



**Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és a 0800/67 hrsz.-ú
területekhez kapcsolódóan a szabályozási tervet megalapozó
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

2026. MÁRCIUS

Munkaszám: TT2601

ALÁÍRÓLAP**FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ****Káli Marianna**

okl. építésmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök
településtervező

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ**Németh László**

okl. építőmérnök,
településrendezési közlekedési tervező

Tervezői névjegyzékszám: TKö-20-0587

VÍZKÖZMŰ TERVEZŐ**Koleszár Éva**

okl. építőmérnök,
településrendezési vízközmű tervező

Tervezői névjegyzékszám: TV-20-0769

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Előzmények, megbízás	4
2.	Terület és környezetének ismertetése	5
3.	Jelenlegi szabályozási környezet ismertetése	7
4.	Tervezett szabályozás, szabályozási koncepció	9
	Beépítési javaslat - tevrlap	11
5.	Közlekedési javaslat	12
6.	Közművesítési javaslat	17
7.	Összefoglaló	26

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

A Modern-Ép Építőipari Kft. megkeresésére cégünk megbízást kapott a Neszele belterületétől északra elhelyezkedő 0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz.-ú területeket is magába foglaló tömb beépítési javaslatának elkészítésére vonatkozóan.

A területtől keletre a 0804/19 hrsz.-ú út keleti oldalán lévő tömbre egy korábbi projekt során már készült szabályozási terv (2024. évben). A szabályozási terv hatályba lépését követően a szabályozási terv szerinti telekalakítás és a belterületbe vonás megtörtént. A lakó célú építési telkek kialakultak és nagyrészt már értékesítésre is kerültek. A Megbízó cég e korábbi terület fejlesztését és annak sikeres fogadtatását követően a jelenleg tervezéssel érintett terület előkészítését határozta el, ahol a szomszédos területhez közvetlenül kapcsolódva további lakótelkek kialakítása a cél.



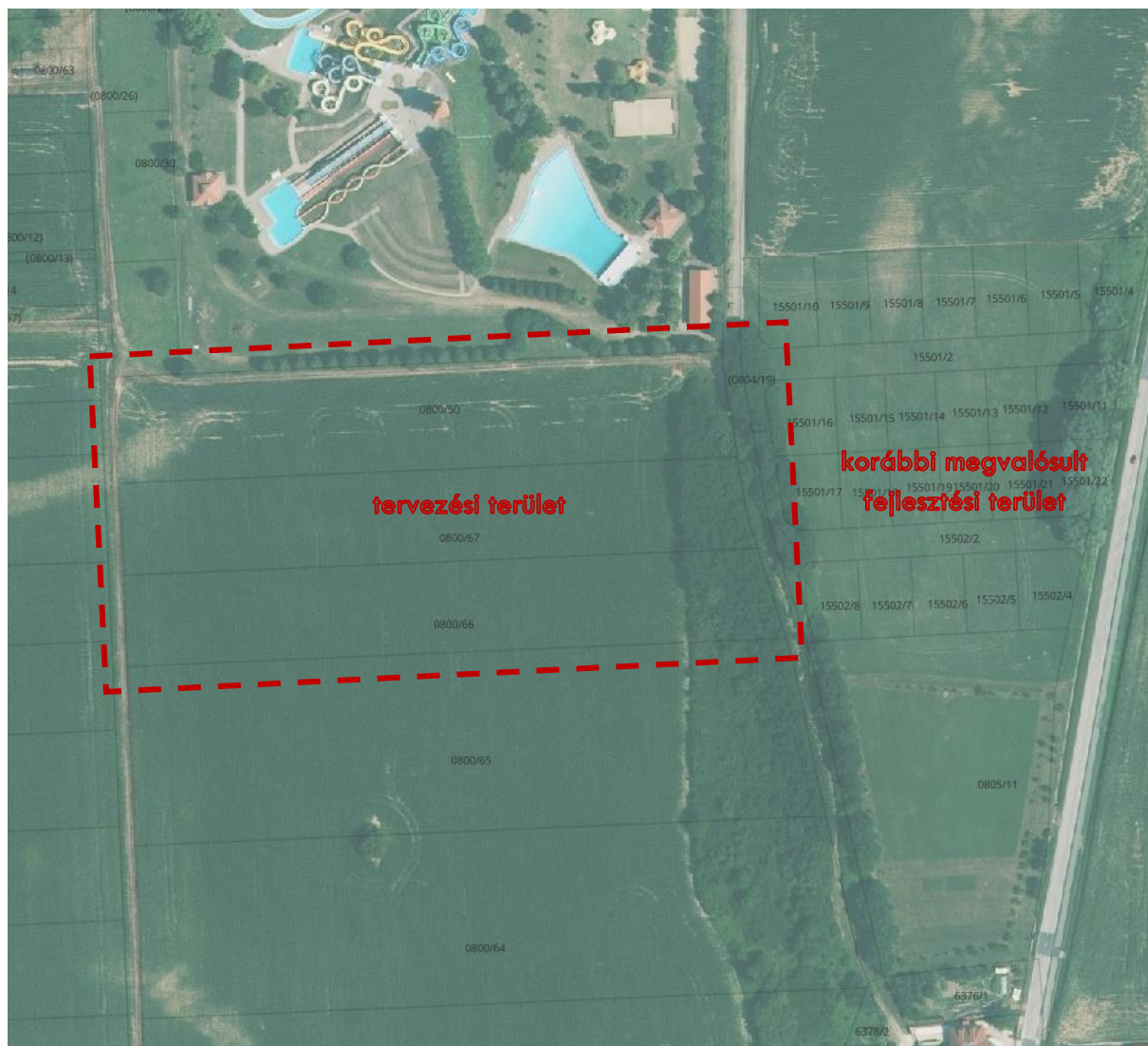
tervezési terület

Jelen megbízás a 0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz.-ú területekre vonatkozó beépítési javaslat elkészítésére vonatkozik, mely beépítési javaslatban foglalkozunk a terület lehetséges feltárásáról, a javasolt telekosztásról és övezeti szabályozásról, a kialakuló telkek közművesítési lehetőségeiről.

2. TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE

Tervezési terület lehatárolása

Zalaegerszeg közigazgatási területének északi részén, Neszele és Ságod településrészek között helyezkedik el a tervezési terület. Neszele városrész belterülete és az AquaPark közötti területen az AquaParkhoz délről csatlakozóan találhatóak a 0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz.-ú területek, melyek jelenleg külterületi fekvésűek.



ortofoto és ingatlan-nyilvántartási alaptérkép

A tervezési területet keletről határoló tömbben 2024-ben építési telkek alakultak ki a terület belterületbe vonását követően. A tervezési terület ehhez a fejlesztési területhez szervesen kapcsolódik, annak nyugati irányú folytatásaként alakulna ki.

A területtől északra található az Aquapark területe, délről valamint a Termálfürdő területe. A délről szomszédos telkek (hrsz.: 0800/65) szintén szántóként művelt jelenleg, a telkek keleti széle pedig fásított terület.

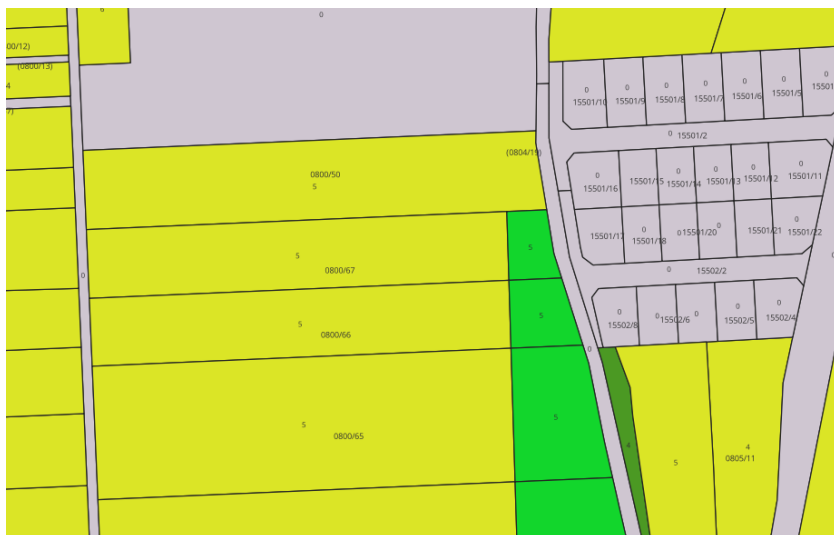
A tervezéssel érintett telkek közül is az északi a 0800/50 hrsz.-ú szántó művelési ágú, a két délebbi (hrsz.: 0800/66, 0800/67) nagyobb nyugati része szántó művelési ágú, a keleti kisebb részük pedig fásított terület. A területet nyugatról egy mezőgazdasági út határolja.

Tervezési terület meglévő használata

A tervezési terület – ahogy a déli szomszédos területek is - mezőgazdasági művelés alatt állnak. A terület dél-keleti irányba enyhén lejtős.

A művelési ágot tekintve az északi telek egységesen csak szántó művelési ágú, a két délebbi telek pedig két művelési ágban van, mindkét telek nyugati része szántó, keleti kisebb része fásított terület. A minőségi osztályok 5-ek, Sz5 és Ft5. A Fölvivatali törzskönyv alapján a 5-ös minőségi osztályú szántó átlagosnál gyengébb minőségű.

A fásított terület alrészlet területén fákkal szegélyezett sáv található az út mentén.



