

ZÁRKA

Völgyzugoly Műhely Kft.



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZ. MÓDOSÍTÁSA
Egyszerűsített eljárás
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA
2022. január

ZÁNKA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA



Megbízó:

Zánka Község Önkormányzata
Filep Miklós polgármester
8251 Zánka, Iskola u. 11.



Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

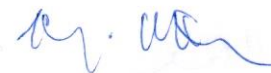
ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Grimm-Sipos Noémi
okl. településmérnök

Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

2022. január

VZM 1718/21

Zanka_mod_8_velemenyezési_220113.docx

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ -----	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	7
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA-----	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT -----	9
1 TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA-----	9
1.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT -----	9
1.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	13
1.3 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	14
2 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT -----	18
2.1 TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT -----	18
2.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK-----	18
2.3 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA -----	18
3 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE -----	18
4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT -----	19
5 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT-----	19
6 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK-----	19
7 MELLÉKLETEK -----	20
A. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK -----	20

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Zánka község településrendezési eszközei 2008-ban kerültek jóváhagyásra. Zánka község hatályos településrendezési eszközei, melyek többször módosításra kerültek:

- Zánka Önkormányzat Képviselő-testületének 81/2019. (VI.17.) számú határozata Zánka településszerkezeti tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT)
- Zánka Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (VI.19.) rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)

Zánka község Önkormányzata a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a 129/2021. (XI.25.) számú önkormányzat határozatával (A. melléklet).

Zánka Község Önkormányzatának képviselő-testülete 129/2021. (XI.25.) határozatában (lásd A. melléklet) döntött a település településrendezési eszközeinek módosításáról. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A módosítással érintett 314/21 hrsz.-ú ingatlan a 71. sz. főút közelében, Zánka belterületének középső részén, az Újhegy településrész déli részén helyezkedik el a Hegyalja utca mentén. A módosítás célja, hogy a 314/21 hrsz.-ú jelenleg beépítetlen, településközponti területbe sorolt ingatlanon egy 7 lakásos társasház létesítését lehetővé tevő szabályozási környezet alakuljon ki.



A vizsgált terület elhelyezkedése (forrás: google.com + saját szerkesztés)

A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi építési szabályzat	Szabályozási terv
-	-	X	X

Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az Eljr. 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. § tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasz** kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint az érintett államigazgatási szervekkel, megyei és települési önkormányzatokkal (a továbbiakban: véleményezők). A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 10/2020. (VIII.10.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a **partnerségi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és (ha van ilyen) a helyi lapban való közzétételével történik.** A 2020. évi LVIII törvény 165. §-a szerint, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdése alapján az Eljr a hivatkozott §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ennek értelmében a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton folytatja le. **A fentieknek megfelelően az Eljr. 29/A § szerinti munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma kizárólag elektronikus úton történik. Az észrevételeket és javaslatokat az előzetes tájékoztató honlapon történő közzétételétől számított 15 napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton.**

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök módosítása az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításnak véleményezési szakaszra előkészített dokumentációja, melyet Zánka község Önkormányzata megküld véleményezésre az érdekelt államigazgatási szerveknek.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Zánka község Önkormányzat képviselő-testületének
.../2022. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 10/2019 (VI.19.). önkormányzati rendelet módosításáról

Zánka Község Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti hatáskörében a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprémi Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal, Légyügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

- (1) A helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelet 22.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein - **Vt5 építési övezet kivételével** - legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.*

- (2) A helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelet 22.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(8) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein - **Vt5 építési övezet kivételével** - 2 lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület esetén a beépíthető alapterületből önálló rendeltetési egységként legalább 20 m² kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.”*

- (3) A helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelet 22.§ a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

*„(9) **Vt5 építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 7 önálló rendeltetési egység létesíthető.**”*

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZ. MÓDOSÍTÁSA

- (4) A helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelet 22.§ a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Vt5 építési övezeteinek építési telkein új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden önálló lakó vagy üdülő rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.”

