

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

ELŐTERJESZTÉS

2021. május 5.

<u>Tárgy:</u>	A Montessori Általános Iskola, AMI és Óvoda Zalaegerszeg 01006/8 és 01006/10 hrsz-ú ingatlanokra tervezett új székhelyével kapcsolatos telepítési tanulmányterv elfogadása
<u>Előterjesztő:</u>	Balaicz Zoltán polgármester
<u>Készítette:</u>	Főépítész Osztály Kustányné László Noémi osztályvezető Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens
<u>Egyeztetve:</u>	Műszaki Osztály Takácsné Czukker Szilvia osztályvezető
<u>Törvényességi és tartalmi- formai szempontból ellenőrizte:</u>	Önkormányzati Osztály dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

A zalaegerszegi Montessori Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda jelenleg Borszok városrészben, a Zalaegerszeg 5637 hrsz-ú ingatlanon lévő épületben működik. E jelenlegi székhelyéről az intézménynek a közeljövőben el kell költöznie, mert a bérleti szerződésük felmondásra került.

A zalaegerszegi Montessori intézmény fenntartója a Bandi Cica Játékpédagógiai Alapítvány (a Kuratórium elnöke: Nagy Beáta), amely 2007 óta működik a városban. Tevékenysége gyermekellátási szolgáltatásokkal, családi bölcsődék működtetésével és családi programok szervezésével indult.

A Montessori pedagógiájú óvodát 2014-ben alapították, amelyet 2017-ben általános iskolával, majd 2020-ban alapfokú zeneművészeti iskolával bővítettek. Az így létrejött többcélú intézmény jelenleg 70 beiratott gyermeknek biztosít óvodai, illetve általános iskolai jogviszonyt 2 óvodai csoportban és 8 általános iskolai osztályban. Az első 8. évfolyamos osztály idén, 2021-ben fejezi be az általános iskolát és kerülnek ki tanulói a zalaegerszegi középiskolákba. Az intézményben zeneművészeti oktatás is zajlik, jelenleg 17 diák tanul különféle hangszereken, utánpótlásként pedig 12 óvodás vesz részt Zenei Tehetségfejlesztő Programban.

Az intézmény sajátos jellegét a Montessori pedagógia adja, amely a NAT követelményeit alapul véve, a tapasztalati úton történő tanulást, az élménypedagógiát, a portfólió alapú értékelést, a rugalmas és kis létszámú csoportalakítást, a családi közösségépítést részesíti előnyben. Az intézményt a „zöld-iskola” program határozza meg, melyben többek között helyet kap az intézményi kertművelés, a tangazdaság, továbbá erdei iskolai programok, erdővédelmi akciók, illetve madárbarát tevékenységek is.

A Zalaegerszegi Montessori Általános Iskola, AMI és Óvoda sajátos pedagógiájával és egyedi arculatával a zalaegerszegi családok szolgálatában állva, az állami oktatási intézmények melletti alternatívát kínálva a város oktatási palettájának diverzitását növeli.

A Montessori Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda működésének zökkenőmentes biztosítása érdekében az intézménynek új telephelyre van szüksége. Zalaegerszeg, Csács városrészben, a 01006/8 hrsz-ú telken található épület alkalmas lenne az intézmény elhelyezésére, de az ingatlan külterületen, a szabályozás szerinti Má-2 jelű általános mezőgazdasági területen, beépítésre nem szánt területen helyezkedik el.

Annak érdekében, hogy Nagy Beáta, mint magánszemély az ingatlant megvásárolhassa, szükséges alábbi településrendezési eljárásokat megindítása:

- a) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása a rendeltetési övezet besorolást és az ingatlanokat érintő útszabályozást érintően
- b) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉS) módosítása új, különleges beépítésre nem szánt övezet létrehozása tekintetében
- c) a fejlesztéssel érintett ingatlanok belterületbe vonása és a belterületbe vonáshoz szükséges utak belterületbe vonása
- d) a 01006/8 hrsz-ú ingatlanon található épület rendeltetésének módosítása.

A mielőbbi adásvétel, valamint székhely-áthelyezés érdekében a településrendezési eszközök szükséges módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet 32. §-a szerinti tárgyalásos eljárással célszerű lefolytatni, mely érdekében az érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása a 98/2021. (IV. 09.) közgyűlési határozattal megtörtént.