Jelmagyarázat a művelési ág ábrázolásához:

 szántó

 erdő

 fásított terület



3. JELENLEGI SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET ISMERTETÉSE

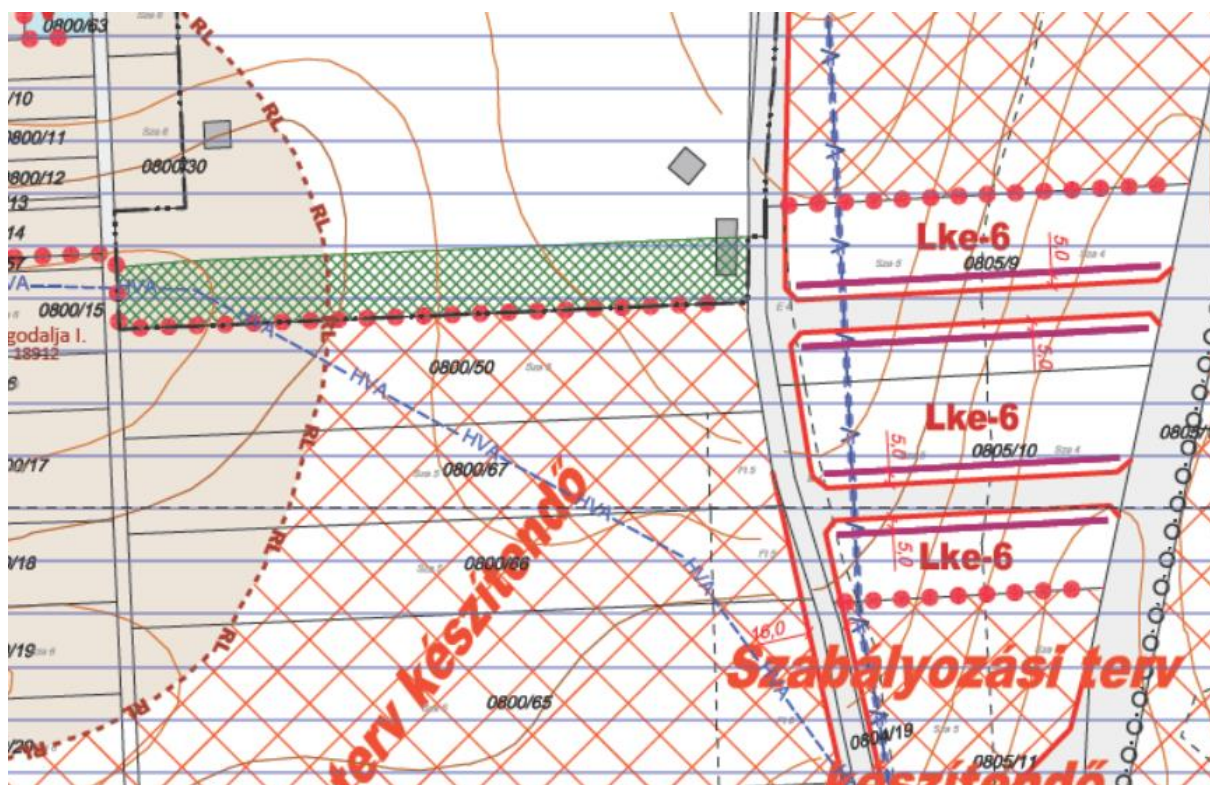
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet alapján a vizsgált terület nem rendelkezik érvényes szabályozási tervvel. A terület a szabályozási terven a „Szabályozási terv készítendő” jelkulccsal jelölt. Erre a jelölésre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbiakat fogalmazza meg:

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

22. § (1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

(2) **A szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkező, területek beépítésének feltétele a szabályozási terv készítése.**

A területre vonatkozóan tehát szabályozási tervet kell készíteni, melynek megalapozásául szolgál jelen tervdokumentáció. A szabályozási terv készítése egy külön eljárás, melynek elindításához közgyűlési határozat szükséges.

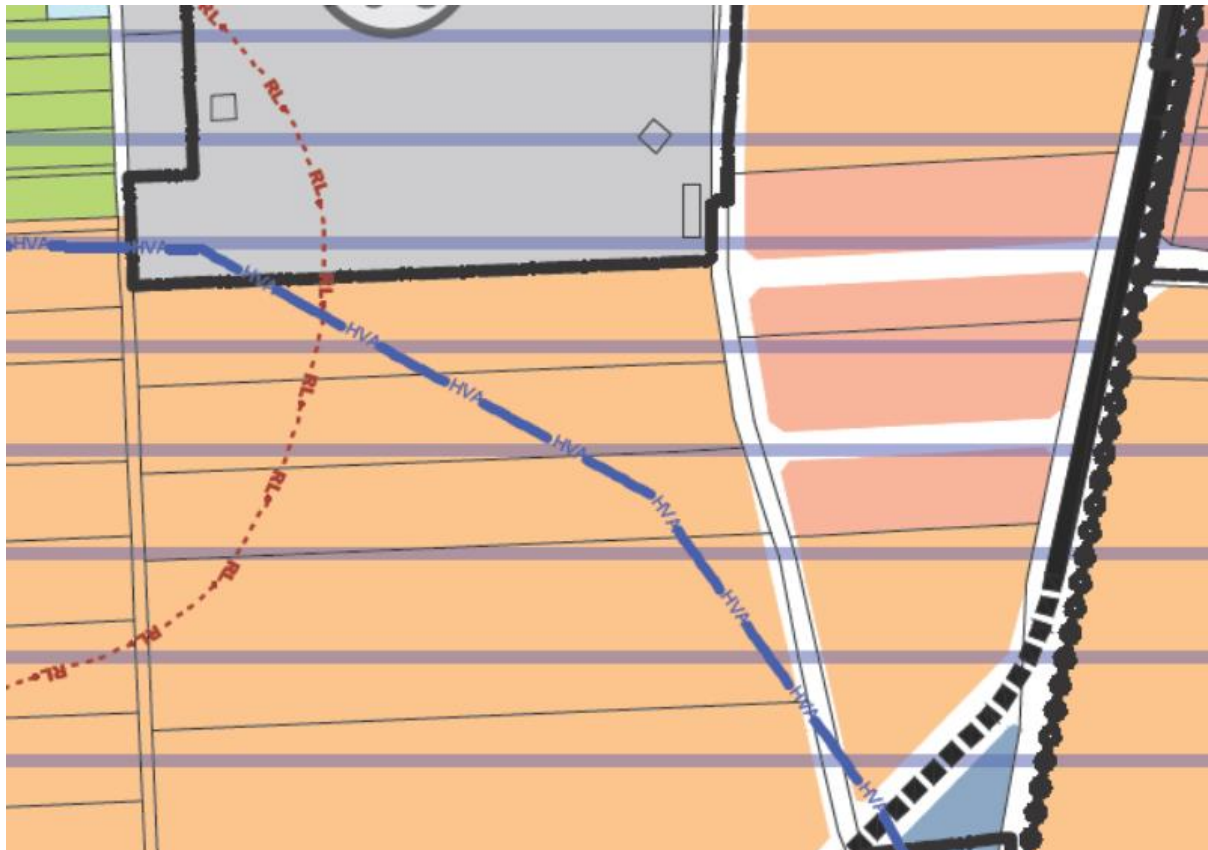


hatályos szabályozási terv kivonata a tervezési területtel

A szabályozási terven látható, hogy a vizsgált telkek dél-nyugati részén a délebbre lévő Gébárti út déli oldalán lévő ivóvízkút hidrogeológiai A védőövezete (HVA jelzésű) érinti. A nyugati részen nyilvántartott régészeti lelőhely is érinti a telkeket.

Északról az Aquapark területe határolja a tervezési területet, a strand déli részén egy telken belüli kötelező fásítást jelöl a szabályozási terv, mely egy megfelelő elválasztást képez a lakóterület és a fürdő területe között.

A város településszerkezeti terve – mely a tervezett területfelhasználásokat mutatja – a területet üdülőházas üdülőterület területfelhasználásba sorolja.



hatályos településszerkezeti terv kivonata

A településszerkezeti terv az Aquapark és a Termálfürdő adottságai kihasználva a fürdőtől keletre lévő telket is, valamint a délről kapcsolódó területeket is üdülőházas üdülőterületbe sorolja, valamint e területekre is szabályozási terv készítését írja elő. A 2024-ben megvalósul szabályozási terv módosítással érintett keletről szomszédos tömb már kertvárosias lakóterületként jelölt a településszerkezeti terven.

