

# ZÁNKA

## Völgyzugoly Műhely Kft.



### Településrendezési eszközök módosítása

Az Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt terület módosítása

Véleményezési anyag  
2020. október



# ZÁNKA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

AZ ISKOLA UTCA - RÁKÓCZI UTCA - FŐ UTCA - ADY ENDRE UTCA - NAPLEMENTE  
UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET MÓDOSÍTÁSA

### VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



**Megbízó**  
Zánka Község Önkormányzata  
Filep Miklós polgármester  
8251 Zánka, Iskola u. 11.  
Tel.: 87-468-000



**Tervező**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
70-944-3015, 20-9138-575  
[vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)

2020. október  
VZM 1597/20  
Zanka mod\_egy\_200918.doc

## ALÁÍRÓLAP

**Településrendezés:** **Ferik Tünde**  
okl. építészmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259



**Südi Beáta**  
építészmérnök



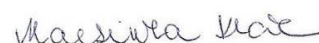
**Sipos Noémi**  
okl. településmérnök



**Tájrendezés,  
környezetvédelem:** **Kéthelyi Márton** - okl. tájépítészmérnök  
TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő



**Közlekedés:** **Macsinka Klára** - okl. közlekedésepítőmérnök  
13-1017 KÉ-T. TRk-T/K1-d1  
(MobilCity Bt.)



**Vízi közművek:** **Bíró Attila** - okl. építőmérnök  
(MK 01-2456)  
(InfraPlan Kft.)



**Energiaközművek,  
távközlés:** **Hanczár Zsolt** - okl. gépészmérnök  
(MK: 01-2418)  
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök  
(KÉSZ Tervező Kft.)



## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. BEVEZETŐ</b>                                                                                 | <b>5</b>  |
| 1. A terv célja, a megbízás ismertetése                                                            | 5         |
| 2. A tervezési folyamat                                                                            | 6         |
| <b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>                                                                | <b>8</b>  |
| 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSi javaslata - HATÁROZAT TERVEZET                              | 8         |
| 2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSi javaslata - rendelet tervezet                               | 11        |
| <b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>                                         | <b>12</b> |
| 1. A módosítás célja                                                                               | 12        |
| 2. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot                                 | 12        |
| 3. A Hatályos településrendezési eszközök ismertetése                                              | 17        |
| 4. hatályos településképi rendelet ismertetése                                                     | 20        |
| 5. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek                                              | 22        |
| 6. Védelmi és korlátozó elemek                                                                     | 23        |
| 12.1. Természetvédelem                                                                             | 23        |
| 12.1. Kulturális örökségvédelmi elemek                                                             | 23        |
| 12.1. Egyéb védelmi és korlátozó elemek                                                            | 23        |
| 7. Módosítási javaslat és szabályozási koncepció, beépítési terv                                   | 24        |
| 8. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása           | 28        |
| 9. A változással érintett területek                                                                | 29        |
| 12.1. A településszerkezeti változások bemutatása                                                  | 29        |
| 12.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása | 29        |
| 9..1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok                                    | 30        |
| 9..2 Műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei                | 30        |
| 9..3 Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése                                              | 31        |
| 9..4 Egyedileg meghatározott megyei övezetek                                                       | 33        |
| 10. Tájrendezési javaslat                                                                          | 37        |
| 12.1. Tájszerkezet, tájhasználat                                                                   | 37        |
| 12.1. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek                                          | 37        |
| 12.1. Biológiai aktivitásérték változása                                                           | 37        |
| 11. Zöldfelületi rendszer                                                                          | 38        |
| 12. Közlekedésfejlesztési javaslat                                                                 | 38        |
| 12.1. Meglévő állapot                                                                              | 38        |
| 12.2 . Tervezett állapot                                                                           | 41        |



|            |                                                                                                                       |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>13</b>  | <b>KÖZMŰELLÁTÁS, hírközlés .....</b>                                                                                  | <b>43</b> |
| 13.1.      | Vízellátás .....                                                                                                      | 43        |
| 13.2.      | Villamosenergia ellátás .....                                                                                         | 45        |
| 13.3.      | Földgázellátás.....                                                                                                   | 45        |
| 13.4.      | Elektronikus hírközlés .....                                                                                          | 46        |
| <b>14</b>  | <b>Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem .....</b>                                                       | <b>49</b> |
| <b>VI.</b> | <b>MELLÉKLETEK.....</b>                                                                                               | <b>50</b> |
| A.         | melléklet .....                                                                                                       | 51        |
| B.         | melléklet - Főépítési nyilatkozat .....                                                                               | 52        |
| C.         | MELLÉKLET - ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ<br>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA..... | 53        |

## I. BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Zánka településrendezési eszközei (továbbiakban: TRE) 2019-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei Zánka Önkormányzat Képviselő-testületének 81/2019. (VI.17.) számú határozata Zánka településszerkezeti tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT), és Zánka Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (VI.19.) rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ).

A Zánka központi részén elhelyezkedő, egymással szomszédos 894, 976/5, 976/13, 976/14, 976/15 és 976/16 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai fejlesztési szándékukat jelezték az Önkormányzat felé. Az érintett telkek a hatályos TRE-ben falusias lakóterületbe, illetve zöldterület - közkert területfelhasználási egységbe tartoznak. Az érintett ingatlanok az Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt tömb középső részén, jelenleg beépítetlen, parlagon heverő, gyepek-bozótos területen fekszenek.

Az Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt terület Zánka egyik lakóterületi fejlesztési területe, a tömbbelső, beépítetlen területei kiváló lakóterületi tartálékai a településnek, amelynek jelenlegi telekstruktúrája, hatályos szabályozása azonban jelenleg nem teszi lehetővé a terület lakóterületként történő megfelelő hasznosítását. Az Önkormányzat a kérelmezők fejlesztési elképzeléseinek, valamint a terület meglévő adottságainak figyelembevételével a módosítással érintett tömb területét illetően a településrendezési eszközök módosításáról döntött. A módosítás célja a módosítással érintett területen a magántulajdonban lévő ingatlanokon kijelölt zöldterületek beépítésre szánt területbe történő átsorolása, valamint a módosítással érintett tömböt érintő szabályozási terven jelölt tervezett úthálózat felülvizsgálata.



A módosítási területek elhelyezkedése Zánka közigazgatási területén belül  
(forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps) - saját szerkesztés)

A 2019-ben jóváhagyott TRE felülvizsgálata során a jelen módosításban érintett Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt tömb területén kijelölt zöldterületek és a kiszabályozott tervezett úthálózat nem került módosításra a korábbi állapothoz képest. A TRE készítésekor hatályban lévő jogszabályi környezet - többek között a 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (továbbiakban: Btv.) - miatt a magántulajdonban lévő ingatlanokon kijelölt zöldterületek megszüntetésére szigorú előírások vonatkoztak (Btv. 6.§), amelyeket a tulajdonosok és az önkormányzat nem tudtak teljesíteni. A jelen módosítás kérelmezői már a TRE korábbi felülvizsgálata során jelezték fejlesztési szándékaikat, amelyre az azóta bekövetkezett jogszabályváltozások most nagyobb teret biztosítanak (2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MATrT) 51.§ (4)).

Az Önkormányzat az Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt teljes tömb fejlesztési lehetőségeit kívánja újra átgondolni, így a tömb teljes területére vonatkozóan Zánka Község Önkormányzata a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a 90/2020. (VI.9.) számú határozatával (lásd A. melléklet). A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

| Település-szerkezeti terv leírása | Szerkezeti tervlap | Helyi Építési Szabályzat | Szabályozási terv |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
| X                                 | X                  | X                        | X                 |

Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan, a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozata szerinti tartalommal (lásd B. melléklet).

## 2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A településrendezési eszközök módosítása teljes eljárásban történik. A teljes eljárás szabályait az Eljr. 36-40. § tartalmazzák.

A teljes eljárás az **előzetes tájékoztatási szakasz** kezdeményezésével megindult, a tervkészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek. A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi és települési önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatási szakaszban adott előzetes tájékoztatások összefoglalását a C. melléklet tartalmazza.

A TRE módosításának tervezetét a képviselő-testületi jóváhagyás előtt véleményeztetni kell. A **véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket párhuzamosan véleményeztetni a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint az Eljr. 9. melléklet szerinti véleményezőkkal. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- 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/A.§ (6) bekezdése alapján a partnerségi tájékoztatás a helyi partnerségi rendelet (*Zánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2020. (VIII.10.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól*) előírásai szerint történik. Az elkészült tervezetet a lakossági fórum időpontját megelőzően legalább 8 nappal az önkormányzati honlapon meg kell jeleníteni, az észrevételeket és javaslatokat a lakossági fórumon szóban, továbbá a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni. 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.

Az Országgyűlés megalkotta a 2020. évi LVIII. törvényt, a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről. Ennek alapján a partnerségi egyeztetésre 2020. december 31-éig a fent leírtaktól eltérő szabályok vonatkoznak, melyet a lábjegyzetben mutatunk be.<sup>1</sup>

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök 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 megyei kormányhivatalnak. Az állami főépítési hatáskörében eljáró 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 az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyhatók jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leg hamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba.

**Jelen dokumentáció a TRE módosításának véleményezési anyaga, amelyet a véleményezésben érdekelt szervek és partnerek kapnak meg.**

<sup>1</sup> 165. § (1) 2020. december 31-éig a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] az ebben a §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletről eltérően

b) a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja,

c) az előzetes és munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől, video-konferenciától számított tizenöt napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton,

(3) A (2) bekezdés a)-c) pontja értelmében elektronikus útnak minősül az önkormányzat honlapján közzétett részletes szakmai tájékoztató, video-konferencia keretében az érintettek részére tájékoztatás tartása és kérdések megválaszolása, valamint a helyi műsorszolgáltató felületén megjelenő részletes szakmai tájékoztató.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

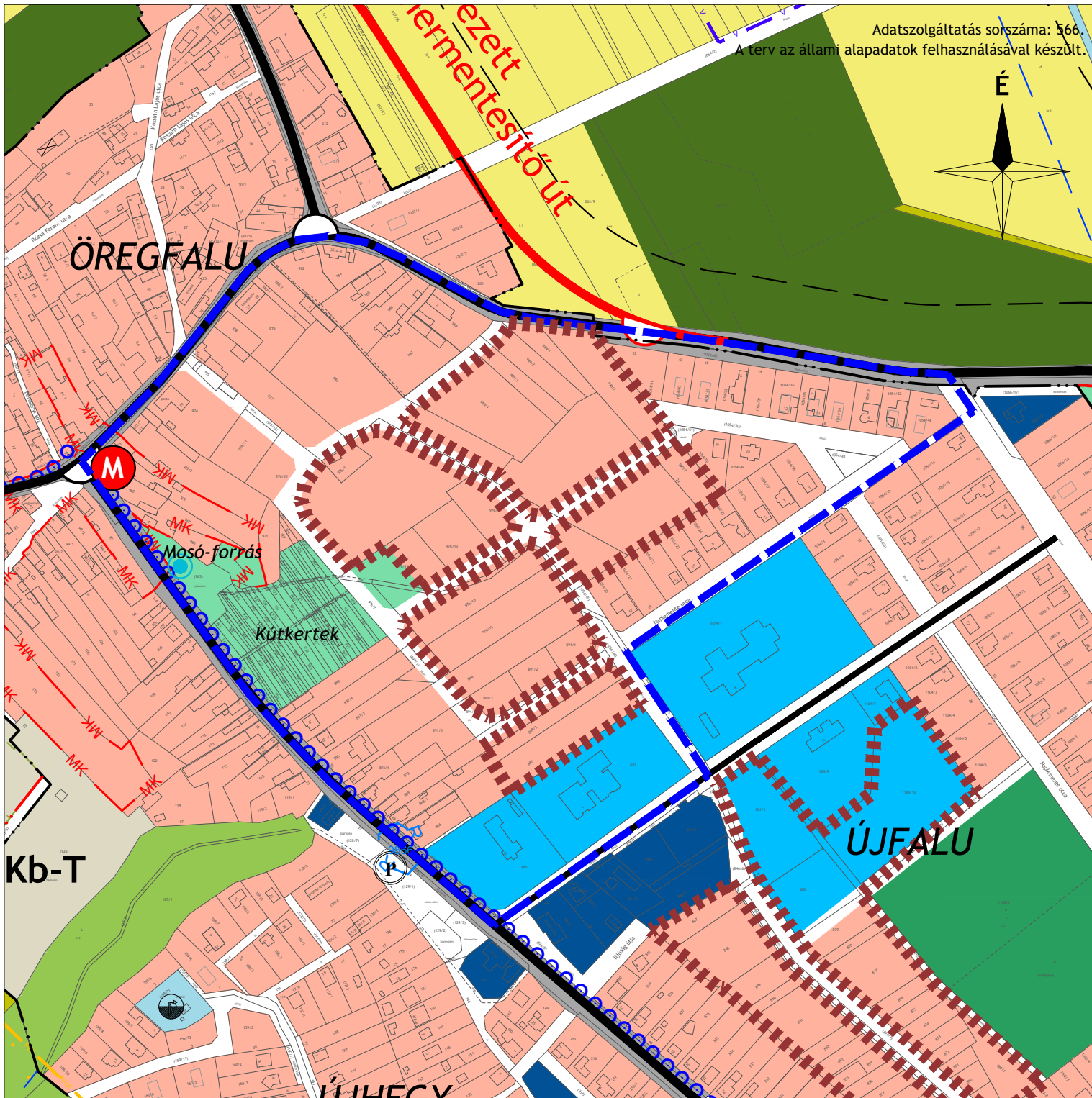
### 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA - HATÁROZAT TERVEZET

**Zánka Község Önkormányzata Képviselőtestülete**  
**.../2020.(.....) Kt. számú határozata**  
**a Településszerkezeti Terv módosításáról**

Zánka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (1) bekezdés a) pontjában előírt teljes eljárás lefolytatását követően megtárgyalta Zánka Településszerkezeti Tervéről szóló 81/2019. (VI.17.) kt. határozatának módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbiakról döntött:

1. A jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT-M1 jelű tervlap szerinti módosítással érintett területre vonatkozóan a 81/2019. (VI.17.) kt. határozat 6. mellékletét képező TSZT jelű tervlap hatályát veszti és helyébe a TSZT-M1 jelű tervlap tartalma lép.
2. A 81/2019. (VI.17.) kt. határozat 2. melléklete szerinti változással érintett területeket bemutató táblázat az alábbi sorokkal egészül ki és a biológiai aktivitás érték változást bemutató sor az alábbiak szerint változik:

| Ssz.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület                                                                                                                                                                                                                                               |                              |                                 |                               |                                 |                      |                                     |
| A6                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zöldterület                  | 6                               | Falusias lakóterület          | 2,4                             | 1,14                 | -4,1                                |
| Indoklás: A területre a település lakóterületi fejlesztési területként tekint, ahol a korábban kijelölt nagy kiterjedésű zöldterület kisajátítását és kialakítását nem tervezi az önkormányzat, ezért a környező telektömbökkel megegyezően a területet falusias lakóterületbe sorolja. |                              |                                 |                               |                                 |                      |                                     |
| Beépítésre szánt területek átsorolása                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                 |                               |                                 |                      |                                     |
| C9                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Településközpont terület     | 0,5                             | Falusias lakóterület          | 2,4                             | 1,03                 | 1,96                                |
| Indoklás: A terület beépítése a környező lakótömbökkel megegyező, nem indokolt a településközpont területi besorolás, ezért falusias lakóterületbe kerül.                                                                                                                               |                              |                                 |                               |                                 |                      |                                     |
| BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:                                                                                                                                                                                                                                            |                              |                                 |                               |                                 |                      | 0,49                                |



Adatszolgáltatás sorszáma: 566.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

## JELMAGYARÁZAT

- Belterület határ
- Belterületbe vonható terület határa
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézményterület

- KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS
- Vízműút
- Egyéb
- Védőtávolság
- Módosítás területi hatálya

## Beépítésre nem szánt területek

- Közüti közlekedési terület
- Önálló kategóriába nem sorolt közlekedési terület
- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közpark
- Védelmi erdőterület
- Közzéletti rendeltetésű erdőterület
- Egyéb általános mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület

## ÖRÖKSÉGVÉDELME

- Műemlék
- Műemléki környezet határa

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME

- Ex lege védett természeti érték - forrás

## KÖZLEKEDÉS

- Meglévő
- Tervezett
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Kijelölt kerékpáros nyomvonal



**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90

## Településtervezés

### Munkatársak

### Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem

### Munkatárs

### Közlekedés

### Közműellátás

Ferik Tünde, vezető településrendező tervező  
(TT/1 13-1259)  
Südi Beáta, építész-mérnök  
Sipos Noémi, okl. településmérnök

Kéthelyi Márton, okl. tájépítész-mérnök, tájvédelmi szakértő  
(TK 01-5282)  
Ronyecz Zsófia, okl. tájépítész-mérnök

Macsinka Klára, okl. közlekedésszámítógéptermék  
(13-1017 KÉ-K, TKö)  
(MOBIL CITY Bt.)

Bíró Attila, okl. építőmérnök (MK 01-2456)  
(InfraPlan Kft.)  
Hanczár Zsolt, okl. gépészmérnök  
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök  
(MK: 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.)

## ZÁNKA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (TSZT-M1)

M = 1 : 4 000

2020 szeptember

VZM 1597/20

Zanka\_mod1\_egy\_200915.dwg

3. A 81/2019. (VI.17.) kt. határozat 3. melléklete szerinti területi mérleg az alábbiak szerint módosul:

| TERÜLETI MÉRLEG                |                                                                                    |            |        |       |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|-------|
| Területfelhasználási kategória |                                                                                    | ha         | %      |       |
| Beépítésre szánt terület       |                                                                                    |            |        |       |
| Lke                            | Kertvárosias lakóterület                                                           | 5,14       | 0,26   |       |
| Lf                             | Falusias lakóterület                                                               | 70,03      | 3,58   |       |
| Vt                             | Településközpont terület                                                           | 10,53      | 0,54   |       |
| Vi                             | Intézményterület                                                                   | 4,74       | 0,24   |       |
| Gkszt                          | Kereskedelmi, szolgáltató terület                                                  | 2,33       | 0,12   |       |
| Üü                             | Üdülőházas üdülőterület                                                            | 67,04      | 3,43   |       |
| Üh                             | Hétvégi házas terület                                                              | 25,40      | 1,30   |       |
| K-Ki                           | Különleges terület - Kikötő terület                                                | 1,33       | 43,24  | 2,21  |
| K-Tur                          | Különleges terület - Turisztikai terület                                           | 11,88      |        |       |
| K-Szk                          | Különleges terület - Szabadidőközpont                                              | 12,92      |        |       |
| K-Str                          | Különleges terület - Strand terület                                                | 16,76      |        |       |
| K-Szt                          | Különleges terület - Szennyvíztisztító                                             | 0,35       |        |       |
| Beépítésre nem szánt terület   |                                                                                    |            |        |       |
| KÖu                            | Közüti közlekedési terület                                                         | 7,51       | 0,34   |       |
| KÖk                            | Kötőtpályás közlekedési terület                                                    | 15,98      | 0,82   |       |
| Zkk                            | Zöldterület - Közkert                                                              | 6,87       | 13,51  | 0,69  |
| Zkp                            | Zöldterület - Közpark                                                              | 6,64       |        |       |
| Ev                             | Védelmi erdőterület                                                                | 454,70     | 23,25  |       |
| Ek                             | Közzétér rendeltetésű erdőterület                                                  | 114,58     | 5,86   |       |
| Má                             | Általános mezőgazdasági terület                                                    | 421,55     | 21,56  |       |
| Mk                             | Kertes mezőgazdasági terület                                                       | 82,70      | 4,23   |       |
| Vf                             | Vízgazdálkodási terület - vízfelszín területe                                      | 2,11       | 593,35 | 30,34 |
| Vb                             | Vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület                                    | 0,66       |        |       |
| Vtb                            | Vízgazdálkodási terület - tömeder                                                  | 590,58     |        |       |
| Kb-B                           | Különleges beépítésre nem szánt terület - Borgazdasági terület                     | 3,29       | 24,18  | 1,24  |
| Kb-L                           | Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovasturisztikai terület                 | 7,96       |        |       |
| Kb-T                           | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető                                   | 2,19       |        |       |
| Kb-Tur                         | Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület                      | 2,05       |        |       |
| Kb-Sp                          | Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú terület | 8,69       |        |       |
| Közigazgatási területe         |                                                                                    | 1955,68 ha |        |       |

30,34%

23,25%

21,56%

5,86%

4,23%

3,58%

3,43%

2,21%

1,30%

1,24%

0,26%

0,12%

0,24%

0,34%

0,82%

0,69%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

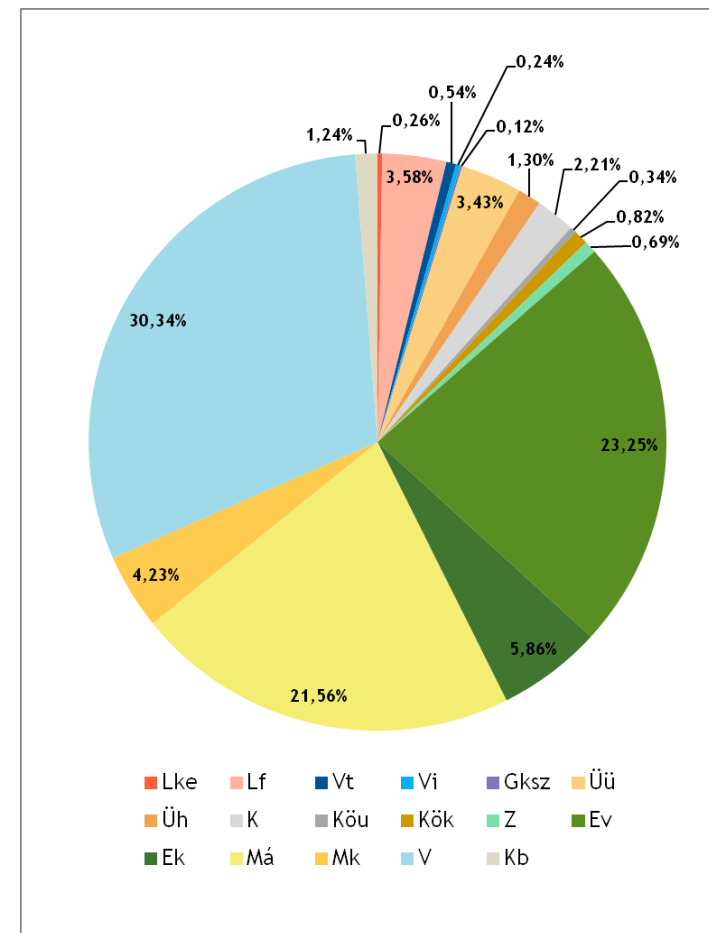
0,54%

0,24%

0,12%

0,26%

0,54%





4. Figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (3) bekezdésében és az Eljr. 43.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltakra, jelen határozat a határozat elfogadását követő 30. napon lép hatályba.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településszerkezeti terv módosítását küldje meg az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.