A fentiekre vonatkozóan Nagy Beáta kérelmezővel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A.§-a szerinti településrendezési szerződés megkötése indokolt, melyben kérelmező vállalja, hogy a szükséges településrendezési eljárások valamennyi tényleges költségét megfizeti, továbbá, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával valósítja meg. A szükséges területrendezés és közműellátás kialakításának, fejlesztésének valamennyi költségét maga viseli, így az Önkormányzattal szemben ezzel összefüggésben semmilyen jogcímen nem támaszt igényt, így különösen:

- A fejlesztési területhez vezető 20585 hrsz-ú út utolsó 150-200 méteres szakasza 1 sávós út, melynek horhos része kikerülésre / kitérésre csak korlátozottan nyújt lehetőséget. A fejlesztéssel érintett terület megközelítésére az Önkormányzatot útszélesítés érdekében telekvásárlások, közmű műtárgyak és kerítések áthelyezésével kapcsolatos kötelezettség nem terheli.
- A fejlesztéssel érintett épület csapadékvizét tartályokba szükséges összegyűjteni. A Fejlesztési területről zárt csapadécsatorna hiánya miatt, a környező közterületi útárokba kizárólag az Önkormányzattal egyeztetett módon engedhető csapadékvíz.
- A fejlesztéssel érintett terület biztonságos gyalogos megközelítése érdekében járdaburkolat építésére az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget
- A fejlesztés érdekében szükséges tűzvíz biztosítása a Beruházó feladata és kötelezettsége. Jóváhagyás érdekében annak módjáról az Önkormányzattal, a Zalavíz Zrt-vel és a Katasztrófavédelmi Igazgatósággal is egyeztetni szükséges.
- A fejlesztés a meglévő közvilágítás hálózat bővítését nem teszi szükségessé.
- Helyi közszolgáltatás körébe tartozó buszközlekedés biztosításán túl további tömegközlekedési igény az Önkormányzat felé nem érvényesíthető.
- A Beruházó gondoskodik az Intézményt szolgáló, megfelelő színvonalú és férőhelyű parkoló kialakításáról.
- A fejlesztéssel érintett ingatlan elektromos ellátás biztosítása meglévő hálózatról megoldott.
- A kommunális hulladékszállítás a Beruházó és a Zalai Közszolgáltató Nonprofit Kft. között létrejövő szerződés szerint történhet.
- A Beruházó vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztéssel a környezeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
- A fejlesztési terület környezetében a város hó eltakarítási és síkosság-mentesítési munkái a III. ütemben történnek. A Beruházó tudomásul veszi, hogy az intézmény működésének megkezdését követően a besorolás nem változik.

Az Étv. 30/A.§ (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell a településrendezési cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak benyújtását követő 30 napon belül.

Nagy Beáta 2021. 04. 25-én a telepítési tanulmánytervet benyújtotta. A tanulmányterv az előterjesztés 1. mellékletében található.

A tanulmánytervet továbbítottuk az Állami Főépítész részére, aki a tanulmánytervvel kapcsolatosan kifogást nem fogalmazott meg.

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére a 478/2020. (XI.

3.) Korm. rendelettel (2020. november 4. és 2021. február 7. között), valamint a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel (2021. február 8-tól) veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének..../2021. (....) határozata

