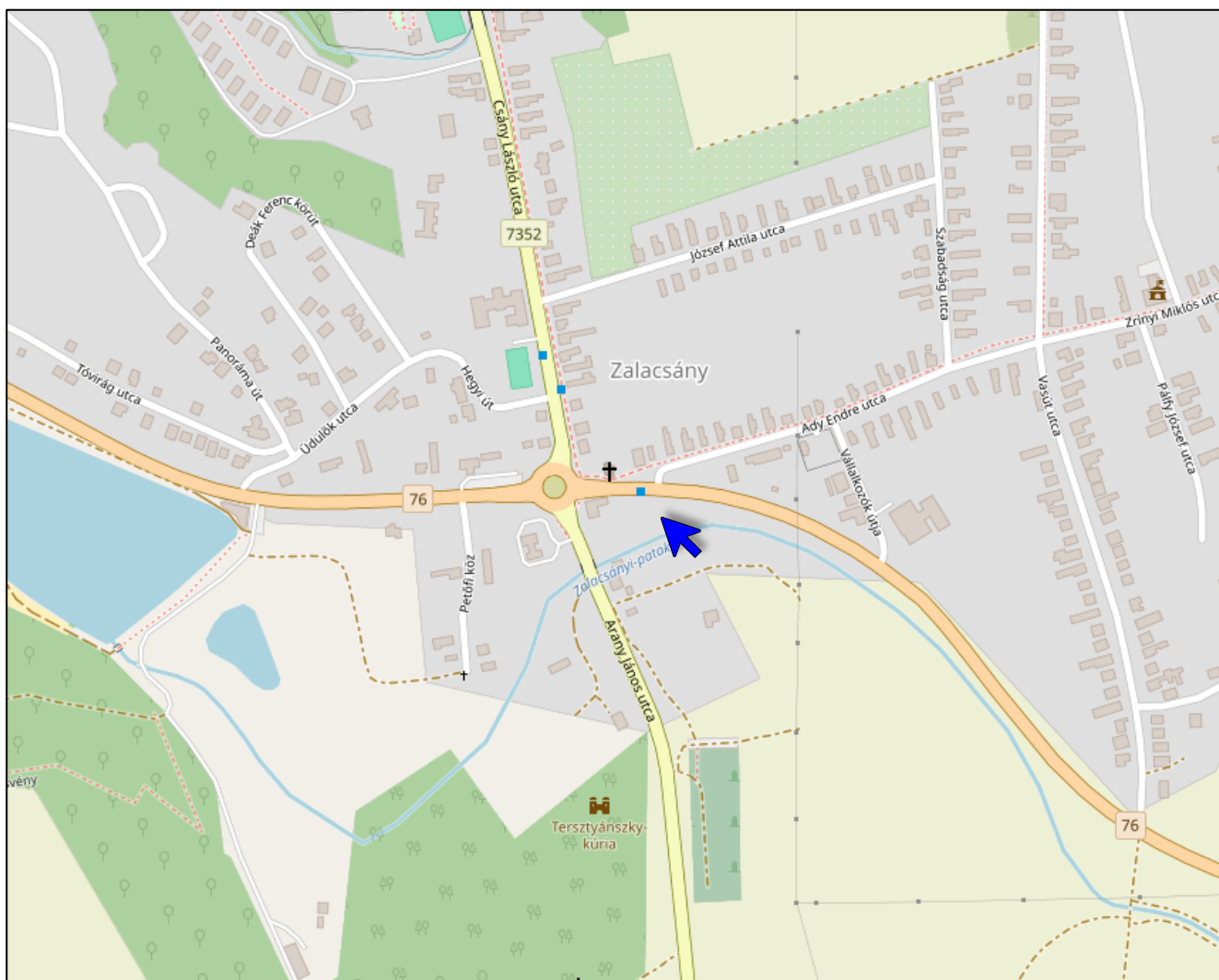


# ZALACSÁNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

## Véleményezési tervdokumentáció

A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Egyszerűsített eljáráshoz

Partnerségi egyeztetésre



Budapest, 2025. április

**ZALACSÁNY KÖZSÉG**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**  
**Véleményezési tervdokumentáció**  
*A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Egyszerűsített 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.

**Munkatárs:**

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt.

**Megbízó:** Zalacsány Község Önkormányzata  
Nagy Lászlóné polgármester

**Főépítész:** Vasas Ottó

Budapest, 2025. április

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETÉS

### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

#### 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. Az épített környezet vizsgálata

#### 2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

### II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Szabályozási terv módosítása

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 3. KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE

- 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció
- 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

#### 4. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 4.1. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
- 4.2. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
- 4.3. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek
- 4.4. Örökségvédelem

### MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények

**BEVEZETÉS**

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 19/2025. (III.24.) számú testületi határozatával kezdeményezte.

A jelen településrendezési eszközök módosítása egy területre vonatkozik, de csak a Helyi Építési Szabályzat módosítását igényli, a Településszerkezeti terv nem módosul. **A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.**

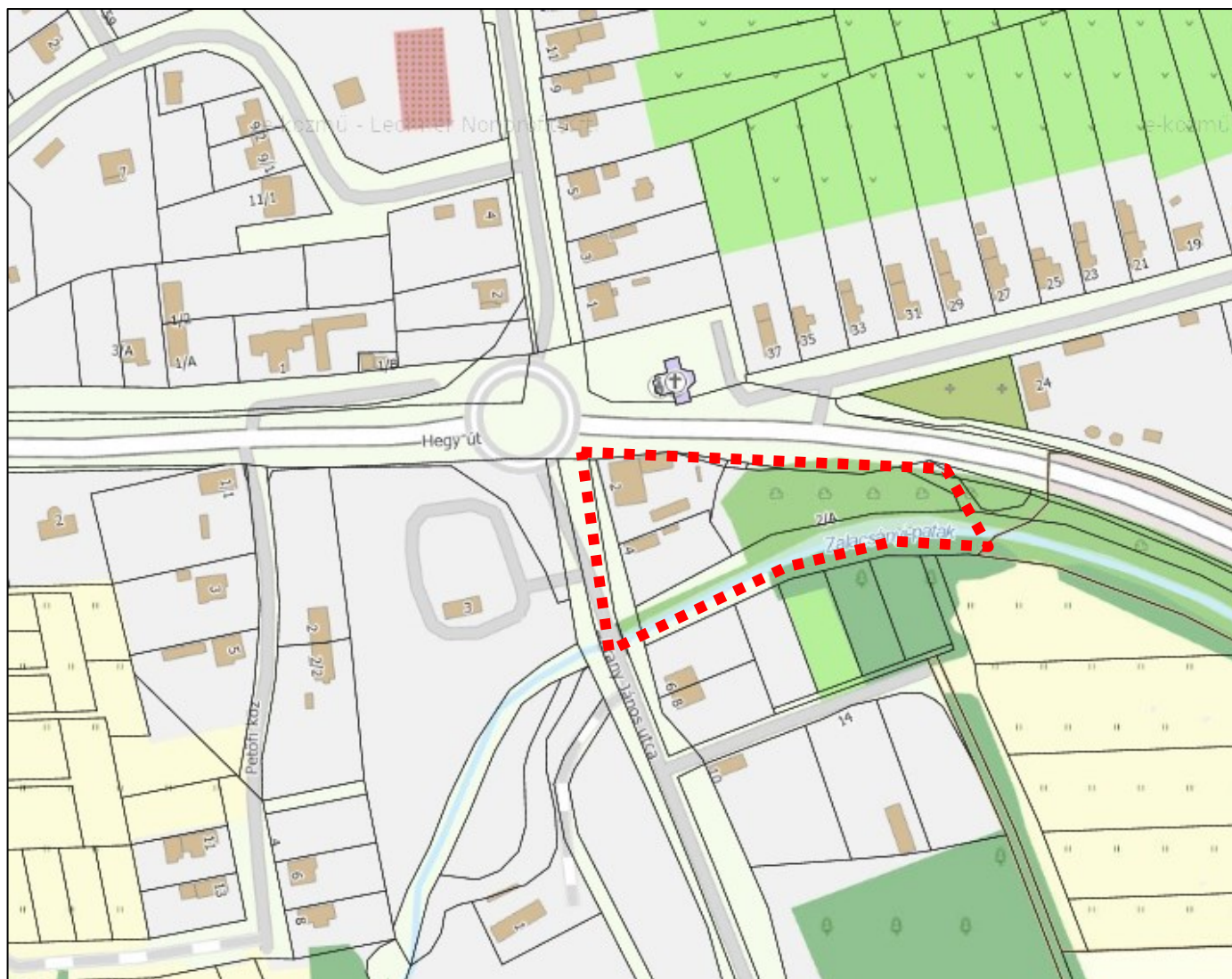
**Előzmények:**

A belterületi 134/13 hrsz-ú, településközpont vegyes terület Vt2 építési övezetében tartozó telket illetően a tulajdonos 2024 decemberében kezdeményezte a területen a beépítési mérték kismértékű emelését és az építési hely módosítását. Az építési telken kereskedelmi funkciójú épületet kíván építeni, a telek adottságai miatt az akkori elképzelések és építészeti előzetes tervek alapján Telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezte a HÉSZ módosítását. A benyújtott telepítési tanulmánytervet 2025 január végén bocsájtott az önkormányzat partnerségi véleményezésre. Az egyeztetésen partneri vélemény nem érkezett. Később az épület tervei kismértékben módosultak, mely által az épület jobban illeszkedik a település arculatához. Az átdolgozott tervek következtében az eredeti kérelemben és a Tanulmánytervben szereplő övezeti paraméter változások nem szükségesek (magasabb beépítési mérték) egyedül a hátsókert méretét szükséges módosítani.