Felelős: Filep Miklós polgármester

Határidő: azonnal

Kmf.

**Filep Miklós**  
polgármester

**dr. Rozgonyi Viktória sk.**  
jegyző

## 2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA - RENDELET TERVEZET

**Zánka község Önkormányzat Képviselőtestülete  
.../2020. (.....) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatról szóló  
10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Zánka Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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 42. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § A Zánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (VI.19.) rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 21.§-a az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

*„(10) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein létesített épület bruttó földszinti alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.”*

2.§ A HÉSZ 2. mellékletének 1. táblázata az alábbi 5. sorral egészül ki:

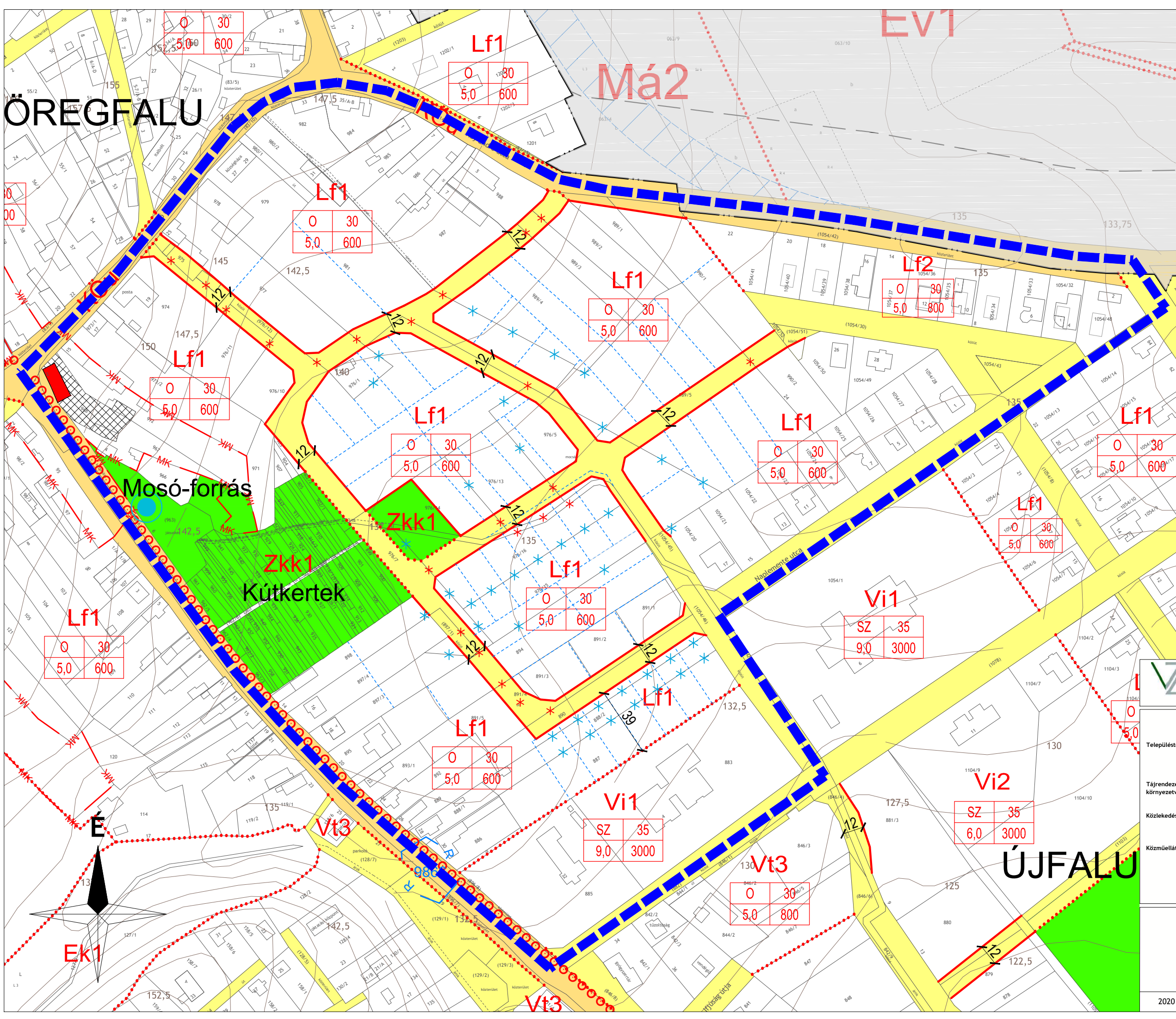
|   | A                   | B             | C                                                                   | D                                                            | E                                               | F                                                                 | G                                                 | H                                 |
|---|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 5 | Lf2                 | O             | 800                                                                 | 18                                                           | 30                                              | 30                                                                | 5,0                                               | 50                                |

3.§ (1) Jelen rendelet 1. mellékletében a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

(2) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Filep Miklós  
polgármester

dr. Rozgonyi Viktória  
jegyző



### JELMAGYARÁZAT

#### KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

##### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Belterület határ

Szabályozási vonal

Építési övezet/ Övezet határa

##### TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

KÖu

Közüti közlekedési terület - Országos út területe

KÖu

Közüti közlekedési terület - Helyi út területe (gyűjtőút)

Közüti közlekedési terület - Helyi út területe (egyéb út)

Zöldterület

##### EGYÉB

7

Méretezés

##### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ ÖVEZETEK

|                                                   |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| építési mód                                       | beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)                 |
| építésmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | szabványban nem megengedett legkisebb terület (m <sup>2</sup> ) |

##### BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lf

Falusias lakóterület

Vt

Településközpont terület

Vi

Intézmény terület

##### BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖu

Közüti közlekedési terület

##### MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

50 m

Védőtávolság

##### MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

Műemlék épület és telke

Műemléki környezet határa

##### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME

Ex lege védett természeti érték - forrás

##### KÖZLEKEDÉS

Kerékpárút

##### Egyéb

Javasolt telekhatár

A szürkével jelölt területre nem tartozik a tervlap területi hatálya alá, csak tájékoztató jellegű. Az érintett területre vonatkozó szabályozási elemek az SZT-2 tervlap tartalmazza.

Javasolt megszüntető jel

Módosítás területi hatálya

Adatszolgáltatás sorszáma: 1504.  
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90

|                                           |                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Településtervezés                         | Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259)<br>Südi Beáta, építésmérnök<br>Sipos Noémi, okl. településmérnök                                                           |
| Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem | Ronyecz Zsófia, okl. tájépítésmérnök (TK 01-6737)                                                                                                                                      |
| Közelekedés                               | Macsinka Klára, okl. közlekedésszámítógéptermék (13-1017 KÉ-K, TKö) (MOBIL CITY Bt.)                                                                                                   |
| Közműellátás                              | Bíró Attila, okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)<br>Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök<br>okl. városépítési- városüzemeltetési szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.) |

**ZÁNKA**  
**TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG  
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (SZT-M1)  
M = 1 : 2 000

2020 szeptember

VZM 1597/20

Zanka\_mod1\_egy\_200915.dwg



### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Zánka központi részén, az Öregfalu és az Újfalu településrészeket összekötő tömbben található ingatlanokkal kapcsolatban kérelem érkezett az Önkormányzat felé, miszerint lakóterületi fejlesztés céljából kéri az érintett ingatlanokon kijelölt zöldterületek átsorolását beépítésre szánt területbe.

Az Önkormányzatnak az Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt tömbben, a magántulajdonban lévő ingatlanokon korábban kijelölt zöldterületek kisajátítása és azokon közterület kialakítása nem szándéka, így a településrendezési eszközök módosítását támogatja. Az önkormányzatnak számos zöldterület áll rendelkezésére a településen, amelyek már jelenleg is az önkormányzati ingatlanvagyon részét képezik, valamint elhelyezkedésükből, adottságaikból kifolyólag alkalmasabbak közterületi zöldterületi funkciók kialakítására.

Az Önkormányzat a beérkezett kérelem nyomán az Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt tömb egészére vonatkozóan kívánja felülvizsgálni a településrendezési eszközöket (TRE) és a területen lakóterületi fejlesztésekre lehetőséget biztosítani. A módosítás célja a kérelemben is szereplő területen korábban kijelölt zöldterületek átsorolása a szomszédos területekkel azonos építési övezetbe, valamint a módosítással érintett tömb TRE-ben kijelölt tervezett úthálózatának racionalizálása. Ugyancsak felmerült igényként a módosítással érintett tömbben található, az Ady Endre utca mentén kijelölt településközpont vegyes területekre vonatkozó szabályozás átgondolása is.

#### 2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

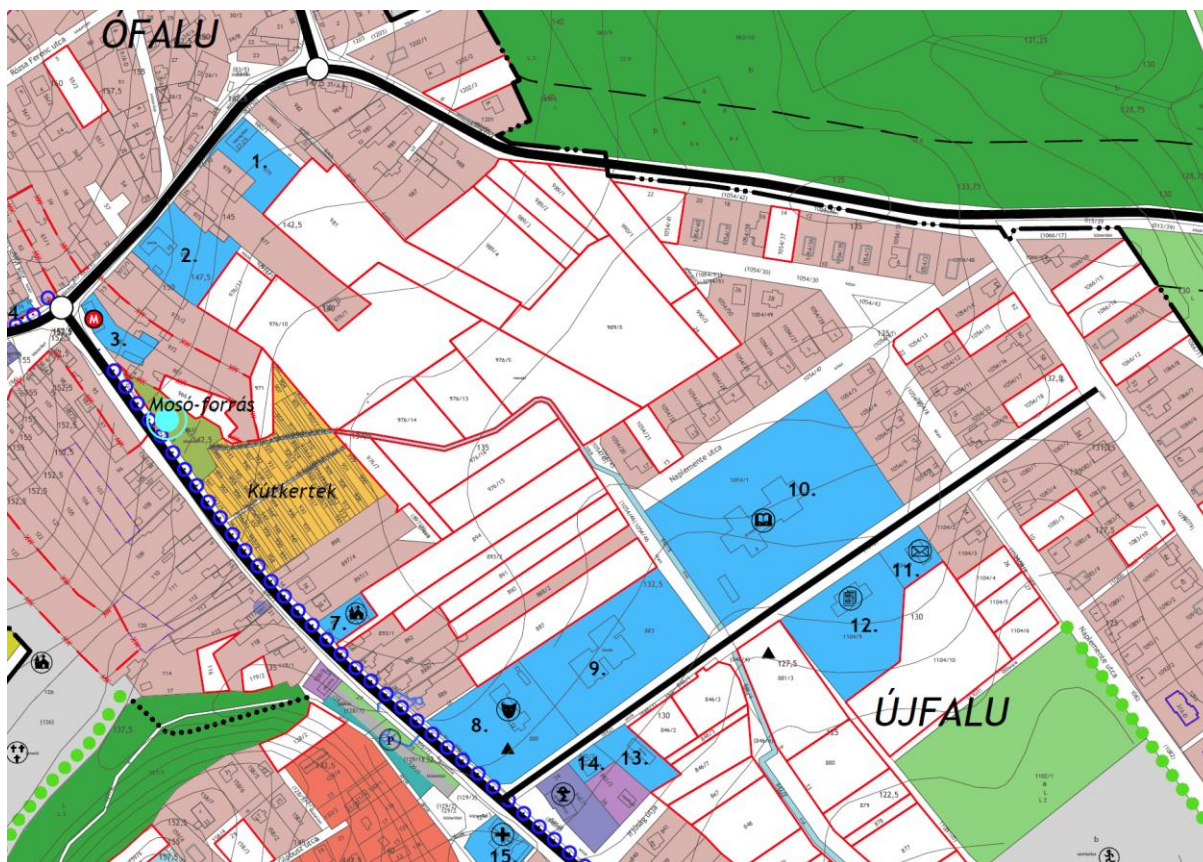


*A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: google.com + saját szerkesztés)*

A módosítással érintett terület Zánka központi részén, az Öregfalu és az Újfalu településrészek között helyezkedik el. A tömb szélső teleksorai jellemzően beépültek, nyugati, északi és keleti területein többnyire lakóépületek találhatóak. A tömb északi részén, a Fő utca és az Ady Endre utca mentén az Öregfalu településrész részét képező lakóépületek állnak. Az épületek többsége földszintes, magastetős, a tetőgerincük az utcára merőleges, hosszúház, helyenként hajlított házaz beépítésűek. Az északi terület telekstruktúrája változatos, a telkek különféle alakúak és méretűek, helyenként a telkek nagysága eléri az 1500-3000 m<sup>2</sup> nagyságot is. A területen a telkek többségének beépítettsége 10-30% között mozog. A Rákóczi utca és a Fő utca találkozásánál



helyezkedik el az országos védelem alatt álló Zánkai Tájház. A műemlék építményhez tartozó műemléki környezet a műemlék telkével közvetlen szomszédos ingatlanokra terjed ki.



## JELMAGYARÁZAT

|                           |                                     |                                         |                                          |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
|                           | Belterület határ                    | <b>EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMÉK</b> |                                          |
| <b>TERÜLETHASZNÁLATOK</b> |                                     |                                         | Üres telek                               |
|                           | Családiházas jellegű lakóterület    |                                         | Geodéziailag nem bemért, meglévő épület  |
|                           | Üdülő-lakó terület                  |                                         | Jelentős fasor                           |
|                           | Intézményi terület                  |                                         | Védőtávolság                             |
|                           | Kereskedelmi, szolgáltató terület   | <b>ÖRÖKSÉGVÉDELEM</b>                   |                                          |
|                           | Kereskedelmi vendéglátó terület     |                                         | Műemlék                                  |
|                           | Sportpálya területe                 |                                         | Műemléki környezet határa                |
|                           | Kertészmezőgazdasági terület        | <b>TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b>         |                                          |
|                           | Erdő                                |                                         | Ex lege védett természeti érték - forrás |
|                           | Közkert                             | <b>KÖZLEKEDÉS</b>                       |                                          |
|                           | Vízfelület, vízgazdálkodási terület |                                         | Országos mellékút                        |
|                           |                                     |                                         | Helyi gyűjtőút                           |
|                           |                                     |                                         | Fontosabb szintbeni közúti csomópont     |

Kivágtat a módosítással érintett terület vonatkozásában a településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3 Területfelhasználási vizsgálat - belterület elnevezésű tervlapból (2018)



A módosítással érintett tömb déli határában futó Iskola utca a település igazgatási központja, az utca mentén helyezkednek el a település főbb intézményei. A módosítással érintett tömb déli területén, már az Újfalu településrészhez tartozó területen található a Faluház, valamint a Kétnyelvű Német Nemzetiségi Óvoda. Az intézmények telkei nagy méretűek, a Faluház telke közel 4700 m<sup>2</sup>, míg az óvodáé mintegy 7300 m<sup>2</sup> nagyságú. A Faluház telkének beépítettsége 8,3%, míg az óvodáé 13,8%.

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2020.  
www.vzm.hu



beépült telkeken található lakóépületek földszintesek, vagy földszint+tetőter kialakításúak, magastetősek. A területet feltáró utcák tervezettek, szabályos kialakításúak, a közterületek egyenletes szélességűek. Az itt található telkek mérete és alakja közel azonos. A telkek mérete jellemzően 700-900 m<sup>2</sup> közötti, az ingatlanok beépítettségének mértéke pedig 30% alatt van.

A módosítással érintett Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt nagyméretű tömb belseje jelenleg beépítetlen, gyeppel borított, nem vezet keresztül sem kiépített, sem kitaposott út. A tömb belsejében több, jelenleg a természetben közútról nem megközelíthető, falusias lakóterület Lf1 jelű építési övezetbe tartozó zárványtelek található. A tömbbelsőben elhelyezkedő telkek mérete jellemzően nagy, többségük meghaladja az 1500 m<sup>2</sup>-t.

A tömb terepadottságai a lakóterületi fejlesztésnek kedvezőek, a módosítással érintett terület közel sík, kis mértékben lejt délkelet felé, a Balaton irányába. A Mosó-forrástól induló vízvezető árok a módosítással érintett tömbbelsőben először kelet felé halad, majd a tömb súlypontjában délkelet felé fordulva az Iskola utcánál hagyja el a tömböt. Az árok a nyugati szakasz kis részének kivételével önkormányzati tulajdonban lévő saját telkén halad végig a módosítással érintett területen.