2.§

- (1) A helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

3. §

A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Filep Miklós
polgármester

dr. Varga Viktória
jegyző

Kihirdetve:
Zánka, 2022.

dr. Varga Viktória
jegyző

1. melléklet

1. A helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 9a sorral egészül ki:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
9a	Vt5	SZ	800	18	30	30	5,0	40

2. melléklet

„4. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet SZT-1AM.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó javaslat munkarész 1-3. fejezetében a módosítási igények kerülnek bemutatásra, majd a 4-9. fejezetben az alátámasztó javaslat készül hozzájuk.

1 TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület a 71. sz. főút közelében, Zánka belterületének középső részén, az Újhegy településrész déli részén helyezkedik el a Hegyalja utca mentén.



A vizsgált terület elhelyezkedése (forrás: google.com + saját szerkesztés)

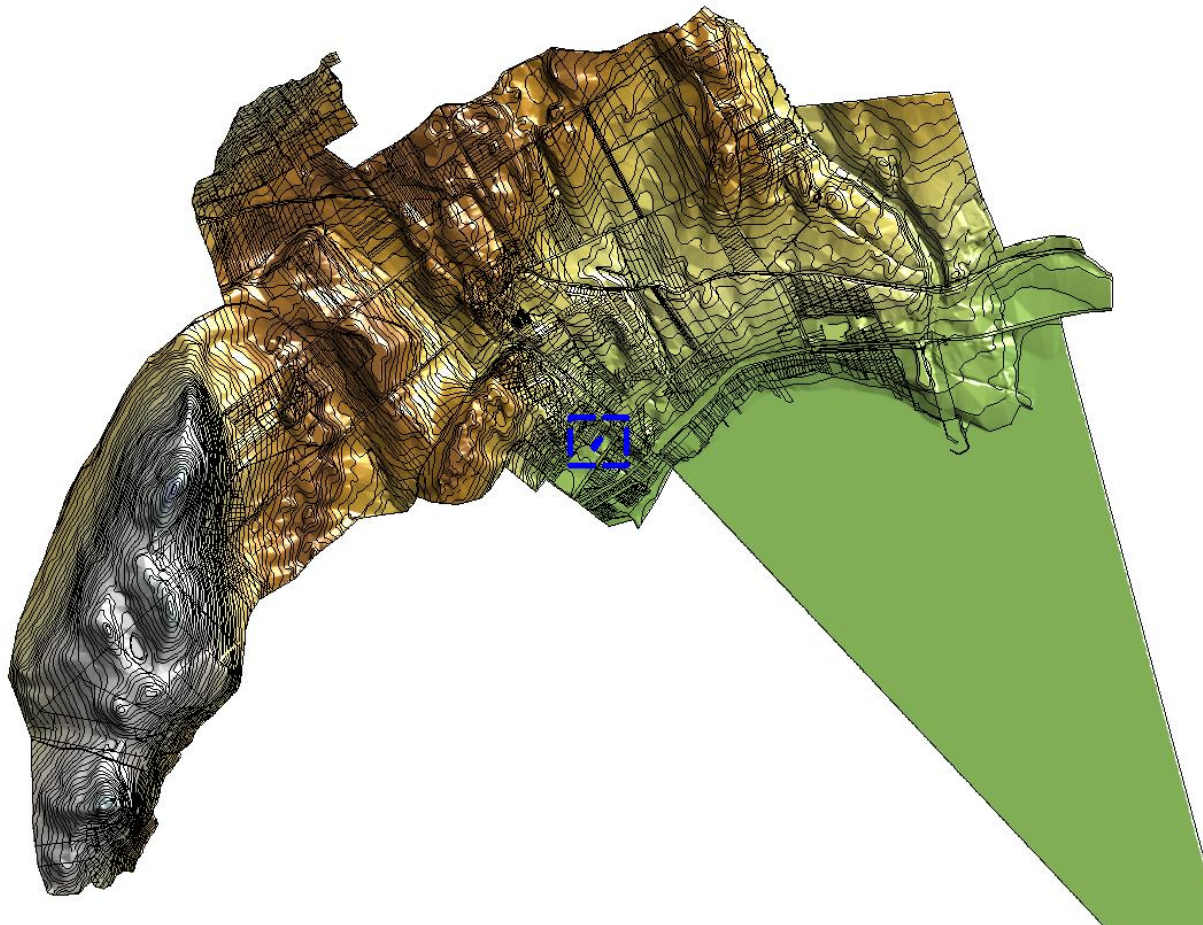


Nem hiteles térképmásolat (2021.10.16.)

(forrás: Zánka, Telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megállapodáshoz a 314/21 hrsz-ú ingatlanra, VIP Kft., 2021 november)

A módosítással érintett 314/21 hrsz.-ú ingatlan korábban két telekből, a 314/19 és a 314/21 hrsz.-ú ingatlanból állt.

Zánka alacsonyabb térszínén, a lankásabb területeken, a közigazgatási terület középső részén, a Balaton mellett fekszik a község belterülete. A módosítással érintett terület domborzata enyhén lejt, közel sík.



Zánka domborzati modellje

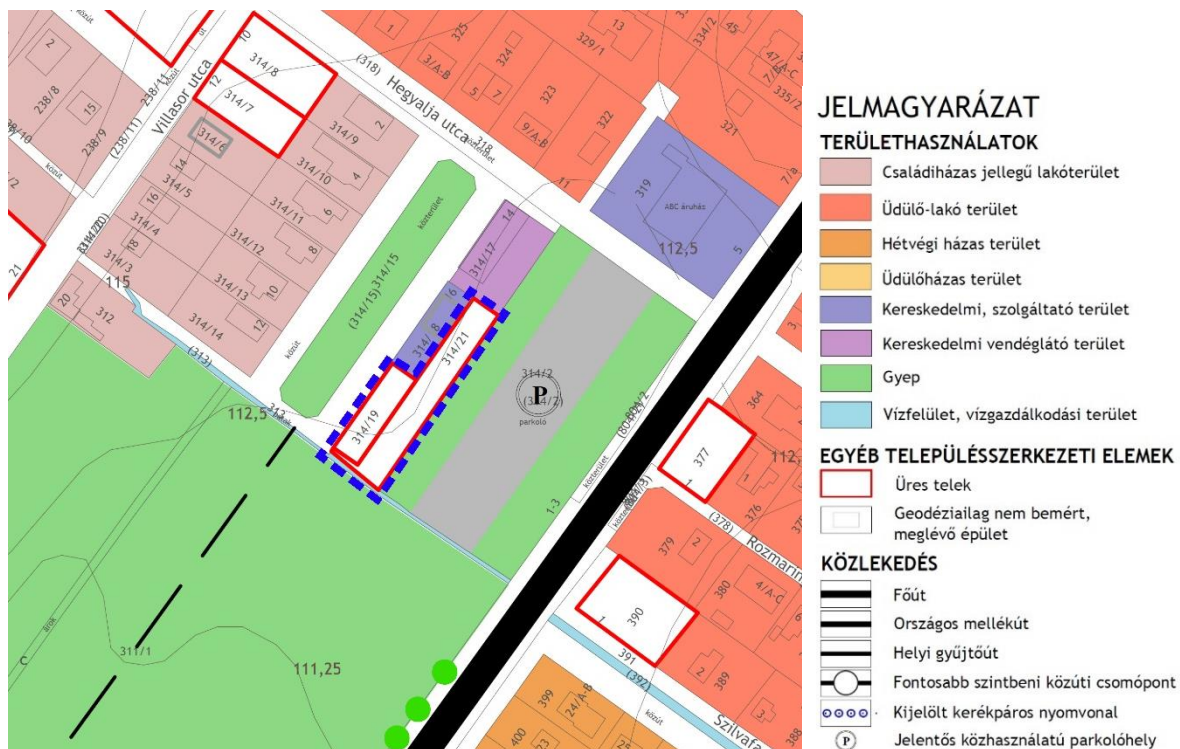
A módosítással érintett terület területhasználatát a településrendezési eszközök 2019-ben történt átfogó felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat felhasználásával mutatjuk be.