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva támogatja a Nagy Beáta kérelmező által készített „Telepítési tanulmányterv és beépítési terv (Zalaegerszegi Montessori Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda)” című telepítési tanulmánytervben ismertetett kezdeményezést.
2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva akként dönt, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ szerinti településrendezési szerződést köt Nagy Beáta magánszeméllyel a „Telepítési tanulmányterv és beépítési terv (Zalaegerszegi Montessori Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda)” című telepítési tanulmánytervben ismertetett kezdeményezés megvalósítása érdekében az alábbi kikötésekkel:
 - a) Nagy Beáta vállalja, hogy a kezdeményezés megvalósításának érdekében szükséges településszerkezeti tervmódosítás, helyi építési szabályzat módosítás, belterületbe vonás és rendeltetשמódosítás tényleges költségeit megfizeti és
 - b) kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával valósítja meg. A szükséges területrendezés és közműellátás kialakításának, fejlesztésének valamennyi költségét maga viseli, így az Önkormányzattal szemben ezzel összefüggésben semmilyen jogcímen nem támaszt igényt, így különösen:
 - A fejlesztési területhez vezető 20585 hrsz-ú út utolsó 150-200 méteres szakasza 1 sávós út, melynek horhos része kikerülésre / kitérésre csak korlátozottan nyújt lehetőséget. A fejlesztéssel érintett terület megközelítésére az Önkormányzatot útszélesítés érdekében telekvásárlások, közmű műtárgyak és kerítések áthelyezésével kapcsolatos kötelezettség nem terheli.
 - A fejlesztéssel érintett épület csapadékvizét tartályokba szükséges összegyűjteni. A Fejlesztési területről zárt csapadékcsatorna hiánya miatt, a környező közterületi utakba kizárólag az Önkormányzattal egyeztetett módon engedhető csapadékvíz.
 - A fejlesztéssel érintett terület biztonságos gyalogos megközelítése érdekében járdaburkolat építésére az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget
 - A fejlesztés érdekében szükséges tűzvíz biztosítása a Beruházó feladata és kötelezettsége. Jóváhagyás érdekében annak módjáról az Önkormányzattal, a Zalavíz Zrt-vel és a Katasztrófavédelmi Igazgatósággal is egyeztetni szükséges.

- A fejlesztés a meglévő közvilágítás hálózat bővítését nem teszi szükségessé.
- Helyi közszolgáltatás körébe tartozó buszközlekedés biztosításán túl további tömegközlekedési igény az Önkormányzat felé nem érvényesíthető.
- A Beruházó gondoskodik az Intézményt szolgáló, megfelelő színvonalú és férőhelyű parkoló kialakításáról.
- A fejlesztéssel érintett ingatlan elektromos ellátás biztosítása meglévő hálózatról megoldott.
- A kommunális hulladékszállítás a Beruházó és a Zalai Közszolgáltató Nonprofit Kft. között létrejövő szerződés szerint történhet.
- A Beruházó vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztéssel a környezeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
- A fejlesztési terület környezetében a város hó eltakarítási és síkosság-mentesítési munkái a III. ütemben történnek. A Beruházó tudomásul veszi, hogy az intézmény működésének megkezdését követően a besorolás nem változik.

A Polgármester aláírja a településrendezési szerződést.

Határidő: 2021. június 4.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. május 5.

Balaicz Zoltán
polgármester

Zalaegerszegi Montessori Általános Iskola,
Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda
Zalaegerszeg, Homoktövis utca 21/A.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

Zalaegerszeg, 2021.

Tartalom

1.	Az ingatlan bemutatása	2
1.1.	Csács 0994, a 0999, a 20569 és a 20585 hrsz-ú utak belterületbe vonása.....	2
1.2.	Csács 01006/8 és a 01006/10 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása	2
2.	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	3
3.	Beépítési terv.....	4
3.1.	ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK.....	5
3.1.1.	Meglévő, megmaradó épület.....	5
3.1.2.	Jellemző funkció	5
3.2.	FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK.....	5
3.2.1.	Zöldfelület	5
3.2.2.	Meglévő, illetve tervezett fa, fasor.....	5
3.2.3.	Meglévő, illetve tervezett vízfelület.....	6
3.3.	KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK.....	6
3.3. 1.	Közlekedési, megközelítési felület.....	6
3.3.2.	Gépjármű közlekedésre szolgáló felület, tervezett forgalomtechnika.....	6
3.3.3.	Felszíni parkoló	7
4.1.	Az intézmény bemutatása.....	8
4.2.	A hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot ismertetése.....	9
4.	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	10
5.	A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei	10
6.	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai	11
7.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	12

1. Az ingatlan bemutatása.

A tanulmánytervezet célja a Zalaegerszegi Montessori Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda tervezett új székhelyépülete elhelyezhetőségének megteremtése.

Az intézmény fenntartója a Bandi Cica Játépedagógiai Alapítvány, amely működésének zökkenőmentes biztosítása érdekében az intézmény székhelyét a Zalaegerszeg Csács 01006/8 és 01006/10 hrsz-ú ingatlanokra helyezi át. Az Alapítvány az ingatlan megvásárlására nem hitelképes, mivel nem gazdasági társaság. Magánszemély által történő hitelfelvételhez a településrendezési terv módosítása, az ott lévő épület rendeltetésének megváltoztatása és az ingatlan belterületbe vonása szükséges

1.1. Csács 0994, a 0999, a 20569 és a 20585 hrsz-ú utak belterületbe vonása

A Montessori intézmény székhelyének a Csács 01006/8 és a 01006/10 hrsz-ú ingatlanokon való elhelyezéséhez, az ingatlanok megvásárlásához a földrészletek belterületbe vonása szükséges. Belterületbe vonás iránti kérelem esetén a kérelemmel érintett termőföldnek a belterületi földrészletekkel határosnak kell lennie, illetve önálló helyrajzi számon nyilvántartott vonalas létesítménnyel – út, árok – kell csatlakoznia a belterülethez.