4. TERVEZETT SZABÁLYOZÁS, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

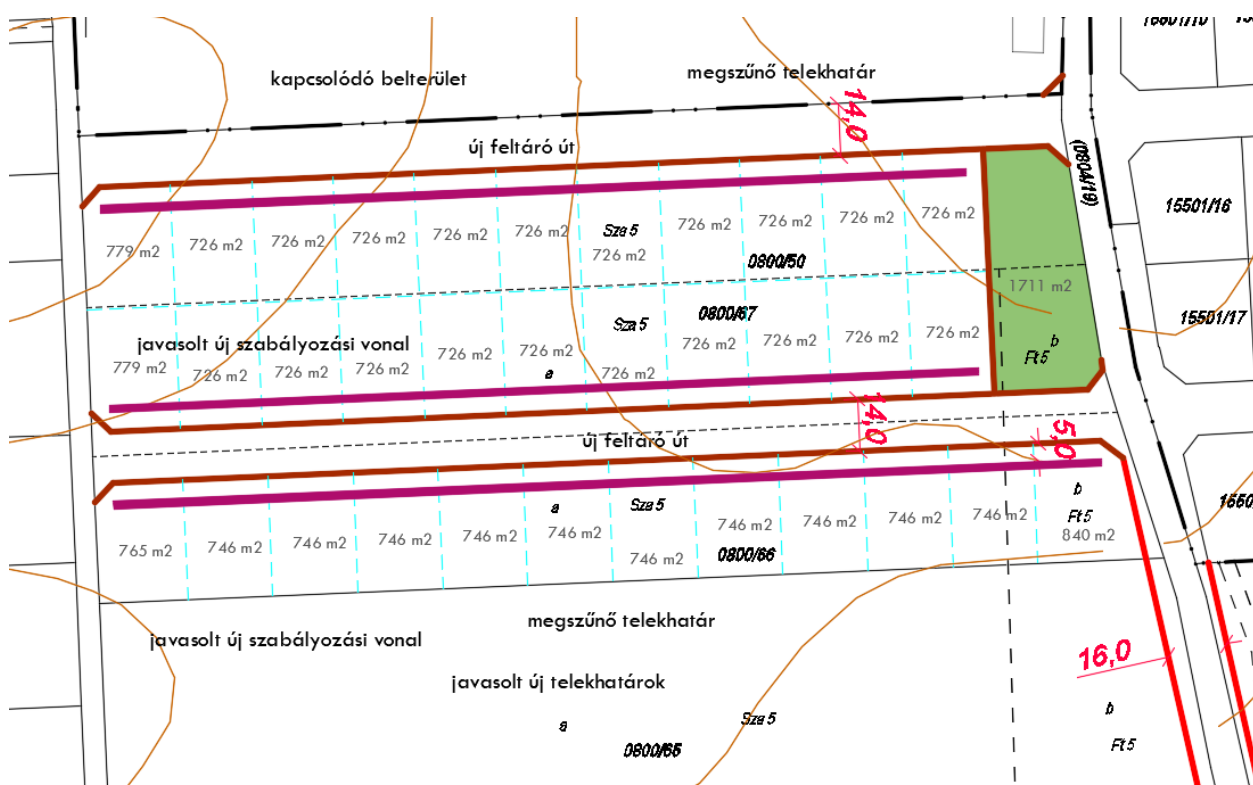
A hatályos településszerkezeti tervben jelölt területfelhasználással ellentétben a tervezett üdülőházas üdülőterület területfelhasználás helyett **kertvárosias lakóterület területfelhasználást** javasolunk. Az üdülőterületek kialakítására nem jelentkezik jelentős igény, így az ilyen jellegű telkek és rajtuk nagy, több üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek kialakítása helyett lakótelkek kialakításának lehetőségét javasoljuk.

A három vizsgált telek a kertvárosias lakóterülettől nyugatra helyezkedik el, ahhoz közvetlenül kapcsolódik. A beépítési javaslatot a **0800/50, 0800/67 és a 0800/66 hrsz.-ú telkekre** vonatkozóan készítjük.

A tervezési terület feltárása a keleti szomszédos lakóterület úthálójához csatlakozva kerülne kialakításra, a 15501/2 és a 15502/2 hrsz.-ú utak nyugati folytatásaként. Ezt a szempontot figyelembe véve alakult ki a kelet-nyugati irányú két feltáró utca nyomvonala. Az utcák 14 méteres szélességgel tervezettek, mely lehetővé teszi két sávban az útburkolat, mellette

kétoldali padka és árok kialakítását. A későbbiekben ebben a szélességben kiemelt szegéllyel két oldali járda is kialakítható. Az északi, Aquaparkkal határos új út esetében a fásítás az út déli oldalán tervezett, mivel az Aquapark területén lévő hársfa sor már jelenleg is megfelelő zöldfelületet biztosít az út mentén.

A keletről határos 1. ütemben elkészült beruházás esetén a lakótelkek mellett zöldterület nem került kijelölésre, azonban jelen esetben a 0804/19 hrsz.-ú út mentén természetsszerűen kialakult fásított területet figyelembe véve a fejlesztési terület keleti szélén egy kisebb zöldterületet javasolunk kijelölni. E terület lehet az új lakóterület központja, mely a pihenést szolgálhatja. Annak ellenére, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés a jelenlegi tervmódosítással, fontosnak tartjuk zöldterület kijelölését.



kialakuló telekméretek, telekstruktúra, utcahálózat

A telkeket a helyi építési szabályzat szerinti jelenleg is meglévő Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet normatív szabályai alapján javasoljuk kialakítani. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet normatív szabályai az alábbiak:

	Kialakítható legkisebb telekzsélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekzsélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-6	22 m, 720 m2	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %

Az építési övezet szerinti kialakítható legkisebb **telekméret**ek figyelembevételével 726-921 m² méretű telkek alakulhatnak ki. Jellemzően 726m² és 746m²-es a legtöbb telek, a sarkon lévők nagyobbak, amire szükség is van, hiszen ezeknél két irányból kell előkertet eltartani.

A **szabadon álló beépítési mód** megfelelő a kialakuló új tömbökre, hiszen a telkek észak-dél irányúak, a szabadon álló beépítési móddal, az épületet „középre” helyezésével a három

kedvező tájolás (kelet, nyugat, dél) kihasználható, mely rendkívül fontos, a telkekre tervezett új lakóépületeknél.

A tervezet szerint legfeljebb **34 db építési telek alakítható ki** az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet paramétereinek alapján.

A szabályozási terven **építési vonal** jelölése javasolt, 5 méteres előkert megtartásával, így az új utcákban egységes térfal tud kialakulni. A sarki telkeknél mindkét határoló utca felől szükséges az előkert megtartása.

A fejlesztési terület a tervezett telekstruktúrával könnyen **ütemezhető** is. A két utca két ütemben is kialakítható, a felmerülő igények figyelembevételével.

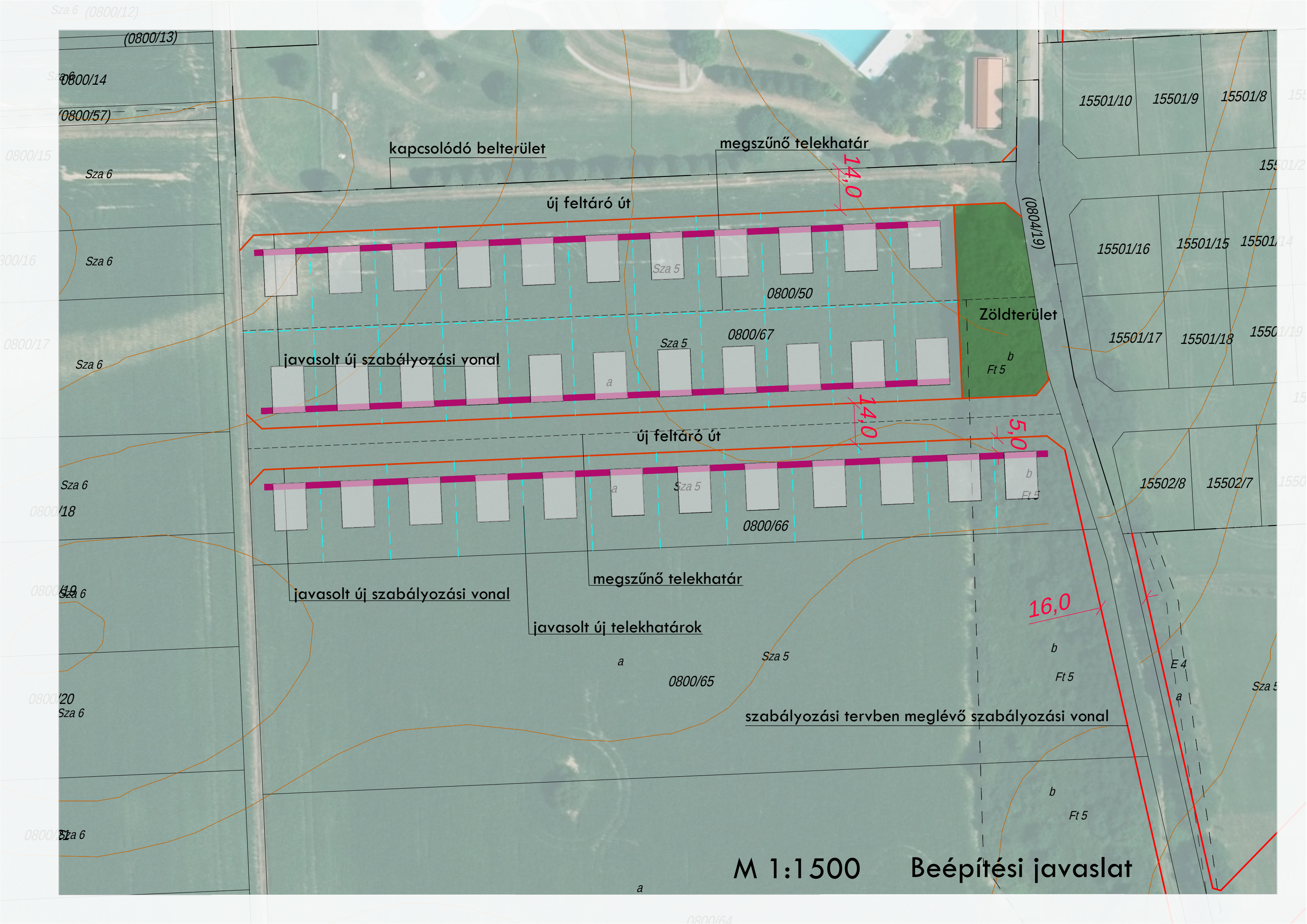
A korábbi, keletről szomszédos fejlesztési területhez képest változás, hogy itt egy teleksorral kevesebb telek alakul ki, a terület északi részén utcával fejeződik be a fejlesztés melynek túloldalán már a fürdő területe van. Ez az északi utca nem tud kétoldalas beépítéssel kialakulni figyelembe véve a megfelelő útcsatlakozásokat. Azonban a telkek számát tekintve több telek alakul ki, mivel a terület szélesebb, így egy utcában egymás mellett 12 telek jön létre. Kialakíthatók nagyobb, szélesebb telkek is, amennyiben arra van igény, így pedig 33, vagy 30 db telek is kiosztható. (Utcánként 10-10-10 vagy 11-11-11 db telek esetén.)

