kialakítása a termőföld igénybevételével nem jár, mivel kivett telekről van szó. A forgalom a jelenlegihez képest az eddig beépítetlen telken növekszik, az áruszállítás azonban kis teherautóval, sajátbeszerzéssel és szállítással tervezett, így nagyobb teherforgalom csak az építkezés alatt lesz. A környezetre a beruházás jellegéből, méretéből adódóan káros hatással nem lesz.

## **7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló**

A 0134/13 hrsz-ú területen a szabályozási terven feltüntetett műemléki környezet található a szemben lévő műemléki templom miatt. A telek kb. közepéig ráfed a körforgalom déli oldalán elterülő régészeti lelőhely is, emiatt az örökségvédelmi szakhatósággal is egyeztetni kell majd.

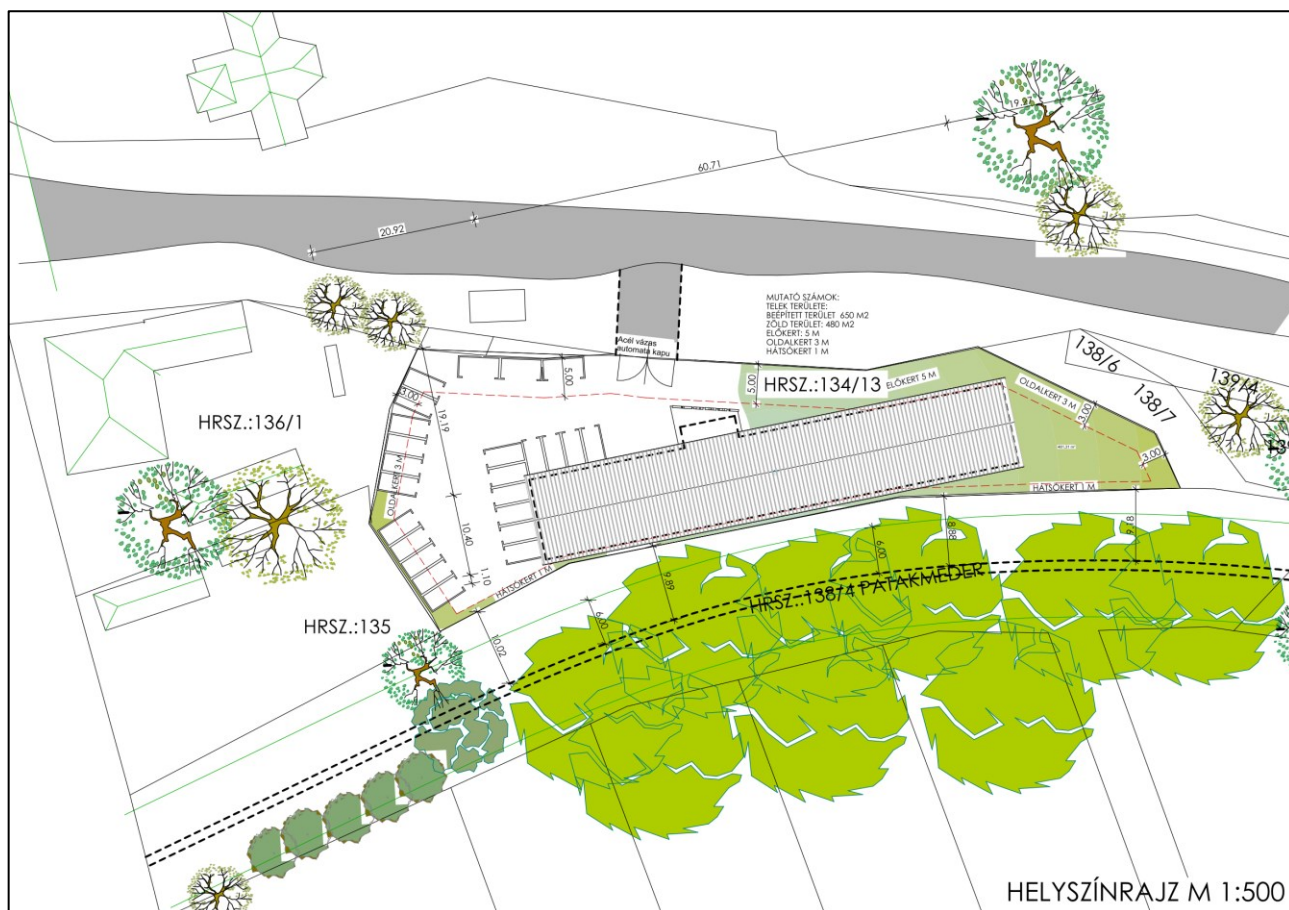
## **8. Beépítési terv**

Az épület előzetes terveit Farsang László építész készítette. A Tanulmányterv az általa megküldött tervek alapján készült. Az elhelyezni kívánt épület kétszintes, szabadon álló beépítésű, magastetős épület. A földszinten az eladótéren kívül iroda és vizesblokk helyezkedik le, az emeleten csak eladótér létesül. Az épület jelenleg tervezett külső méretei 10,38 x 60,7 m. A telken 24 db parkoló elhelyezése tervezett a telek nyugati részén.

A szükséges min 20 %-os zöldfelületi arány a terven ábrázoltak szerint a telek keleti felén kerülhet biztosításra. A telekre történő behajtás a meglévő kapubehajtó szélesítésével oldandó meg.

A mellékelt tervezett helyszínrajt feltünteti a telek mögötti patak medrét, mely 16 és 17,71 m közötti változatos szélességű, maga a meder pedig csak kb. 2 m széles, ezért a 6 m-es parti sáv telken belül biztosítható, több helyen csaknem 10 m-es távolság is megvan a patak medrétől.

Természetesen az épület homlokzata, anyaghasználata, tömegképzése a települési véleményezés során illetve amennyiben szükséges még változhat. A településképi követelményeket be kell tartani.



Beépítési javaslat



Előzetes látványtervek

Budapest, 2025. január 27.

*Bárdosi Andrea*

Bárdosi Andrea  
vezető településtervező  
TT/1 01-4073