A két belterületbe vonás iránti kérelemmel érintett ingatlan a 0999, a 0994, a 20569 és a 00585 hrsz-ú kivett út művelési ágú, a szabályozási terven közlekedési és közműterületként szabályozott ingatlanokkal csatlakoznak a belterületi 5528/113 hrsz-ú ingatlanhoz. A kivett utak a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában vannak.

1.2. Csács 01006/8 és a 01006/10 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása

A Montessori intézmény székhelyének áthelyezése érdekében a Csács 01006/8 és a 01006/10 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása szükséges.

A Zalaegerszeg, Csács 01006/8 és a 01006/10 hrsz-ú ingatlanok a hatályos ZÉSZ szerint Má-2 jelű általános mezőgazdasági területbe, beépítésre nem szánt területbe soroltak. Az iskola székhelyének áthelyezhetőségének megteremtése érdekében a területre vonatkozóan településrendezési terv módosítása szükséges.

A 01006/8 hrsz-ú ingatlanon vegyes használatú épület található, az ingatlan-nyilvántartásban a társasház alapító okirata szerint tároló és garázs, lakás, igazgatási és szociális helyiségek, egyéb helyiség, szaporító. Az ingatlan mérete és helyiségei a kérelmező tájékoztatás alapján kevés átalakítással alkalmasak az intézmény megvalósítására. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanok szántó művelési ágba tartoznak.

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

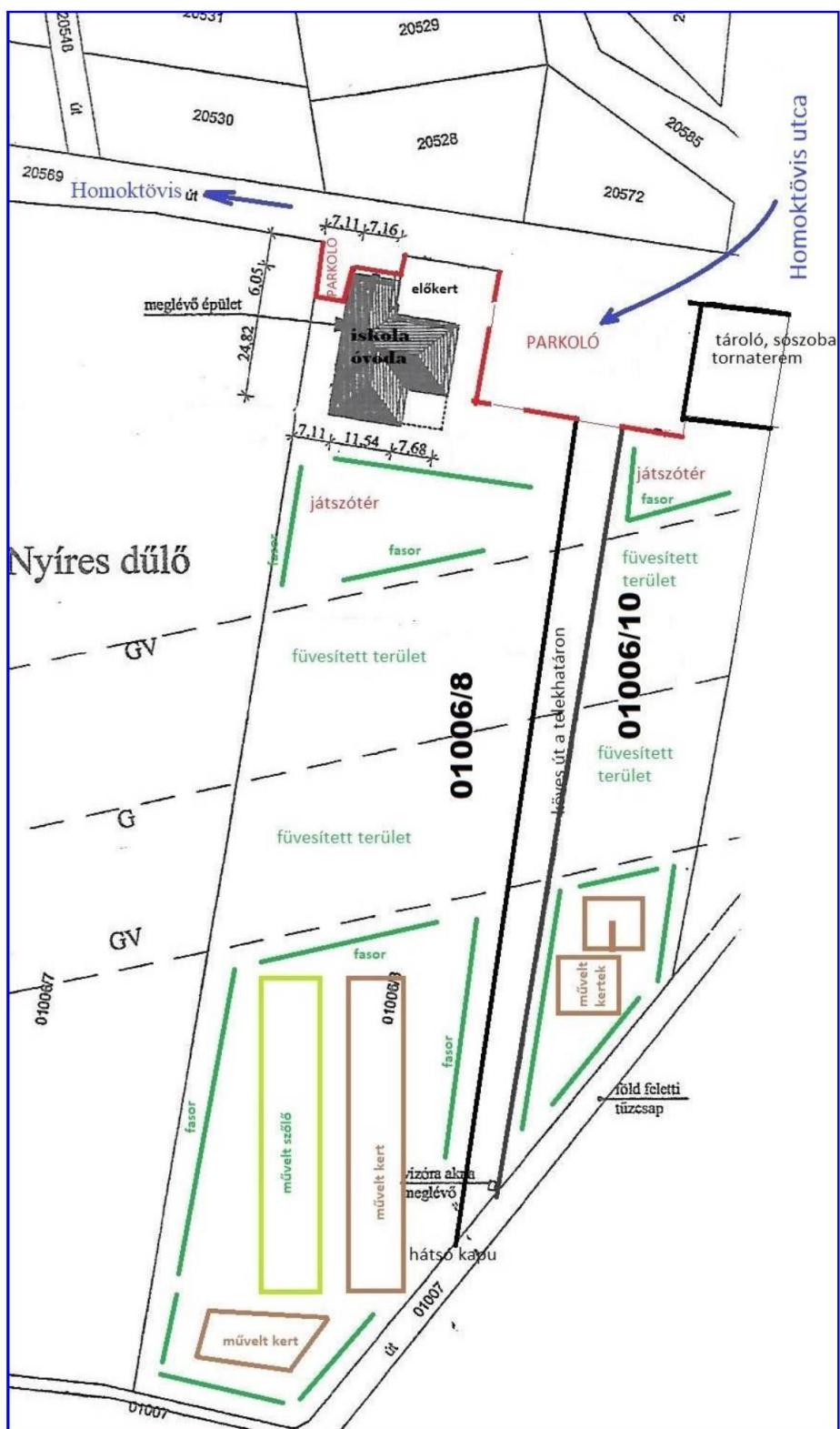
A terület megközelítése a Peteli-hegyi úton keresztül történik. A szabályozási terv ezen útterület 10 méterre történő szélesítését irányozta elő, a területet közvetlenül feltáró útterület villamos közművel jelenleg is ellátott. A 01006/10 hrsz.-ú telek jelenleg is beépített. A területen kelet-nyugati irányban nagynyomású gázvezetékek haladnak, melyek védőtávolságukkal korlátozzák az épületek elhelyezését, de nem okoznak fennakadást az intézmény programjában szereplő kertek kialakításában és művelésében. A gázvezeték közvetlen környezetében az intézmény nem telepít játékokat, növényeket, fákat, a terület füvesített, jól megközelíthető.