**A módosítás célja:**

A módosítás során a 134/13 hrsz-ú teleknek olyan építési övezetbe sorolása szükséges, mely a tervezett épület elhelyezését lehetővé teszi.

**A módosítások hatása:** a módosításnak a település környezetminőségére káros hatása nem lesz.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen (forrás: © [OpenStreetMap](#) közreműködők)



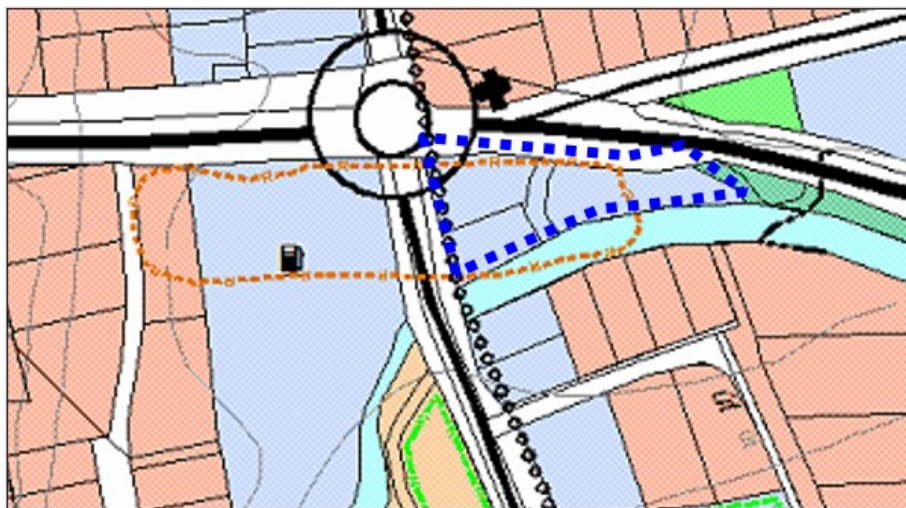
**I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT****1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ****1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

A tervezett módosítás illeszkedik a 32/2002. (VII.19.) Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatják meg a község adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan.

**1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata****Zalacsány Településszerkezeti Terve**

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.

A módosítás területét településközpont vegyes területbe sorolta a településszerkezeti terv. A területet északról a 76-os főút közlekedési területe, dél felől pedig a Zalacsányi patak vízgazdálkodási területe határolja.



*Hatályos Településszerkezeti terv részlete a módosítás tömbjének területével*

**Zalacsány Szabályozási Terve**

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 belterület központi részén, a 76-os főút déli oldalán található, melyet az SZT-2 tervlap 8. szelvénye szabályoz.

A 134/13 hrsz-ú telek Vt2 jelű építési övezetbe sorolt.

A HÉSZ Településközpont vegyes területre vonatkozó előírásai a következők:

**7. § (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 üzemanyagtöltő, parkolóház. Lakóház illetve lakás az alábbiak szerint helyezhető el:

a) a Vt1, Vt3, Vt5, Vt6, Vt7, Vt11 jelű építési övezetben új lakóépület nem helyezhető 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) 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)

(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 helyezhető el, melyek a kialakult jellegnek megfelelően telepítve helyezhető el.

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

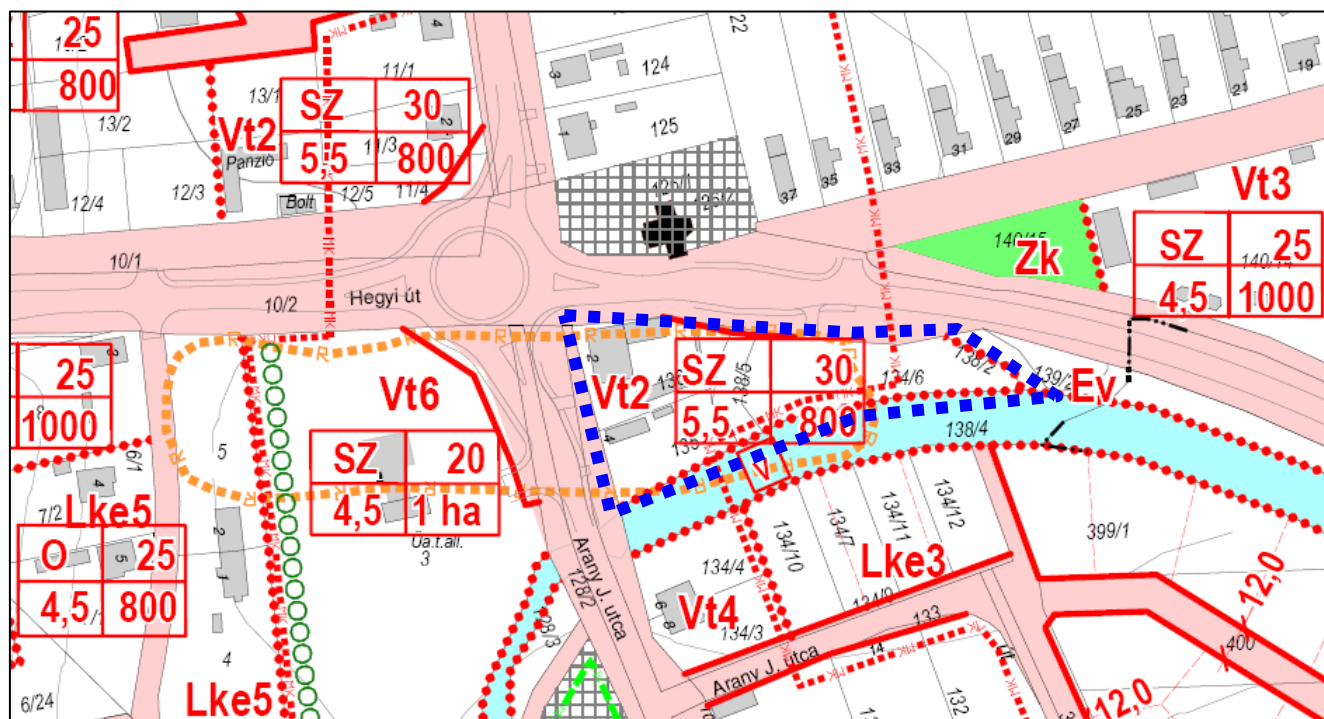
(11) A Vt11 jelű építési övezet nyugati - zöldterülettel határos - oldalán nagy lombkoronájú, látványtakarásra is alkalmas fasor telepítendő.

(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.

## 6. melléklet

Településközpont vegyes terület (Vt)

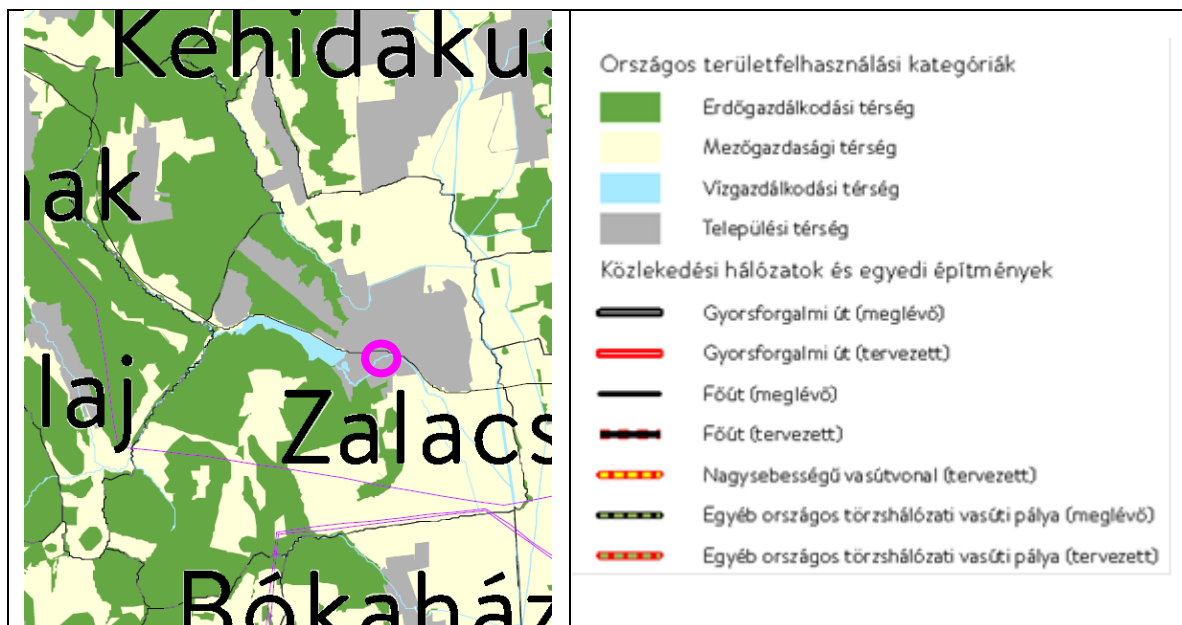
AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	Max. szintter. Mutató	Minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	SZ	25	4,5	700	0,4	20
Vt2	SZ	30	5,5	800	0,6	20
Vt3	O	25	4,5	1000	0,4	20
Vt3*	O	25	4,5	1000	0,4	20
Vt4	SZ	25	4,5	2000	0,4	40
Vt5	SZ	25	5,5	5000	0,5	40
Vt5*	SZ	25	6,0	5000	0,7	60
Vt6	SZ	40	4,5	1 ha	0,5	30
Vt7	SZ	40	7,5	K	0,6	10
Vt8	O/SZ	40	4,5	700	0,6	20
Vt8*	O	40	4,5	700	0,7	20
Vt9	O/SZ	40	5,5	1000	0,7	30
Vt10	SZ	25	12,5	3000	0,8	60
Vt11	SZ	25	15	5000	1,3	50
Vt12	SZ	20	5,5	2500	0,6	50
	O - oldalhatáron álló beépítés SZ- szabadonálló beépítés			K - kialakult állapot		



