

# ZÁNKA KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

41/2013.(IV.29.), 78/2013.(IX.11), 98/2013.(X.30.), 121/2013.(XI.11.) SZ. ÖNK. HATÁROZATTAL  
ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ALAPJÁN



KÉPVISELŐ TESTÜLETI ELFOGADÁSRA

2014. április 30.

# Zánka Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

## Készítette:

Zánka Község Önkormányzata megbízásából 2013-ban:

Felelős tervező: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1É 19-0221

Településtervezés: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1É 19-0221

Munkatárs: VARGA ORSOLYA  
okl. településmérnök

Építész: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök

Feldolgozó: PLANTEUS KFT.  
8273 Monoszló, Fő u. 23.

## TARTALOMJEGYZÉK

- I. Műleírás
- II. Rendelet tervezet
- III. Mellékletek
  - a. Tervezői nyilatkozat
  - b. A településfejlesztési döntésről szóló kt. határozatok
  - c. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés
  - d. A hatályos szabályozási tervlap kivágata
  - e. A módosításokat ábrázoló tervlap: mBsza (1:2000)
  - f. Üdülőépület típus példa fotói

# I. MŰLEÍRÁS

## 1. A hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénynek megfelelően készültek. A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület az **59/2013.(VI.27.) sz.** határozattal fogadta el, A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási tervről szóló rendelet a **3/2008.(VII.01.) sz.** rendelettel került elfogadásra, ami a 9/2010.(X.15.) és 12/2013.(VI.27.) sz önkormányzati rendeletekkel módosításra került.

## 2. Jogszabályi háttér, tervtörténet ismertetése

A településrendezési eszközök módosítását a település önkormányzata 2013 áprilisában ill. szeptemberében jelen dokumentáció szerint kezdeményezte. A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Kormr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét a Kormr. VI. Fejezete határozza meg. Mivel a tervezett módosítás nem változtatja meg a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatát, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, a Korm.R. 32.§ (4) bekezdése alapján az egyszerűsített eljárás lefolytatását kérelmezi az önkormányzat.

A módosítás jellege és a hatályos tervekbe való illeszthetősége miatt a Kormr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A módosítás során változik a Zánka község helyi építési szabályzat Üü övezetre vonatkozó előírása és a szabályozási terv – beépítésre szánt területek Bsza-3 sz. szabályozási tervlapja. Az eljárás során a tervlapok egy részletén szerepeltetjük a változtatást, a hatályba lépés után egységes szerkezetben kerülnek dokumentálásra.

A módosítás nem indokolja az alátámasztó munkarészek kiegészítését, vagy változtatását. Mivel a módosítás nem jelent területfelhasználás változást, ezért a korábban megvizsgált és meglévő összhang a településszerkezeti terv és a felsőbbrendű területrendezési jogszabályok között továbbra is fennáll. A terület jelenleg is teljes közművel ellátott, fejlesztést nem igényel. A tervezési terület közvetlen szomszédságában lévő közterületek a hatályos 6/2006.(V.24.) sz. TNM rendeletnek megfelelően pontosításra kerül. Ennek megfelelően pontosodik a szerkezeti terv is.

## 3. A módosítások leírása

A módosítás kizárólag az Üü azaz üdülőházas üdülő övezet 721/4 hrsz-ú tömbjére vonatkozik, mely új övezeti jelölést kap és a hatályos HÉSZ 1.sz. melléklet BSZA-3 jelű tervlapján található. Ez a tömb jelenleg „szabályozási terv készítendő” határolással ellátott. A mostani módosítás adja meg a részletes szabályozását a területnek, mivel az új tulajdonos részletes tervezési programmal rendelkezik. A módosítás során pontosításra kerülnek a tervezési terület közvetlen szomszédságában lévő közterületek a hatályos 6/2006.(V.24.) sz. TNM rendeletnek megfelelően.

### A tulajdonosok fejlesztési programjának kivonata:

Az ingatlan meglévő hagyományos téglá és beton szerkezetű magastetős épületeinek felújítása, átalakítása, az elavult és tönkrement faházainak az eredeti alapokon történő cseréje és új épületekkel való kiegészítése a faállomány teljes megóvásával. Ennek révén kb. 120 fh-es üdülő kapacitás visszaállítása korszerű szolgáltatásokkal (több igény szintű szálláshelyekkel, főzőkonyha felújításával,

konferencia teremmel, fitnes-wellnes szolgáltatásokkal és különböző sportot szolgáló épületekkel, építményekkel.

A terület és a szolgáltatások egész éves működését biztosító és a terület jobb kihasználását szolgáló üdülőotthon építése a terület É-i részén.