*A módosítással érintett terület délnyugati része*



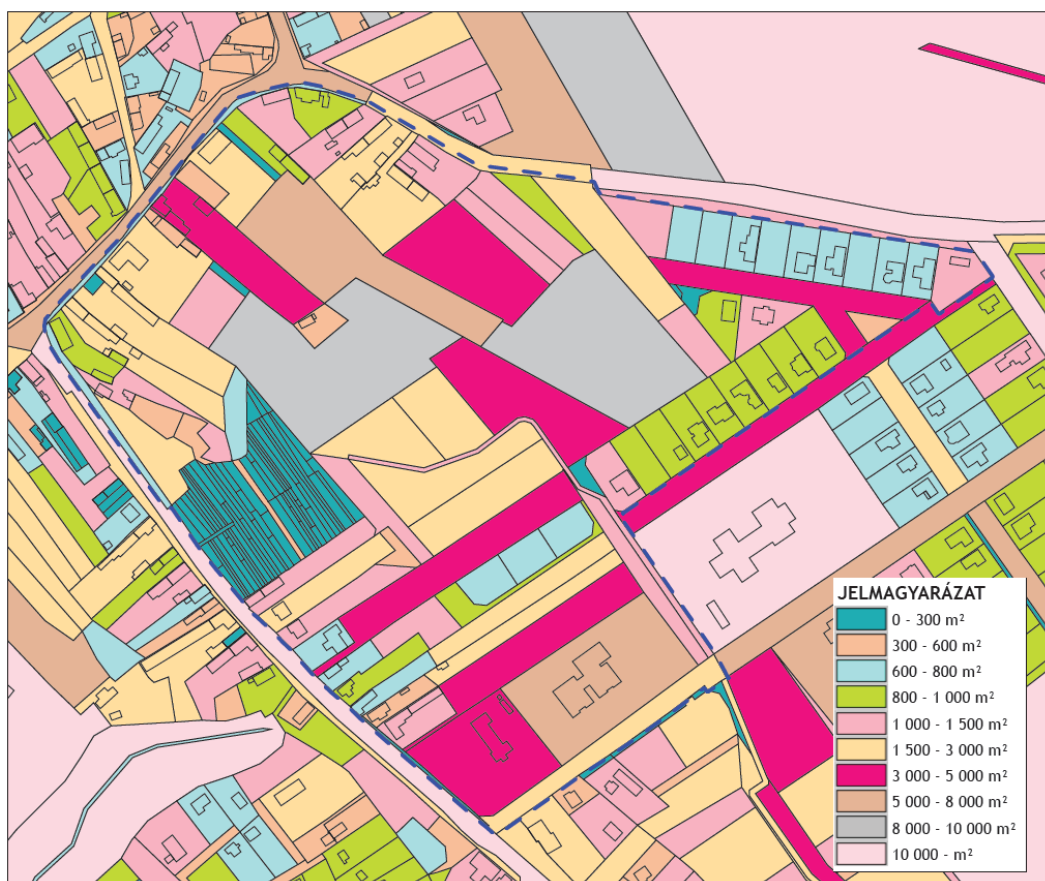
*A módosítással érintett terület keleti része*



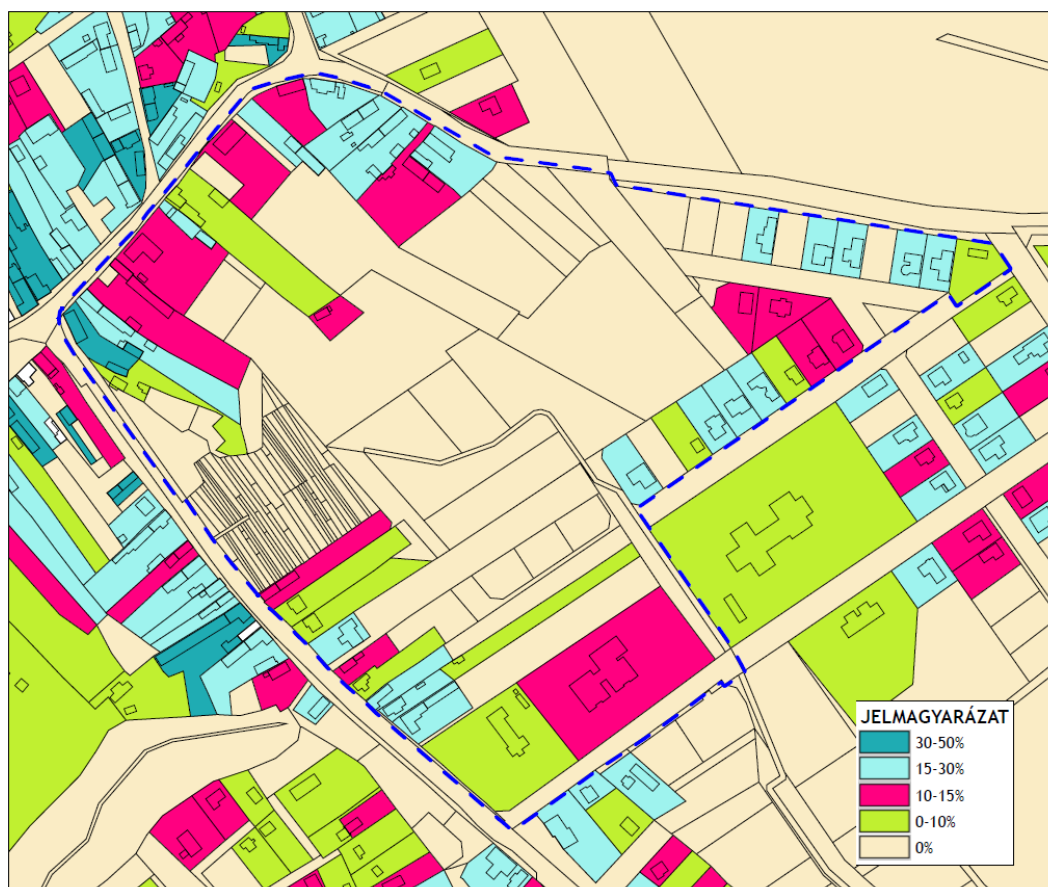
*A módosítással érintett terület északi része, a 976/1 hrsz telken található épülettel*



*A módosítással érintett terület nyugati része, a Kútkertek környéke*



Telekméret vizsgálata



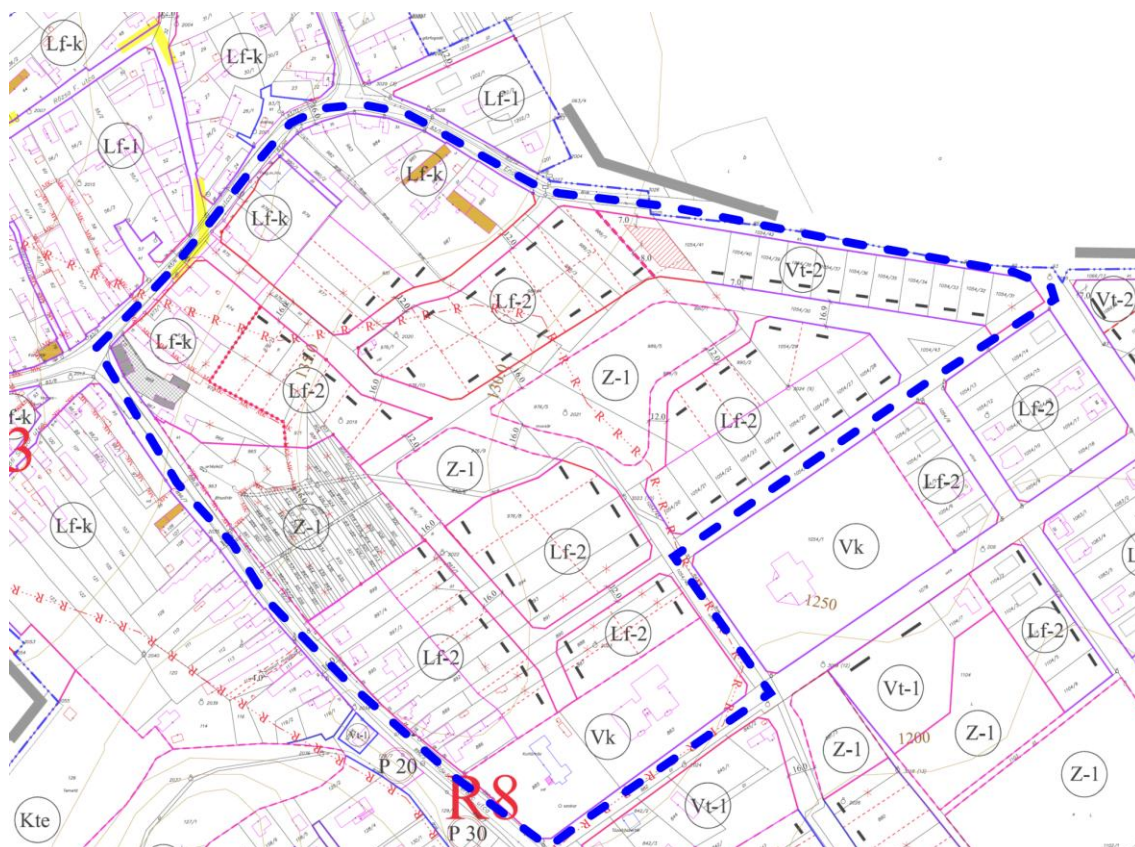
Beépítettség vizsgálata



### 3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE

A módosítással érintett területet a hatályos településrendezési eszközök (TRE) falusias lakóterület Lf1, településközpont vegyes terület Vt3 és intézményterület Vi1 jelű építési övezetbe, valamint Zöldterület - közkert Zkk1 jelű övezetbe sorolják.

A 2019-ben jóváhagyott és hatályba lépett TRE felülvizsgálata során a jelen módosításban érintett Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt tömb területén a településszerkezeti terv nem módosult, tehát a magántulajdonban lévő ingatlanokon kijelölt zöldterületek a korábban hatályos településrendezési eszközökben foglalt állapothoz képest nem változtak. A módosítással érintett területen a hatályos TRE-ben lévő zöldterületek 2008. december 31. előtt kerültek kijelölésre.



Kivágat Zánka korábbi 3/2008. (VII.01.) sz. rendeletének BSZA-1 elnevezésű tervlapjáról

A módosítással érintett tömb súlypontjában, a fejlesztési területek centrumában találhatóak a zöldterületek. A hatályos TRE-ben a módosítással érintett tömbbelső beépítésre szánt területeit és zárványtelkeit feltáró tervezett utak is a korábbi településrendezési eszközökben jelölteknek megfelelően, változtatás nélkül kerültek megjelenítésre. A módosítással érintett tömbbelső jelenleg beépítetlen területeire az Önkormányzat mint lakóterületi tartalék területként tekint, annak beépülését támogatja. A hatályos szabályozási terv nem tesz javaslatot a szabályozási paraméterek alapján javasolt telekosztásra a tömbbelsőben, azonban a korábbi szabályozási tervben javasoltak alapján megállapítható, hogy a hatályos szabályozási tervben foglaltak alapján 47db új építési telek kialakítására nyílik jelenleg lehetőség a területen.

A falusias lakóterületekről a HÉSZ 21. §-a rendelkezik. A helyi építési szabályzat a falusias lakóterületek mindegyikét egyetlen azonos építési övezetbe, Lf1 jelű övezetbe sorolja. A falusias lakóterület övezeteiben legfeljebb két önálló épület létesíthető, amelyek közül csak egy épületben helyezhető el legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység, garázs önálló épületként pedig nem létesíthető. Falusias lakóterületen állattartást szolgáló épület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a

megengedett beépítési mérték 30%-át meg nem haladó, de legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.

A településközpont vegyes területéről a HÉSZ 22. §-a rendelkezik. A helyi építési szabályzat a településközpont területet négy építési övezetbe sorolja. A településközpont terület építési övezeteiben több épület is létesíthető, amelyek közül legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Településközpont területen garázs önálló épületként, valamint állattartó épület nem létesíthető.

Az intézményterületről a HÉSZ 23. §-a rendelkezik. A helyi építési szabályzat az intézmény területet két építési övezetbe sorolja. Az intézmény terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető. Intézmény területen lakóépület és garázs önálló épületként, valamint állattartó épület nem létesíthető.

A zöldterületről a HÉSZ 33. §-a rendelkezik. A helyi építési szabályzat a zöldterületeket méretükből adódóan közkert és közpark kategóriákba sorolja. A HÉSZ a zöldterület - közkerteket 3 övezetbe sorolja be, melyek csak a Zkk1-ben enged épületet elhelyezni.

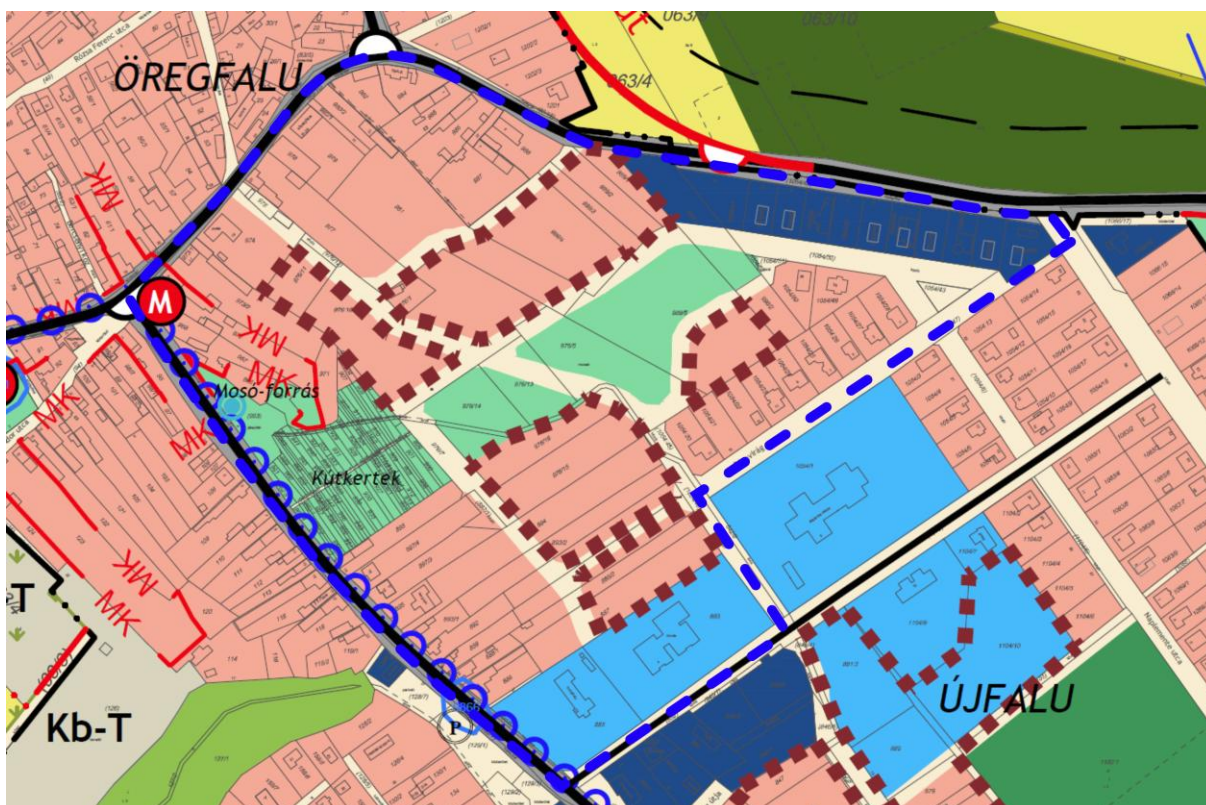
A módosítással érintett területeken található építési övezetek és övezetek vonatkozásában a HÉSZ vonatkozó paragrafusai tartalmazzák az előírásokat a telekalakításra és beépítésre:

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Lf1                 | O             | 600                                                                 | 16                                                           | 30                                              | 30                                                                | 5,0                                               | 50                                |
| Vt3                 | O             | 800                                                                 | 18                                                           | 30                                              | 30                                                                | 5,0                                               | 40                                |
| Vi1                 | SZ            | 3000                                                                | 40                                                           | 35                                              | 35                                                                | 9,0                                               | 40                                |

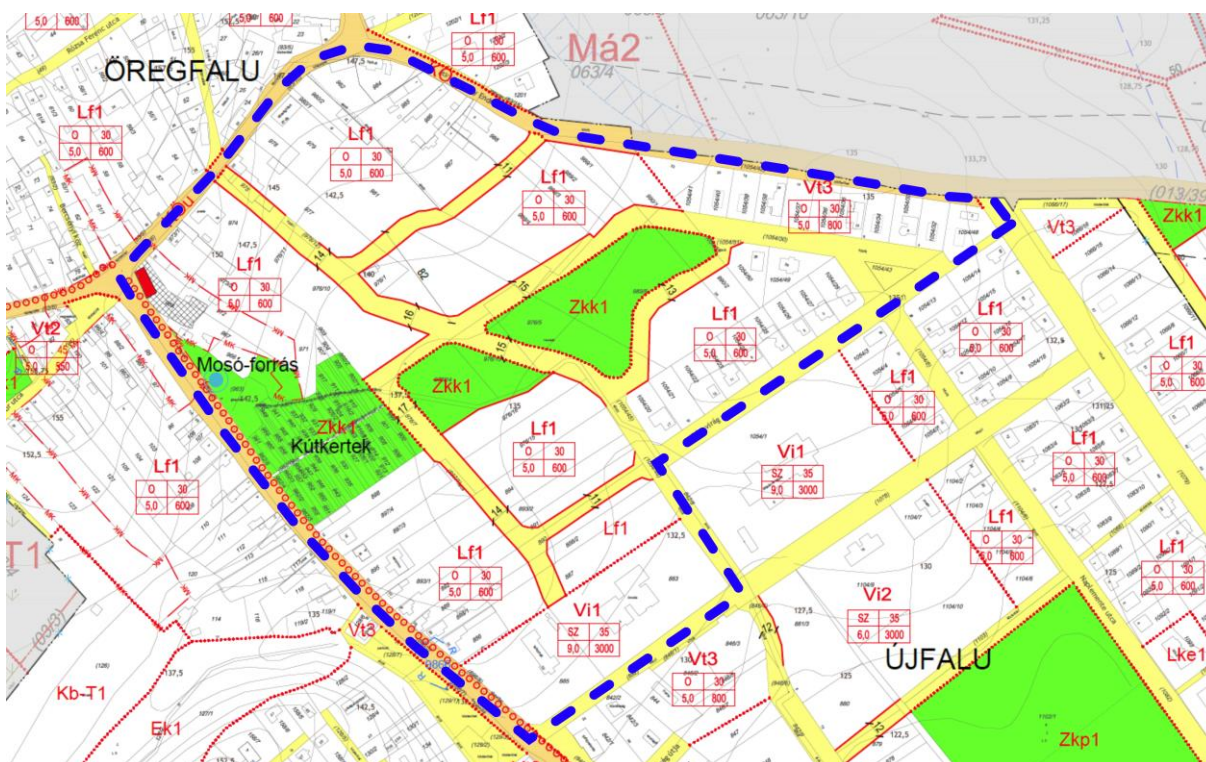
O oldalhatáron álló  
SZ szabadon álló

| Övezet jele | A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> ) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Művelési ág |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|
| Zkk1        | -                                                                     | -                                                                   | 3                                               | -                                                       | 70                                | 3                                                                 | 5,0                                               | -           |





Kivágat a hatályos szerkezeti tervlapból



Kivágat a hatályos szabályozási tervből (SZT-1A)



## 4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ISMERTETÉSE

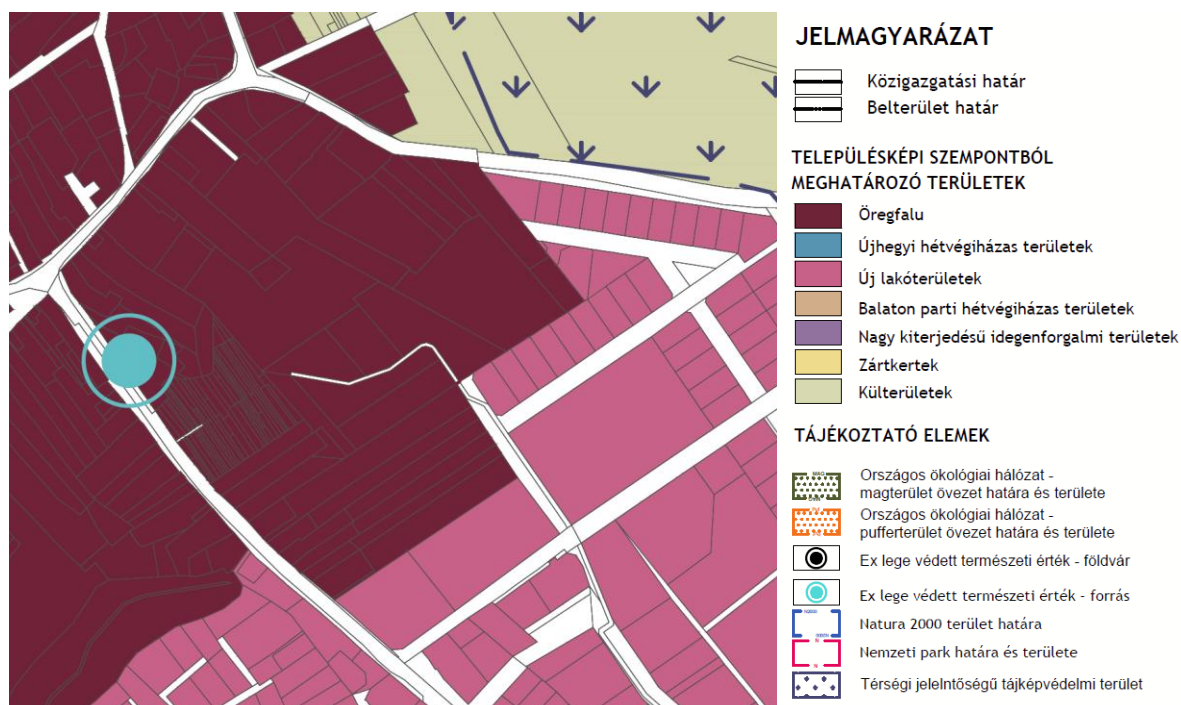
Zánka Község Önkormányzat képviselő-testületének 3/2018. (III.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) tartalmazza a településképi védelmére vonatkozó előírásokat. A módosítással érintett terület az Öregfalu elnevezésű településképi szempontból meghatározó területbe tartozik, amelyre a TKR 8-9. §-ok tartalmazzák a legfontosabb előírásokat.