A hatályos Szabályozási Terv részlete a módosítással érintett terület jelölésével

### 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen Zalacsány igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben, erdőgazdálkodási térségben és kismértékben vízgazdálkodási térségben fekszik. A vizsgált terület **települési térségben** fekszik.



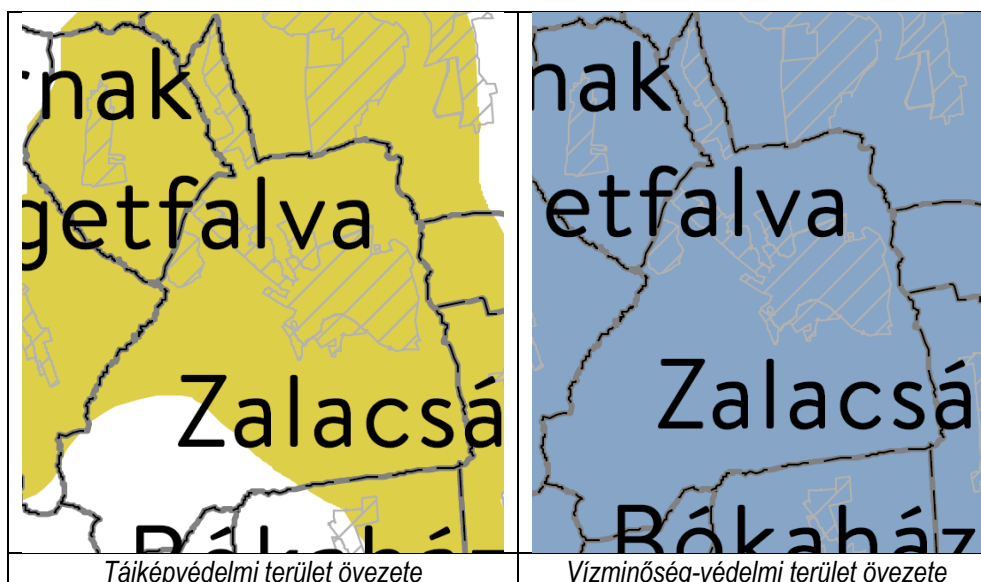
Az Ország Szerkezeti terve (részlet, vonalvastagság nélkül))

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

Az Ört övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	-	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	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 **Tájképvédelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. § vonatkozik:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképp védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák. Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 9/2018. (V. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) a terület térségére meghatározza az anyaghasználat és illeszkedés szabályait.

A **Vízminőség-védelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § vonatkozik:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

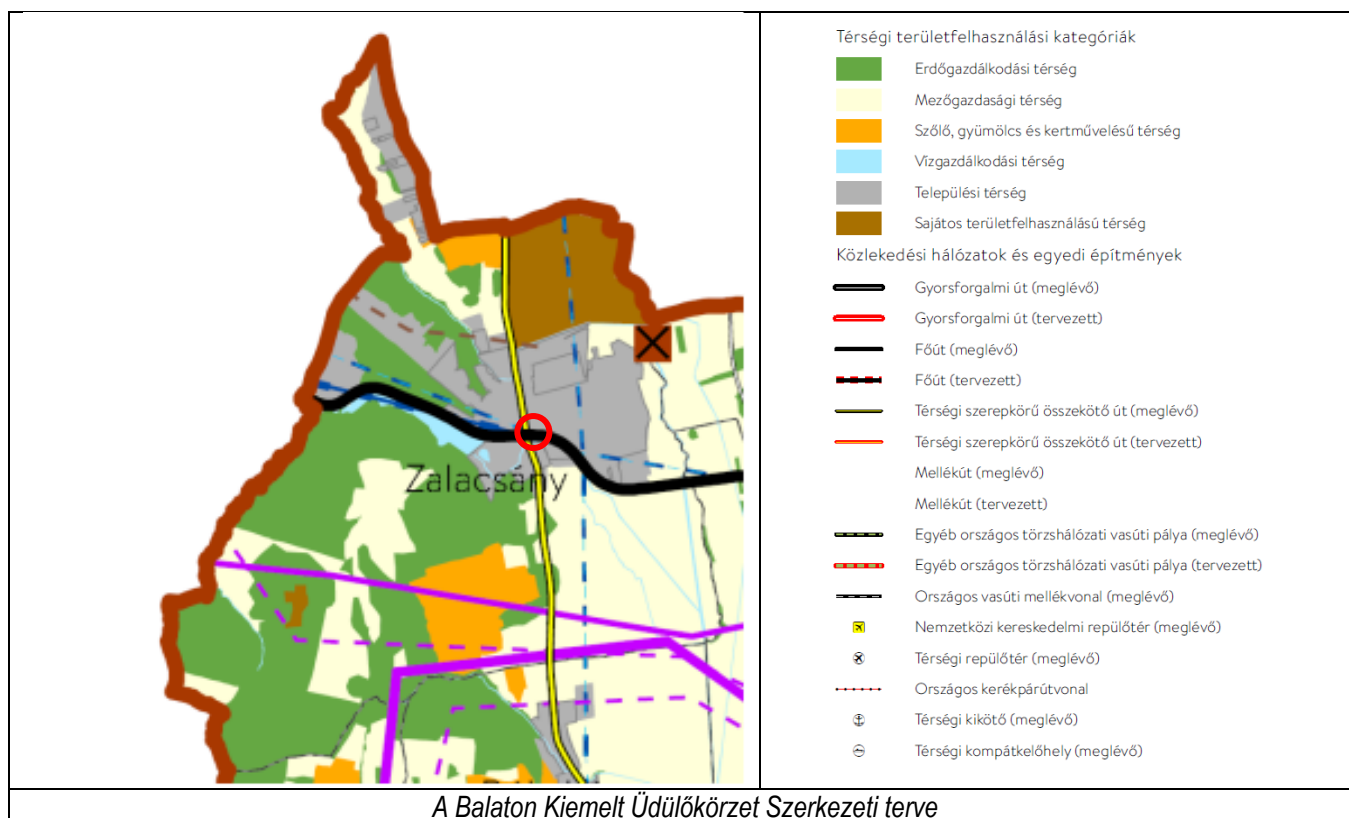
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

A vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák.

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



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén Zalacsány igazgatási területe települési térségben, erdőgazdálkodási térségben, mezőgazdasági térségben, szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségben, sajátos területfelhasználású térségben, valamint vízgazdálkodási térségben fekszik.

A vizsgált terület **települési** térségben található.

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

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

**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.



#### 1.4. Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett telek beépítetlen, jelenleg gyepes terület, egy kapubehajtóval. A telek nyugati szomszédja a Vadászcsárda nevű étterem, keletre összefüggő gyepes, keskeny területsáv húzódik a 76-os főút mellett.

A főút menti elhelyezkedés miatt, ezen a településrészen inkább szolgáltató létesítmények találhatóak.

A módosítással érintett terület közvetlen környezetében (a 76-os számú főút túloldalán) a Római katolikus templom országosan védett épülete található, azonban műemléki környezet a mai nyilvántartás szerint nem érint a területet. A módosítással érintett területet régészeti lelőhely érinti.



Ortofotó a módosítással érintett területről (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



A terület az Ady Endre utca kikötésével szemben





*A terület bejárata*



*A terület bejárata a külterület felé*

## 2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

A belterületi 134/13 hrsz-ú, településközpont vegyes terület Vt2 építési övezetébe tartozó telket illetően a tulajdonos kezdeményezte a területen a beépítési mérték kismértékű emelését és az építési hely módosítását. Az építési telken kereskedelmi funkciójú épületet kíván építeni, a telek adottságai miatt az akkori elképzelések és építészeti előzetes tervek alapján Telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezte a HÉSZ módosítását.