A program megvalósítása érdekében az alábbi módosítások szükségesek a jelenlegi keretszabályozáson:

#### 1. Módosítás: KERÍTÉS TÍPUS ÉS MAGASSÁG VÁLTOZÁS

A hatályos HÉSZ 11.§ (6) bekezdése szabályozta a kerítéseket az Üü övezetre. A szabályozás csak bizonyos áttörtségű kerítésekről tesz említést 160 cm-ben maximálva a magasságukat. Az újabb igények, melyek a nagyobb biztonságot és a vadvédelmet szolgálják megkívánják a magasabb és biztos lábazati megoldású kerítés létesíthetőségét. Ennek érdekében nemcsak az Üü övezetre, hanem a teljes beépítésre szánt övezetre engedélyezett lesz a 200 cm magas (max. 20 cm lábazatos a vadak bejutását akadályozandó) viszont teljes áttörtségű (háló, vagy huzal) kerítés.

#### 2. Módosítás: FAHOMLOKZAT, LAPOSTETŐ ENGEDÉLYEZHETŐSÉG

- A területen korábban meglévő épületek döntő része faház volt (a korábbi ERDÉRT Rt tulajdonos típusaiból). Minden épület cserére kerül az eredeti helyükön néhány új helyre épített épülettel kiegészítve. Továbbra is szükséges a faházak megjelenésének engedélyezése, mely a HÉSZ-ben is meg kell jelenjen.
- Az épületek esetében szükséges a lapostető engedélyezése is. Ennek legfőbb indoka az, hogy az értékes faállomány csonkolását, sérülését elkerüljék, jobban illeszkedjenek a természeti környezethez. A korábbi és meglévő épületek kivétel nélkül beállt fák alatt helyezkednek, helyezkedtek el. Magastető esetén a fák több alsó ágát el kellene távolítani. Építészeti is illeszkedik a lapostető a fásult területhez. (Lásd a mellékelt fotókat.) Az eddigi szigetetlen kis komfortú hullámpala fedésű „forfa” épületek helyett modern, részben fa burkolatú komfortos részben lapostetős igényes építészeti megjelenésű, de a környezetébe beillő és azt fizikailag sem sértő üdülő épületek kerülnek elhelyezésre.

#### 3. Módosítás: ÜDÜLŐOTTHON ÉPÍTÉSE

- Az ingatlan legkönnyebben megközelíthető és ellátható É-i részén üdülőotthon építését lehetővé tévő szabályozás biztosítása. Ennek érdekében olyan építési hely kijelölése, ahol az eddigi 6,0 m-es építménymagassággal szemben 7,5 m-es építménymagasság lesz engedélyezhető. A funkciót a jelenlegi szabályozás is lehetővé teszi.

#### 4. Módosítás: A 6/2006.(V.24.) TNM rendelet szerinti szabályozás pontosítása

- Az ingatlan NY-i és D-i részén a TNM rendelet szerinti pontosítások elvégzése annak érdekében, hogy a tervezett állapot teljes mértékben megfeleljen a 6/2006.(V.24.) sz. TNM rendeletnek.
- Ezzel egyidőben a tervezési terület É-i részén a korábban is kiszabályozott közút pontos feltüntetésére és övezeti jelének ábrázolására.

## **II. RENDELET TERVEZET**

Zánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2014.(.....) önkormányzati rendelete  
Zánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló  
3/2008. (VII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról<sup>1</sup>

Zánka Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban *Étv.*) 6/A § (3) bekezdésében és 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 következőket rendeli el:

**1.§** Zánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 3/2008.(VII.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) *6.§(10) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

- A lakóövezetek telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Tömör kerítés csak max. 140 cm magas lehet és a helyben szokásos rakott termésköből készülhet. Natúr deszka kerítés csak natúr fa megjelenésű lehet és max. 160 cm magas, valamint legalább 35 % áttörtségű. Egyéb anyagú áttört kerítés max. 160 cm magas lehet max. 60 cm magas tömör lábazattal és fölötté min. 50% áttörtséggel.
- Teljes áttörtségű kerítés mely max 200 cm-es kerítéselem lehet max. 20 cm magas alapozott lábazattal látható el. A teljes áttörtségű kerítés tájhonos kísérő növényzettel telepítendő.
- Teljes áttörtségűnek tekinthető a kerítés, ha az előírt lábazat feletti kerítésszakasz a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb.
- Élősövény kerítés esetében sövénybe húzott dróthuzal is alkalmazható.
- Belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, max. 20 cm-es tömör lábazattal. Látszó beton, zsalukő nem alkalmazható.

**2.§** A R 9.§(7) *pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

- Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú max. 140 cm magas tömör, vagy részben áttört kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést
- Teljes áttörtségű kerítés mely max 200 cm-es kerítéselem lehet max. 20 cm magas alapozott lábazattal látható el. A teljes áttörtségű kerítés tájhonos kísérő növényzettel telepítendő.
- Teljes áttörtségűnek tekinthető a kerítés, ha az előírt lábazat feletti kerítésszakasz a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb.

**3.§** A R 11.§(6) *pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:*

- Az üdülőövezetek telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Natúr deszka kerítés csak natúr fa megjelenésű lehet és max. 160 cm magas, valamint legalább 35 % áttörtségű. Egyéb anyagú áttört kerítés max. 160 cm magas lehet max. 60 cm magas tömör lábazattal és fölötté min. 50% áttörtséggel. Élősövény esetében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható. Belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, max. 20. cm-es tömör lábazattal. Látszó beton, zsalukő nem alkalmazható.