A módosítással érintett 314/21 hrsz.-ú ingatlan az Újhegy településrész déli részén helyezkedik el. A településrész a XIX. században alakult ki, a terület eredetileg szőlőtermesztésre szolgált. Mára, néhány kertvégben és beépítetlen telkeken termelt szőlőültetvényen kívül, a szőlő eltűnt a területről, és a domboldal beépült. Lakó- és üdülőterületek váltják egymást a területen. A településrészen a telkek mérete jellemzően 500-1250 m² közöttiek, beépítettségük általában 5-15% közötti.

A módosítással érintett területtől északnyugatra zöldterület és családházias jellegű lakóterületek, északra szolgáltató és vendéglátó területek, keletre egy nagyobb kiterjedésű parkoló, nyugatra pedig a Horogi-séd vízgazdálkodási területe, valamint egy nagyobb méretű gyepterület található.

A 314/21 hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, gyepvel borított. A telek 1130 m² nagyságú. A terület keleti szomszédságában két karakteres épület, a Theodora Étterem és egy egészségügyi szolgáltatóház található.

A módosítással érintett ingatlan összközműves, a víz, csatorna és gáz bekötés, valamint a telek sarkán álló tűzcsapról az oltóvíz is biztosított.



A tervezési terület területhasználat vizsgálata

(készült a településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V2 Területfelhasználási vizsgálat - külterület elnevezésű tervlapból (2018) felhasználásával)





A módosítással érintett terület szomszédságában található a Theodora Étterem és egészségügyi szolgáltatóház

(forrás: Zánka, Telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megállapodáshoz a 314/21 hrsz-ú ingatlanra, VIP Kft., 2021 november)



A módosítással érintett terület

(forrás: Zánka, Telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megállapodáshoz a 314/21 hrsz-ú ingatlanra, VIP Kft., 2021 november)

1.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

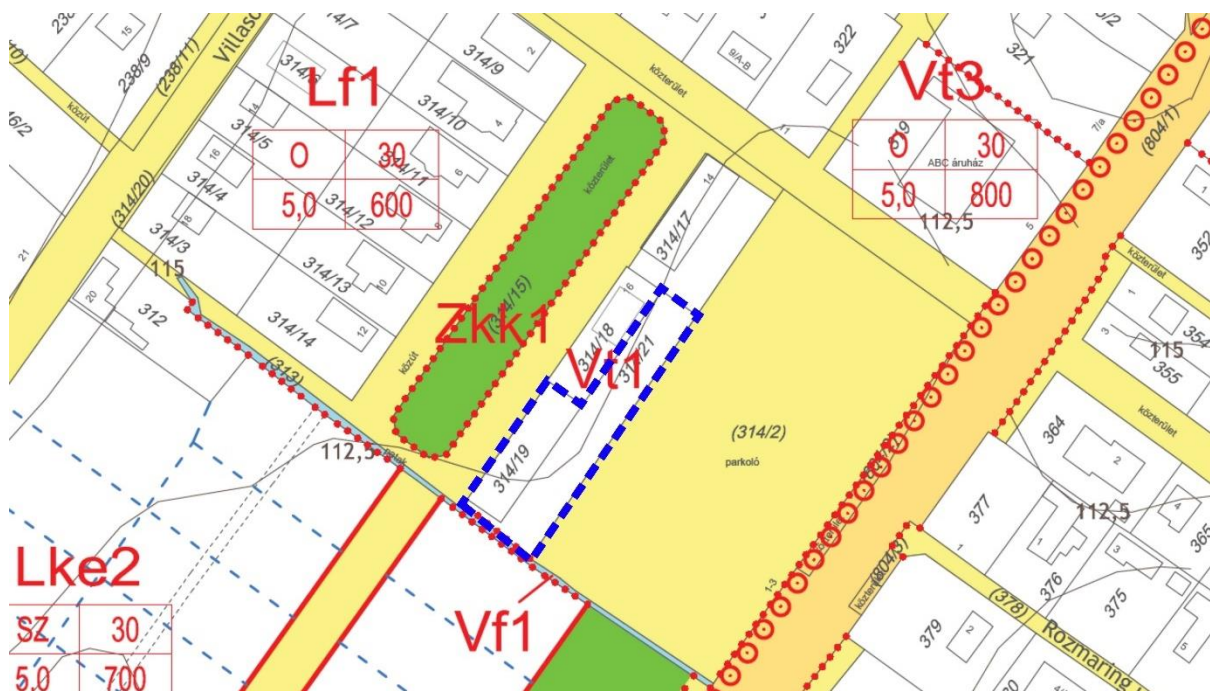
Zánka hatályos településrendezési eszközei (továbbiakban: TRE) 2019-ben kerültek jóváhagyásra.