A 8.§ előírásai a település egészére vonatkozó általános előírások:

- A látszó terméskő falazatok és burkolatok permi vöröskőből, a bazaltkőből és mészkőből vagy az ezekkel színben és texturában megegyező terméskövekből készülhet.
- Hullámlemez vagy trapézlemez, bitumenes zsindely tetőhéjalásként, épületburkolatként nem alkalmazható.
- Csak egymással harmonikus egységet alkotó, azonos színcsaládba tartozó színek alkalmazhatók egy épületen.
- Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi
- 45°-nál meredekebb tetőhajlásszögű épület nem létesíthető.
- Kétszintes tetőtérű épület nem létesíthető.
- Az épületek utcafronti homlokzatán és tetőfelületén, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - elhelyezni nem lehet.
- Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) magastetőre történő telepítése esetén a berendezés síkja a tetősíkkal párhuzamos legyen.

A 8.§ előírásai az Öregfalu területén alkalmazandó egyedi építészeti követelmények:

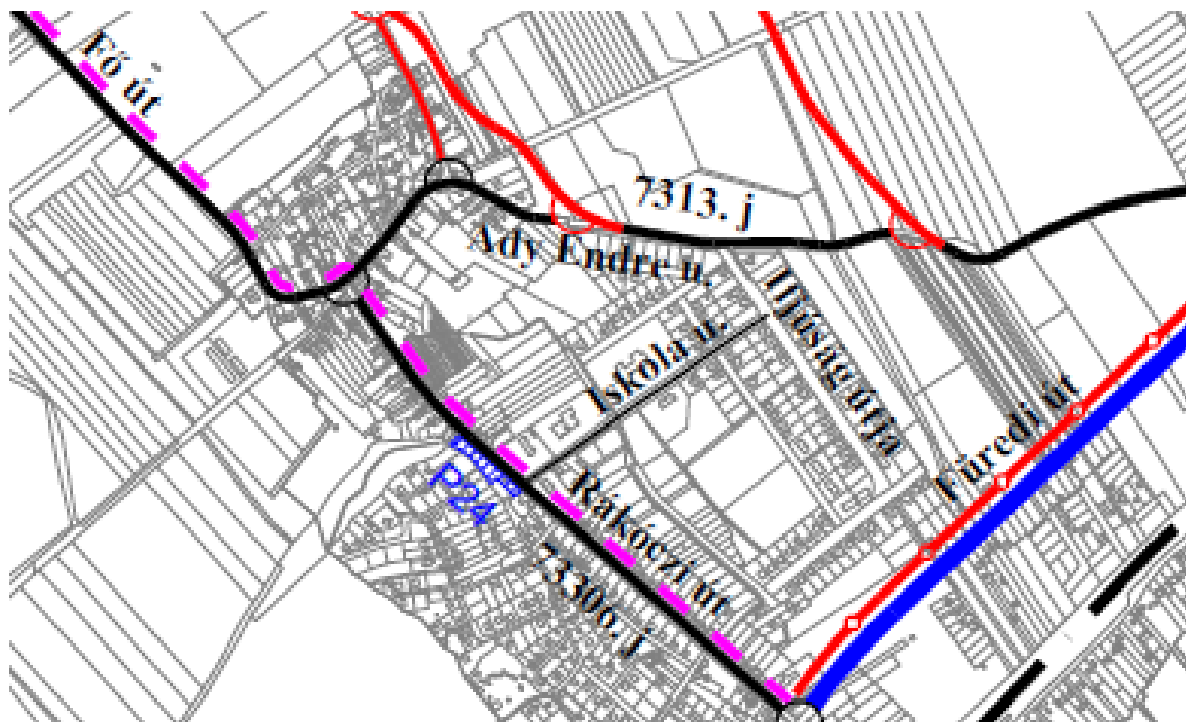
- Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél csak az alábbi színek alkalmazhatók:
  - fehér,
  - sárgával tört fehér,
  - szürkével tört fehér,
  - természetes építőanyagok esetén azok természetes színei.
- Faszerkezetek és nyílászárók esetén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a barna, kék, okker és zöld szín és azok árnyalatai is alkalmazhatók.
- Tetőfedésként kizárólag égetett cserép- vagy nádfedés alkalmazható. A cserépfedés színe natúr égetett agyagszín lehet.
- A homlokzatok kizárólag vakolt homlokzatok vagy terméskő falazatok lehetnek.
- Beton látható felületként nem jelenhet meg.
- Kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-42° tetőhajlásszöggel. Alacsony hajlású vagy lapostető az épület bruttó alapterületének legfeljebb 15%-án, de legfeljebb 20m<sup>2</sup>-en létesíthető. Nádfedés esetén a tetőhajlásszög 45°-ig emelhető.
- Tetőtérben kizárólag tetősíklak, íves záródású ökörszem ablak vagy négyszög kiemelésű ablak létesíthető.
- Új lakóépület épületszélessége nem lehet nagyobb, mint 8,0 méter.
- A közterület felé néző homlokzaton garázskapu, erkély, loggia, francia erkély nem létesíthető.



Az Öregfalu területén megfogalmazott egyedi építészeti követelmények alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területen kizárólag a Balaton-felvidéki népi építészeti hagyományokat tiszteletben tartó építészeti megoldások alkalmazhatóak. Az anyaghasználatra vonatkozó előírások, az épületszélesség korlátozása és a tetőhajlásszög szigorú szabályozása mind azt segítik elő, hogy a területen létesülő épületek a Balaton-felvidék kultúrtáját tájképi szempontból ne befolyásolják hátrányosan.

## 5. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMOK

A módosítással érintett terület délről az Iskola utca, nyugatról a Rákóczi utca, északról a Fő utca és az Ady Endre utca (7313. jelű út), keletről pedig a Naplemente utca határolja. A nagy kiterjedésű tömb a természetben jelenleg közterülettel feltáratlan. A tömböt határoló utak fontos közlekedési útvonalai a településnek. A Rákóczi utca, Fő utca és Ady Endre utca országos mellékutak, míg az Iskola utca gyűjtőút. A Rákóczi utca mentén kijelölt kerékpáros nyomvonal található.



### Jelmagyarázat

#### Meglévő Tervezett

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
|  |  | Országos II. rendű főút |
|  |  | Országos mellékút       |
|  |  | Országos mellékút       |
|  |  | Fontosabb kiszolgáló út |
|  |  | Vasútvonal              |
|  |  | Kerékpárút              |
|  |  | Kerékpárosnyomvonal     |
|  |  | Parkolófelület          |
|  |  | Főbb csomópont          |

A Kútkertektől északra található a Mosó-forrás. A területen jelentős, a szerkezetet meghatározó egyéb nyomvonalas elem a Mosó-forrástól induló és a területet átszelő vízelvezető árok.



## 6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

### 12.1. TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítással érintett terület nyugati határában található Mosó-forrás ex lege védett természeti érték, amely környezetének megőrzése és zöldterületként történő megtartása indokolt. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya tájékoztatása alapján a módosítással érintett terület nem része országos jelentőségű természeti területnek, közösségi jelentőségű természet-megőrzési Natura2000 területnek, illetve a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezete sem érinti. A terület az MaTrT szerinti országos ökológiai hálózatnak sem része.

### 12.1. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMOK

A módosítással érintett terület nyugati részén, a 968 hrsz.-ú ingatlanon található az országos védelem alatt álló Zánkai Tájház. A Tájház közvetlen környezetében műemléki környezet került kijelölésre.

**Az országos védelem alatt álló műemlék építmény**

| Ssz | Név           | Cím         | Hrsz | Azonosító |
|-----|---------------|-------------|------|-----------|
| 1.  | Zánkai Tájház | Fő utca 13. | 968  | 10739     |

**Műemléki környezetek**

| Ssz | Név                                              | Hrsz                                                                     | Azonosító |
|-----|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.  | Zánkai Tájház ex-lege védett műemléki környezete | 83/8, 93, 95, 94, 61/1, 83/9, 83/10, 83/6, 967, 972, 896/5, 896/7, 896/6 | 26166     |

A módosítással érintett területen helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

### 12.1. EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

A módosítással érintett területen egyéb védelmi és korlátozó elem nem található, védőtávolság, védőterület nem érinti.

## 7. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, BEÉPÍTÉSI TERV

A területen megjelenő fejlesztési igények a településrendezési eszközök módosítását teszik szükségessé. A módosítási igény két okból jelentkezik:

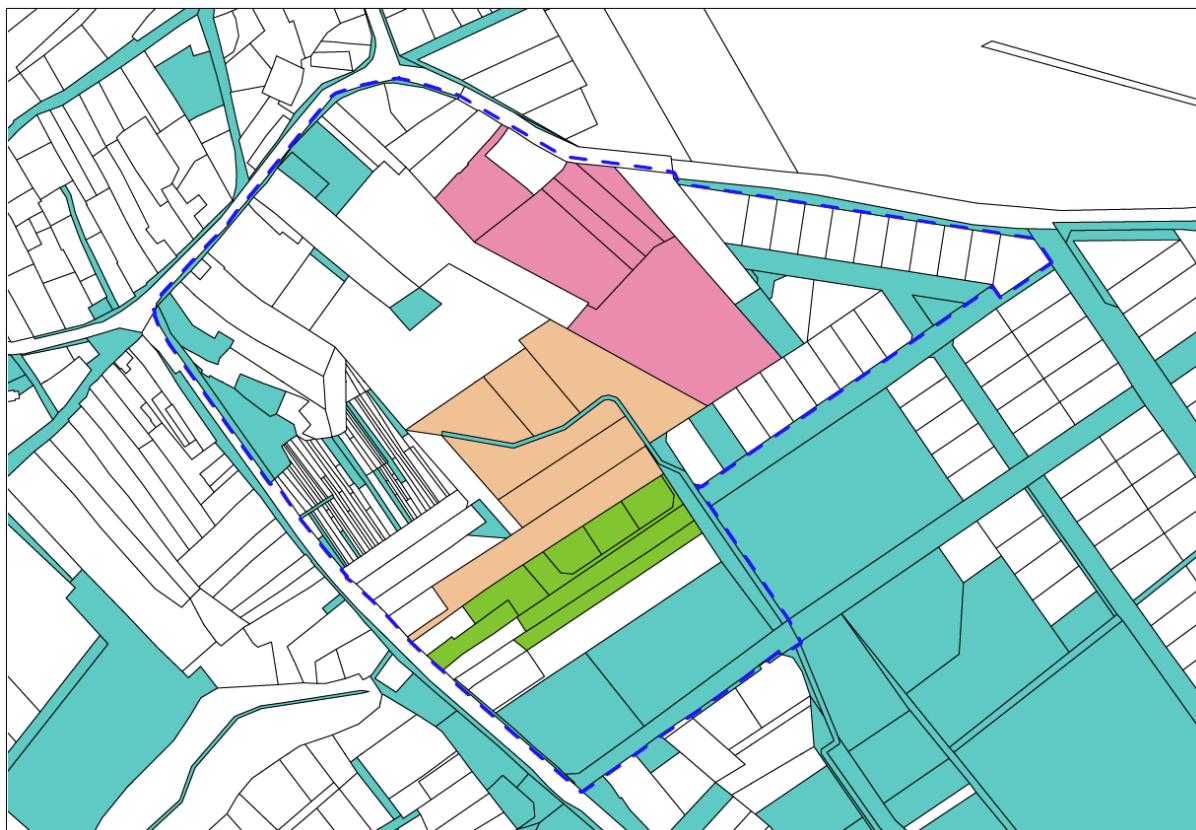
1. A magántulajdonú területeken kijelölt zöldterületek megszüntetése és falusias lakóterületbe történő átsorolása, valamint
2. a tömbbelső feltárásához szükséges közlekedési területek rendszerének átgondolása a tulajdonviszonyok és a kialakuló telektömbök figyelembe vételével.

A módosítással érintett területen kijelölt zöldterületek mindegyike kivétel nélkül magántulajdonú ingatlan, amelyek jelenleg beépítetlenek, de nem zöldterületként funkcionálnak. A zöldterületi besorolás egy közterületi funkciót feltételez, amelynek kialakítása és fenntartása a település önkormányzatának feladata lenne. A zöldterületek több mint 10 éve kerültek kijelölésre, kisajátításuk és zöldterületként történő kialakításuk nem kezdődött meg és a település önkormányzata nem is tervezi. Ezért a képviselő-testület a tulajdonosok kérelmét támogatva a tömbbelső beépítésre szánt területbe történő átsorolásáról döntött.

Zánka területén kiterjedt zöldterületeket jelölnek a településrendezési eszközök, amelyek nagy része önkormányzati tulajdonú ingatlanon került kijelölésre. A település területén kijelölt zöldterületek területe összesen 14,65 ha, ami a beépítésre szánt területek 6,44 %-a. A beépítésre szánt területek kiterjedése 227,31 ha, amiből 80 ha a gyermektábor területe. A település tényleges lakott területe tehát kb. 150 ha, aminek majdnem 10%-án jelölnek a településrendezési eszközök zöldterületet. Az önkormányzat által már ténylegesen kialakított és fenntartott zöldterületeken túl két olyan nagy kiterjedésű zöldterület szerepel a településrendezési eszközökben, amelyek önkormányzati tulajdonban vannak, de zöldterületként történő hasznosításuk részben vagy egészben várat még magára. Ezek a területek a sportpálya és környéke, valamint a 71. számú főúttól északra és délre kijelölt zöldterületek, melyek területe kb. 6 ha-t tesz ki. E két zöldterület kialakításával a község állandó lakói és az üdülönépesség is megfelelő mennyiségű és minőségű zöldterületet kaphat, további zöldterületek kialakítása meghaladja az önkormányzat lehetőségeit és szándékait.

Fentiek miatt a módosítási javaslat a zöldterületek megszüntetését javasolja, kizárólag annyi zöldterületet meghagyva, amennyit az MaTrT előírásai szükségessé tesznek.

A tömbbelső feltáró közlekedési területek a módosítási javaslatban úgy kerültek kijelölésre, hogy a terület közlekedési feltárásához megfelelő sűrűségű úthálózat alakulhasson ki és lehetőség szerint az azonos tulajdonosi körbe tartozó területek ne aprózódjanak fel túlzottan, lakóterületként történő hasznosításuk, és az ehhez szükséges telekalakítások minél egyszerűbben megvalósulhassanak. A TRE módosítási javaslatában kiszabályozott közlekedési területek szabályozási szélessége, a korábban jelölt nagyon változatos szabályozási szélességek helyett (11-17 m), az OTÉK előírásainak megfelelően egységesen 12 méterben került megállapításra. Fontos szempont volt, hogy zárványtelkek ne alakuljanak ki a tömbbelsőben és hogy a terület legalább három irányból megközelíthető legyen, összhangban a hatályos szabályozási tervben foglaltakkal. Így a tömbbelső feltárásához szükséges közlekedési kapcsolatok az Iskola utca, a Fő utca és az Ady Endre utca felől változatlan nyomvonalon kerültek kiszabályozásra. A területen a jelenlegi telkek tulajdonviszonyát az alábbi ábra szemlélteti, az azonos színnel jelölt területek egy tulajdonosi körhöz köthetők és kék színnel jelöltük az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokat:



A szabályozási terv módosítási javaslata a séd jelenlegi vonalvezetését szem előtt tartva készült, de egy kis szakaszon az árok nyomvonalának módosítását tartalmazza. Az árok önkormányzati tulajdonban van, javasoljuk a meder vonalvezetését úgy módosítani, hogy a teljes szakasza közterületre kerüljön. Az árok jelenleg nyílt vízvezető árok, de a kialakuló építési telkek megközelíthetősége érdekében az árok átépítésére, befedésére lehet szükség, melynek pontos műszaki megoldását vízjogi engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni, illetve az utépítési és közművesítési tervek készítése során figyelembe kell venni.

A zöldterület helyén kijelölt lakóterületekre vonatkozó szabályozási paraméterek a tömb többi lakóterületével megegyezően kerültek meghatározásra, és így Lf1 építési övezetbe kerültek.

A falusias lakóterületekről a HÉSZ 21. §-a rendelkezik, a település minden falusias lakóterülete azonos építési övezetbe tartozik. A falusias lakóterület övezeteiben legfeljebb két önálló épület létesíthető, amelyek közül csak egy épületben helyezhető el legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység, garázs önálló épületként pedig nem létesíthető. Falusias lakóterületen állattartást szolgáló épület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30%-át meg nem haladó, de legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.

Lf1 építési övezetben az alábbi szabályozási paramétereket tartalmazza a HÉSZ:

- Kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 600 m<sup>2</sup>,
- Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége: 16 m,
- Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 m.
- Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 30%.

A módosítással érintett területen várható a telekstruktúra átalakulása. Az új telekrendszer, valamint a meglévő, jelenlegi formájukban megmaradó ingatlanok esetében foglalkozni szükséges a



nagy méretű telkek beépítési feltételeivel is. A hatályos HÉSZ korlátozza falusias lakóterületen a kialakítható lakó rendeltetések és a létesíthető fő rendeltetésű épületek számát. A falusias lakóterületek építési telkein nem került azonban korlátozásra az elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb alapterülete, így túlzó, a településképbbe esetleg nem illeszkedő épületek is létesülhetnek. Ennek megakadályozása érdekében a HÉSZ 21.§-át a következő rendelkezéssel javasoljuk kiegészíteni:

*„(10) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein létesített épület bruttó földszinti alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.”*

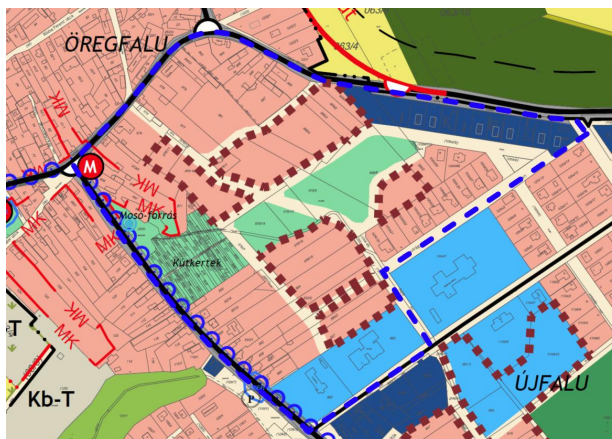
Fenti előírás és a TKR előírásai megfelelően biztosítják, hogy a Balaton-felvidéki tájtól idegen megjelenésű és tömegű épületek ne létesülhessenek a területen. Az új lakóterületek kijelölésével egyidejűleg az Ady Endre utca menti teleksort, amelyet a hatályos TRE településközpont vegyes területbe sorol, ugyancsak falusias lakóterületbe javasoljuk átsorolni. A teleksor szinte minden telke beépült. A terület a szomszédos lakóterületekkel megegyezően családi házakkal beépített, így nem indokolt a szomszédos tömböktől eltérő szabályozása. A korábbi szabályozási paraméterek változatlanul érvényben maradnak a területen, ezért egy új Lf2 jelű építési övezet létrehozása szükséges az alábbi szabályozási paraméterek alkalmazásával:

- Kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 800 m<sup>2</sup>,
- Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége: 18 m,
- Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 m.
- Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 30%.