A fejlesztési terület dél irányban tovább folytatható a későbbiekben, amennyiben a területek tulajdonát sikerül megszerezni, hosszú távú cél a Neszele meglévő belterülethatárához északi irányból való csatlakozás lenne. A fejlesztési terület településszövetbe való illesztéséhez szükséges egy koncepció terv kidolgozása, mely bemutatja a területtől délre lévő területek beépítésének javaslatát, a további utcák kialakításának lehetőségét, további zöldterületek helyének meghatározását. E koncepció terv kidolgozására Zalaegerszeg Város Önkormányzata külön megbízást fog adni, melynek keretén belül kell kitalálni a beépülő városrész struktúráját, közlekedési rendszerét, zöld infrastruktúráját.

közművesítéssel összefüggő szabályozási tervi változások

A szennyvízelvezetésre vonatkozóan a közmű tervfejezet 2 megoldási javaslatot kínál. Az I. változat szerinti megvalósítás esetén egy központi szennyvízáttemelő építése válik szükségessé, melyet a 0800/47 hrsz.-ú ingatlan dél-nyugati sarkában lenne célszerű kialakítani. A helyi építési szabályzat a közmű műtárgyak telkét bármely övezetben lehetővé teszi, így emiatt külön övezet jelölése nem válik szükségessé. A szükséges telekalakítás a műtárgy megépítését követően, vagy azt megelőzően megvalósítható lesz annak szabályozási terven való jelölésétől függetlenül.

A keletkező csapadékvizek Gébárti-tó melletti burkolt árokba való levezetéshez a terep természetes mélyvonalában, a 0800/16 hrsz.-ú területen kell kialakítani egy árkot, melynek elhelyezéséhez javasolt egy megfelelően széles terület leválasztása. Az árok pontos helye és annak mérete nem kerül meghatározásra. A terep geodéziai bemérését követően szükséges pontosítani az árok helyét, valamint a vízgyűjtő területek meghatározása után lehet meghatározni az árok pontos méretét is. Ennek kidolgozása a teljes – belterülethatárig nyúló tömbre vonatkozó - koncepcióterv része lesz. Addig nem javasoljuk egy konkrét terület leszabályozását a pontos adatok ismeretének hiányában. A szabályozási terven elvi vonallal jelöljük a csapadékvíz elvezetésének szükségességét a területen.



M 1:1500

Beépítési javaslat

5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

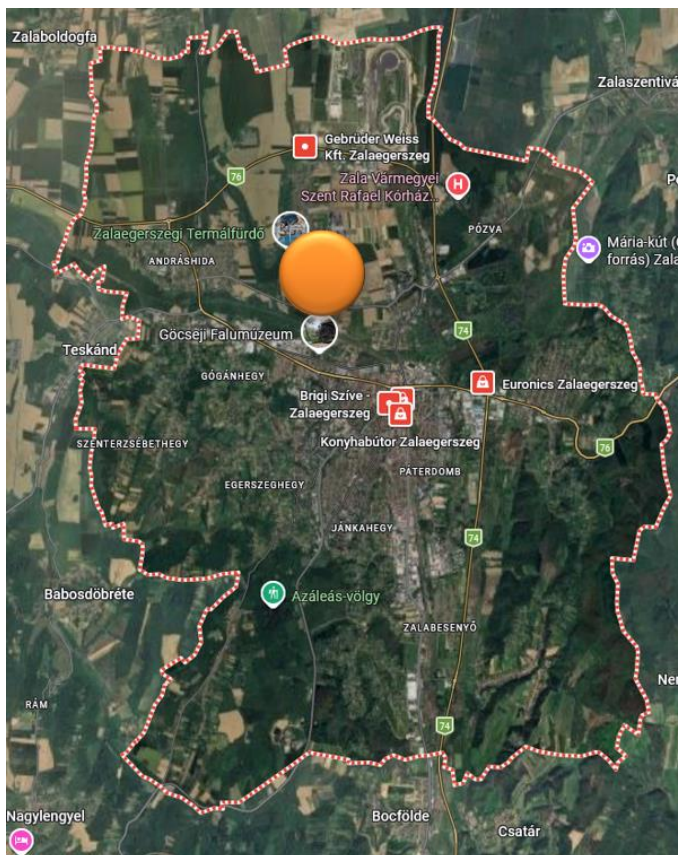
Az érintett terület bemutatása

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, Neszele városrészben, az Ilosvai utcától nyugatra, közvetlenül a termálfürdő déli szomszédságában, külterületen. A vizsgált térség a 0804/19 hrsz.-ú és a 0800/26 hrsz.-ú utak között elhelyezkedő közel 3.5 hektáros terület, amelynek északi határvonala a Zalaegerszegi Termálfürdő 15433 hrsz.-ú telke. A terület jelenleg beépítetlen — keletről és nyugatról közutak, északról a fürdő, délről mezőgazdasági művelés alatt álló szántóföldek határolják. Tágabb környezetében beépítés a déli és keleti oldalon van alapvetően családi házas övezettel (Ságod és Neszele városrészek), amelyek bővítéseként a terület közvetlen keleti szomszédságában újabb lakóingatlanok kialakítása és infrastruktúra fejlesztés van folyamatban.

A domborzat alapvetően síkvidéki, azonban markáns déli irányú lejtéssel tagolt.

A dokumentáció műszaki tartalma nem minden formai követelményre kiterjedő telepítési tanulmányterv, a célja a fontos befolyásoló körülmények feltárása, és műszaki alternatívák meghatározása. A telepítési tanulmány a műszaki megvalósítás körülményeinek tisztázásán túl szükség szerint adatszolgáltatást nyújthat Zalaegerszeg M.J.V. Településrendezési Tervének módosításához, a szabályozási vonalak meghatározásához. A TrT-be való integrálás képviselőtestületi hatáskör.

az érintett terület elhelyezkedése
Zalaegerszeg M.J.V. közigazgatási területén
(google maps)



A közlekedési építmények közül érintett külterületi utak önkormányzati tulajdonban vannak, kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Jelenlegi funkciójuk szerint külterületi mezőgazdasági utak, a későbbiekben belterületi lakóutcák lesznek. Egyik érintett útszakasz sem kiépített, gyakorlatilag csak keréknyomban használt földutak. Kiépített kerékpárút vagy gyalogos járdák a területen nincsenek. illetve szintén nem releváns egyéb közlekedési szakterületi létesítmény érintettsége sem a vasúti, légi, vagy a hajózási vonatkozásban egyaránt.

A terület közvetlen környezetében közösségi közlekedés járművei nem közlekednek.



a célterület és környezetének telekkönyvi adottságai (OENY)



a célterület és környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)



a folyamatban lévő infrastruktúra fejlesztés



a tervezési terület északról fényképezve

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város belterületén, Neszele városrészben, az Ilosvai utca és a 0804/19 hrsz.-ú út által határolt tömbben, a Termál utcával szemben helyezkedik el.

A vizsgált terület gyakorlatilag belterületet és részben külterületet is érint, a környezetében beépített és beépítetlen ingatlanok —családi házas övezetek, illetve mezőgazdasági művelés alatt lévő szántók találhatók.

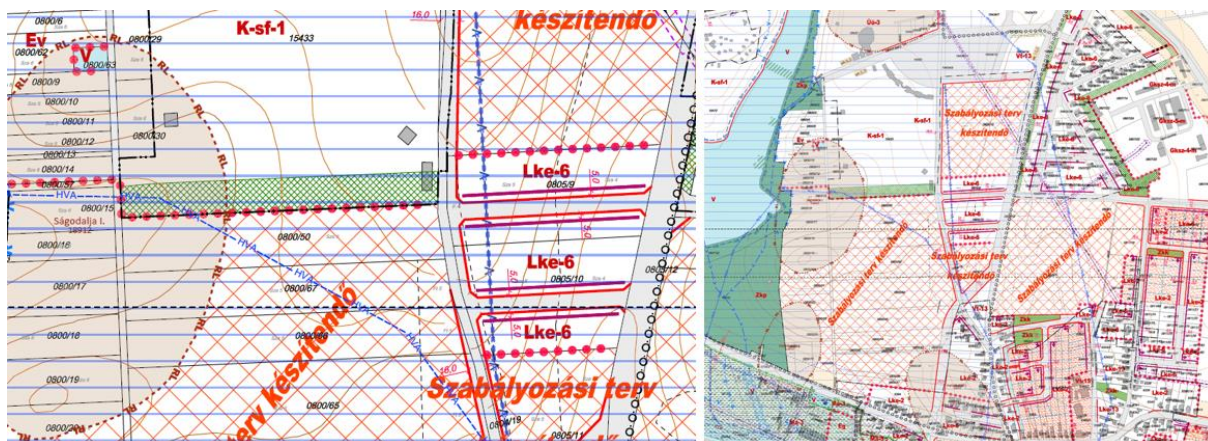
A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A célterület környezetében a hatályos településszerkezeti terv a meglévő úthálózati elemek strukturális bővítését is előirányozza — az AquaCity környezetében, jellemzően annak déli, dél-keleti részén lévő tömbre külön szabályozási terv készítését írja elő, így ez a terület egyelőre egy egységként szerepel a szerkezeti struktúrában. Ennek a területrésznek a közepén önálló blokkban a beépítéshez szükséges infrastruktúra kiépítése megkezdődött, az Ilosvai utcát a 0804/19 hrsz.-ú úttal összekötő két új lakóutca, valamint mellette kétoldali lakótelkek kialakításával. A 15501/2 hrsz.-ú, illetve a 15502/2 hrsz.-ú utak szabályozás alapján kialakított telekszélessége 14m – 14m.