A hatályos TSZT településközpont területbe sorolja a módosítással érintett területet.

A területtől keletre egy közel 6000 m² nagyságú parkoló található. A parkolóterület keleti határában a 71. sz. főút halad. A 71. sz. főúttal párhuzamosan tervezett kerékpárutat ábrázolnak a településrendezési eszközök. A módosítással érintett terület északnyugati határát a Hegyalja utca képezi.



Kivágat a hatályos szerkezeti tervlapból



Kivágat a hatályos szabályozási tervből (SZT-1A)

A módosítással érintett területet a hatályos szabályozási terv településközpont terület Vt1 jelű építési övezetbe sorolja.

A településközpont területről a HÉSZ 22. §-a rendelkezik. A rendelet a településközpont területeket négy építési övezetbe sorolja. A településközpont terület elsősorban több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület is létesíthető, ahol legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. A területen garázs önálló épületként nem, állattartó épület pedig egyáltalán nem létesíthető. Településközpont területen a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek esetében 3,0 méterrel túlléphető. Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein 2 lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület esetén a beépíthető alapterületből önálló rendeltetési egységenként legalább 20 m² kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.

Vt1 építési övezetben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 80%-a közterületen is biztosítható.

A módosítással érintett területen található építési övezetben az épületek kialakítására, illetve a telekalakításra vonatkozó szabályok az alábbiak:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
6	Vt1	0	800	18	80	80	5,0	10

1.3 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, a hatályos TRE-ben beépítésre szánt területbe tartozik. A településközponti területbe sorolt ingatlanon a terület tulajdonosa egy 7 lakásos társasház létesítését tervezte.

A 314/21 hrsz-ú ingatlanon a hatályos TRE egy intenzív, alacsony zöldfelületi arányú beépítést tesznek lehetővé, ahol legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. A hatályos szabályozási előírások nem teszik lehetővé a tervezett társasház elhelyezését, így a TRE módosítása vált szükségessé.

A módosítás célja, hogy a tervezett 7 lakásos társasház elhelyezhető legyen a 314/21 hrsz-ú ingatlanon. A szabályozás során cél, hogy a tervezett épület léptéke és megjelenése illeszkedjen a környező településképhez, valamint a terület beépítési intenzitása csökkenjen és a minimális előírt zöldfelületi irány növekedjen. A módosítás során

A terület keleti szomszédságában két karakteres épület található, a Theodora Étterem és egy egészségügyi szolgáltatóház. A módosítással érintett területen a tervezett fejlesztés során a szomszédos épületek karakterét és arányait követő lakóépület kerül elhelyezésre.