Később az épület tervei kismértékben módosultak, melynek következtében az eredeti kérelemben és a Tanulmánytervben szereplő övezeti paraméter változások nem szükségesek (magasabb beépítési mérték) egyedül a hátsókert méretét szükséges módosítani.

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv nem változik, a módosítás során a 134/13 hrsz-ú teleknek olyan építési övezetbe sorolása szükséges, mely a tervezett épület elhelyezését lehetővé teszi.

A módosítás területe a magasabb szintű területrendezési tervekben települési térség, a módosítást korlátozó országos vagy térségi övezet a területre nem fed rá.

A módosítással érintett telek beépítetlen, jelenleg gyepes terület, egy kapubehajtóval. A telek nyugati szomszédos területén étterem található, keletre összefüggő gyepes, keskeny területsáv húzódik a 76-os főút mellett.

A központi településrészben jellemzően szolgáltató létesítmények találhatóak.

A módosítással érintett terület közvetlen környezetében (a 76-os számú főút túloldalán) a Római katolikus templom országosan védett épülete található, azonban műemléki környezet a mai nyilvántartás szerint nem érinti a területet. A módosítással érintett területet régészeti lelőhely érinti.

**II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK****Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testületének****../2025 (.....) önkormányzati rendelete****a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2003. (XII.08.)****önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában 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 a következőt rendeli el:

**1. §** Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2003 (XII.8.) önkormányzati rendelete 7. § (3) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„a) a Vt1, Vt3, Vt5, Vt6, Vt7, Vt11 és Vt13 jelű építési övezetben új lakóépület nem helyezhetők el.”*

**2. §** Zalacsány község önkormányzata képviselő testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2003 (XII.8.) önkormányzati rendelete 7. §-a egy új bekezdéssel egészül ki:

*„(13) A Vt13 építési övezetben a hátsókert minimális mérete 1,0 m. „*

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

**4. §** Ez a rendelet 2025. ....-án lép hatályba.

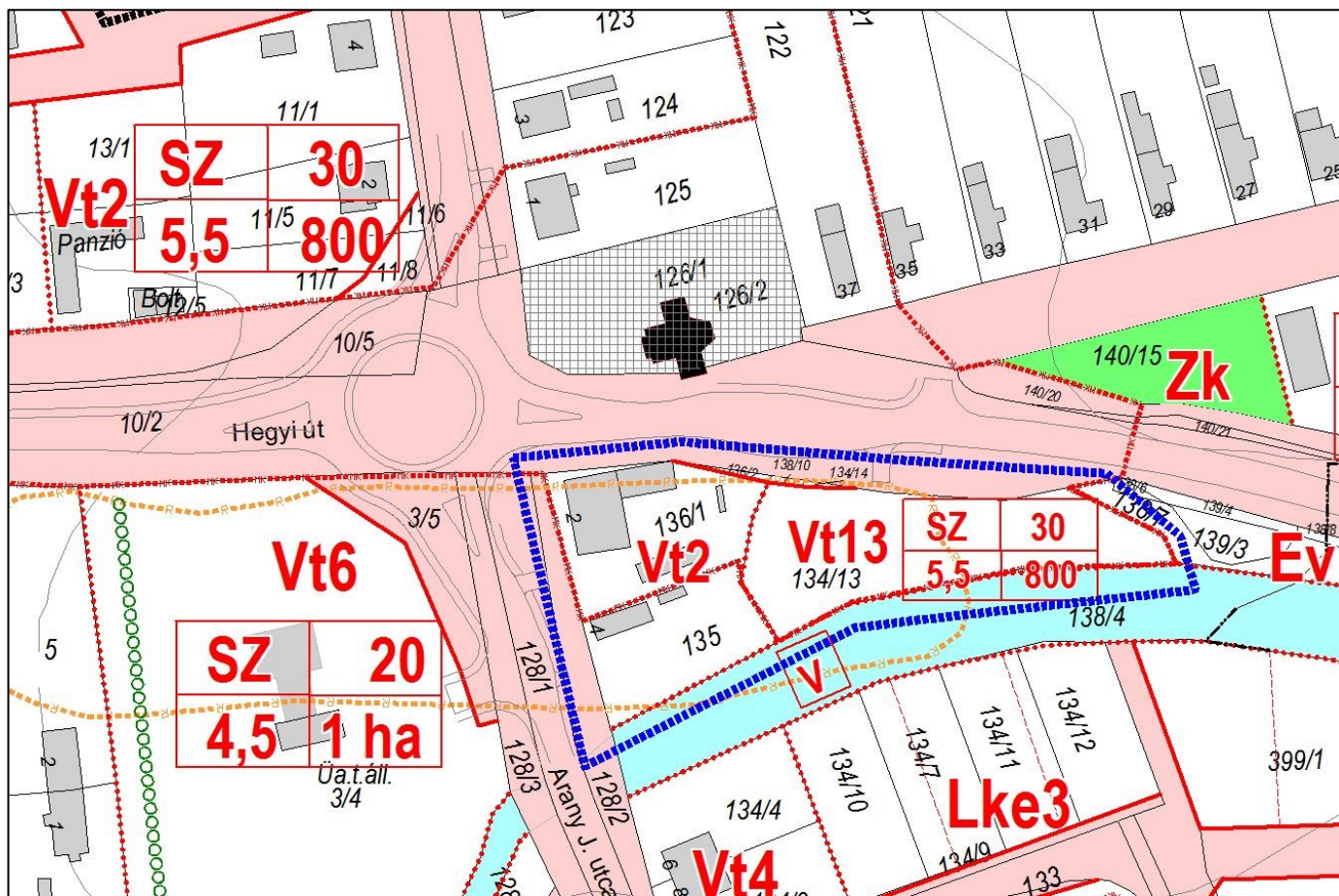
Zalacsány, 2025.

Nagy Lászlóné  
polgármester

dr. Prótár Henrietta  
jegyző















**1. Melléklet a ..../2025. (...) önkormányzati rendelethez**



## SZT-2 jelű Szabályozási terv módosítása a tervezési terület határával

**Jóváhagyásra az SZT-2 jelű Szabályozási terv kerül, azaz a Rendelet 2-es melléklete (de csak a 2-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)

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 3. KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

##### 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció

##### 3.1.1. Településrendezési javaslatok, tulajdonosi szándékok

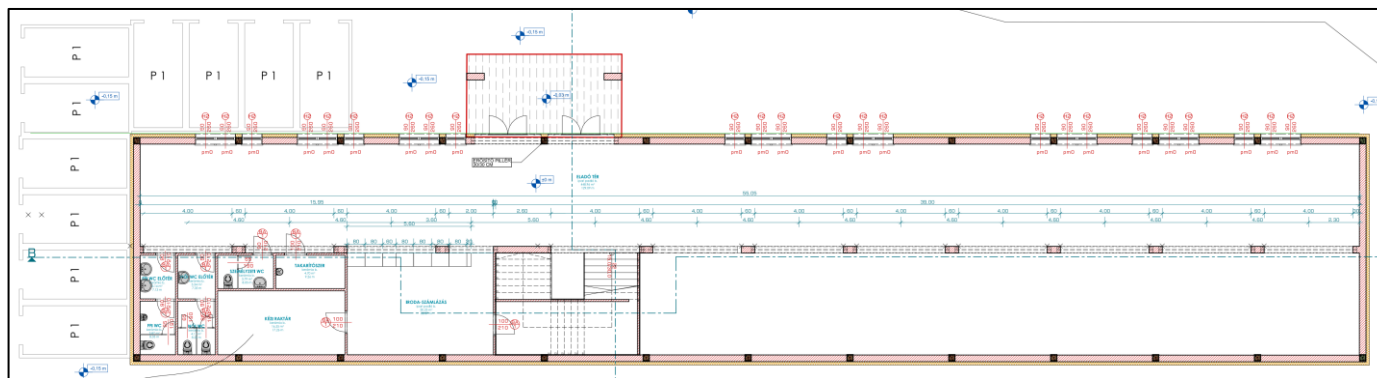
A terület Zalacsány központi helyén található, a 76-os főút észak-déli irányú összekötő utak tengelyénél kialakított körforgalomtól keletre. A körforgalom délnyugati oldalán a benzinkút telke terül el, ennek egy részén folyik jelenleg az a vegyes kereskedelem (ezt bérli a 134/13 hrsz-ú telek tulajdonosa), 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 kereskedelem 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.

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 is fontos kiemelt gazdasági érdeke a vegyes kereskedelem helyben tartása.