A területen korábban a GTX Kft. működött, mely megváltozott munkaképességű embereket foglalkoztatott mezőgazdasági munkára, mely jelen esetben szőlőgondozást jelentett. E hasznosításból következően a területen szőlőültetvény volt, amelyet évekig nem műveltek már, tönkrement, kivágásra került. A szőlőültetvény helyén játszóterek, kertek kerülnek kialakításra.

A Montessori intézmény működése a területen forgalomnövekedést eredményez. A létszámok és a korábbi tapasztalatok szerint Munkanapokon 7:00 – 7:30 között érkeznek az iskolások, majd 7:30 – 9:00 között az óvodások. Így munkanapokon 7:00 – 9:00 óra között várható a legnagyobb forgalom, ez ebben az időszakban 15-20 autót jelent egyidőben. Az óvodások közül többet ebéd után hazavisznek, az iskolások 13-17 óra között mennek haza. Délután a forgalom teljesen eloszlik, ekkor már nem okozhat jelentősebb forgalomnövekedést. Az intézmény jelenlegi létszáma 70 fő.

A szülőkkel megegyezve (a 3.2.2. pontban részletezett módon), adott irányvonalat követve, elkerülhető a torlódás. A kialakított parkolók akár 30 gépjármű egy időben történő parkoltatására is alkalmasak lesznek

3. Beépítési terv



A terület felülnézeti, tervezett beépítése

3.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

3.1.1. Meglévő, megmaradó épület

Az intézmény működése a 01006/8 számú területen meglévő épületben történne.

Az épület jó állapotú, kis átalakítással kialakítható benne 2 óvodai csoportszoba, 8 osztályterem, ebédlő, konyha, öltözők, tornaszoba, zeneterem és egyéb helyiségek, a Montessori intézmény Pedagógiai Programjának megfelelően.

A 01006/10 számú területen meglévő, jelenleg garázként funkcionáló épületben lenne kialakítva az intézmény tornaterme, sószoba, közösségi játszószoba és tároló helyiség.

3.1.2. Jellemző funkció

A főépület 3 szintes. A két főbejárat az épület keleti oldalán található. Az épület fehér-szürke színezésű jelenleg, ez megmarad, de a bejáratok mellett az intézmény logójával és az intézményi név feliratával kiegészül, színesedik.