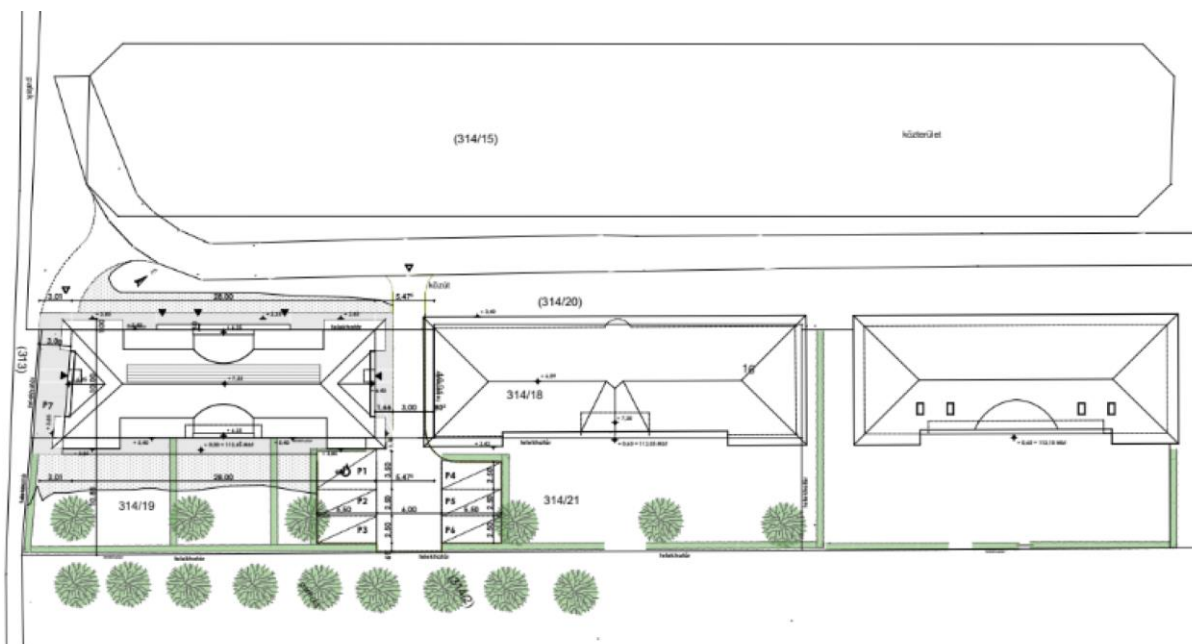


Látványtervek

(forrás: Zánka, Telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megállapodáshoz a 314/21 hrsz-ú ingatlanra, VIP Kft., 2021 november)

A módosítással érintett területen a tervezett beruházás paramétereit:

- Beépítési mód: **szabadonálló**
- Tervezett beépítettség: **21,7%** (273,08 m²)
- Tervezett zöldfelület összesen: **43,66%** (493,37 m²)
- Tervezett épületmagasság: **4,98 m**
- Összes hasznos alapterület: **444,55 m²**



Átnézeti helyszínrajz

(forrás: Zánka, Telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megállapodáshoz a 314/21 hrsz-ú ingatlanra, VIP Kft., 2021 november)

A módosítással érintett ingatlan enyhén lejt, terepszintje a szomszédos, részben mesterséges feltöltésre épült házakhoz képest 85 centiméterrel lejjebb helyezkedik el.



A módosítással érintett terület szomszédságában található egészségügyi szolgáltatóház eltérő terepszintje
(forrás: Zánka, Telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megállapodáshoz a 314/21 hrsz-ú ingatlanra, VIP Kft., 2021 november)

A módosítás során további cél a területre vonatkozóan a hatályos szabályozási előírásokban szereplő lakó rendeltetési egységek után kötelezően létesítendő épített gépkocsitároló létesítés szabályának törlése a terület tekintetében. A szabályozási előírásokban egy önálló rendeltetési egységek után egy parkoló létesítése kerül előírásra a telken belül.