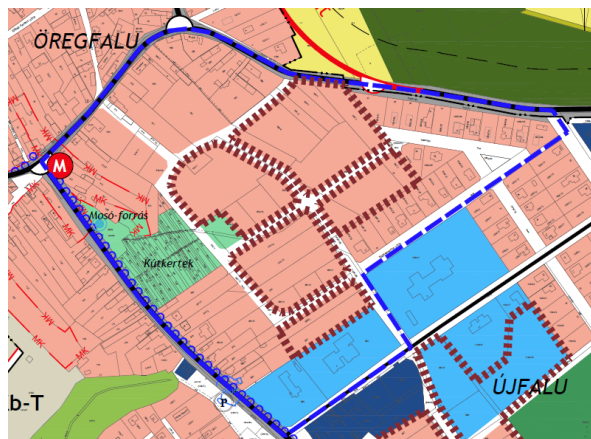
A szabályozási terv a jelenleg még beépítetlen területeken ábrázolja a szabályozási paraméterek alapján kialakítható telkek javasolt rendszerét. Természetesen a javasolt telekhatár nem kötelező szabályozási elem, a tényleges későbbi telekalakítás eltérhet a szabályozási tervben és a beépítési tervben javasoltaktól. A feltüntetett telekosztás alapján kirajzolódik, hogy a hatályos településrendezési eszközök alapján kialakítható építési telkek száma a tömbbelsőben 47-ről 67-re növekszik.

A TKR a módosítással érintett területre vonatkozóan szigorú egyedi építészeti követelményeket fogalmaz meg, ami biztosítja, hogy a településrész beépülése esetén a hagyományos építészeti megoldásokat alkalmazó épületek jelenjenek meg. A beépítési terv a TKR-ben foglaltakat is figyelembe véve készült, s ezért a feltüntetett épületek szélessége nem haladja meg a 8 métert.

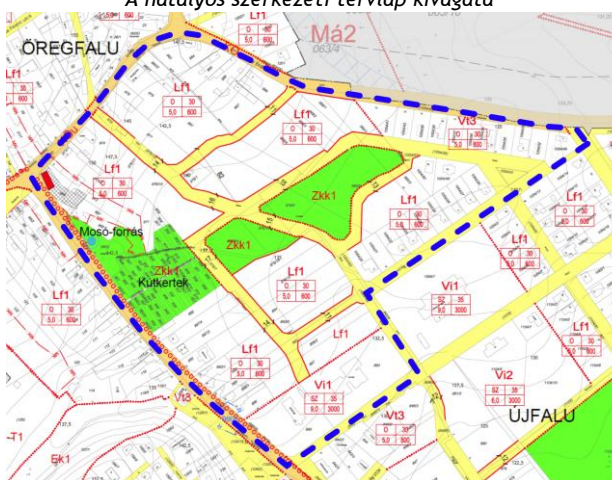
Az MaTrT 67.§-ban foglalt előírások teljesítése érdekében az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény 10 %-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület került kijelölésre. A kijelölt zöldterület helyét elsősorban a területet átszelő vízelvező árok vonalvezetése határozta meg. Annak érdekében, hogy az árok áthelyezésére minél kisebb szakaszon legyen szükség, a kijelölt zöldterület helyét úgy választottuk meg, hogy a már meglévő árok és annak 3 méteres karbantartó sávja a közterületi funkciót ellátó zöldterületre essen. Az MaTrT 67.§ alapján a beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.



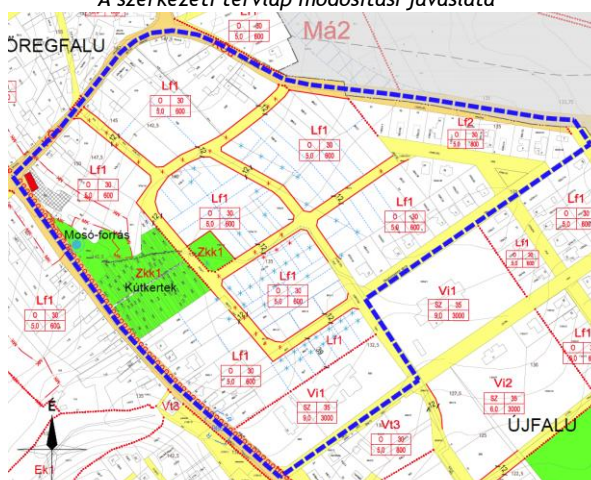
A hatályos szerkezeti tervlap kivágata



A szerkezeti tervlap módosítási javaslata



A hatályos szabályozási terv kivágata



A szabályozási terv módosítási javaslata





ÓREGFALU

ÚJFALU

### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Szintvonal
- Magán telek és határa
- Meglévő épület
- Tervezett épület
- Közterületi zöldfelület
- Magán zöldfelület
- Főút
- Autóút
- Faállomány
- Forrás
- Műemléki védelem alatt álló épület telke



**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel.: 1/439-04-90

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Településtervezés                                          | Ferik Tünde, vezető településrendező tervező<br>(TT/1 13-1259)<br>Südi Beáta, építész-mérnök<br>Sipos Noémi, okl. településmérnök                                                                                | <i>A. Tünde</i><br><i>S. Südi</i><br><i>S. Sipos</i>      |
| Tájrendezés, zöldfelület<br>környezetvédelem<br>Közelkedés | Ronyecz Zsófia, okl. tájépítésmérnök (TK 01-6737)<br><br>Macsinka Klára, okl. közlekedésképzőmérnök<br>(13-1017 KÉ-K, Tkó)<br>(MOBIL CITY Bt.)<br>Bíró Attila, okl. építőmérnök (MK 01-2456)<br>(InfraPlan Kft.) | <i>R. Ronyecz</i><br><i>M. Macsinka</i><br><i>B. Bíró</i> |
| Vízi közművek:                                             | Hanczár Zsolt, okl. gépészmérnök<br>okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök<br>(MK: 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.)                                                                                          | <i>Z. Hanczár</i><br><i>K. Hanczár</i>                    |

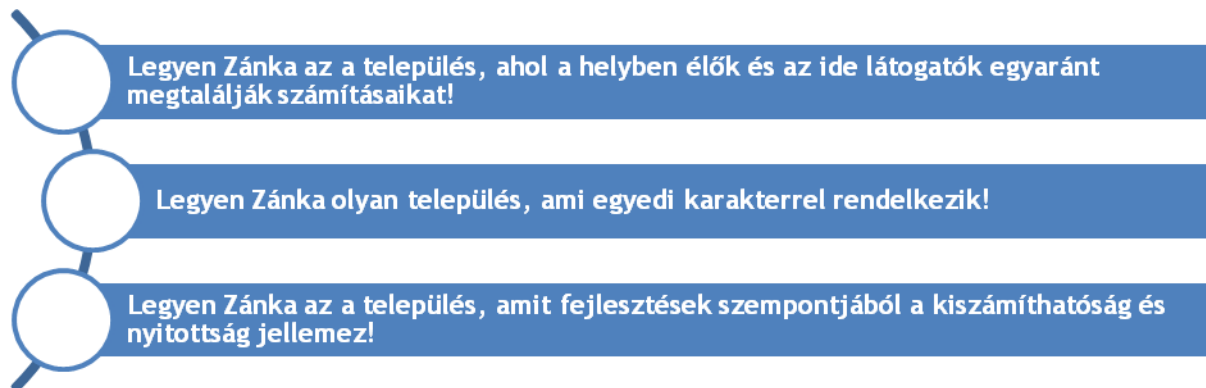
**ZÁNKA**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**módosítása**  
Az Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által  
határolt terület módosítása  
**BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ**



## 8. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Zánka Község képviselő-testülete a 62/2019. (IV.16.) Kt. határozatával hagyta jóvá a településfejlesztési koncepciót.

Zánka Község jövőképe:



### A) Legyen Zánka az a település, ahol a helyben élők és az ide látogatók egyaránt megtalálják számításait!

Zánka fejlesztései során figyelmet fordít arra, hogy megteremtse az összhangot a nyugodt községi lét és a kulturált, családias idegenforgalom között. Az Önkormányzat azt gondolja, hogy a település akkor lehet sikeres turisztikai célpont, amennyiben a helyi közösség komfortosan érzi magát és a tervezett turisztikai fejlesztések elfogadottak az állandó lakosság körében.

A településnek biztosítani kell, hogy a helyi lakosok biztonságban érezzék magukat, pihentető környezetben tudják a hétköznapi fáradalmait kipihenni. Az otthonosság megteremtése érdekében elengedhetetlen az épített és természeti lakókörnyezet megújítása, védelme, fenntartása.

Az Önkormányzat hosszútávon azt szeretné elérni, ha a település népességszáma növekedésnek induljon, ezzel is biztosítva a település folyamatos fejlődését és a meglévő intézmények és szolgáltatások kapacitásának kihasználását.

### B) Legyen Zánka olyan település, ami saját települési karakterrel rendelkezik!

Zánka szerencsésnek mondhatja magát, mert számos olyan helyi erőforrással rendelkezik, amik jól felhasználhatók a település fejlődése érdekében. Helyi erőforrásként tekintünk a tárgyi, épített és szellemi örökségre, a néphagyományokra, és természetesen ide tartozik a táji környezet.

A helyi hagyományok tisztelete és tovább örökítése nagyon fontos a település számára. Ezek az értékek teremtik meg a kohéziót a helyi közösség számára, és a jövőre nézve alapját adják az összefogásnak és az elköteleződésnek a település folyamatos fejlődése, épülése érdekében.

A település számára fontos, hogy egyedi és megkülönböztethető idegenforgalmi arculattal rendelkezzen. A Balaton-parti desztinációban, akkor tud kitűnni és sikeres lenni Zánka, ha elsősorban a helyi erőforrásokra támaszkodik.

### C) Legyen Zánka az a település, amit fejlesztések szempontjából a kiszámíthatóság és nyitottság jellemez!

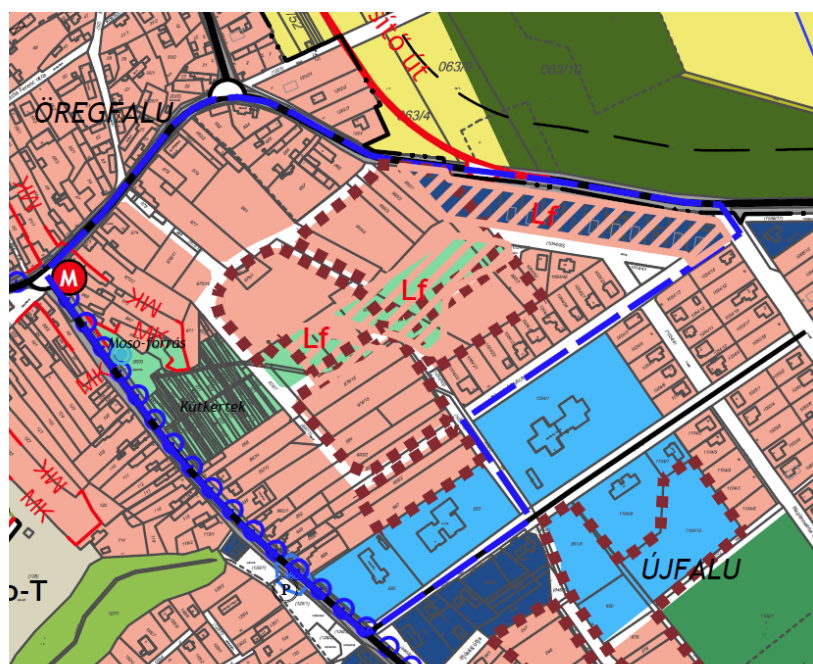
Az Önkormányzat abban hisz, hogy a település akkor tud sikeressé válni, ha a fejlesztések nem ad-hoc ötletek alapján, hanem átgondolt fejlesztési koncepció alapján valósulnak meg. Ebben jelent nagy segítséget a Településfejlesztési Koncepció elkészítése és elfogadása. A kiszámíthatóság nagy előnyt jelent a településen befektetést tervezők számára, hiszen tudják, hogy milyen fejlesztési irányt képvisel az Önkormányzat.

Az Önkormányzat alapvetően a befektetést ösztönző fejlesztési környezet kialakításért felelős. A település abban érdekelt, hogy minél több olyan befektetés valósuljon meg, ami illeszkedik a Településfejlesztési Konceptcióban foglalt fejlesztési elvekhez és emellett lendületet adnak Zánka számára.

A tervezett módosítás a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzésekkel összhangban van, az új lakóterület kijelölése a kitűzött népességszám növekedés elérését segítik elő, a megmaradó zöldterületek továbbra is biztosítják a minőségi lakókörnyezet fenntartásának lehetőségét.

## 9. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

### 12.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA



A településrendezési eszközök módosítása a területfelhasználási rendszer kismértékű megváltoztatásával jár. A hatályos településrendezési eszközök eddig is lehetővé tették a tömbbelső részbeni lakóterületi hasznosítást, ami a módosítás nyomán tovább bővül.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, valamint beépítésre szánt területek kerülnek egyéb beépítésre szánt területbe átsorolásra.

A módosítással érintett területeken falusias lakóterület kerül kijelölésre

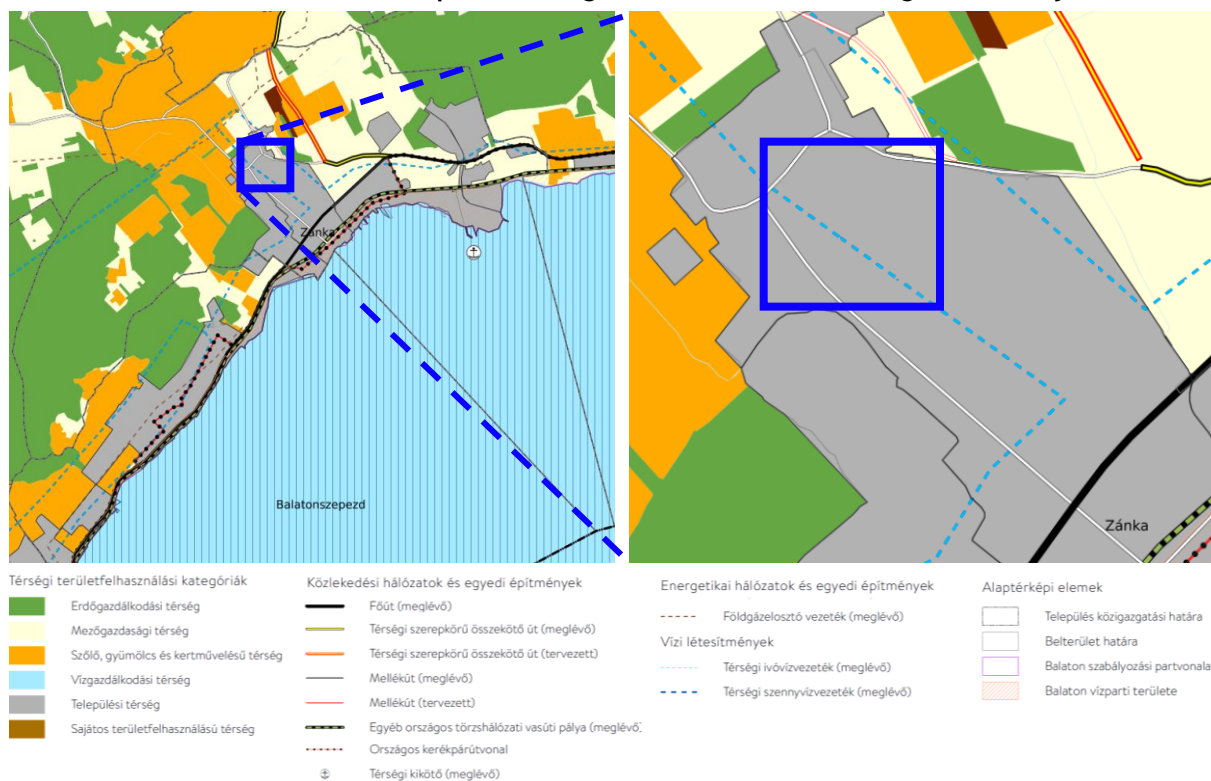
#### 12.1.A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze és életbe lépett a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet tartalmazza.

Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről (VMTRT) Veszprém Megye Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete rendelkezik, ami 2020.január 12-től hatályos. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Zánka esetében.

### 9.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja Zánka módosítással érintett területét **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolja.



A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének Zánkát ábrázoló részlete, jelölve a módosítással érintett területeket

### Települési térség

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

.....  
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;  
.....”

A módosítás az MATrT előírásaival összhangban van.

### 9.2 Műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei





A tervben jelölt műszaki infrastruktúra elemek:

- 71. sz. főút
- 29-es számú Székesfehérvár-Tapolca-vasútvonal
- Országos kerékpárútvonal

A tervben jelölt műszaki infrastruktúra elemek:

- 71. sz. főút
- 29-es számú Székesfehérvár-Tapolca-vasútvonal
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Térségi kikötő (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Térségi ivóvízvezeték (meglévő)
- Térségi szennyvízvezeték (meglévő)

**9.3 Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése**

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítási területek érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

| Országos és kiemelt térségi övezet                               | Előírás   | Módosítással érintett terület érintettsége |
|------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|
| 1. Ökológiai hálózat magterületének övezete                      | MATrT     | nem                                        |
| 2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete              | MATrT     | nem                                        |
| 3. Ökológiai hálózat puffterületének övezete                     | MATrT     | nem                                        |
| 4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete | MATrT     | nem                                        |
| 5. Tájképvédelmi terület övezete                                 | MvM rend. | igen                                       |
| 6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete   | MATrT     | igen                                       |
| 7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete                              | MvM rend. | nem                                        |
| 8. vízminőség-védelmi terület övezete                            | MvM rend. | igen                                       |
| 9. Földtani veszélyforrás terület övezete                        | MvM rend. | nem                                        |
| 10. Vízerózióknak kitett terület övezete                         | MvM rend. | nem                                        |
| 11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete                     | MvM rend. | nem                                        |
| 12. Tómeder övezete                                              | MATrT     | nem                                        |
| 13. Általános mezőgazdasági terület övezete                      | MvM rend. | nem                                        |
| 14. Kertés mezőgazdasági terület övezete                         | MaTrT     | nem                                        |
| 15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                  | MaTrT     | nem                                        |
| 16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete                      | MvM rend. | nem                                        |
| 17. Erdők övezete                                                | MaTrT     | nem                                        |
| 18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                     | MvM rend. | nem                                        |
| 19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete               | MaTrT     | nem                                        |
| 20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete                   | MaTrT     | nem                                        |

### Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Zánka teljes közigazgatási területét érinti. A hatályos HÉSZ a tájképvédelmi szempontok figyelembevételével készült, a módosítás nyomán a tájképvédelmi előírások nem változnak, illetve a község településképi rendelete biztosítja a tájképvédelmi szempontok érvényesülését. A módosítással érintett területre a HÉSZ 3.§ (5) bekezdése vonatkozik:

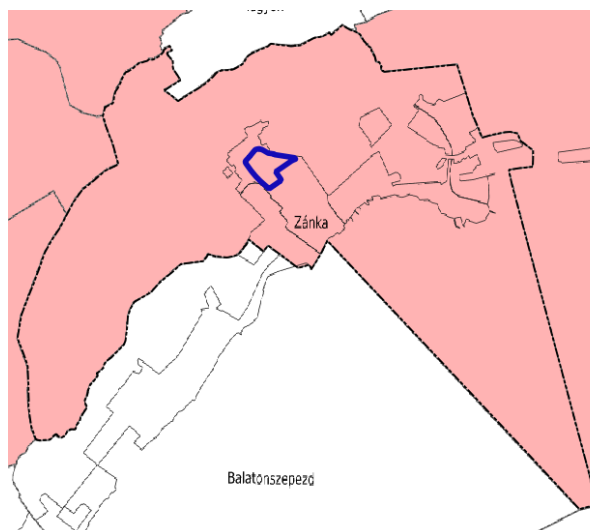
*Beépítésre szánt területen új épület létesítéskor vagy meglévő épület átalakításakor, bővítéskor a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a szomszédos épületekhez és a kialakult utcaképhez való illeszkedést kell bemutatnia.*



### Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

MATrT 31. §-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Zánka teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes. A világörökség várományos terület kezelési terve egyelőre nem áll rendelkezésre, így annak előírásai nem vizsgálhatók.