A kezdeményezéshez Telepítési Tanulmányterv is készült, azonban már nem a Tanulmányterv alapját képező építészeti tervek, hanem azok átdolgozott változata jelenti a jelen terv megalapozását, mely az alábbi:

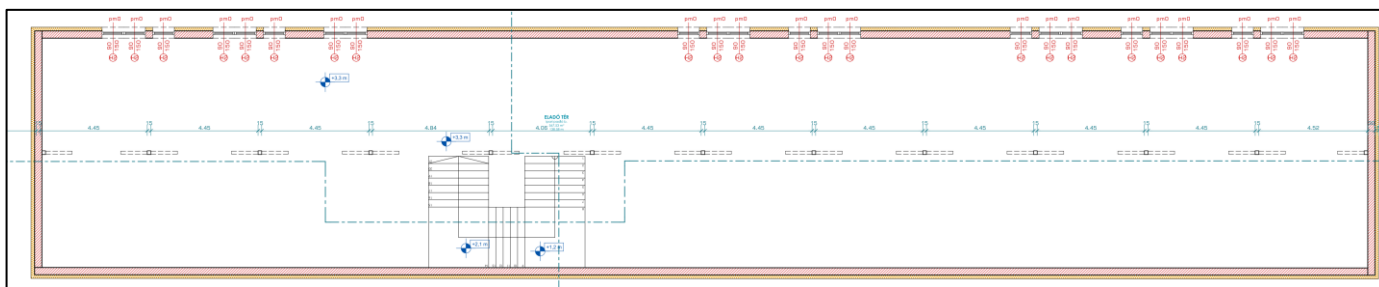


Beépítési javaslat

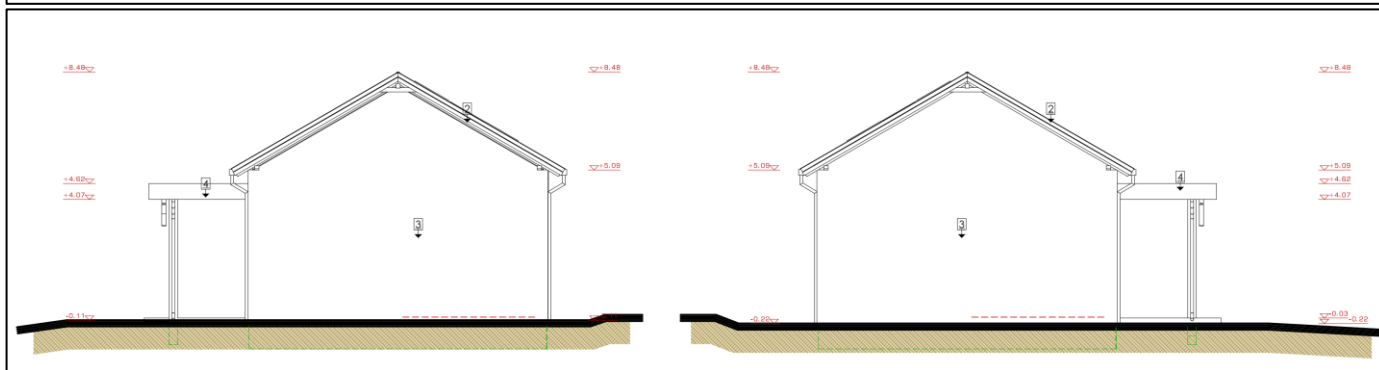


Földszinti alaprajz





Emeleti alaprajz



Homlokzatok



Előzetes látványtervek

**A tervezett épület műszaki adatai:**

Beépített terület: 650,57 m<sup>2</sup>  
 Építési telek területe: 2063 m<sup>2</sup>  
 Beépítettség: 29,14% < megengedett 30 %  
 Építménymagasság: 5,4 m < megengedett 5,50 m  
 Az építkezés nem igényel fakivágást.  
 Tervezett +0,00 szint a megelví padlóvonal.  
 =152,20 mBf  
 Zöld terület aránya:  
 Beépített terület: 650,57 m<sup>2</sup>  
 Úttal lefedett terület: 922 m<sup>2</sup>  
 Zöld terület: 2063-1572,96=490,04 m<sup>2</sup>  
 Zöld terület aránya: 23 % > 20%  
 Az épület közművesített.  
 előkert: 5,00 m  
 oldalkert: 3,00 m  
 hátsókert: 1 m

**3.1.2. Szabályozási koncepció**

A telken kereskedelmi funkciójú épületet kívánnak építeni, a telek adottságai miatt az épületet csak az úttal párhuzamosan lehet elhelyezni, emiatt a hátsókert csökkentését kezdeményezték a HÉSZ módosításával.

A telek nyugati szomszédja a Vadászcsárda nevű étterem, keletre összefüggő gyepes, keskeny területsáv húzódik a 76-os főút mellett. A tömbben az Arany János utca felől még egy kisebb lakóház található.

A jelenlegi HÉSZ módosítás tehát a 76-os számú főút déli oldalán lévő Vt2 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe tartozó 134/13 hrsz-ú telek építési helyének módosítása. 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 tervezett 10,38 m szélességű épület és a telken belüli szükséges parkolószám elhelyezhető legyen a telek utca felőli területén.

A telek mögött a Zalacsányi patak széles jogi területe húzódik, melyben a patak 3 m széles parti sávja, bőven a jogi szélességen belül biztosított, ezért az 1 m-es hátsókert nem akadályozza a patak fenntartását. A Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság a 134/13 hrsz-ú telekre tervezett épület csökkentett hátsókerttel történő elhelyezéséhez elvi hozzájárulását megadta (ld. melléklet).

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv nem változik. A HÉSZ-ben új Vt13 építési övezet kijelölése javasolt, melyben a paraméterek változatlanok maradnak, azaz a beépítési mérték 30 %, az építménymagasság max. 5,5 m, a kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>, szabadon álló beépítési módú, és a min. zöldfelület 20%, azonban a hátsókert mérete min 1 m-re csökkenne. 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 HÉSZ 36. § (3) bekezdése szerint:

„(3) Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit illetően az e rendeletben nem szabályozott területeken az OTÉK elő-, oldal- és hátsókert előírásairól szóló 35. §-ában foglaltak a mérvadóak.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 35. § (4) bekezdése szerint: (ezt kell alkalmazni jelent tervmódosításkor a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (2) bekezdés alapján)

„(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

– sem 6,0 m-nél,

– sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.”

A módosításban a 7.§ kiegészítése történik meg az alábbi módon, külön építési övezetben:

„(13) A Vt13 építési övezetben a hátsókert minimális mérete 1,0 m.

Kiegészítésre kerül a (3) bekezdés a) pontja is, mely arról rendelkezik, hogy hol lehet lakóépületet elhelyezni:

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

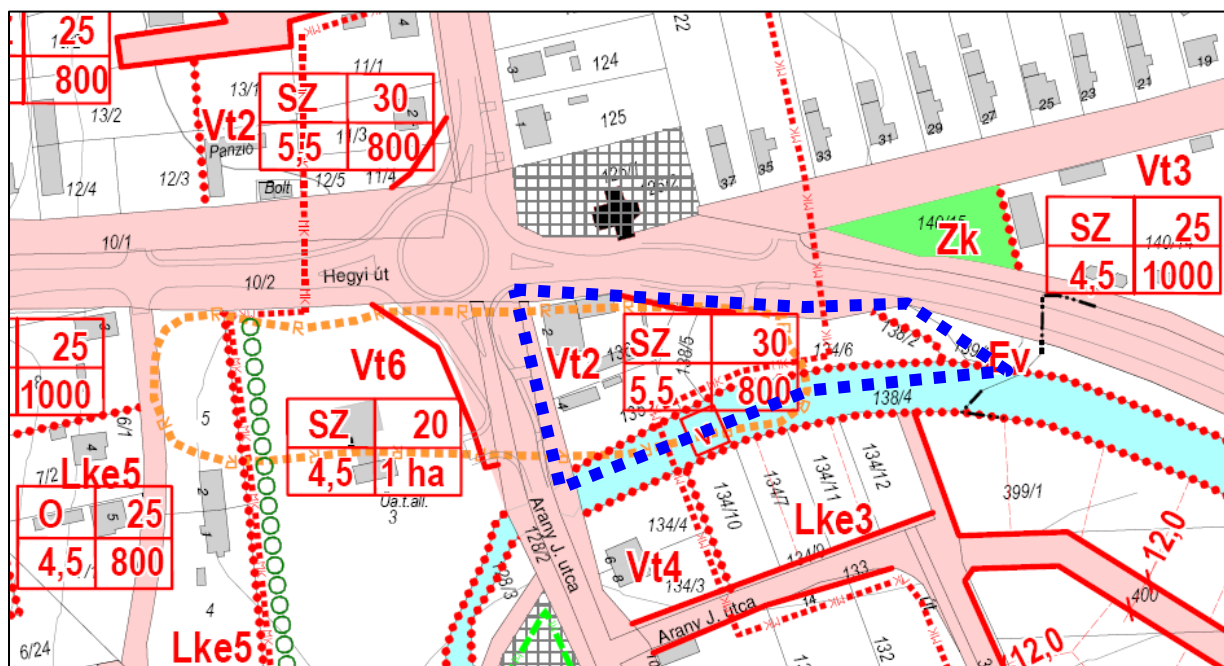
a) a Vt1, Vt3, Vt5, Vt6, Vt7, Vt11 és a **Vt13** jelű építési övezetben új lakóépület nem helyezhetők el.”