A szabályozási tervben vizsgált tömb közvetlen környezetének úthálózata falusias

lakóövezeteket tár fel, tagolása ennek megfelelően elsősorban a beépítést hivatott kiszolgálni. Az Ilosvai utca településrészek összeköttetését is biztosítja, érintett szakasza gyűjtőút funkcióval bír. A közlekedési területsávok bővítése a 0804/19 hrsz.-ú útnál releváns, a másik érintett külterületi út (0800/26 hrsz.) szélesítése nem tervezett, sőt a hatályos terv nem is tartja meg

a nyomvonalát, közlekedési területsávot a jelenlegi adottságokat rögzítve nem jelöl. A vizsgált övezettől délre új nyomvonalon tervezett az Ilosvai utca lakott területeket nyugatról elkerülő szakasza, a további távolabbra lévő közlekedési fejlesztések viszont már nincsenek hatással a területre. A célterületen a meglévő és a tervezett beépítés közlekedési kapcsolatai a helyi és állami gyűjtőúthálózathoz az Ilosvai utca - Gébárti út (dél) és Ságodi út (észak) felől, valamint a Termál utca – Ságodi út (kelet) felől biztosítottak.



Hatályos szabályozási terv (kivágatok)

Változtatási javaslat

A közlekedési építmények struktúrájának meghatározás során a vizsgált terület feltárása mellett elsődleges szempont a megfelelő úthierarchia felépítése, a közúti csomópontok pozícióinak és típusának megjelölése volt. A tömbön belüli közlekedési hálózat kialakítása, annak egyes elemei és azok funkciói a beépítés struktúrájával szorosan összefüggenek, tulajdonképpen a beépítés által generált igényeket hivatottak szükségszerűen kiszolgálni. Fontos, hogy az egyes szempontok által megfogalmazott műszaki tartalmak összhangba kerüljenek és a településfejlesztési és azon belül a közlekedési elemek egységes és jól működő rendszert alkossanak.

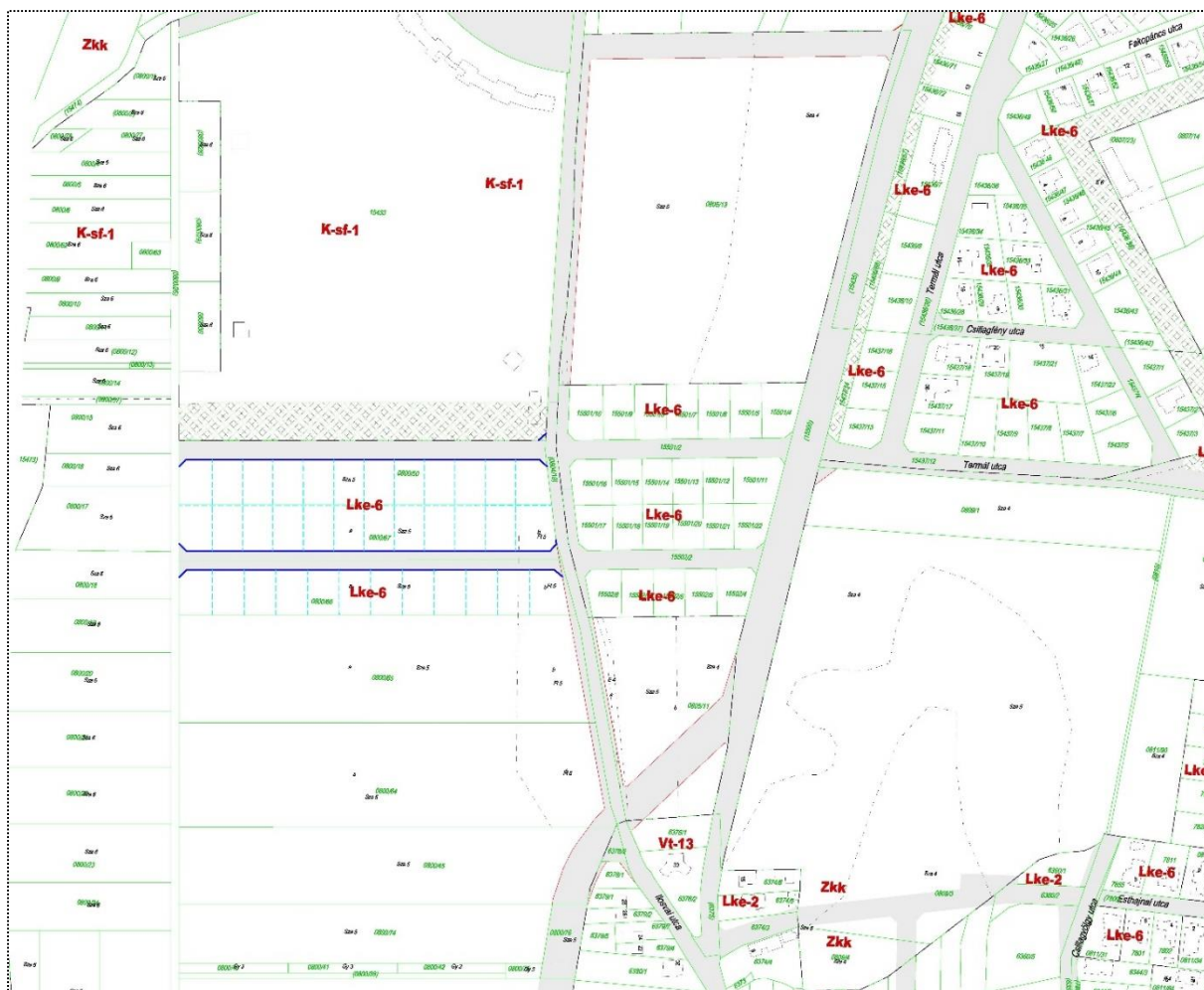
A 0800/50 hrsz.-ú, a 0800/66 hrsz.-ú, és 0800/67 hrsz.-ú telkek területén tervezett lakótömb feltárása, illetve a javasolt telekosztás meghatározása során közlekedési szempontból fontos volt, hogy a fejlesztés szerkezete illeszkedjen a meglévő úthálózati elemek nyomvonalaihoz és elhelyezkedésükhöz, illetve optimális telekelhelyezés mellett a lehető legkevesebb infrastruktúra építése legyen szükséges. Utóbbi gazdaságossági szempont egyaránt releváns befektetési és üzemeltetési aspektusból is.

Kapcsolódás az országos mellékút hálózathoz

A városrészben tervezett lakóövezeti fejlesztés (36db lakótelek) által a közvetlen térség forgalma várhatóan nagyságrendileg növekedni nem fog, így a beépítés tervezett intenzitása, valamint az új területek nagysága nem ad okot extra mértékű forgalmi átrendeződésre. A meglévő állapotokat, illetve a hatályos településrendezési tervben szereplő közlekedésfejlesztési koncepciókat is figyelembe véve az úthálózat további átalakítása az új telkek feltárásán túl nem szükséges. A meglévő / tervezett úthálózat struktúrája szerint az állami mellékúthálózatról a tömb közvetett feltárása alapvetően 3 pozícióban biztosított: Keletre a Termál utca – Ságodi úti (74106 jelű bekötő út) leendő csomópontja, délre az Ilosvai utca – Gébárti úti (7406 jelű összekötő út), illetve északra a Ságodi úti meglévő csomópontjai.