### Vízminőség-védelmi terület övezete

MvM rendelet 5.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Zánka teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

A hatályos helyi építési szabályzatban megfogalmazásra kerültek a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan előírások, továbbá a vízellátásról és a szennyvízelvezetésről is rendelkezik a HÉSZ.



#### 9..4 Egyedileg meghatározott megyei övezetek

A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a módosítási területek érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

| Egyedileg meghatározott megyei övezet                                                                                                          | Előírás | Módosítási terület érintettsége |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------|
| Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete                                                                                | VMTrT   | nem                             |
| Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete                                                                 | VMTrT   | nem                             |
| Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete                                                                                     | VMTrT   | nem                             |
| Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete                                                                           | VMTrT   | igen                            |
| Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete                                                                    | VMTrT   | igen                            |
| Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete | VMTrT   | igen                            |

##### Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

VMTrT rendelet 11.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosítást nem befolyásolják.



##### Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete

VMTrT rendelet 12.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosítást nem befolyásolják.





Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

VMTrT rendelet 13.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosítást nem befolyásolják.



A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, hiszen a korábban zöldterületbe sorolt területek falusias lakóterületbe való átsorolását tartalmazza a módosítási javaslat. A hatályos TRE-ben a módosítással érintett tömb belsejében 1,2 ha nagyságú, magántulajdonban lévő területen került zöldterület kijelölésre. Az MATrT a 12-13.§-ban rendelkezik az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályairól:

*„12. § (1)(...) a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
  - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
  - c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.*
- (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*
- (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

A településrendezési eszközökben kijelölt új beépítésre szánt terület az MaTrT előírásainak megfelel. A terület a település központjában, települési térségben fekszik, nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Az 1,2 ha nagyságú új beépítésre szánt terület 10%-ának megfelelő, az új beépítésre szánt területtel közvetlen kapcsolatban lévő 0,13 ha nagyságú zöldterület kerül kijelölésre a módosítás során.

Az MATrT az 64-67. §-ban rendelkezik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek zöldterületeivel kapcsolatos általános előírásokról:

#### *„41. Zöldterület*

*64. § A parti és partközeli települések Balaton vízparti területén kívül eső, a településrendezési eszközökben zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt területre vonatkozóan a 33. alcím*

szerinti előírások mellett a 65-67. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

65. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a parti és partközeli település Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési eszközökben zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparkként vagy közkertként nyilvántartott területe.

(2) E § szerinti zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

- a) az átsorolás az átsorolni kívánt, természetvédelmi oltalom alatt nem álló zöldterület legfeljebb 10%-át, természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület legfeljebb 5%-át érintheti; a természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület átsorolása csak közcélú közlekedés, közművesítés céljából történhet, továbbá ebben az esetben az átsorolással érintett ingatlanrészen épület nem helyezhető el;
- b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan a települési önkormányzat tulajdonában van;
- c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;
- d) természetvédelmi oltalom alatt álló, természetes élőhelyként funkcionáló, vagy természetközeli állapotú ingatlan új zöldterületként nem jelölhető ki.

(3) Az átsorolást követően az újonnan zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt ingatlanon további átsorolás nem hajtható végre.

(4) Az átsorolás következtében újonnan kijelölt zöldterületen létrehozandó közparkot vagy közkertet legkésőbb az átsorolt zöldterület területének tényleges csökkentéséig meg kell valósítani, és az ingatlan-nyilvántartásba közparkként vagy közkertként bejegyezni.

(5) A korábban zöldterületi, de már átsorolt ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.

(6) Zöldterületen építmény legfeljebb 4,5 m beépítési magassággal helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

66. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a parti vagy partközeli települések Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési eszközökben zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparknak vagy közkertnek nem minősülő területe.

(2) E § szerinti zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

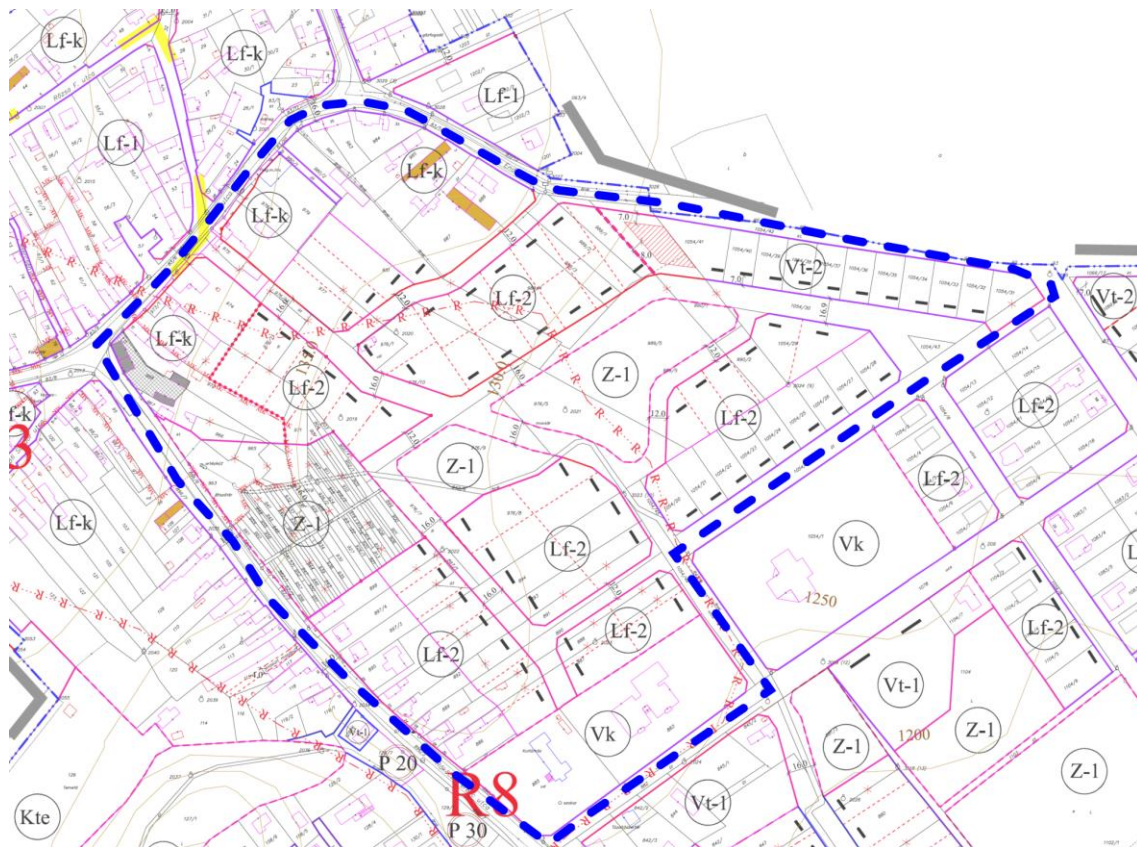
- a) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá - kivéve, ha a település teljes területe természetvédelmi oltalom alatt áll -;
- b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (ideértve az elhelyezkedését, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolatát) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;
- c) az újonnan kijelölt zöldterület létesítése a természetvédelem céljaival összhangban áll.

(3) Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.

67. § A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”

A módosítás során zöldterület kerül megszüntetésre. A településrendezési eszközökben a módosítást követően összesen 228,45 ha beépítésre szánt terület, illetve 13,51 ha zöldterület kerül kijelölésre, ami azt jelenti, hogy a zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5,9%-a, így az előírásoknak továbbra is megfelel.

A módosítással érintett területen található zöldterületek 2008. december 31. előtt kerültek kijelölésre, ennek következtében a jogszabály felmentést ad az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével kapcsolatban.



Kivágat Zánka korábbi 3/2008. (VII.01.) sz. rendeletének BSZA-1 elnevezésű tervlapjáról



## 10. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 12.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A módosítás belterületen, jellemzően jelenleg is beépítésre szánt területen található, tájszerkezetre, tájhasználatra nincs hatással.

### 12.1. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A módosítással érintett terület nyugati határában található az országos jelentőségű ex lege védett természeti érték Mosó-forrás, amely továbbra is zöldterületen marad, így a módosítás közvetlenül nem érinti. A területet egyéb nemzetközi, országos vagy helyi védelem nem érinti. A területen, elsősorban a 947/10 hrsz földrészleten, jelentősebb fás növényállomány található, melynek megőrzése elsődleges szempont kell, hogy legyen a terület hasznosítása során.

### 12.1. 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”.<sup>2</sup> Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető”.<sup>3</sup>

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása a hatályos szerkezeti leírás IV.2. A településszerkezeti változások bemutatása című fejezetben. A hatályos településszerkezeti tervben, a későbbi módosítások során figyelembe vehető, rögzített biológiai aktivitásértéke **+2,63**.

Jelen módosítás során a biológiai aktivitásérték változása **-2,14**.

A település biológiai aktivitásértéke jelen módosítást követően összességében **+0,49**, ami a szerkezeti leírásban rögzítésre kerül.

| Ssz                                                                                                                                                                                                                                                                    | Hrsz                                               | ha   | Hatályos területfelhasználás | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás érték különbség |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| A6                                                                                                                                                                                                                                                                     | 842/8, 976/5, 976/13, 976/14, 976/16, 989/5, 990/1 | 1,14 | Zöldterület                  | Falusias lakóterület          | <b>-4,1</b>                         |
| Indoklás: A területre a település lakóterületi fejlesztési területként tekint, ahol a korábban kijelölt nagy kiterjedésű zöldterület kialakítását nem tervezi az önkormányzat, ezért a környező telektömbökkel megegyezően a területet falusias lakóterületbe sorolja. |                                                    |      |                              |                               |                                     |
| C9                                                                                                                                                                                                                                                                     | 990/1, 1054/32-41, 1054/48                         | 1,03 | Településközpont terület     | Falusias lakóterület          | <b>1,96</b>                         |
| Indoklás: A terület beépítése a környező lakótömbökkel megegyező, nem indokolt a településközpont területi besorolás, ezért falusias lakóterületbe kerül.                                                                                                              |                                                    |      |                              |                               |                                     |
| <b>Összesen jelen módosítás során a biológiai aktivitásérték változása:</b>                                                                                                                                                                                            |                                                    |      |                              |                               | <b>-2,14</b>                        |

<sup>2</sup> A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017. LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg.

<sup>3</sup> A 9. § (9) bekezdését a 157/2017. (VI. 16.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése iktatta be.

## 11. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zánka területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

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

A település zöldfelületi rendszerének egy része a településrendezési eszközök módosításával változik, hiszen zöldterületbe sorolt területek kerülnek beépítésre szánt területbe. A telektömböt már a hatályos településszerkezeti terv is lakóterületi fejlesztési területként tartja nyilván, ahol nagyméretű zöldterület is kijelölésre került. A zöldterületek magántulajdonú földrészleteken kerültek kijelölésre, kisajátításuk és kialakításuk nem történt meg, és a község önkormányzata nem is tervezi. Mivel Zánkán több helyen is nagy kiterjedésű zöldterületek és intenzív zöldfelületek állnak rendelkezésre, így habár a módosítással csökken a zöldterületek kiterjedése, továbbra is megfelelő marad a település zöldfelületi rendszere.

## 12. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosításának célja, hogy a település Iskola utca - Rákóczi utca - Fő utca - Ady Endre utca - Naplemente utca által határolt területén kijelölt zöldterület lakóterületi besorolást kapjon, és a tervezett beépítésnek, valamint a megközelítő úthálózatnak leginkább megfelelő belső utak jöjjenek létre.

A közlekedési munkarészek a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások rendelkezéseinek figyelembe vételével készültek. (e-UT 03.01.11 /ÚT-2-1.201:2008, „Közutak tervezése (KTSZ)”, e-UT 03.03.21 /ÚT 2-1.214:2004, „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése”, e-UT 02.01.41 /ÚT 2-1.218:2003., a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmáról)

### 12.1. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

**Úthálózat:**

A tervezési terület legfontosabb megközelítő útszakaszai:

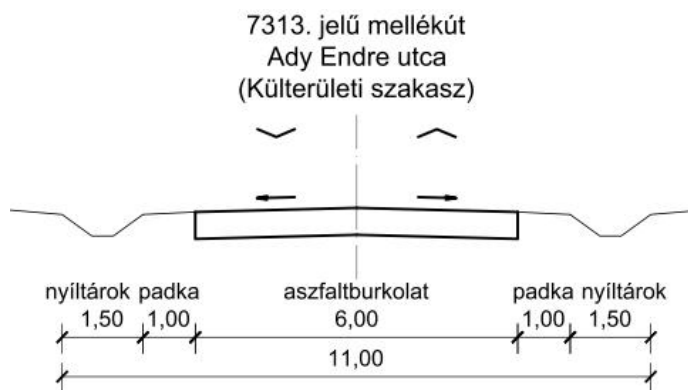
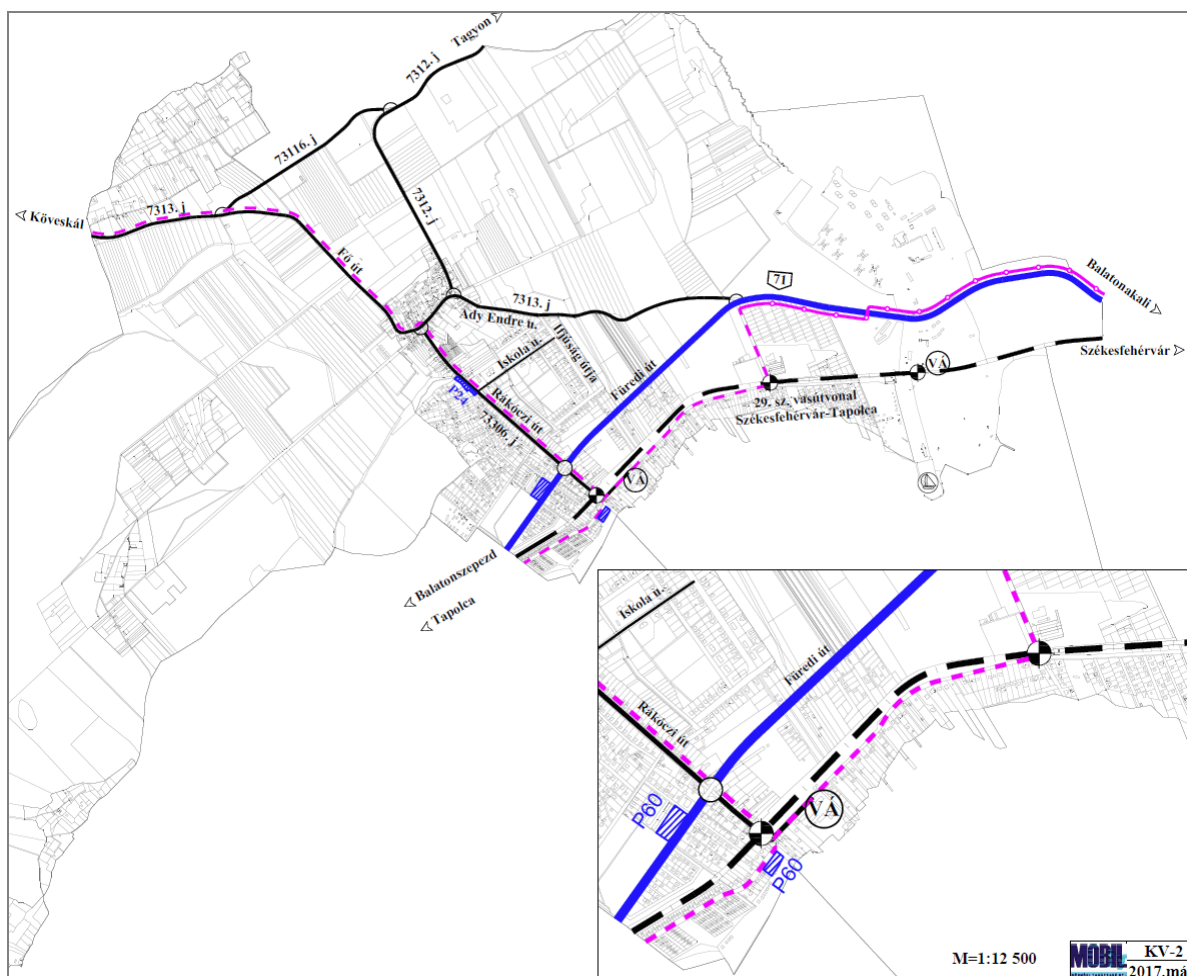
Mind az országos, mind a térségi forgalom az alábbi útszakaszokon keresztül éri el a jelenleg csak részben beépített területet:

- **71. sz. (Lepsény - Fenékpusztá), II. rendű főút**, útkategória: K.IV.A. és a hozzá kapcsolódó
- **7313. j. Zánka - Gyulakeszi összekötőt út**, útkategória: K.V.B. (országos mellékút)

ÁNF= 1221 Ejm/nap (Ady Endre utca) és 2057 Ejm/nap (Fő utca).

A két országos útszakasz csomópontja (különösen szezonálisan) jelentős forgalmat lebonyolító, kanyarodósávokkal és jelzőtáblás forgalomirányítással kiépített kereszteződés.

A tervezési területet a 7313. j. összekötőút határolja keletről és északról (Ady Endre utca és Fő utca). A Fő utcán menetrendszerű buszjáratok is közlekednek.



Az Ady Endre utca külterületi jelleggel kiépített, két forgalmi sávval, aszfaltburkolattal és nyílt árkokkal üzemelő útszakasz. Egyik oldalán beépítés található, de csak egyetlen ház közötti kapcsolata adott erről az útszakaszból.

A Fő utca szűk (9-11 m) szabályozási szélességű belterületi útszakasz, kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas aszfaltburkolattal, egyoldali járdával. Csapadékvíz-elvezetése hiányos (kisszámú víznyelő látható a nyomvonalon.)

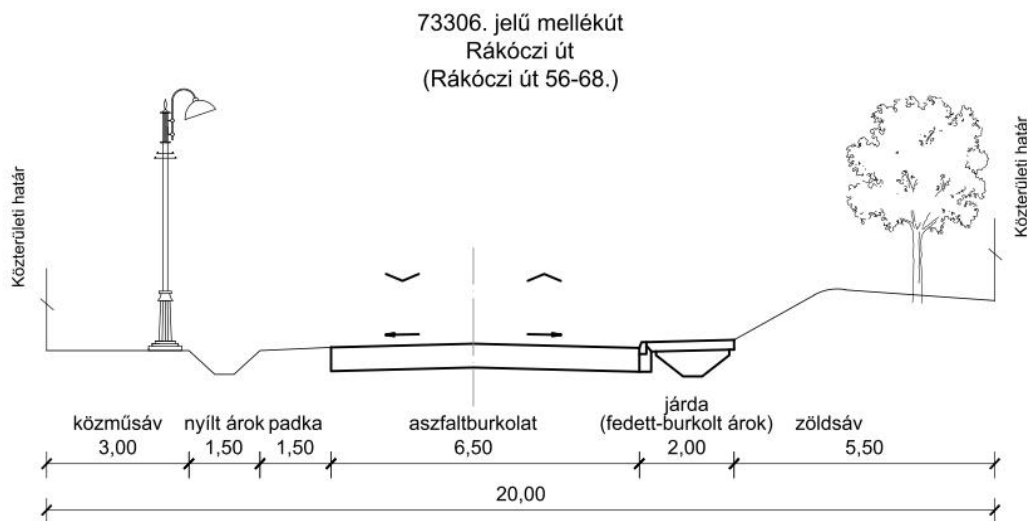
#### K-2. Ady Endre utca jellemző keresztmetszésvázlat

A település központja és a Balaton-part irányából a tervezési területre a leggyorsabb eljutást a

- **73306. j. (Zánka - Köveskál) állomáshoz vezető út,** útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.

biztosítja, amely útszakasz nyugatról közelíti meg a területet.