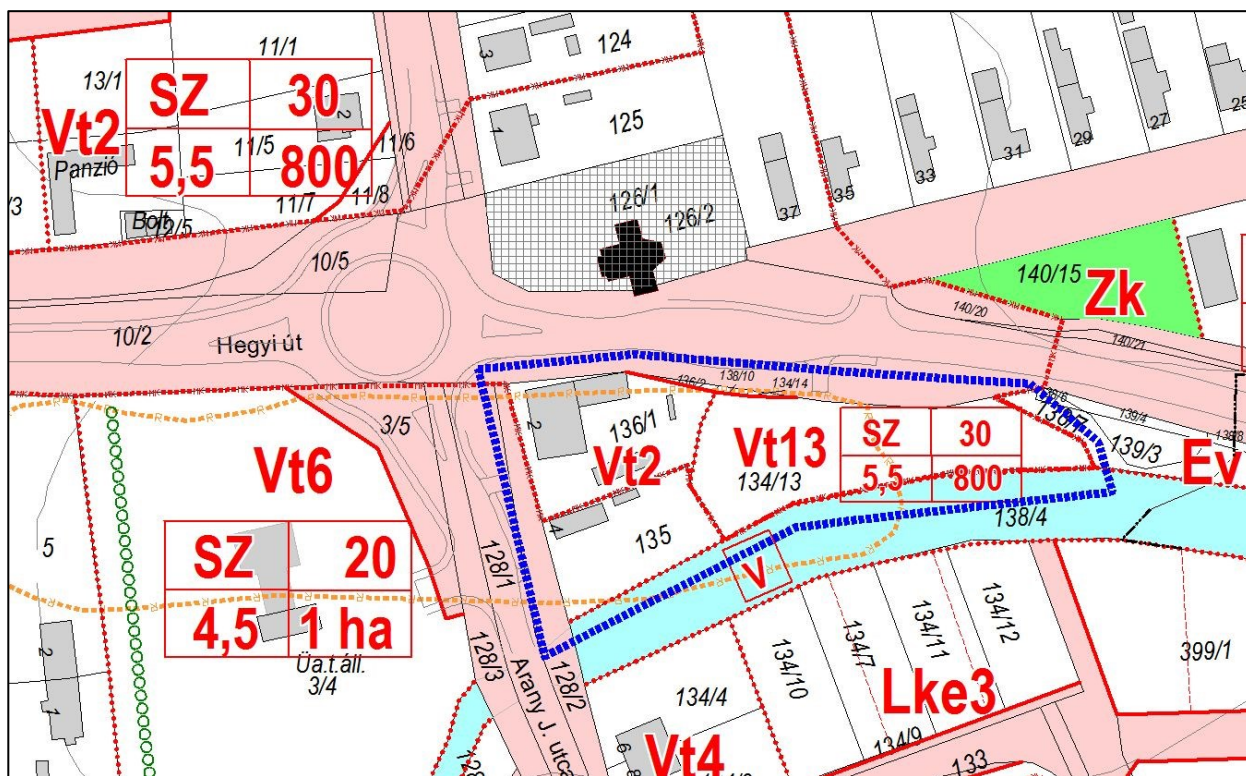
A terület területfelhasználási kategóriája nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosítással érintett terület a Szabályozási terv az SZT-2 tervlap 8. szelvényén szabályozott, ezért módosul a Helyi Építési Szabályzat 2-es melléklete az alábbiak szerint:

- a terület településközpont vegyes terület Vt2 jelű építési övezetéből Vt13 jelű építési övezetbe kerül (a beépítési paraméterek változatlanok maradnak),
- a műemléki környezet határa módosításra kerül az aktuális állapot szerint,
- az alaptérkép aktualizálására kerül a tervezési területen belül.



Hatályos Szabályozási terv

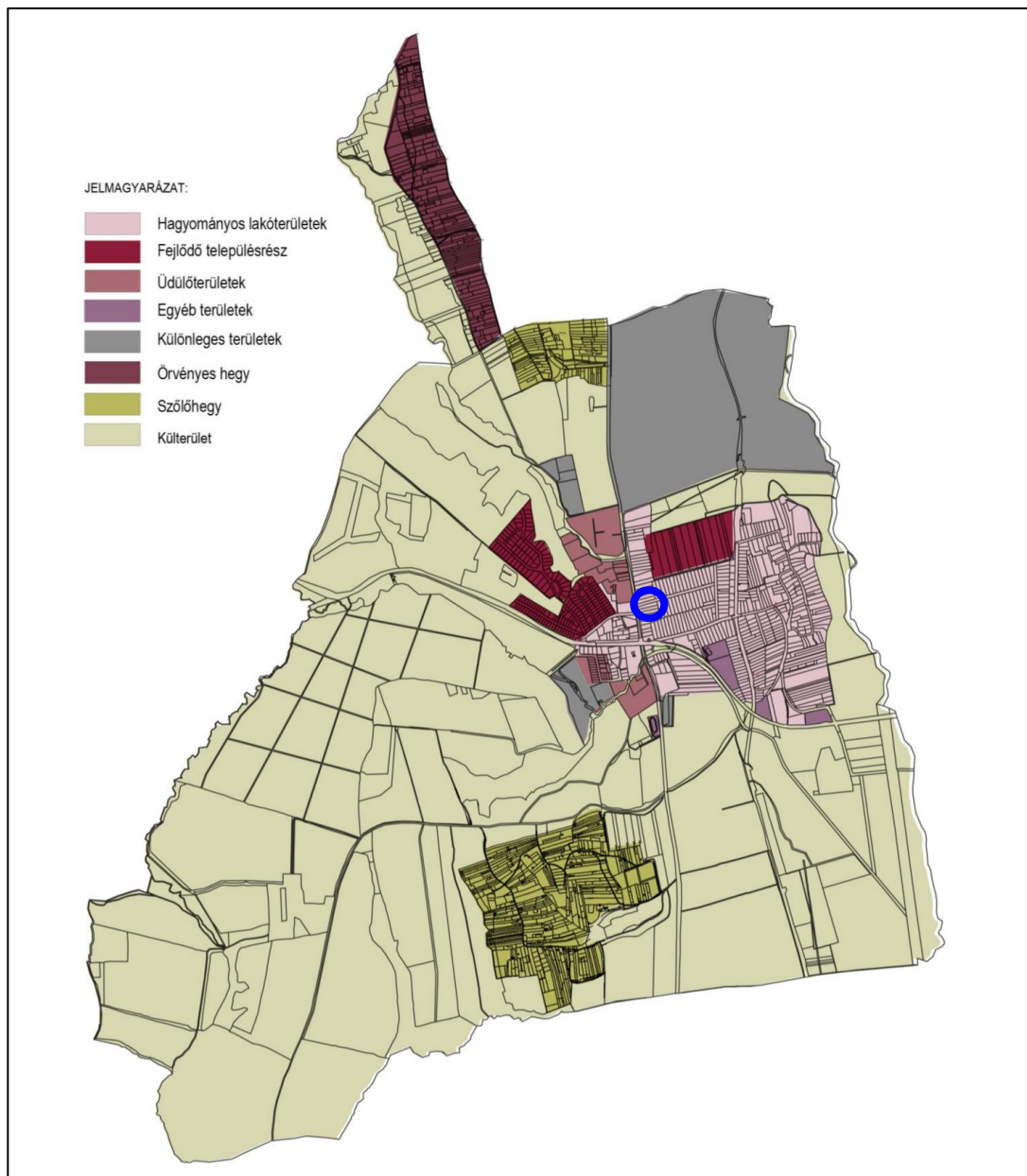


A módosított Szabályozási terv



### 3.1.3. A településképi védelmi dokumentumokkal való összhang bemutatása

A TKR 1. melléklete alapján a 134/13 hrsz-ú telek és azt befoglaló tömb a Településképi szempontból meghatározó településrészek közül a Hagyományos lakóterületek településrészbe tartozik.



Zalacsány településképi szempontból meghatározó területei

„14. § (1) A 15. § (1) bekezdés a) pontban meghatározott „Hagyományos lakóterületek” településrészen az alábbi előírások érvényesek:

(2) Területi építészeti követelmények:

- a) Új épületek telepítésénél a meglévő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.
- b) A hagyományos telekszerkezetű településrészekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva (az eredeti főépület helyén) ill. a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra (általában északi) lehetséges.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

- a) csak magastetős épület létesíthető, 32-45 fok közötti dőlésszöggel, tetőtér csak egy szintben létesíthető.
- b) a tetőfedés anyaga hagyományos cserép lehet, vörös-barna színtartományban.
- c) a homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell színekben, harsány színek nem alkalmazhatók.
- d) nem lakó rendeltetésű főépületek esetében a homlokzati formaképzésben, színválasztásban a környezethez való alkalmazkodás a meghatározó.
- e) tömör kerítés utcafronton lakóépület esetén nem építhető.

(4) Közterületen történő fakivágás esetén az azt követő pótlást tájhonos, lombhullató példány telepítésével kell végrehajtani.”

Az elhelyezni kívánt épület kétszintes, szabadon álló beépítésű, magastetős épület. A földszinten az eladótérrel kívül iroda és vizesblokk helyezkedik el, az emeleten csak eladótér létesül. Az épület jelenleg tervezett külső méretei 10,38 x 55,95 m. A telken 24 db parkoló elhelyezése tervezett a telek nyugati részén.