Fejlesztési területek közlekedési hálózata

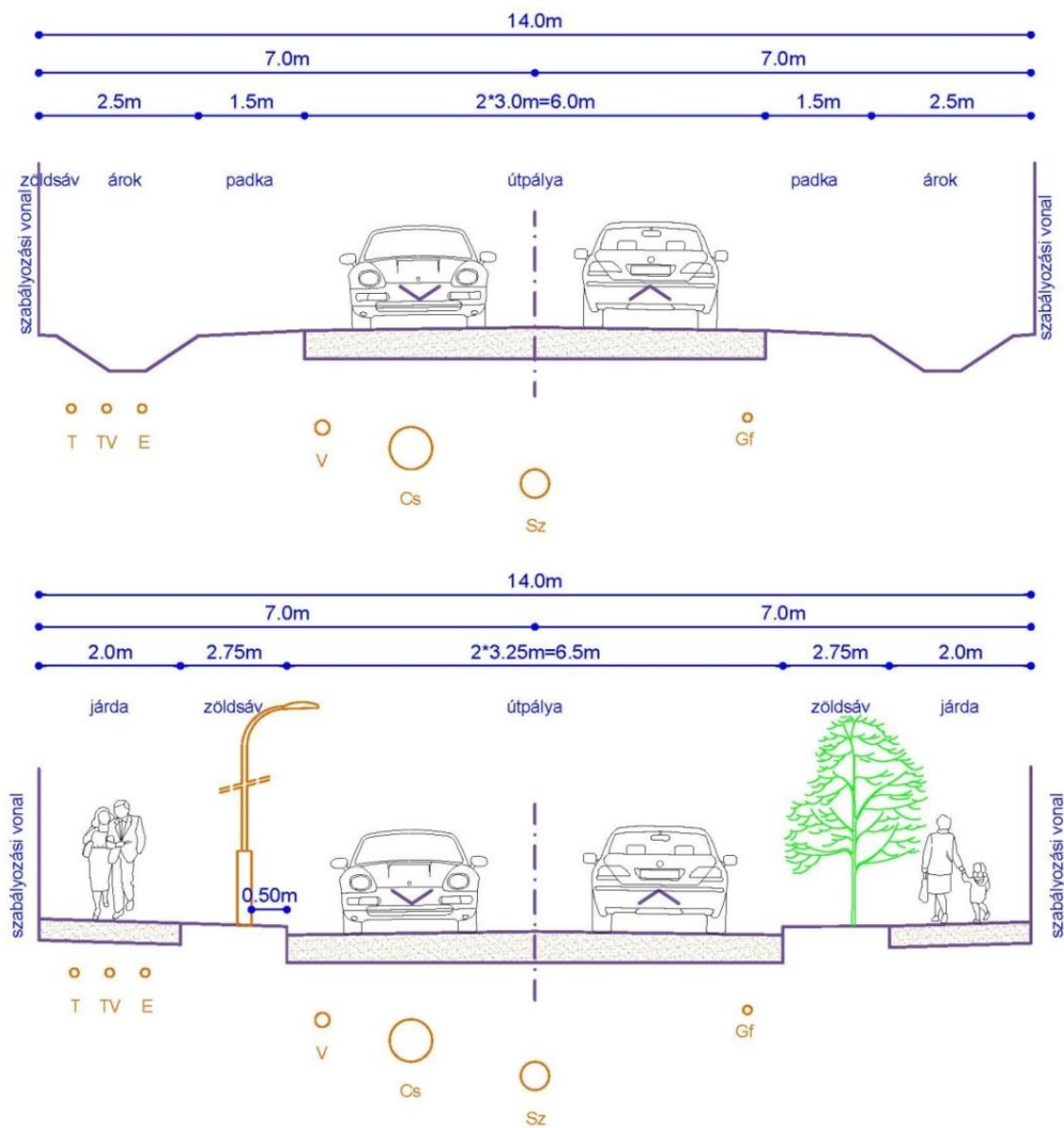
A célterület beépítése kapcsán a kialakuló úthálózat alapvetően kelet-nyugati irányú tagolódású infrastruktúrával javasolt. A rendelkezésre álló telekcsoport elhelyezkedése, alakja, és méretei alapján az optimális telekosztás érdekében két feltárási út létesítését irányoztuk elő. Mindkét útszakasz lakóutca lesz, elsődleges és kizárólagos funkcióként a környező ingatlanok kiszolgálásával. A közlekedési területsávok szélességét a TÉKA-ban meghatározott minimális paraméterek szem előtt tartásával, figyelembe véve a megfelelő csapadékvíz-elvezető rendszer közterületen való kiépítésének lehetőségét, valamint természet közeli - zöldsávokkal létesített - utcaképi irányelveket, mindkét esetben 14m-ben határoztuk meg. Az új útszakaszok hossza 270m és 280m között változó. A tömböt keletről határoló 0804/19 hrsz.-ú út tervezett (és részben már telekredezett) 16m-es szabályozási szélességének módosítása nem szükséges. A nyugatról határoló 0800/26 hrsz.-ú külterületi földút szélesítése ebben a projektfázisban szintén nem szükséges, a jövőben viszont a beépítés további ütemeiben (elsősorban nyugati területeken) az út funkcióját, nyomvonalát és adottságait felül kell vizsgálni — szélesítése, vagy áthelyezése a kívánt mértékben nyugati irányba javasolt.



Javaslat az új beépítés úthálózatának kialakítására

A tervezett úthálózat javasolt mintakeresztmetszeli elrendezése

Helyi lakóútca, kiszolgáló út 14m-es szélességgel



Jelmagyarázat:

- V vízvezeték
- Sz szennyvízcsatorna
- Cs csapadéksatorna
- Gf gázvezeték
- T telefon földkábel
- TV televízió földkábel
- E elektromos földkábel

Javaslat az új útszakaszok mintakeresztmetszeli kialakítására

6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Vízellátás

Meglévő állapot:

A vizsgált területen a vízellátó hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.

A 0800/50, /66 és /67 hrsz.-ú ingatlanok nyugati oldalán – a 0800/26 hrsz.-ú útban – D315/KPE vízvezeték üzemel. A területektől keletre magánterületeken üzemelő DN150/ac vízvezeték a terület folyamatban lévő beépítése által érintett szakasza jelenleg kiváltás alatt van, az új D160/KPE vízvezetékre közterületen kerül elhelyezésre.

A terület a Gógánhegyi tároló (túlfolyószint 226 mBf.) nyomásövezetéhez tartozik. Mivel a terület kb. 165-175 mBf. szintek között helyezkedik el, a hálózaton kialakuló statikus nyomás 5.1-6.1 bar. Az 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet értelmében „A szolgáltató az ivóvíz szolgáltatását, legalább 1,5 és legfeljebb 6,0 bar hálózati nyomás mellett a szolgáltatási ponton köteles teljesíteni”, így 6 bar nyomás felett – jelen területen a 166 mBf. szintnél alacsonyabban fekvő ingatlanok bekötésénél (a terület ÉNy-i része) egyedi nyomáscsökkentő szelep beépítése válhat szükségessé a magas hálózati nyomás elkerülése érdekében.

Új terület vízellátása:

A terület ellátására a kialakításra kerülő utakban D110/KPE vízvezetékét javasolt kiépíteni a meglévő és a közeljövőben elkészülő vízvezetékhez csatlakozva.

A tervezett utakban körvezetékes rendszer alakítható ki, mely növeli vízellátás biztonságát.

A tűzivízellátás biztosítására a 100 m-es elérési útvonal figyelembevételével tűzcsapokat kell a hálózaton elhelyezni.

Szennyvízelvezetés

Meglévő állapot:

A vizsgált területen a szennyvízcsatorna hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.

A vizsgált területet keleti oldalán – a 0804/19 hrsz.-ú útban D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel, mely a Neszelei átemelőbe továbbítja a szennyvizet. A terület ÉNy-i irányba, a Gébárti-tó felé lejt.

Új terület szennyvízelvezetése:

A befogadóként figyelembe vehető gravitációs szennyvízcsatorna a 0804/19 hrsz.-ú útban 2.5-3.0 m mély, így a fejlesztési terület keleti – nagyrészt sík – részén lévő ingatlanokon keletkező szennyvizet a végleges tereprendezés függvényében gravitációsan rá lehet kötni a meglévő szennyvízcsatornára.

A fejlesztési terület nyugati, lejtős részén lévő ingatlanok szennyvizeinek összegyűjtésére 2 lehetőség van:

I. javaslat

A gravitációs hálózattal összegyűjtött szennyvizet a terület ÉNy-i mélypontján elhelyezett központi átemelőtől nyomóvezetékekkel lehet a befogadó gravitációs szennyvízcsatornába továbbítani. A szennyvízátemelőt a 0800/47 hrsz.-ú ingatlan DNy-i sarkában leválasztott

10x10m-es területen lehet elhelyezni. A nyomóvezeték befogadója az északi út keleti felében kiépített gravitációs szennyvízcsatorna végaknája. A szennyvízátemelő megközelíthetőségét szilárd burkolatú, 40 t teherbírású úttal kell biztosítani.

II. javaslat

A mélyebben fekvő ingatlanok esetén egyedi házi átemelőt kell építeni, és a kialakításra kerülő utcákban közös nyomóvezetékkel kell továbbítani a szennyvizet a gravitációs hálózatba.

Megjegyezzük, hogy a házi átemelőket nem vesz át üzemeltetésre a Zalavíz Zrt.

A szennyvízcsatornahálózat kialakítása során Zalavíz Zrt., mint Üzemeltető által kiadott „UM-11 Építési és tervezési követelményekben” foglaltakat be kell tartani, a központi átemelő kialakítására vonatkozó előírásokat mellékletben csatoljuk.

Csapadékvíz-elvezetés

Meglévő állapot:

A terület ÉNy-i irányba, a Gébárti-tó felé lejt, a csapadékvíz befogadója a Szentmártoni-patak, melybe a Gébárti-tó sétánya melletti burkolt árok, majd egy DN800/b csatorna vezeti a csapadéket.

Új terület csapadékvíz-elvezetése:

A csapadékvíz-elvezetésére az új utcákban kétoldali útárkok kerülhetnek kialakításra. Amennyiben a későbbiekben járda is épül, a csapadékvíz-elvezetés zárt csatornával megoldható.

A Gébárti-tó melletti burkolt árokba való levezetéshez a terep természetes mélyvonalában, a 0800/16 hrsz.-ú területen kell kialakítani egy árkot, melynek elhelyezéséhez javasolt egy megfelelően széles terület leválasztása. Az árok pontos helye és annak mérete nem kerül meghatározásra. A terep geodéziai bemérését követően szükséges pontosítani az árok helyét, valamint a vízgyűjtő területek meghatározása után lehet meghatározni az árok pontos méretét is. Ennek kidolgozása a koncepcióterv része lesz. Addig nem javasoljuk egy konkrét terület szabályozását a pontos adatok ismeretének hiányában. A szabályozási terven elvi vonallal jelöljük a csapadékvíz elvezetésének szükségességét a területen. A szabályozási terven jelölt „csapadékvíz elvezetési vonal”-ra vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőket fogalmazza meg:

23/A. § (1) A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési vonallal jelölt területen a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell.

A koncepciótervben javaslatot kell megfogalmazni arra vonatkozóan is, hogy a csapadékvizek elvezetése a Gébárti-tó melletti árokba milyen feltételekkel történhet (iszapláda, olajfogó, stb.).

A beépítést követően megnő a burkolt felületek aránya, így a csapadékvíz-lefolyás jelentősen megnövekszik.

A fejlesztési területen a meglévő befogadó és a tervezett vízelvezető hálózat terhelésének csökkentése érdekében a vízelvezetést a keletkezés helyén vízvizsztatartás (tározás/szikkasztás) kialakításával javasolt megvalósítani, így a vizsgált területre érkező árhullám csökkenthető (lefolyás-késleltetés).