K-3. Rákóczi út jellemző keresztmetszévé

Ez az országos mellékút (Rákóczi út) a településen II. rendű települési főútként üzemel, aszfaltburkolattal, egyoldali járdával, nyílt árkos vízelvezetéssel. ÁNF= 1989 Ejm/nap.

Az Iskola utca a Rákóczi utcához kapcsolódó jelentős kiszolgáló út, amely a terület déli irányú megközelítését teszi lehetővé. Az Iskola utca a község új főutcájaként működik, új intézményi épületekkel, hozzátartozó parkolókkal, merőleges parkolósávval, egyoldali járdával. Az Iskola utca - Naplemente utca - Ifjúság útja nyomvonalon széles közterületek jellemzők, amelyek helyet adnak járdáknak, parkolósávoknak és széles zöldsávoknak is.

A tervezési területet érintő kiszolgáló utakat kétirányú forgalom, nyílt árkos (vagy hiányzó) vízelvezetés, zöldsávok és a járdák hiánya jellemzik. A forgalmi rendet közúti jelzőtáblák határozzák meg.

#### **Parkolás:**

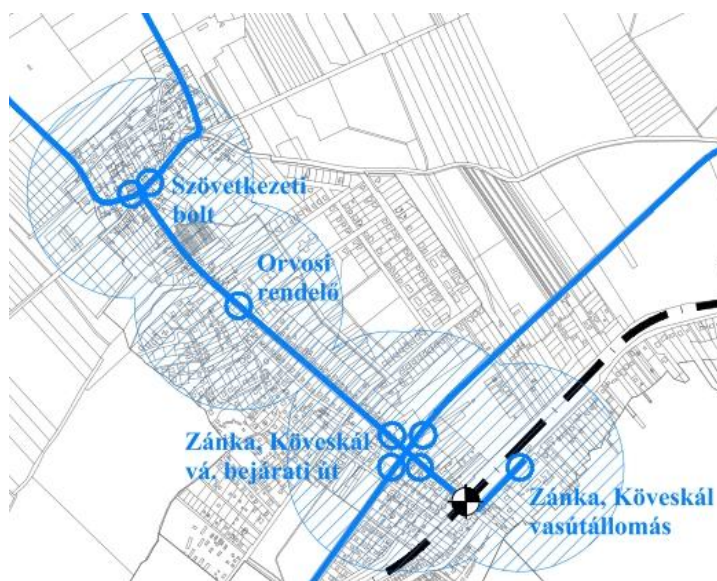
A tervezési területen (beépítetlen jellege miatt) közterületi parkolás nincs. Az Iskola utcában az intézményekhez nagyméretű merőleges parkolósáv épült (40 parkolóállás). A Polgármesteri Hivatalhoz külön parkolófelület (20 parkolóhely) tartozik.

#### **Gyalogos és kerékpáros forgalom:**

A tervezési területre vezető közutakon legalább egyoldali járda mindenhol kiépült. A kerékpáros infrastruktúrát a településen jelenleg a Balatoni Bringakörút Zánkát érintő szakasza képviseli, így a tervezési terület közelében sem épült ki kerékpárforgalmi létesítmény.

#### **Közösségi közlekedés:**

A községben mind a helyi közösségi közlekedést is a helyközi buszjáratok biztosítják, amelyeknek 7 megállója található a településen. A járatok az országos úthálózati elemek Zánkán áthaladó szakaszait használják.



Zánka települést a következő Volán járatok érintik:

- 1190 Budapest-Balatonalmádi-Keszthely-Zalaegerszeg/Tihany
- 1203 Budapest-Balatonalmádi-Tapolca

A tervezési terület kb. 75-80 %-a közösségi közlekedéssel ellátott területnek tekinthető, mert 300 m gyaloglási távolságot feltételezve a megállóig, a terület nagy része elérhető ilyen távolságból, az alábbi ábrának megfelelően.

K-4. Községi közlekedés hálózat

## 12.2. TERVEZETT ÁLLAPOT

A tervezési terület a település jelenleg beépítetlen területe, amelyre falusias lakóterület tervezett, 12 m közterületi szélességű kiszolgáló útszakaszokkal.

Az alábbi szabályozási tervlap szerint a terület feltárása három irányból történik:

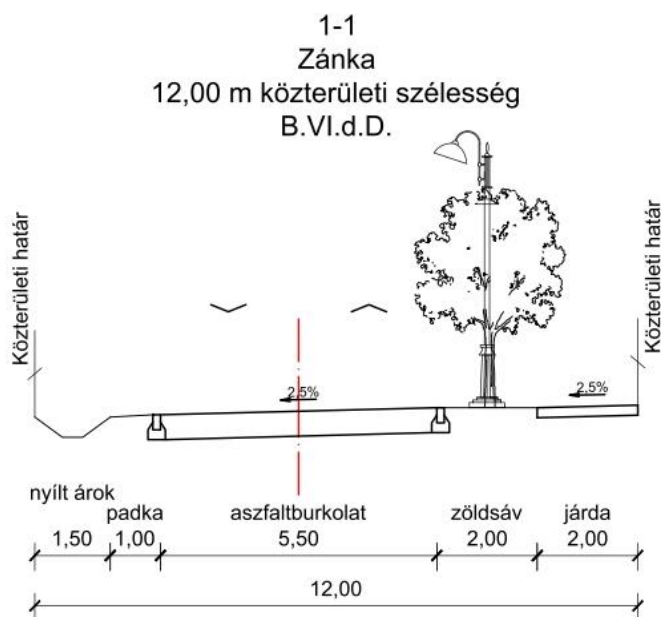
- Ady Endre utca
- Fő utca
- Iskola utca (megépült útszakaszok felhasználásával).

Megközelíthetőség szempontjából a több irányból történő feltárás jó megoldás. Ugyanakkor a kereszteződések, kapcsolódó csomópontok forgalomtechnikai kialakítása a forgalombiztonság szempontjából gondos tervezést igényel, különösen a keskeny szabályozási szélességű, szezonálisan jelentős forgalmú, sűrűn beépített Fő utca irányából. Mivel az útkapcsolat a Fő utcában a Kossuth utcai kereszteződéssel egybe esik, így a csomópontok száma nem növekszik az útszakaszon.

A csomópont beláthatóságának biztosítása elengedhetetlen. Az Ady Endre utcai csomópont a belterület határára tervezett. A nagyobb sebességgel (külsőterületi irányból érkező) gépjárművezetők számára forgalomtechnikai jelzések kihelyezését javasoljuk az útcsatlakozás kialakítása után, a konfliktushelyzetek megelőzése érdekében.

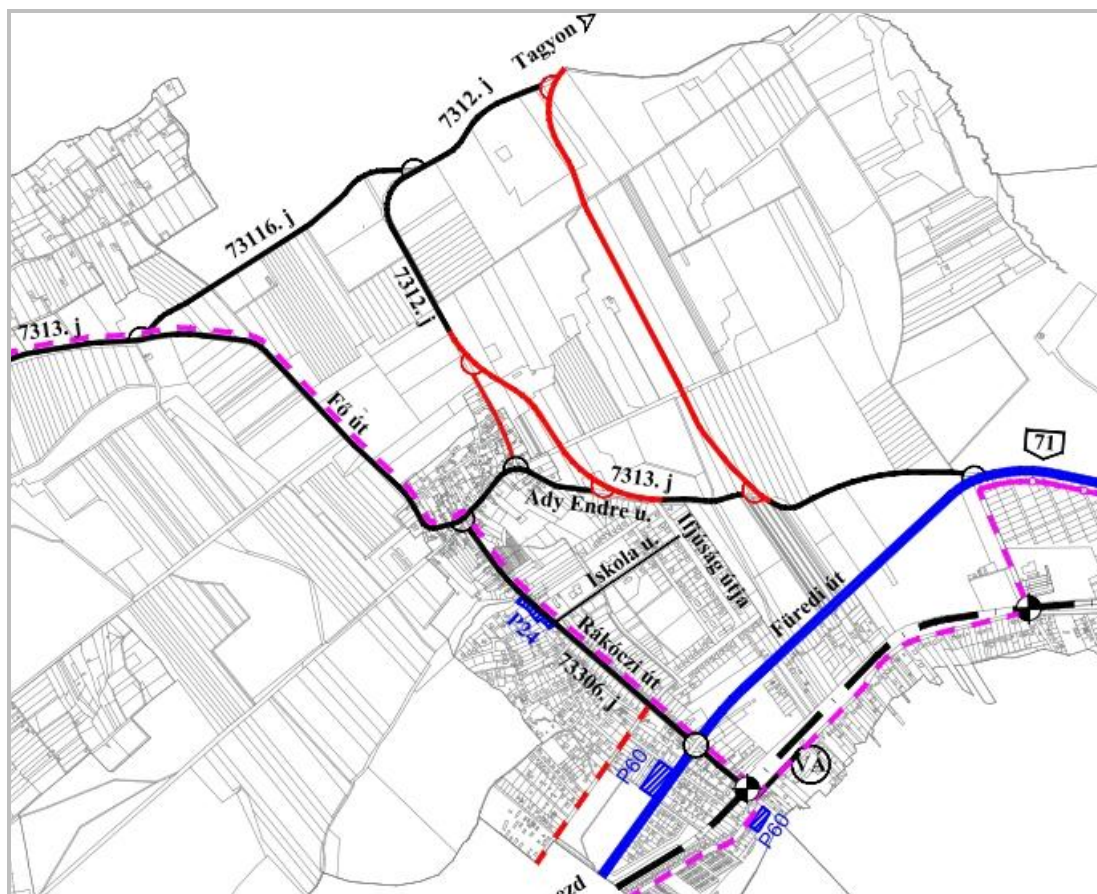
A tervezett lakóutcákat 12 m szabályozási szélességgel, 5,50 m széles burkolattal, egyoldali járdával, fasorral és egyoldali nyílt árokkal terveztük.

A lakóterületen közterületi parkolók kialakítását nem terveztük, a gépjárművek várakozása, tárolása telken belül oldandó meg.



K-6. Mintakeresztmetszvény

A gyalogos megközelítés biztonsága érdekében minden lakóutcában legalább egyoldali járdaszakasz kiépítését irányoztuk elő, a mintakeresztmetszvényen láthatóknak megfelelően. A terület kerékpáros megközelítése a Rákóczi út menti kerékpáros nyomvonal irányából adott az Iskola utcán és a Naplemente utcán át. A legközelebbi buszmegállók a „Rákóczi út” (kb. 200 m távolságban) és az „Orvosi rendelő” (300 m távolságban) találhatók.



K-7. Tervezett úthálózat



## 13 KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

A módosítással érintett terület Zánka belterületén helyezkedik el, amelyet a Fő utca, Ady Endre utca, Naplemente utca és a Rákóczi Ferenc utca határol. A terület a község régóta beépített belterületi része, ahol a közterületi utak nyomvonalai mentén a közművek kiépültek, s amelyekkel a teljes közműellátás már jelenleg is biztosított. Ennek keretében kiépült a vezetékes vízellátás, a szennyvízcsatorna hálózat, a villamosenergia ellátás, a vezetékes gázellátás és az elektronikus hírközlési hálózat.

A településrendezési javaslat szerint a tervezési terület belső zöldterületi részén tömbfeltárással a szabályozás a lakófunkciót lehetőségét bővíti. A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos lakófunkció biztosítására a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátáshoz a tervezett lakóépületek ellátására a vezetékes vízellátását, szennyvízcsatornázását, csapadékvíz elvezetését, a korszerű vezetékes energiaellátása a villamosenergia ellátását kell biztosítani.

A megengedett legnagyobb beépítési lehetőség kihasználása esetén a területen még további 15-20 lakóépület építése lehetséges, amely megvalósulását követően a teljes közműellátás biztosítása esetén várható összes többlet közműigény:

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Vízigény:                         | 12 m <sup>3</sup> /nap |
| Elvezetendő szennyvíz mennyisége: | 12 m <sup>3</sup> /nap |
| Villamosenergia igény:            | 100 kW                 |
| Földgáz igény:                    | 30 Nm <sup>3</sup> /h  |

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű-áganként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl, a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése közművenként alapházis fejlesztésre.

### 13.1. VÍZELLÁTÁS

Zánka közműves vízellátása a jelenlegi meglévő létesítmények ellátására megoldott, a vezetékes ivóvíz hálózat minden utcában kiépített.

A Balaton parti települések vízellátását regionális rendszerről biztosítják. A regionális rendszerről ellátott települések több rendszerről ellátottak, a rendszerek kezelője a síófoki központú Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. (DRV), melynek több üzemigazgatósága működik. Zánka a Balaton északi partján helyezkedik el, a község vízellátó rendszere az Észak-Balatoni Üzemeltetési Üzemvezetőség rendszeréhez csatlakozik.

Az észak balatonparti regionális rendszer jelenleg Keszthelytől Balatonfűzfőig van kiépítve a Balaton északi partjával párhuzamosan. A regionális vezetékek mérete zömmel NÁ 300-as. Ezt a vezetéket táplálja be a Nyírádi vízbázis felől 2 db dn 600-as méretű vezetékek. A Nyírádi vízbázis kapacitása 8000 m<sup>3</sup>/nap, ez tekinthető a Balaton menti települések fő vízbázisának. A kistérségi rendszer hálózatában a víznyomást a Balatonszepezdi 2000 m<sup>3</sup>-es, ellennyomó tározóként működő medence (169,0 mAf.) biztosítja. A tervezési területen lévő belterületi üdülőterület vízellátó hálózata minden utcában kiépült, a hálózatban ellátási és víznyomásproblémák nincsenek. A regionális rendszeren a vízbázisok megfelelő tartalék kapacitással rendelkeznek, így a lehetséges lakóépületek megvalósulása esetén fellépő 12 m<sup>3</sup>/nap többlet vízigényt szolgáltatni tudják.

A módosítással érintett területet határoló utcák nyomvonalán a vízvezetékek kiépültek dn 100-as mérettel, a vezetéken föld feletti tűzivízcsapok üzemelnek. A tömböt feltáró új utcák nyomvonalán kiépítendő szintén dn 100-as vezetékeket ezekhez a meglévő vezetékekhez lehet csatlakoztatni.

### Vízvezetés - szennyvízelvezetés és tisztítás

A Balaton északi partján Révfülöptől Zánkáig a regionális szennyvízelvezető rendszert kiépítették. Az itt lévő településeken a szennyvízcsatorna hálózattal elszállított szennyvizet áttemelő berendezéseken és a Balaton északi partja mentén megépített szennyvíz nyomóvezetékeken keresztül a Révfülöpi szennyvíztisztító telepre nyomják. A megtisztított szennyvizet befogadja a Balaton. A helyi és a regionális szennyvízcsatorna hálózat és a tisztító telep kezelője a DRV Keszthelyi Üzemigazgatósága.

Zánka minden utcájában kiépült a szennyvízcsatorna hálózat. A hálózat NA 200-as KGPVC csatornákból épült ki. A település topográfiai adottságai miatt a gravitációs hálózati rendszeren több áttemelő berendezés üzemel, amelyekből nyomóvezetékeken keresztül nyomják tovább a szennyvizet a befogadó gravitációs csatornába, illetve a szennyvíztisztító telepre.

A módosítással érintett területet határoló utcák nyomvonalán a gravitációs szennyvízcsatornák kiépültek DN 200-as mérettel. A tömböt feltáró új utcák nyomvonalán kiépítendő szintén DN 200-as szennyvízcsatornákat ezekhez a meglévő csatornához lehet csatlakoztatni. A lehetséges új lakótelkek által kibocsátandó 12 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvízmennyiséget alapbázis szempontjából a regionális szennyvízelvezető hálózati rendszer el tudja szállítani és a szennyvizet a Révfülöpi szennyvíztisztító telep fogadni tudja.

### Vízvezetés - csapadékvíz elvezetés

Zánka kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, illetve a lefolyó vizet árok-csatornák segítségével -mint végbefogadóba- a Balatonba vezetik. A település két jelentősebb vízfolyása a községben áthaladó Horogi patak és az Erzsébet táboron áthaladó Cserkúti patak.

A településen egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, vagy egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de több utcában rövidebb szakaszokon semmilyen elvezetési vagy szikkasztási mód nem épült meg, ezekben az utcákban nagyobb záporok után fennáll a vízállásos területek kialakulásának veszélye.

A tervezési terület tömbbelsejének zöldterületén jelenleg a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, kisebb részben Balaton irányában lefolyanak. Befogadjuk a határoló utcák nyílt árcai.

A kialakítandó telkek burkolt felületeiről gyorsan lefolyó csapadékvizeket javasoljuk a telkeken belül kialakítandó zárt tározókban betározni, amelyekből vagy a zöldterület locsolására lehet a vizet vételezni, vagy pedig szikkasztó tározókat javasolunk kiépíteni. Amennyiben a telkekről a csapadékvizeket kivezetik, akkor az utca menti csapadékvíz elvezető árok vízzállító kapacitását a végbefogadóig kell leellenőrizni és a szükséges beavatkozásokat, bővítéseket el kell végezni.

A tervezési területen belül található a Mosó-forrás. A belőle fakadó vizet egy nyílt vízfolyás vezeti le a Balaton irányába, ami egy részen a tervezett lakótelkeken halad keresztül. Az árok szerepét felül kell vizsgálni. A lakóterület kialakításának feltétele, hogy a jelenleg a telkeken áthaladó önálló hrsz-on lejegyzett vízgazdálkodási területként nyilvántartott árok nyomvonala módosuljon. A módosításra lehetőséget a kijelölt új közterület ad, de a nyomvonal módosításhoz vízjogi létesítési engedély szükséges, ennek birtokában lehet csak a kérdéses árokszakaszt megszüntetni. Ezt követően a tereprendezésnél fel kell hívni a figyelmet arra, hogy építési hely kijelölésénél a megszűnő árok vonalán keletkező rétegvizek előfordulásával számolni kell, és annak elvezetését dréncsővel biztosítani szükséges.

### 13.2. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A tervezési terület térségének a villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Győri központú E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Veszprémi Üzletigazgatósága.

Zánka villamosenergia ellátásának bázisa a Tapolca közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomás betáplálása a Veszprém és Keszthely között üzemelő 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztóhálózati rendszerről kiépített betáplálással biztosított. Az alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Zánka település fogyasztói transzformátor állomásait. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisméretű hálózat is oszlopokra szereltn került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában. Ilyen 22 kV-os szabadvezeték üzemel a tervezési területen belül az Iskola utcában, ez táplálja be az Óvoda előtt üzemelő 22/0,4 kVA-es transzformátor állomást.

A terület közvilágítása a kisméretű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik, ez a közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A felépíthető 15-20 lakóépület megvalósítása esetén a területen 100 kW villamosenergia többletigény léphet fel, amelyet alapbázis szempontjából a meglévő 22 kV-os szabadvezetésekről biztosítani lehet. A prognosztizált igénynövekmény meglévő transzformátor állomásról való vételezhetőségéről az E.ON fog nyilatkozni, amennyiben szükséges, egy új transzformátor állomás a területen belül a közterületen telepíthető. A területen továbbra is az új kisméretű elosztóhálózatot az esztétikai igények miatt földkábelekkkel kell kiépíteni.

### 13.3. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást építették ki.

A település földgázellátásának szolgáltatója 2020.03.01.-től az E.GAS Gázszolgáltató kft. Zánka gázellátásának bázisa a Raposkai MOL gázátadó állomás, amelynek betáplálása a Jánosháza-Tapolca között üzemelő nagynyomású szállítóvezetésekről épült ki. A Raposkai MOL gázátadó állomástól indulnak a településeket felfűző nagy-középnomású vezetékek. Zánka betáplálása Köveskál irányából történik, ebből az irányból táplálják be a települési hálózat gázfogadóját. Ez a csatlakozási hely tekinthető a település gázellátásának táppontjával.

A településen belüli elosztás középnomású (4 bar) hálózattal épült, az egyes ingatlanok bekötése is középnomásról történik. A középnomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A tervezési területet határoló utcák nyomvonalán a gázvezetékek kiépültek d 63-as és d 32-es mérettel. A tömböt feltáró új utcák nyomvonalán kiépítendő szintén d 32-es vezetékeket ezekhez a meglévő vezetékekhez lehet csatlakoztatni.