Az épület homlokzata, anyaghasználata, tömegképzése a jelenlegi tervek szerint megfelelnek a településképi követelményeknek.

### 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv nem változik.

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.

#### A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és a Balaton kiemelt üdülőkörzet Szerkezeti tervén a módosítás területe települési térségbe tartozik.

A módosítással érintett területre nem fed rá olyan kiemelt térségi vagy OTrT szerinti övezet, amely korlátozná a változtatást.

A magasabb szintű tervek érintett övezeteit az 1.3 fejezet mutatja be.

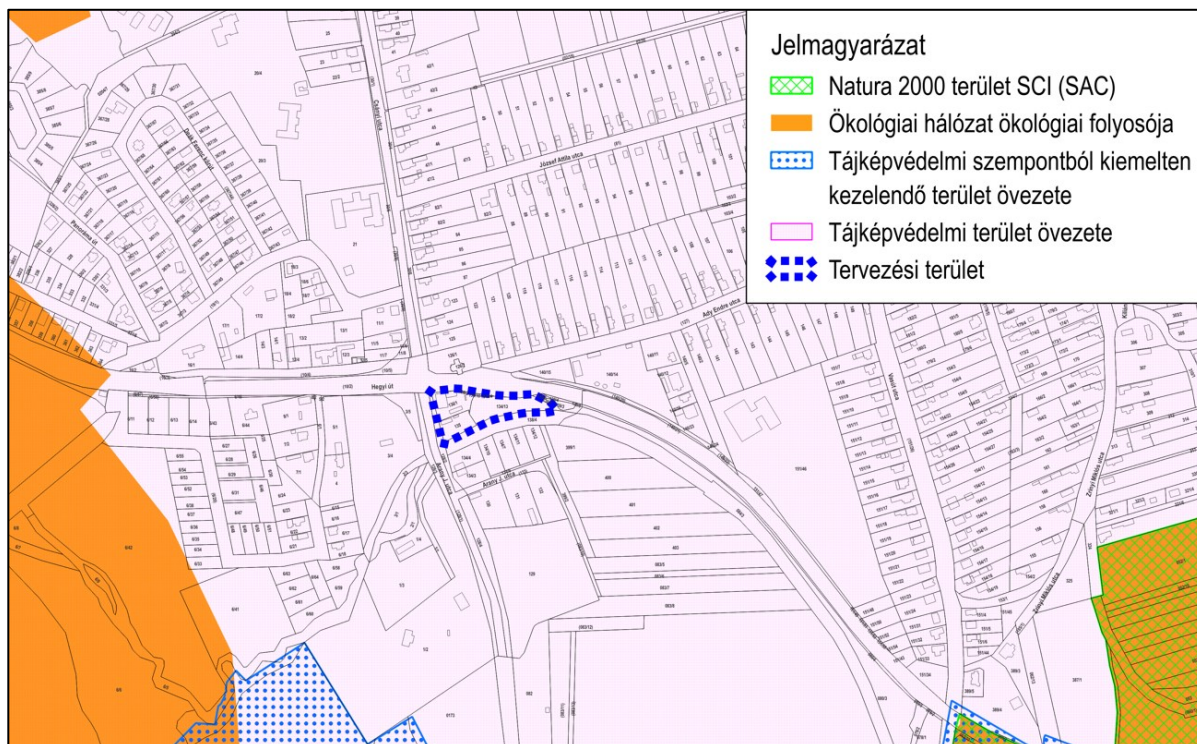
Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás az Ország Szerkezeti Tervével a BKÜ Szerkezeti tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van az MATrT egyéb előírásaival is.

## 4. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 4.1. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek

A módosítás belterületen történik, a hatályos tervben **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érintenek**. A Btv. szerinti ökológiai hálózat övezetei a módosítások területére nem fednek rá. A módosítás területét és tágabb térségét **Natura 2000 terület** nem érinti.

Az MVM rendelet által kihirdetett **tájképvédelmi övezet** ráfed a teljes belterületre, de az érintett terület nem tartozik tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe. A településképi rendelet az anyaghasználati előírásokat tartalmazza.



A módosítás tágabb környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni. Területfelhasználás változás nem történik, így a terület biológiai aktivitásértéke nem csökken. A módosítás során a zöldfelületi rendszerben nem történik változás.

#### 4.2. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok

A módosítás a település közlekedési hálózatának módosításával nem jár. Abban sem történik változás, hogy a terület feltárása a településen átvetető 76 sz. főútról lehetséges. Jelenleg kapubehajtó van kialakítva 134/13 hrsz.-ra. Sem erre a telekre, sem a szomszédos kisebb (önmagukban nem beépíthető) telkekre sem irányul jelenleg forgalom. A szomszédos 136/1 és 135 hrsz.-ú telkek nem a főútról megközelítettek gépjárművel. A telek előtt autóbusz megállóhely van kialakítva, öböllel; a körforgalom felől járda vezet a megállóig. A kerékpáros forgalom a főút 2X1 sávós átkelési szakaszán biztonságosan zajlik. A körforgalmú csomópont környezetében a járműforgalom lassú, a gyalogos átkelők is biztonságosnak tekinthetők.

A telket érintő meglévő szabályozást a kialakult állapot alapján meg kell valósítani.

Az érintett telek vízbekötéssel rendelkezik, a szennyvízcsatorna hálózat a közterületen 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.

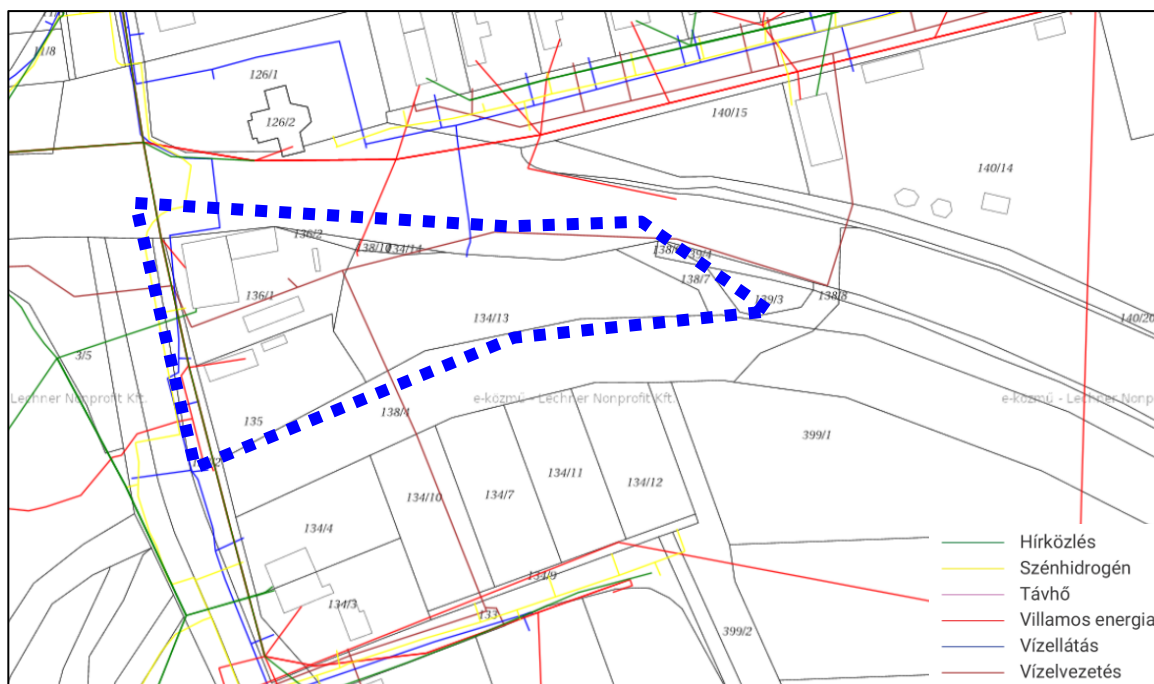
A meglévő kapubehajtó fejlesztésével a terület biztonságosan kiszolgálható a főútról. A főút forgalma ÁNF=9317 Ej/nap (MOF: 932), a telekről várható forgalom mértéke 50-120 Ej/nap biztonságosan levezethető. A forgalmi, geometriai és belátásbeli jellemzők miatt valamennyi fordulási irány megvalósítható, sávbővítésre nincsen szükség.

A közművek fejlesztését a környező közterületi szakaszokról el lehet végezni.

A fejlesztés miatt közlekedési-, vagy közmű indokok alapján a szabályozási tervet, vagy HÉSZ-t módosítani nem kell (a telket érintő szabályozás megtartandó).

A településen és terület környezetében a hírközlési rendszerek megfelelően kiépítettek.

A tervezett módosítás a település hírközlési elláthatóságát nem változtatja meg. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a **hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.



Közmű térkép a módosítás területéről (forrás: e-közmű)



#### 4.3. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek

Környezetvédelmi szempontból módosítással érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásnak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen (hatályos Vt2, tervezett Vt13 jelű építési övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé.