3.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

3.2.1. Zöldfelület

A térképvázlat jelöli a sok zöld felületet, amely az intézmény új székhelyének kiválasztásakor fontos szempont volt. Az intézmény „zöld-programja” megkívánja a nagy teret, kertészkedést, a sportra és szabadtéri játékokra kialakított zöldfelületet. Az épület előkertje parkosított, több játékra, sportra elkülönített tér kerül kialakításra, a térképvázlat szerint tervezve.

A területen kelet-nyugati irányban nagynyomású gázvezetékek haladnak, melyek védőtávolságukkal korlátozzák az épületek elhelyezését, de az intézmény programjához szükségesek a nagy felületű, füvesített területek, így ez problémát nem okoz, nem zavaró. Az érintett területre telepített, lebetonozott játékok nem kerülnek, nem kerülnek ide fák és egyéb növények; a terület szabadon marad, füvesített rész marad.

3.2.2. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor

A területen kb. 60 gyümölcsfa, 150 m² művelt szőlő található. Az elkülönített játszóterek is parkosítva lesznek, további árnyékot adó fa, bokor lesz telepítve. A területen művelt kertek lesznek kialakítva.

3.2.3. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

A területen nincs vízfelület. A tüzivíz tárolására tároló tartály lesz kialakítva, ennek pontos helye jelenleg kialakítás alatt van. A tározó lefedve, minden biztonsági előírásnak megfelelően, a gyerekek által használt területektől elkülönítve lesz kialakítva.

3.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

3.3.1. Közlekedési, megközelítési felület

Az ingatlan megközelítése aszfaltos úton történik, csupán az épület előtti szakasz nem aszfaltos, de az is jól járható, zúzalékköves. Az intézmény gyermekei, vendégei zömében személygépkocsival érkeznek. Az épület kerékpárral és gyalogosan is jól járható aszfaltos úton közelíthető meg, bár a terület kissé dimbes-dombos. A környéken lakó fiatalok kerékpárral, rollerrel is elérhetik az intézményt. A helyi autóbusz közlekedés nehezkesebb, a legközelebbi helyijárat-buszmegálló 1,2 km-ra található az intézménytől. Nagyobb gyerekeknek, jó időben, aszfaltos úton nem fog problémát okozni ez a távolság sem.

Előreláthatólag a szülők többsége személyautóval hozza majd a gyermekét az intézményben, amely jelenleg, zalaegerszegi belterületen is 90 %-ban így történik.

A jogosítvánnyal nem rendelkező intézményi dolgozók és tanulók részére az intézmény megszervezi az iskola-busz szolgáltatást, a 1,2 km-ra lévő helyközi buszmegálló és az intézmény között. A helyijárat-közlekedéshez alkalmazkodva, az igényeknek megfelelően, előírások szerint történik majd a személyszállítás.

3.3.2. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület, tervezett forgalomtechnika

Az intézmény gépjárművekkel történő megközelítését az eredendően zártkerti ingatlanokkal tűzdelt szűk utcákon lehet csak megoldani, de jó szervezéssel elkerülhető a torlódás és a megnövekedő forgalom a területen.



Az igénybevevőkkel egyeztetett, tervezett forgalomtechnika

A térkép vázlat szemlélteti a tervezett forgalomtechnikát. A 76-os főútról letérő Peteli hegyi út első szakasza két nyomvonalas, jó állagú, semmiféle problémát nem okoz. Az elágazótól (Csiga utca és Homoktövis utca elágazótól) szűkül az út és kissé meredekebb fölfelé, de az elágazótól csupán 300 m az intézmény bejárata. A szülőkkel megegyezve, érkezéskor a Peteli és Homoktövis utcákat veszi mindenki igénybe, távozáskor a Homoktövis utcából a Süveghegyi és a Püpos-dombi utcákon át a Peteli hegyi úton jutnak vissza a 76-os főútra.