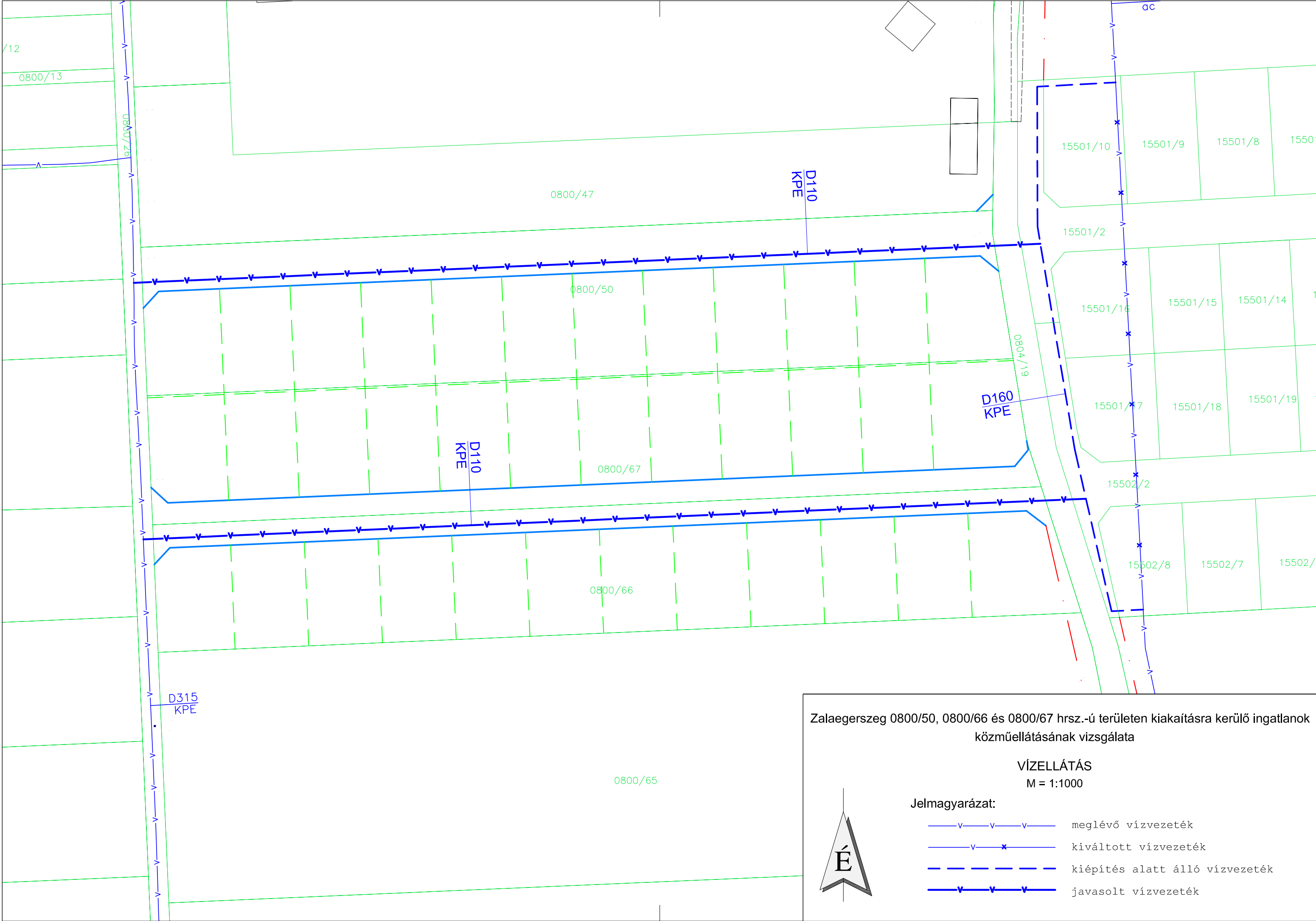
Az ingatlanokon javasolt egyedi csapadékvíz-tároló:

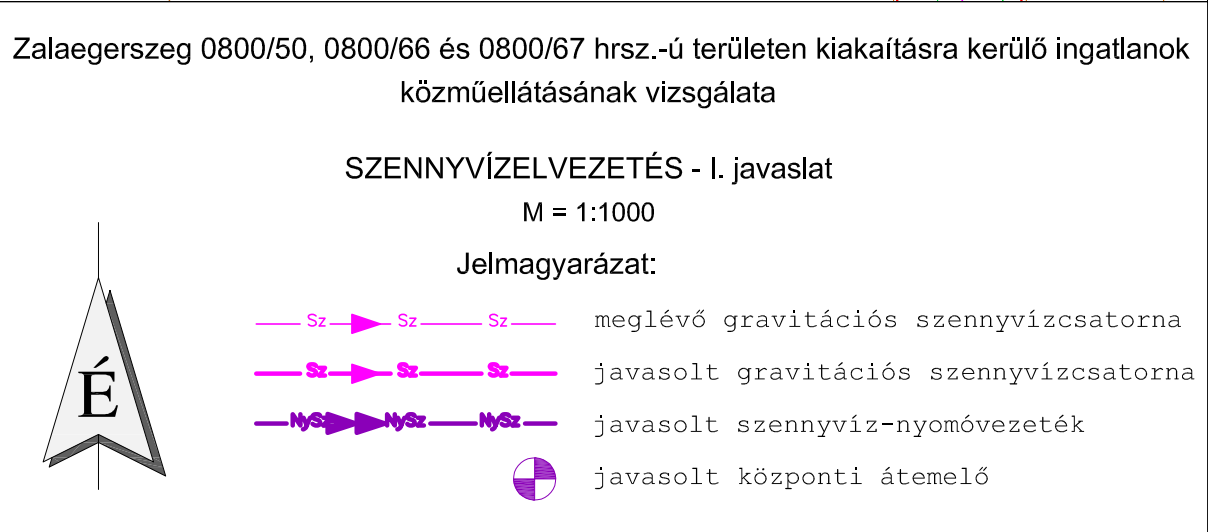
A csapadékvízgyűjtő méretét a leburkolt felületek nagyságának függvényében kell meghatározni.

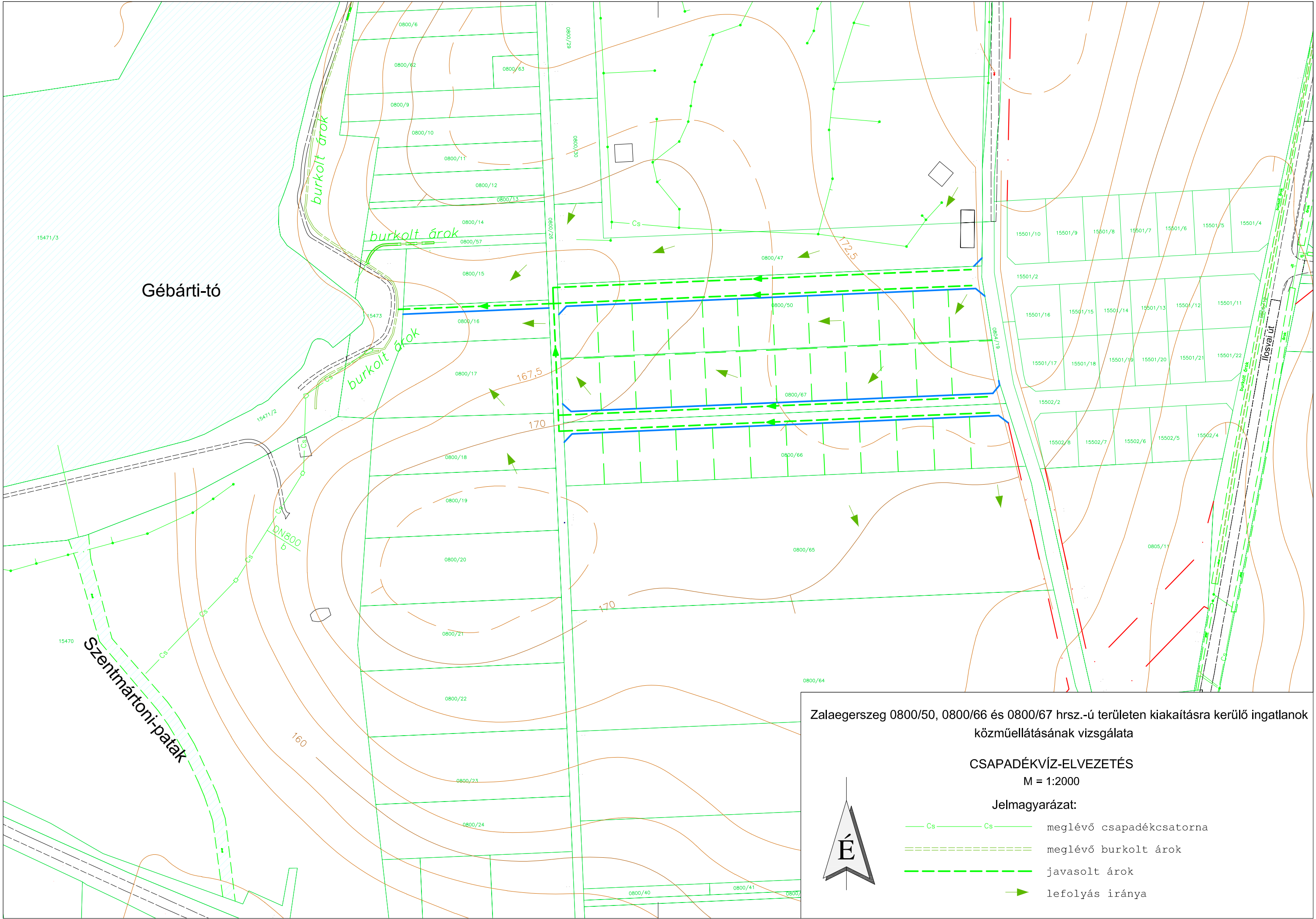
Javasoljuk, hogy új épület építése esetén az adott ingatlan minden egyes 100m² burkolt (beépített) felületére számítva legalább 0.5m³ nagyságú csapadékvíz-tárolót/szikkasztót elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

Indoklás: 100 m² burkolt felületre hulló mértékadó (4 éves gyakoriságú) 204,4 l/s,ha csapadék 10 perc alatt 0,9 lefolyási tényezővel ~1,1 m³ vizet jelent. Kb 800 m²-es ingatlan esetén min. 50% zöldfelülettel számolva ~4,4m³ csapadékvíz keletkezik. 400 m² burkolt felület esetén épített 4*0,5=2.0 m³-es csapadékvíz-tároló ennek 45%-át visszatartja, és csak 55% jelentkezik – és az is késleltetve – a csapadékvíz-elvezető hálózaton.