**Összeségében a tervezett módosítás a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesz.**

Az önkormányzat a véleményezési szakaszban párhuzamosan megkereste a környezeti értékelésben illetékes szervezeteket, hogy hatáskörükben szükségesnek tartják-e külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását.

**A módosítás összességében Balatonőszöd környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesznek. Ezt megerősíti a 19/2025. (III.24.) képviselő-testületi határozat is, mely a jelen dokumentáció mellékletében található.**

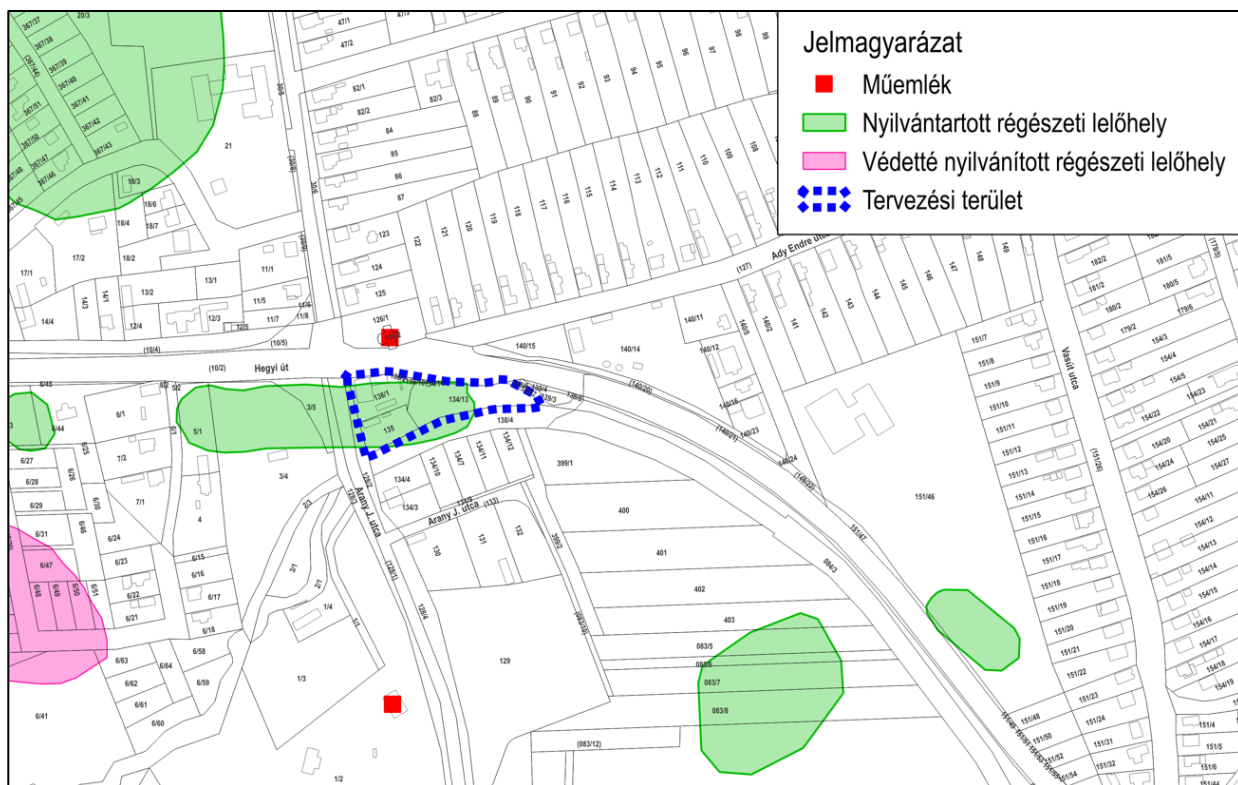
*A beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges. Erről az Önkormányzat Képviselő-testülete a mellékletben található határozattal döntött.*

*A beérkezett vélemények és összefoglalójuk szintén a mellékletben találhatóak.*

#### 4.4. Örökségvédelem

A terület közvetlen környezetében felszik, a 76-os számú főút túloldalán a Római katolikus templom országosan védett épülete (törzsszám: 6534). A műemléki környezet a mai nyilvántartás szerint nem érinti a módosítással érintett 134/13 hrsz-ú telket, de a korábbi nyilvántartásban, a telek korábbi hrsz-a (134/6 és 138/5 hrsz) szerepel, így a szabályozási terven a műemléki környezet határa korrigálásra került. A műemlékre a módosításnak nincs jelentős hatása, miután a beépítési paraméterek nem változnak.

A módosítással érintett területet régészeti lelőhely érinti, a 69991 azonosítójú Felső-Csány elnevezésű lelőhely. A régészeti lelőhely miatt a terület beépítése régészeti megfigyelést, illetve adott esetben egyéb régészeti műveletet (próbafeltárás, feltárás stb.) igényel. A vonatkozó előírásokat be kell tartani. A módosítás a lelőhelyre nincs kedvezőtlen hatással, miután a beépítési paraméterek nem változnak, a telek jelenleg is ugyanolyan paraméterekkel beépíthető.



*A módosítás tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)*

## **MELLÉKLET**

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója  
Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények



Zalacsány község Önkormányzata Képviselő-testülete  
8782 Zalacsány, Zrínyi u. 6.

*Kivonat*

*Zalacsány község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 24. napján megtartott soros nyílt üléséről készült jegyzőkönyvből*

**19/2025. (III.24.) sz. határozat**

1. Zalacsány község Önkormányzata Képviselő-testület előzetesen támogatja a Helyi Építési Szabályzat módosítását a 134/13 hrsz-ú telket érintően a hátsókert csökkentésére vonatkozóan, kereskedelmi funkciójú épület elhelyezhetősége érdekében.
2. Az 1. pont szerinti módosítás véleményezési eljárása a 4192021. (VII.15.) Korm. Rendelet eljárási szabályai szerint, úgynevezett egyszerűsített eljárással történik.
4. A Helyi Építési Szabályzat módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.
5. A Helyi Építési Szabályzat módosítással kapcsolatban a Telepítési Tanulmánytervet és a Településrendezési Szerződés tervezetét az erre vonatkozó főépítési feljegyzés alapján a Képviselő-testület elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.
6. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítési Feljegyzést elfogadja.
7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Bárdosi Andrea Margit egyéni vállalkozó) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

**Felelős: Nagy Lászlóné polgármester**

**Határidő: azonnal**

Nagy Lászlóné sk.  
polgármester



dr. Prótár Henrietta sk.  
jegyző



**A kivonat hiteles!**

  
dr. Prótár Henrietta  
jegyző

Zalacsány, 2025. 03. 24.



## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére  
a Hely Építési Szabályzat módosítása ügyében

### 1. A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról (a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Zalacsány Község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 9/2003.(XII.8.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Zalacsány Község Önkormányzata Képviselő-testülete.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 229. § 3) és (4) bekezdése alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135.§ (1) alapján a Helyi Építési Szabályzat módosítása során a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével kell készíteni.

A településen nem készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész, ezért a Kr. 7.§ (1) és (2) alapján azt a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben el kell készíteni.

A Kr. 78.§ (1a) alapján a jelen HÉSZ módosításnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek **tartalmi követelményeit kell alkalmazni.**

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, **az egyes fejezetek átcsoportosíthatók és összevonhatók.**

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

#### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ
  - 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
  - 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
  - 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
  - 1.4. Az épített környezet vizsgálata
2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS

#### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

#### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE
  - 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció
  - 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
4. SZAKÁGI JAVASLATOK
  - 3.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
  - 3.4. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
  - 3.5. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek
  - 3.6. Örökségvédelem

## 2. A Településrendezési szerződés tervezetéről

(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Méptv. 92.§ (1) és (2) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A HÉSZ tárgyi módosításának önkormányzatot terhelő költségeinek a cél megvalósítója általi átvállalásáról településrendezési szerződés készül.

A Kr. 56/A. (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

Erre hivatkozással nyilatkozom, hogy a településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, így a képviselő-testületi elfogadását támogatom.

## 3. A Telepítési Tanulmánytervről

(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Kr. 19.§ (1) és (2) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Méptv. 92.§ (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a települési főépítész nyilatkozata alapján – dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A HÉSZ tárgyi módosításának elindítását megelőzően a Kr. 19.§ (4) bekezdésének megfelelően meghatároztam a készítendő Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelményeit.

A fentiek és a Kr. 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy Bárdosi Andrea Margit vezető településtervező által összeállított Telepítési Tanulmányterv a tartalmi követelményekre figyelemmel készült és a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll.

A Telepítési Tanulmányterv alapjául szolgáló építészeti tervek kismértékű átdolgozását kértam a jobb környezetbe illesztés érdekében, melynek következtében az átdolgozott terv a Tervező műszaki leírása alapján megfelel a hatályos HÉSZ övezeti paramétereinek, ezáltal csak az építési hely módosítása szükséges (hátsó kert csökkentése).

A telepítési Tanulmányterv finomított, átdolgozott verzióban **felhasználható**, építéshatósági szempontból további felülvizsgálata szükséges az eljárás következő fázisaiban.

Zalacsány, 2025. március 19.

Vasas Ottó Balázs  
települési főépítész