3.3.3. Felszíni parkoló

A 01006/8 számú és a 01006/10 számú területek együttesen alkotják az intézmény udvarát. Az út, a bejárat és az előudvar erős, 80-100 cm-es döngölt zúzalékköves alap. Erre épül rá, a térkép vázlaton jelölt módon a parkoló, amely biztosítja az intézménybe gépkocsival érkezők parkolását. Az eredeti kerítés részben elbontásra kerül, illetve a területen kb. 50 méterrel hátrébb kerül. Így biztosítható a Homoktövis utcából a zavartalan bejárás, illetve akár 30 gépkocsi egyidejű parkoltatása. A kialakítandó parkoló jelenleg is stabil útfelület, hiszen

korábban a GTX Kft. munkagépekkel, illetve Ikarus személyszállító autóbusszal közlekedett rajta; jelenleg feltöltést, talajkiegyenlítést igényel csupán.

Az épület keleti oldalán egy nagyobb parkoló kerül kialakításra a szülők fogadására. Az épület nyugati oldalán egy kisebb parkoló kerül kialakításra, ahol az intézmény dolgozóinak a gépjárművei parkolhatnak a teljes munkaidő alatt.

3.4. EGYÉB JELÖLÉSEK

A tervezési terület a 01006/8 számú és a 01006/10 számú területek és a rajta található épület összevonása egy helyrajzi számon.

A cím pontos megnevezése: Zalaegerszeg, Homoktövis utca 21/a.

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A Zalaegerszegi Montessori Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Óvoda kérelmét elfogadva az önkormányzat döntése alapján szükséges felülvizsgálni és módosítani a város településrendezési eszközeit annak érdekében, hogy az alapítványi intézmény fejlesztése új helyen megvalósulhasson.

4.1. Az intézmény bemutatása

A Montessori Általános Iskola és Óvoda jelenleg alapítványi intézményként, alapítványi fenntartásban működik Csács városrészben, a Bozsoki út mentén elhelyezkedő 5637 hrsz.-ú telken. Az intézmény fejlesztését új területen tervezik megvalósítani, melynek kiválasztása során elsődleges szempont volt az iskola szellemiségének érvényesülése.

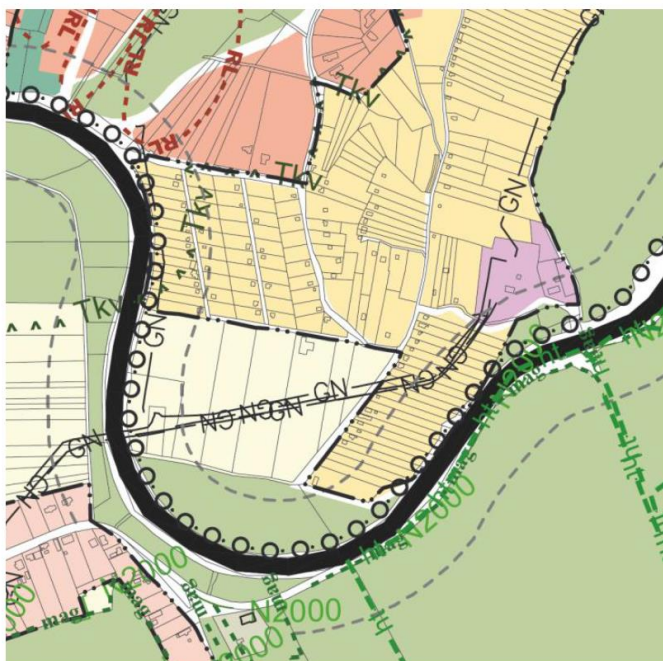
Az iskola legfontosabb célja, hogy alternatív pedagógiai módszerrel tanítsa és nevelje a gyermekeket, mely módszer előtérbe helyezi az oktatás természeti környezetben történő megvalósulását. Cél, hogy a gyerekek jól érezzék magukat, örömmel tanuljanak, napjaik ingergazdag környezetben teljenek, melyhez mindenekelőtt gyakorlatias oktatást alkalmaznak. A természeti környezet megismerése tapasztalatszerzés útján történik, melyben nagy szerepet kapnak a szabadtéri tevékenységek, mint például kertészkedés, kirándulás, játék és sport.

E nevelési és oktatási módszer, szemlélet olyan környezetet kíván, ahol van elég tér a szabadtéri programok lebonyolításához és a kertészkedéshez.