A területen belül felépíthető 15-20 lakóépület megvalósítása esetén a területen 30 Nm<sup>3</sup>/h többlet gázigény lép föl, a hálózati rendszerben ennél jóval nagyobb tartalék kapacitás rendelkezésre áll.



### 13.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

#### **Vezetékes hírközlési létesítmények**

Zánka elektronikus hírközlési hálózatának üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. A távközlési hálózat a 90-es évek elején nagyrészen kiépült, a rendszer a jelentkező hiányok pótlására továbbfejleszthető.

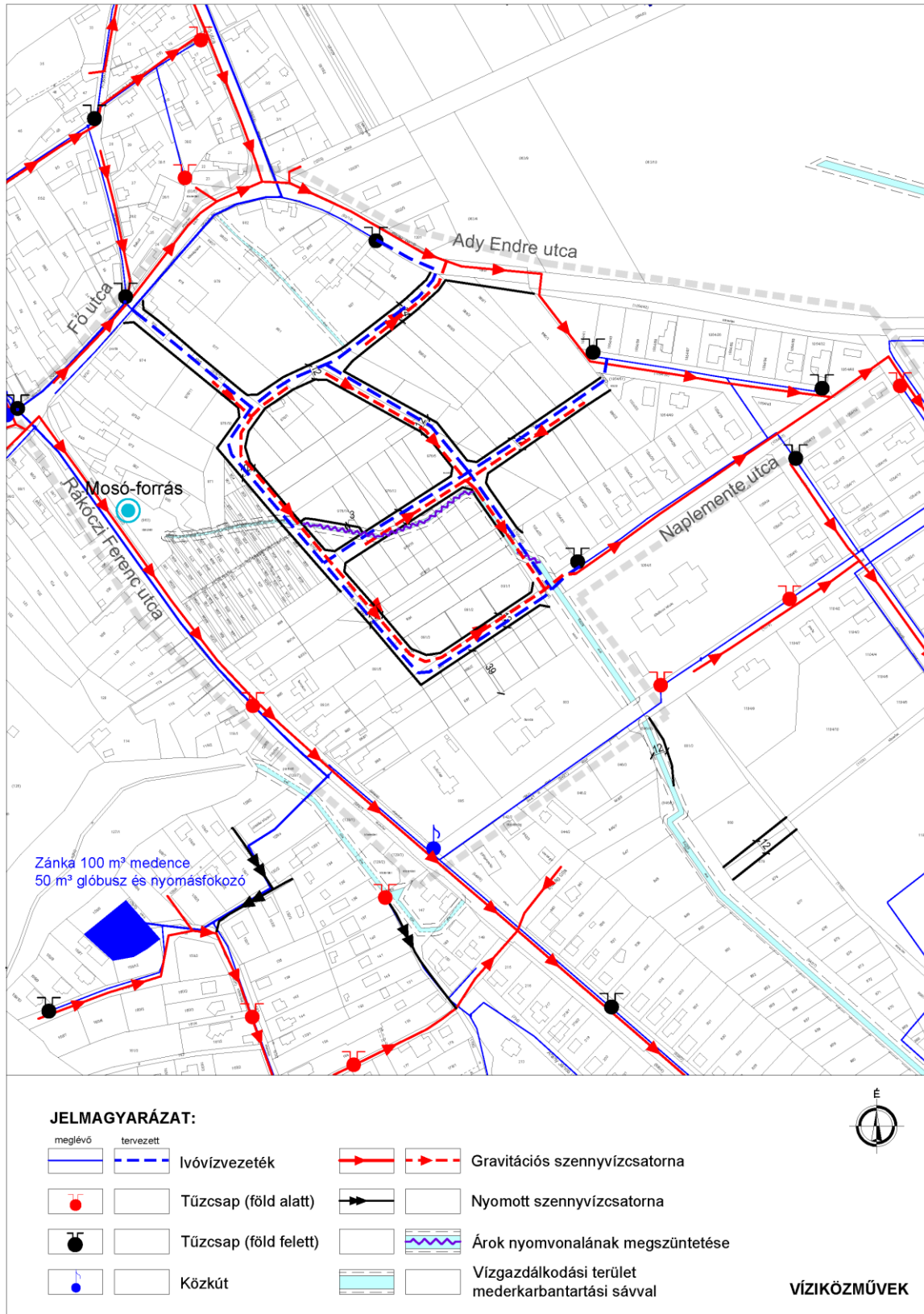
A tervezési területet határoló Fő utca, Ady Endre utca nyomvonalon keresztülhalad a Tapolca-Balatonfüred optikai kábel. Ebből látják el helyi hálózatot, amely itt légvezetékes kivitelezésű.

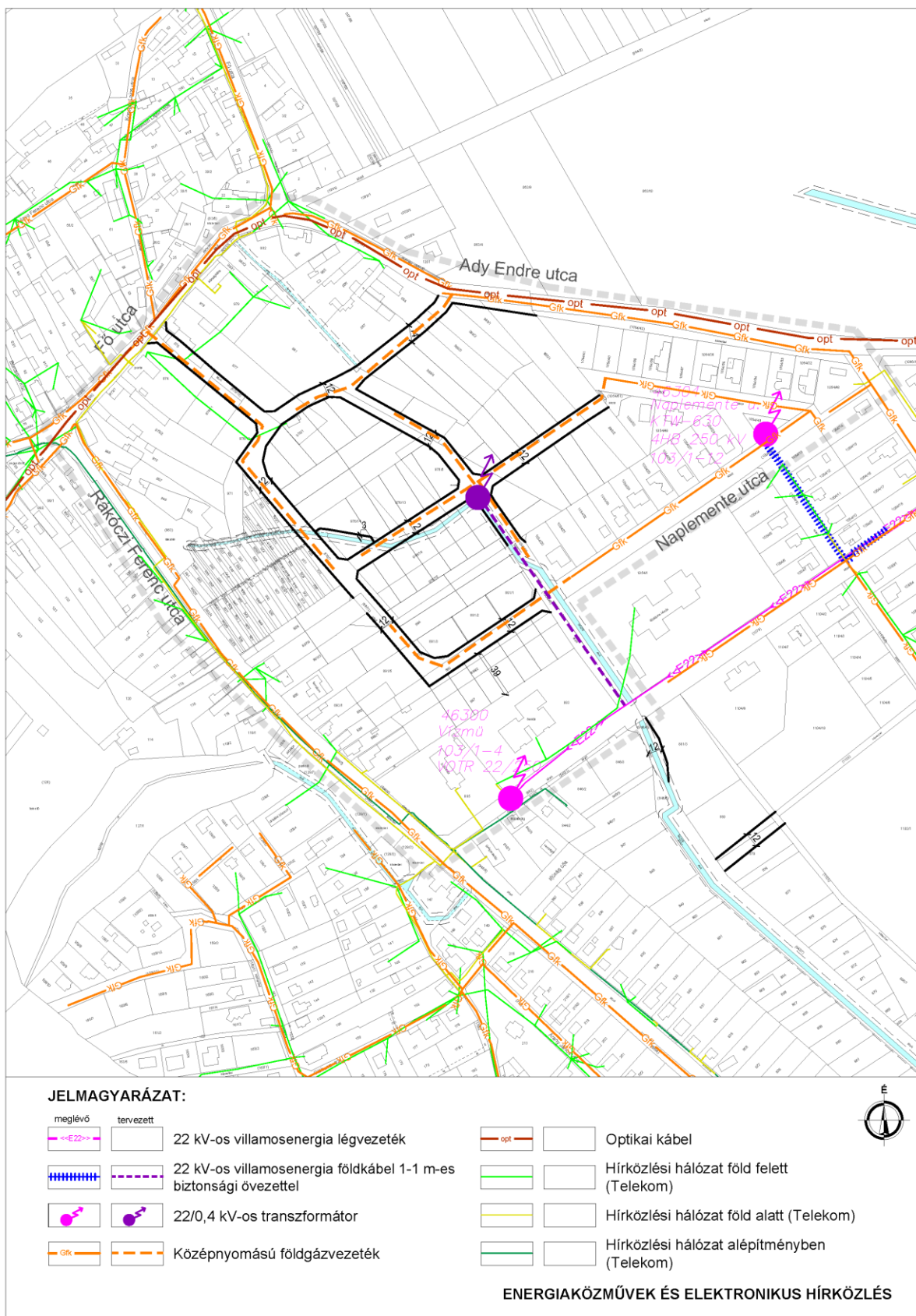
A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A fejlesztések során fellépő vonaligény kielégíthető.

A vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül továbbra is kizárólag földkábelekkkel lehet kiépíteni.

#### **Vezeték nélküli hírközlési létesítmények.**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-MOBIL, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.





## 14 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése alapján a település egy részére készülő településrendezési eszközök módosításánál 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 környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembe vételével kiegészítésre kerül szükség esetén a környezeti értékeléssel a dokumentáció.



## VI. MELLÉKLETEK

**A. MELLÉKLET**

**ZÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**8251 Zánka, Iskola u. 11.**

**Ügyiratszám: ZAN/1260-1/2020.**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Zánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva, a települési képviselők előzetes véleményét kikérve **az alábbi határozatot hozom:**

**90/2020. (VI.9.)**

**Z. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT**

Zánka Község Önkormányzata Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva az Iskola utca – Rákóczi utca – Fő utca – Ady Endre utca – Naplemente utca által határolt terület tekintetében a településrendezési eszközöket módosítom.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Zánka, 2020. június 9.



  
**Filep Miklós**  
polgármester

## B. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

### ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

#### Zánka Község településrendezési eszközeinek (HÉSZ) 1. sz. módosításához

a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész tartalmáról

Hivatkozva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 3/A. § (1), 3/C. §, 9. § (4), (6) 16. § (5) 6) előírásaira,

Zánka helyi építési szabályzatáról szóló 10/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelet 1. számú módosítása során a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész az Eljr.-ben meghatározott tartalmi elemek közül a **következő tartalmi részletezettséggel készülhet el:**

- A módosítással érintett terület bemutatása, településrendezési javaslat
  - o A módosítással érintett terület bemutatása
    - A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot
    - Hatályos településrendezési eszközök
    - Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
    - Védelmi és korlátozó elemek
    - Módosítási javaslat és szabályozási koncepció
    - A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása
- A változással érintett területek
  - o A településszerkezeti változások bemutatása
  - o A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
- Tájrendezési javaslat
  - o Tájszerkezet, tájhasználat
  - o Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek
  - o Biológiai aktivitásérték változása
- Zöldfelületi rendszer
- Közlekedésfejlesztési javaslat
- Közműfejlesztési javaslat
- Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem

#### Az elhagyott tartalmi elemek indokolása:

A településrendezési eszközök jelen módosítása a közelmúltban (2019. évben) történt települési felülvizsgálat utáni első módosítás. Azóta a településrészen lényeges beépítések és egyéb szerkezeti változások nem történtek. A módosítás nem a település egészére készül, ezért a megalapozó vizsgálat a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területe a kijelölt tervezési terület, - a fenti részletezettséggel - és a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

Jelen feljegyzést a készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat mellékletének részeként adtam ki, a hivatkozott joghelyek alapján.

Zánka, 2020. augusztus 5.



Németh Balázs

főépítész

**C. MELLÉKLET - ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

| Ssz.     | Intézmény                                                                               | Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv                 | Részt kíván venni | Nem kíván részt-venni | Nem választott |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész            | állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal             | X                 |                       |                | Kéri a településrendezési eszközök módosításáról szóló képviselő-testületi határozatot pótlólag megküldeni. Felsorolja a vonatkozó jogszabályokat, szakterületéhez tartozó betartandó követelményeket. Felhívja a figyelmet arra, hogy a településszerkezeti terv részeként el kell készíteni a területrendezési tervekkel való összhang igazolását. Tájékoztatást ad az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos betartandó jogszabályokról, előírásokról. A véleményezési dokumentációban kéri igazolni a megszüntetendő zöldterületek tulajdonviszonyát.<br>Környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja.<br><a href="#">A véleményezési anyagot papír alapon és digitális formában kéri megküldeni.</a> |
| 2.       | Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály | környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal | X                 |                       |                | Tájékoztat róla, hogy a módosítással érintett terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, Natura2000 területnek, valamint a tájképvédelmi terület övezetét sem érinti. A terület továbbá az országos ökológiai hálózatnak sem része. Közli, hogy a területen ex lege védett forrás található, amely megőrzése és zöldterületként történő megtartása indokolt.<br>A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tarja szükségesnek.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.       | Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság                                              | nemzeti park igazgatóság                                               | X                 |                       |                | Felsorolja a hatás- és illetékességi körébe tartozó főbb irányadó jogszabályokat. Digitális formában megküldte az adatszolgáltatását. Felsorolja a települést érintő táj- és természetvédelmi elemeket. Javasolja a zöldterület átgondolt tervezését, a zöldfelületi elemek együttes fejlesztésének területi biztosítását. Tájékoztat róla, hogy a módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, ex lege védett értéket nem érint, nem része a Natura2000 hálózatnak és az országos ökológiai hálózatnak, de tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.<br>Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.                                                                                       |
| 4.<br>5. | Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság                                             | területi vízvédelmi hatóság, területi vízügyi hatóság                  | X                 |                       |                | Megállapítja, hogy a módosítással érintett területet nem érinti hidrogeológiai vízbázis védőterülete és védőidoma. Tájékoztat róla, hogy az érintett terület a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület. Jelzi, hogy a területen található a Horogi-Séd, mely időszakos vízfolyás. Megállapítja, hogy a módosításból jelentős környezeti hatások nem származnak. Felsorolja a vonatkozó jogszabályok, kiemelve azok figyelembe veendő megállapításait.                                                                                                                                                                                                                                              |



| Ssz. | Intézmény                                                                                                                   | Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv                | Részt kíván venni | Nem kíván részt venni | Nem választott |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.   | Országos Vízügyi Főigazgatóság                                                                                              | Országos Vízügyi Főigazgatóság                                        |                   |                       | X              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.   | Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság                                                                                         | területi vízügyi igazgatási szerv                                     |                   |                       | X              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 8.   | Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság                                                                              | fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóság                     | X                 |                       |                | Közli, hogy ipari balesetek és természeti katasztrófáknak való kitettség vonatkozásában, katasztrófavédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.<br><a href="#">A véleményezési anyagot elektronikus úton kéri megküldeni.</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9.   | Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály                            | népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal | X                 |                       |                | Ismerteti a szakterületéhez kapcsolódó jogszabályon alapuló követelményeket. Környezeti hatásvizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.<br><a href="#">A véleményezési anyagot elektronikus úton kéri megküldeni.</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 10.  | Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály              | Budapest Főváros Kormányhivatala                                      | X                 |                       |                | Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 11.  | Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal (ITM) Közlekedés: vasúttal érintett | közlekedésért felelős miniszter                                       |                   |                       | X              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 12a. | Légügyi Hivatal                                                                                                             | a) légiközlekedési hatóság,                                           |                   | X                     |                | A módosítással érintett területre vonatkozólag különös követelményeket, a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmaz meg. Zánka az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetlenül nem érintett.<br>Felhívja rá a figyelmet, hogy a módosítással érintett terület ugyanakkor az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetve érintett, tekintettel arra, hogy egyes - így különösen a beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb - |

| Ssz. | Intézmény                                                                                        | Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv                                  | Részt kíván venni | Nem kíván részt venni | Nem választott |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                  |                                                                                         |                   |                       |                | építmények az állami célú légiközlekedés biztonságát veszélyeztethetik. Az ilyen építmények állami célú légiközlekedésre gyakorolt hatását a katonai légügyi hatóság az építmények építésügyi hatósági eljárásaiban, jogszabályban meghatározott szakhatósággént vizsgálja.                                                |
| 12b. | Honvédelmi Minisztérium<br>Állami Légügyi Főosztály                                              | b) katonai légügyi hatóság                                                              |                   |                       | X              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 13.  | Veszprém Megyei<br>Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Ütügyi osztály | közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal              | X                 |                       |                | Felsorolja a hatáskörét érintő, jogszabályokon és műszaki előírásokon alapuló közlekedési szakmai követelményekkel kapcsolatos állásfoglalását.<br><a href="#">A közlekedési szakági terveket papír alapon kéri benyújtani.</a>                                                                                            |
| 14.  | Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály           | örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal                    |                   |                       | X              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 15.  | Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály         | ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal |                   | X                     |                | Felsorolja a vonatkozó jogszabályokat és szakterületéhez tartozó betartandó elveket. Megállapítja, hogy a módosítás termőföldet nem érint, az érintett ingatlanok kivett belterületi ingatlanok, ezért a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit nem sérti.<br>Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak. |
| 16a. | Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály   | erdészeti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal                                     |                   | X                     |                | Közli, hogy a módosítás az erdőterület övezetre vonatkozó változásokat nem tartalmaznak, új erdőövezet nem kerül kijelölésre, így hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.                                                                                                                                                 |
| 16b. | Nemzeti Földügyi Központ                                                                         | Nemzeti Földügyi központ                                                                |                   |                       | X              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Ssz.                             | Intézmény                                                                            | Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv     | Részt kíván venni | Nem kíván részt venni | Nem válaszolt |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17.                              | Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály                                           | honvédelmért felelős miniszter                             | X                 |                       |               | Tájékoztat róla, hogy a módosítás a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, külön észrevételt nem tesz.                                    |
| 18.                              | Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság                          | fővárosi és megyei rendőr-főkapitányság                    |                   |                       | X             |                                                                                                                                                                                                                          |
| 19.                              | Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály                | bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal |                   | X                     |               | Megállapítja, hogy a Bányafelügyelet a hatáskörébe tartozó szakmai kérdések tekintetében nem érintett. Kijelenti, hogy a módosítás felszínmozgás-veszélyes területet nem érint, ásványvagyon-védelmi érdekeket nem sért. |
| 20.                              | Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala                                        | Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala              | X                 |                       |               | Felsorolja a vonatkozó jogszabályokat és szakterületéhez kapcsolódó elvárásokat.                                                                                                                                         |
| 21.                              | Országos Atomenergia Hivatal                                                         | Országos Atomenergia Hivatal                               |                   |                       | X             |                                                                                                                                                                                                                          |
| 22.                              | Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály | Budapest Főváros Kormányhivatala                           |                   | X                     |               | Tájékoztat róla, hogy a település területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn.                                                                                                                          |
| <b>Szomszédos önkormányzatok</b> |                                                                                      |                                                            |                   |                       |               |                                                                                                                                                                                                                          |
| 23.                              | Balatonszepezd Község Önkormányzata                                                  | szomszédos települési önkormányzat                         |                   |                       | X             |                                                                                                                                                                                                                          |
| 24.                              | Kővágóörs Község Önkormányzata                                                       | szomszédos települési önkormányzat                         |                   |                       | X             |                                                                                                                                                                                                                          |
| 25.                              | Köveskál Község Önkormányzata                                                        | szomszédos települési önkormányzat                         |                   |                       | X             |                                                                                                                                                                                                                          |
| 26.                              | Monoszló Község Önkormányzata                                                        | szomszédos települési önkormányzat                         |                   |                       | X             |                                                                                                                                                                                                                          |

| Ssz.                       | Intézmény                             | Egyeztetési<br>eljárásban résztvevő<br>államigazgatási szerv | Részt<br>kíván<br>venni | Nem<br>kíván<br>részt-<br>venni | Nem<br>választott |  |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| 27.                        | Tagyon Község<br>Önkormányzata        | szomszédos települési<br>önkormányzat                        |                         |                                 | X                 |  |
| 28.                        | Balatonakali Község<br>Önkormányzata  | szomszédos települési<br>önkormányzat                        |                         |                                 | X                 |  |
| 29.                        | Balatonszemes Község<br>Önkormányzata | szomszédos települési<br>önkormányzat                        |                         |                                 | X                 |  |
| <b>Megyei Önkormányzat</b> |                                       |                                                              |                         |                                 |                   |  |
| 29.                        | Veszprém Megyei<br>Önkormányzat       | megyei önkormányzat                                          | X                       |                                 |                   |  |