A hatályos szabályozási terv alapján több terület is Vt1 építési övezetbe tartozik, így **javasoljuk a módosítással érintett 314/21 hrsz.-ú ingatlanon egy új, Vt5 jelű építési övezet kijelölését.** Az új építési övezetben a **beépítettség megengedett legnagyobb mértékének csökkentése mellett a zöldfelület legkisebb mértékének növelését is javasoljuk.**

A Vt5 építési övezet telekalakításra és beépítésre vonatkozó előírásait a fejlesztési szándék ismeretében az alábbiak szerint határozzuk meg:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
9a	Vt5	SZ	800	18	30	30	5,0	40

A hatályos HÉSZ 22.§ (8) bekezdése rendelkezik róla, hogy a településközpont területen elhelyezkedő, 2 lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület esetén a beépíthető alapterületből önálló rendeltetési egységenként legalább 20 m² kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel. A módosítás során cél a módosítással érintett területen a szabály törlése és egy önálló rendeltetési egység után egy telken belüli parkoló kialakításának előírása. Ennek megfelelően a HÉSZ 22. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„22.§...

(8) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein - **Vt5 építési övezet kivételével** - 2 lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület esetén a beépíthető alapterületből önálló rendeltetési egységenként legalább 20 m² kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.”

A tervezett fejlesztésnek megfelelően a módosítással érintett területre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban a Vt5 építési övezetben 7 önálló rendeltetési egység létesítése kerül biztosításra:

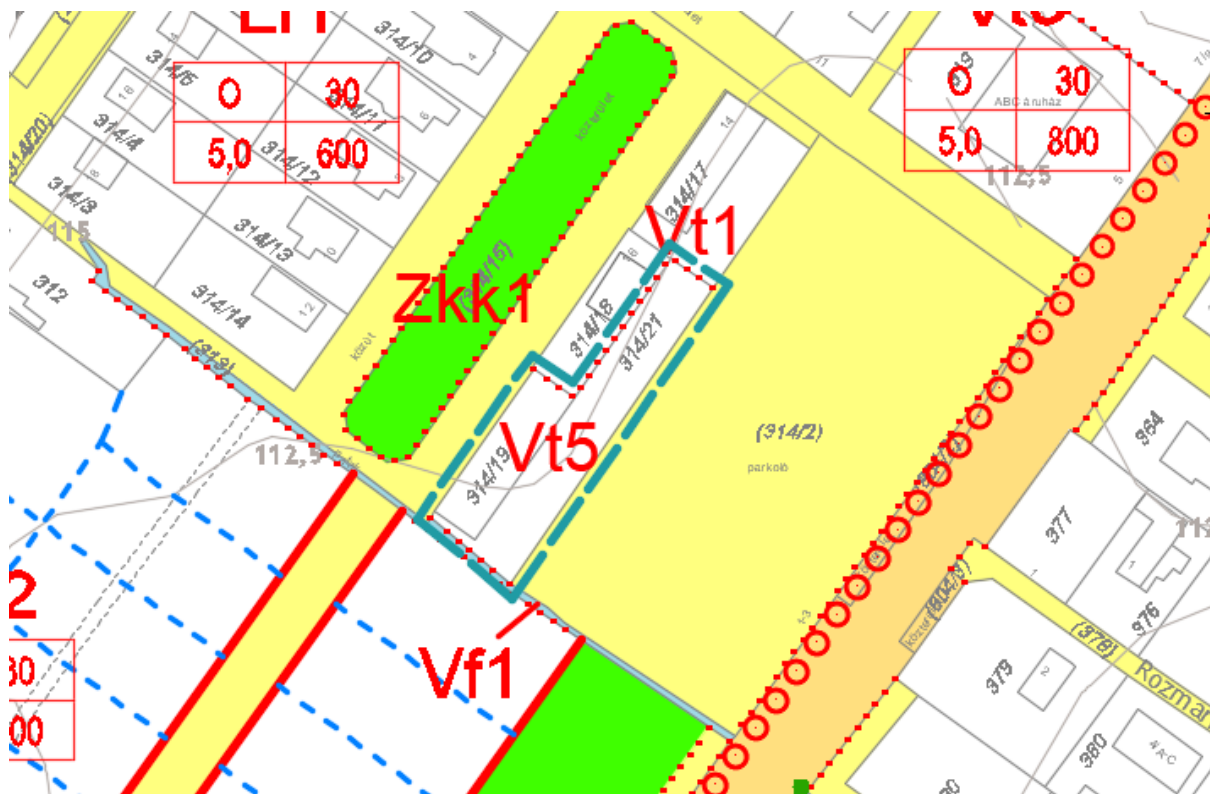
„22.§...