---

<sup>1</sup> módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarozatának megfelelően

- Teljes áttörtségű kerítés mely max 200 cm-es kerítéselem lehet max. 20 cm magas alapozott lábazzal látható el. A teljes áttörtségű kerítés tájhozony kísérő növényzettel telepítendő.
- Teljes áttörtségűnek tekinthető a kerítés, ha az előírt lábazzal feletti kerítésszakasz a kerítés síkjára merőlegesen átláthatósága 90%-nál nagyobb.

**4.§ A HÉSZ 11.§ (5) bekezdés a következő szövegrésszel egészül ki:**

„Az Üü-0 jelű építési övezetben az épületek faszerkezetűek és fa homlokzatúak is lehetnek. Az Üü-0 jelű építési övezetben az új épületek lapostetősek is lehetnek a meglévő növényzet fokozott védelme érdekében. Az Üü-0 jelű építési övezetben a megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek az üdülőterületi normákra érvényesek legyenek. Az Üü-0 jelű építési övezetben terepszint alatti építmény a telek területének max. 5%-án lehet.,

**5.§ A R. 12.§ (1) pontjának táblázata a következő sorral (övezettel) egészül ki:**

Övezeti jel	Beépítés módja	Beépítettség mérték max. (%)	Építménymagasság max.(m)	Kialakítható min. telek szélesség (m)	Kialakítható telekterület min. (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi Min. %
Üü-O	Sz	10	6,0 -7,5*	K	K	50

\* 7,5 m kizárólag a HÉSZ 1. mellékletén jelölt építési helyen(ezen kívül 6,0 m)

K = kialakult, a meglévő közlekedési, közmű- és közterület érintő telekalakítás kivételével tovább nem osztható

**6.§ A R. 5.§ utolsó bekezdésében a „Minden terület-felhasználási egységben a mindenkori építési törvény és az OTÉK szerinti feltételekkel az ott meghatározott funkciójú épületek és építmények helyezhetők el, kivéve az egyes terület-felhasználási egységeknél felsorolt létesítményeket” szövegrész helyébe a „A területfelhasználási egységekben a rendelet előírásainak megfelelő építmények helyezhetők el, abban az esetben ha a rendelet e tekintetben nem szabályoz, a 2012.08.06-án hatályos, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.” szöveg lép.**

**7.§ A R. 12.§ (3) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

Az Üü övezetben az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 5 m-re,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 5 m-re,
- c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 6 m-re húzódik.

A Üü- 1-9 övezetekben az építési hely a jelöltek szerint alakul.

Az Üü-0 övezetben az építési hely a jelöltek szerint alakul. Ahol nincs jelölve, ott a kialakult állapot szerinti épületek felújíthatók, átépíthetők, a telekhatárok felé a telekhatártól számított 5 m-ig bővíthetők. Egyéb esetben az Üü övezet elő-, oldal- és hátsókert mértékei számítanak.

**8.§ A R. 20.§ 2. pontjában a zöldterületek felsorolása egy új „Z-4” övezettel bővül**

**9.§ A R. 20.§ 3. pontjának táblázata az alábbi sorral egészül ki:**

övezeti jel	beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Z-4	-	-	-	-	-

**10.§ A R. 20.§-a egy új 15. ponttal egészül ki:**

„A E-4 jelű területen épület nem helyezhető el, műtárgy elhelyezése a balatoni OTÉK 13.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján történhet, azaz kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetéshez kapcsolódó műtárgy, valamint a terület fenntartását szolgáló műtárgy helyezhető el a zöldterületi érték min. 80%-os megtartásával.”

**11.§ A R. 26.§ 35. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat vízzáró felülettel kell kialakítani, amelyek felületéről az összegyűjtött csapadékvizet csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz-csatornába bekötni és a parkolóban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.”

**12.§ a R.- hez tartozó SZT-k:**

A R. 1.sz. mellékletét képező BSZA-3 jelű tervlap – a (721/4 hrsz-ú tömb) 719/24 hrsz-ú Úttörő utca, a 720/3 és 721/2 hrsz-ek, a 022/14 közpark, Belterületi határ (018/3 hrsz), 721/3 hrsz-ú kerékpár út és által határolt telektömb normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletében lehatárolt telektömbök normatartalma lép.

**13.§ E rendelet kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.**

Zánka, 2014. május .....

F i l e p Miklós  
polgármester

Lukács Ágnes  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2014. május .....

Lukács Ágnes jegyző

## **MELLÉKLETEK**

### **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Alulírott Németh Ferenc TT-1É 19-0221 nyilatkozom, hogy Zánka község településrendezési eszközök részleges módosításának a 314/2012.(XI.8.) Korm.rend. 41.§ (2) szerint készült terv megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A tárgyi módosítás során a településrendezési eszközök készítése az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2012. 08.06-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történt.

Zánka, 2014. április 29.