A visszatartott víz felhasználható másodlagos szürke, vagy öntözővíz hasznosításra.







7. ÖSSZEFOGLALÓ

Megvalósulást elősegítő intézkedések

belterületbe vonás

E beépítési javaslat szerinti telekosztás és az új kertvárosias lakótelkek kialakulásának feltétele az, ha Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése dönt az érintett telkek **belterületbe vonásáról**. A közgyűlési határozat meghozatala már elegendő ahhoz, hogy a belterületbe vonás eljárása megindulhasson. Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számaikat, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó közgyűlési döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A belterületbe vonás a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény értelmében más célú hasznosításnak minősül. A belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel.

A vizsgált terület átlagosnál gyengébb minőségű termőföld (Sz5 szántó, Ft5 fásított terület). A jelenleg hatályos településszerkezeti terv is már beépítésre szánt területként jelöli a három érintett telket. A településszerkezeti terv módosítása csak a javasolt területhasználat miatt szükséges, nem új beépítésre szánt terület kijelölése miatt.

településrendezési eszközök módosítása

A belterületbe vonással párhuzamosan szükséges dönteni az érintett telkekre vonatkozóan szabályozási terv elkészítéséről, mivel a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat azt előírja. A **szabályozási terv** – mely a helyi építési szabályzat mellélete – **módosítása** egy külön eljárás. Mivel cél a terület területfelhasználásának módosítása is – üdülőházas üdülőterületről kertvárosias lakóterületre – ez szükségessé teszi a **településszerkezeti terv módosítását** is. A helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv módosítása egy eljárásban zajlik. A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik és az a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 68.§ (1) bb) pontja szerinti feltételek teljesülnek, így a tervmódosítás **egyszerűsített eljárásban** történhet.

A településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat, településszerkezeti terv) módosítását követően a javaslat szerinti telekosztás végrehajtható, az utak és a lakótelkek kialakíthatók.

melléklet

SZENNYVÍZÁTEMELŐ AKNÁK ÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK**8.8.1. ÁTEMELŐ AKNA**

- Monolit vagy előre gyártott kivitel.
- A vízzáróságot biztosítani kell.
- A korrózióállóságot biztosítani kell (műanyag bevonat, stb.).
- Fenékelem a leülepedést akadályozza meg (pl. TOP kialakítás).
- Az akna hasznos térfogatához tartozó magasság min. 1 m legyen.
- A beépítendő szivattyú darabszám: n db üzemi + 1 db meleg tartalék.
- Szivattyú járókerék: Dugulásmentes (Örlőkerekes és „SH” típus kerülendő).
- Szivattyú beépítés: Vezetőcsöves, FLYGT-LIFT kiemeléssel. (A vezetőcsövek kihajlás elleni védelmét biztosítani kell.)
- Szivattyúként külön nyomóág és szerelvényezettség szükséges.
- A szükséges szerelvények a szivattyú felől nézve: visszacsapó szelep + elzáró szerelvény
- Nyomóvezetékek a beépített szivattyú nyomócsonk átmérőjével megegyezők legyenek.
- Az akna ellenőrzésére a fedlapon búvó nyílást kell kialakítani (min. 60X60 cm
- Lebúvó nyílások száma: nincs előírás, követelmény szivattyúk könnyen kiemelhetők legyenek, továbbá a lejutás biztosított legyen, a szerelvények külön aknába kerüljenek. Ettől eltérni csak külön engedéllyel.
- A kialakított nyílásokat min. 8 mm vastag, nyitható, kiemelő füllel, zsanérral ellátott korrozio álló, és teherbíró fedlappal kell lezárni.
- Az acélszerkezeteknél alkalmazott anyagok minősége min. KO 33 vagy ezzel egyenértékű legyen. (A nyomóvezetékek anyaga PE lehet.)
- A szivattyúk aknaszintről való vezérlésére ultrahangos szintérzékelőt kell beépíteni.
- A vezérelt szivattyú üzem fedővédelmére min. 3 db úszó szintkapcsolót kell felszerelni.
- Minden érzékelő és kapcsoló elemet külön saválló tartóra kell helyezni.
- Szennyvízátemelő területe és az aknanyílások zárható kialakítása szükséges.
- Minden közüzemi szennyvízátemelőhöz irányítástechnika kiépítése szükséges. Az átemelők irányítástechnikáját a központi irányítástechnikai rendszerhez kell illeszteni.
- Kettő szivattyús átemelő esetén egy szivattyúnak kell tudni elszállítani az átemelőbe érkező szennyvízmennyiséget, a másik szivattyú meleg tartalék. A közterületi átemelőkbe telepített szivattyúkból fajtánként legalább 1-1 db hideg tartalék gépegység átadása szükséges üzemeltető részére.
- 8.8.2. pont szerinti csatlakozó akna kialakítása szükséges, ettől eltérni csak az üzemeltető előzetes írásos engedélyével lehetséges

8.8.1.1. ELHELYEZÉS, KIALAKÍTÁS

- Elkülönítetten és körülhatároltan, lehetőleg közterületen kell elhelyezni.
- A szennyvízátemelő védterületének önálló helyrajzi számmal kell rendelkeznie (kivett szennyvízátemelő megnevezéssel!)

- Frekventált környezetben (településközpont, jelentős közintézmény, stb.) nem lehet elhelyezni.
- Regionális átemelő lakóépülettől számítottan legalább 150 m távolságban legyen, települési átemelőknél min. 50 m védőtávolságot kell tartani.
- Fenti védőtávolságok hiányában az átemelő teljes lezárását és a szagmentesítést biztosítani kell.
- Az átemelő telep körülhatárolását településen kívül drótfonatos kerítéssel (min. 3,5 m széles kapuval), településen belül a környezetbe illően kell elvégezni.
- A telepen az alábbi műtárgyak létesítendőek:
 - a. Átemelő akna
 - b. Csatlakozó akna
 - c. Szerelvényakna
 - d. Elektromos kapcsoló berendezések
 - e. Elektromos vezérlő berendezések
 - f. Szükség esetén vízmérő akna
 - g. Szükség esetén szagtalanító berendezések
 - h. Egyéb berendezések
- A telep megvilágításáról gondoskodni kell.
- A telep megközelíthetőségét a közúti terhelésnek megfelelő szilárd burkolatú úttal kell biztosítani.
- Telepen belül az aknák csatornamosó és darus gépkocsival való megközelíthetőségét biztosítani kell. A fennmaradó rész füvesíthető vagy osztályozott mészkőborítást kapjon.
- A kaput és az aknafedlapokat egységlakattal kell lezárni.

8.8.2. CSATLAKOZÓ AKNA

- Min. átmérő 100 cm.
- Az aknafeneket min. 30 cm-rel süllyeszteni kell a befolyási és elfolyási szinthez képest. (Kőfogó aknarész!)
- Egyebekben a 3.1. pontban leírtak szerint kell eljárni.
- Kőfogó aknán kompozit - műanyag bevonatú (kénhidrogén álló) fedlap beépítését fogadjuk csak el, valamint előírjuk az aknán szulfátálló bevonat kialakítását. Egyeztetés alapján elfogadható műanyag vagy műanyag bevonatos akna.

8.8.3. SZERELVÉNY AKNA

- 80 mm és e feletti átmérőjű nyomóvezetéknek kell megépíteni. (80 mm alatt a szerelvények az átemelő aknában elhelyezhetők.)
- Kialakítása a 3.4. pont szerint.
- A nyomóágak egyesítése maximum 45°-os szögben történjen.
- A vezetékek csatlakozásakor maximum 2 méretett bővíthet a nyomó gerinc vezeték.
- Az aknában a nyomóvezeték leüríthetőségét és a mosatás lehetőségét biztosítani kell. A nyomóvezeték mosásához NA 90 mm méretű tűzoltó csatlakozást kell kialakítani, azt elzáró szerelvényel kell ellátni.

A szennyvízátemelő megfelelő áramellátását (szivattyúk teljesítményének megfelelően) biztosítani kell, a terveket az üzemeltetővel jóvá kell hagyatni.

A folyamatfelügyeleti rendszerbe be kell csatolni az átemelőt, az irányítástechnikai terveket előzetesen jóvá kell hagyatni az üzemeltetővel.

8.8.6. EGYÉB BERENDEZÉSEK

- A 8. fejezetben leírt követelmények nem teljesülése esetén (berothadásnál) az átemelő telepen szagtalanító berendezést kell telepíteni. A szagtalanító berendezéssel kapcsolatos legfőbb követelmény a megbízhatóság, megfelelő hatásfok és gazdaságos üzemeltethetőség. Alkalmazható berendezések: Biofilter (KROFTA) (TCA), vegyszeradagoló (NUTRIOX).
- Mennyiségmérés szükséges minden települési regionális átemelőnél és Ipari Parkok esetén, amelyet be kell csatolni a folyamatfelügyeleti rendszerbe. A mennyiségmérő az átemelő telep szerelvényaknájában elhelyezhető, külön aknát nem kell építeni, ha:
 - a gyártómű beépítésre vonatkozó előírásai tarthatók.
 - a mennyiségmérő egyéb káros hatásnak nincs kitéve.

A mérőnek teljes szabad átfolyási keresztmetszetűnek (pl. indukciós) kell lenni, forgókerekes mérő nem használható.