(9) Vt5 építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 7 önálló rendeltetési egység létesíthető.”

A módosítás során a 314/21 hrsz.-ú ingatlanon belül egy önálló rendeltetési egység után egy parkoló telken belüli létesítése kerül előírásra. Ennek érdekében a HÉSZ 22.§ a (9) bekezdéssel egészül ki:

„22.§...

(10) Vt5 építési övezeteinek építési telkein új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden önálló lakó vagy üdülő rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.”



Kivágat a tervezett szabályozási tervlapból

2 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1 TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosításnak nincsen hatása a település tájszerkezetére vagy külterületi tájhasználatára. A fejlesztés, módosítás belterületen történnek.

2.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A módosítással érintett területet a tájképvédelmi terület övezete érinti.

A tervezett módosításoknak nincsen hatása a település tájszerkezetére vagy külterületi tájhasználatára. A fejlesztések, módosítások belterületen történnek.

A területet egyéb nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek nem érintik.

2.3 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni.

3 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Zánka területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- a belterületi zöldterületek;
- a közlekedési területek zöldfelületi részei;
- a magas zöldfelületi arányú intézményterületek, különleges területek (a temető területe, az általános iskola területe, a sportpálya területe, a strand területe);
- a Gyerektábor zöldfelülete;
- a belterületi lakóterületek magas zöldfelületi arányú lakókertjei;
- a külterületi erdőterületek, erdőfoltok és erdősávok;
- a közigazgatási területet keresztüljelző patakok és az azokat kísérő természetközeli növényzet;
- a 71. sz. főút külterületi szakaszait kísérő fasorok.

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere. Ennek megőrzésére a módosítások során is törekedni kell.

A módosítás után lehetővé váló fejlesztés esetén cél, hogy az új épület megvalósulásával a település zöldfelületi rendszere ne sérüljön. A település zöldfelületi szempontból legértékesebb területei, a zöldterületeket vagy az erdőterületeket nem érinti a módosítás. A módosítás tehát nincs jelentős hatással a település zöldfelületi rendszerére.

4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett fejlesztések beállt, beépítésre szánt területeken valósulnak meg, a területek feltárása biztosított, új közlekedési létesítmények kijelölése nem vált szükségessé.

5 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területek már kialakult, közművesített területen helyezkednek el, a módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A tervezett módosítások léptéke a település közműveinek kapacitásbővítését nem teszi szükségessé.

6 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából. Várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközök módosítása nem okoz változást. A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Zánka Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A megkeresett államigazgatási szervek véleménye még nem ismert jelen dokumentum elkészítésekor.

7 MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK

ZÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8251 Zánka, Iskola u. 11.

Ügyiratszám: ZAN/ 2914-1 /2021.

KIVONAT

Zánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2021. november 25. napján** megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

129/2021. (XI.25.)

Z. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Zánka Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Zánka belterület 314/21 hrsz-ú, természetben 8251 Zánka, Hegyalja utca 18. sz. alatti ingatlanon 7 lakásból álló társasház építésére vonatkozó a településrendezési eszközök módosítására irányuló *Telepítési Tanulmányterv* elnevezésű dokumentáció alapján, a településrendezési eszközök módosítása céljából – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet hatályba lépését követően – **az egyszerűsített eljárást megindítja.**

Határidő: 2022. február 28.

Felelős: polgármester

Zánka, 2021. november 30.

A kiadmány hitelül:



dr. Kiss Balázs Tamás
aljegyző