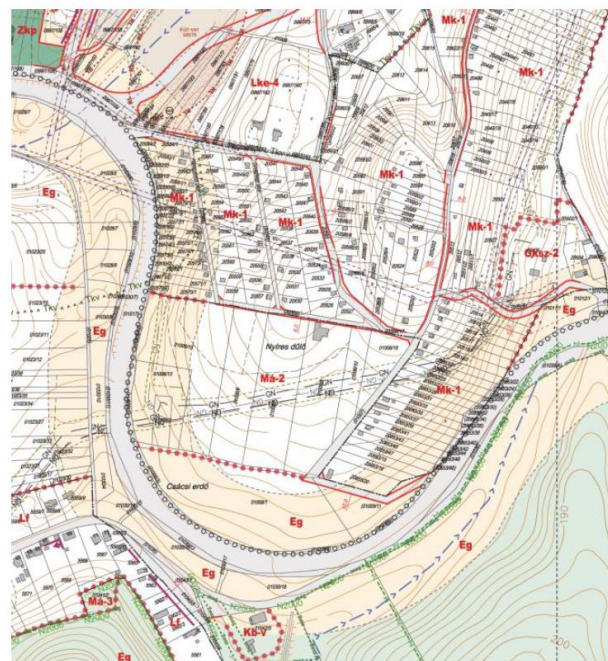
Az intézmény rendeltetészerű működéséhez szükség szerű, hogy az oktatási és intézményi rendeltetés mellett a szolgálati lakás funkció is elhelyezhető legyen, mely lakásokban a dolgozók lakhatása kerül biztosításra. Mindez az oktatáshoz szervesen hozzá tartozó mezőgazdasági, kertészeti művelés jellegéből adódó többnapos munkák miatt szükséges.

4.2. A hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot ismertetése

Az intézmény fejlesztését a Csács városrész területén elhelyezkedő 01006/8, 01006/10 hrsz.-ú telkeken tervezik megvalósítani. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület, melyet a szabályozási terv az M4-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorol. Környezetében további beépítésre nem szánt területek helyezkednek el, melyek a településrendezési tervek szerint általános és kertes mezőgazdasági besorolásúak.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

- A **közvilágítás** a Homoktövis utcában megoldott, de az intézmény leendő épületének falain 12 db reflektor van elhelyezve, s így együttesen maximálisan megoldott az intézmény működéséhez szükséges közvilágítás.
- A **csapadékvíz elvezetése** a terület É-D irányú lejtése miatt nagyrészt szivárgással történik. Az épület Homoktövis utcai oldalán csapadékvíz-elvezető árok van, amely a parkolók kialakítása és a kerítés áthelyezése során megerősíthető. Az épület csapadékvize jelenleg is tartályokba kerül, az intézmény az összegyűjtött csapadékvizet öntözésre felhasználja.
- Az érintett területen kelet-nyugati irányban **gázvezetékek** haladnak, melyek védőtávolságukkal korlátozzák az épületek és a növényzet elhelyezését, de problémát nem okoznak. A védősáv jelenleg is füvesített terület, s a későbbiekben is az marad.
- A **szomszédos területek** kerítéssel elhatárolódnak, a szomszédos területeket a beépítés nem érinti.
- A leendő intézmény **mobil távközlése** biztosított.
- A vizsgált terület tervezett használatából származó **zaj-és rezgésterhelés nem jöhet létre**, tehát környezetére nem fog zavaró mértékű környezeti terhelést jelenteni.

6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A beépítés kedvező környezeti hatásokat von maga után. A jelenleg gazos, elhanyagolt terület megtisztul. A terület már 3 éve gondozatlan, gazos, az egykori szőlőültetvény kiveszett, kiszáradt. Kis része megmenthető még, ennek metszése, művelése megtörtént. Az elszáradt szőlőtőkék kivágásra kerültek, a terület rendezése elkezdődött. A területre új fák, bokrok kerülnek beültetésre. Elülső részére játszóterek kerülnek, amelyek telepítéséhez talajkiegyenlítésre és füvesítésre lesz szükség.

A tervezett beépítés a tájképben jelentős változást nem okoz az érintett területen. Az eddigi mezőgazdasági területen játék- és sporttevékenységre alkalmas terek lesznek kialakítva. A kialakuló új arculat a szomszédos területek beépítéséhez igazodik.

A tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár.

7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Örökségi vagy környezeti érték a telepítési, beépítési tevékenység során egyáltalán nem sérül. Csak a talajt károsító, már használhatatlan szőlőtőkék kerülnek kivágásra. A beépítés a terület javára szolgál. A gazos területből parkosított és művelt kertekkel szabdalt, gondozott terület válik. A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint