E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2017. július 24-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005.(IV.5.) rendelet, Zirc 0197/7-10, 0197/13-16 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosításával kapcsolatos döntés

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés elkészítésében részt vett: Várszegi Bernadett főépítészi referens

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: -

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő- testülete a 93/2017. (IV.27.) önkormányzati határozatával döntött a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005. (IV.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról a Zirc 0197/7-10, 0197/13-16 hrsz-ú telkeket érintően, a jelenleg hatályos tervezett gazdasági rendeltetésű erdő helyett különleges rekreációs terület kijelölésének elindításáról.

Mivel a HÉSZ gazdasági rendeltetésű erdőként határozza meg a célzott terület-felhasználást, így a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (3) bekezdése szerint a településrendezési terv módosítás egyeztetése teljes eljárással történik. Ez az egyeztetési folyamat csak a határidőket nézve minimum 102 napot vesz igénybe. Ez az időtartam nyilván bővül a postázási, adminisztrációs és tervezéshez szükséges időkkel, illetve szükség esetén az egyeztető tárgyalás időszükségletével.

A rendezési terv kezdeményezője megkeresett azzal, hogy a beruházás engedélyezését szeptemberben szeretné megindítani, hogy a kivitelezést még az idei évben tudja indítani.

A Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján a településrendezési eszköz egyeztetésére tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

Tárgyalásos eljárással a településrendezési eszköz egyeztetése lényegesen rövidebb határidővel, összesen 26 nap alatt végrehajtható.

A döntés előkészítéseként elkészíttették a beruházók a projekt tanulmánytervét.

Jelenleg a tájékoztatási szakaszt visszük a partnerségi egyeztetéssel együtt, amennyiben a határozati javaslatot támogatja a képviselő-testület a tárgyalásos véleményezési rendnek megfelelően tud folytatódni a rendezési terv módosítás.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására a határozati javaslat elfogadására.

Zirc, 2017. július 19.

Ottó Péter
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2017. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc 0197/7-10 és 0197/13-16 hrsz-ú telkeket magában foglaló területet kiemelt beruházási területté nyilvánítja a rekreációs jógaközpont beruházás megvalósítása végett. Ennek megfelelően a területen különleges rekreációs terület kijelölését célzó településrendezési eszközök módosításának véleményezése tárgyalásos eljárással folyik tovább.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

Szöveges ismertetés a Zirc hrsz. 0197/15 Jógaterápiás és rekreációs központ telepítési tanulmánytervéhez

1.1. A beruházással érintett terület

A beépítendő telek Zirc külterületén, a Borzavár felé vezető út mentén található, a Bocskor hegy oldalában fekvő szántó művelési ágba tartozó mezőgazdasági terület. A területen legalább tíz éve felhagytak a mezőgazdasági műveléssel, jelenleg erdősávval körülvett beállt legelő.

1.2. A telek és a környezet vizsgálata

A beépítendő terület több telekből tevődik össze. Dél felé nyitott völgyben található, erős kelet-nyugati lejtéssel.
Közúton két irányból is megközelíthető:

1. nyugat felől a borzavári aszfaltozott közútról (első körben a megközelítés kiépítése nehézkes)
2. kelet felől a dombtetőn keresztül kavicsolt önkormányzati útról.

A beépítendő terület legelő, jelenleg fa nem található rajta, így az építkezés kivágandó fát nem érint. Természetvédelmi és vízvédelmi területbe nem tartozik. A területet körülvevő erdő magterülettől a beépítés során az előírt védőtávolságot be kell tartani.

1.3. Beépítési terv

Az első ütemben kialakítandó jógaterápiás rekreációs- és oktató központ egy épülettömbben, de a táj karakteréhez és a terület lejtésviszonyaihoz illeszkedően tagoltan, szintekben elválasztva készül.
A beépítés részletesebben a tanulmányterv helyszínrajzán és alaptervein találhatók.

1.4. A beépítés programja, céljai

Elvonuló és pihenő központ: célja a mai világ stresszes munkahelyein dolgozó emberek feltöltődésének biztosítása, (prevenció, rekreáció) az egészségük helyreállítása az ősi tapasztalatok és a modern technológiák felhasználásával (rehabilitáció). Az intézet működésének fontos eleme, hogy tanítja a egészséges életmódot, azokat az eljárásokat, amelyeket használunk a kezelések folyamán. Ezek jelentős része nem eszközigényes – mozgás gyakorlatok - ászanák, légzőgyakorlatok - pránajáma, különböző relaxációs gyakorlatok, koncentrációs technikák, meditációs technikák, tisztító eljárások - satkarmák, tudatos étkezés – étrendbeállítás, – ezért jól használható otthoni környezetben is a megfelelő elsajátítás után.

A megépülő jógaterápiás rekreációs központnak alkalmasnak kell lennie arra, hogy ott a bentlakásos kúrák alatt a személyzet is szállást tudjon kapni. Alkalmasnak kell lennie kiszolgálni az egészségügyi bentlakásos kurzusok kis létszámú vendégkörét és a jógatáborok, oktatóképzések haladó kurzusainak 30-40 fős vendégkörét is.

Az épület konyhával és étkezővel ellátott, a folyamatos ételkészítés oktatási céllal is működne, valamint kiszállítás is lehetséges.

A szerszámtárolók, gyógynövényfeldolgozó, kertészeti munkához szükséges tárolókkal kiegészülve cél a minél inkább az önfenntartás felé vezető biogazdálkodást folytató zöldség és gyümölcstermesztő kertművelés kialakítása.

1.5. A beépítés várható infrastrukturális igényei

A beépítendő terület teljes közművesítéssel - víz, szennyvíz, gáz és elektromos áram - ellátható.
A megvalósítandó létesítmény tervezett egyidejű vendéglétszáma mindkét célcsoportot figyelembe véve sem haladja meg az 50 főt, a kiszolgáló személyzet max. 15 fő.
Bentlakásos intézmény lévén a leggyakoribb turnusváltás hetenként történik, így közlekedésből adódó környezetterhelés egészen kis mértékű. A terület közúton két irányból is feltárható.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A kialakítandó jógaterápiás rekreációs- és oktató központ eleve a városi életből való elszakadást célozza meg egy nagy területen elhelyezkedő, minél inkább a csendet és természetközeli környezetet megtartó, alacsony intenzitású beépítéssel és kis mértékű épített környezettel.
Az épület a tervezett elhelyezkedése folytán a borzavári közútról nem lesz látható, valamint a környezetvédelmi előírások alapján a kert zömében a területre jellemző őshonos növényállománnyal kerül betelepítésre.
A tervezés során törekszünk a természetes anyagok használatára – kő, tégla, fa, égetett cserép.
A fent leírtak alapján kijelenthető, hogy a beruházás során a közművesítés kiépítésén kívül a környezeti hatások, zaj, levegő és fényszennyezés a legminimálisabbra csökkenthetők.

1.7. Környezeti érték sérülésének lehetőségei

A környezet az építés, a terepalakítás és a közművesítés során sérülhet, de a felvonulási utak minimalizálásával, a kivitelezési ütemek gondos megtervezésével ezek a környezeti sérülések a minimálisra csökkenthetők.

Keszthely, 2017. július 14.

Rácz Tamás
építész tervező