



**Zalaegerszeg 0805/9, 0805/10 hrsz.-ú területekhez
kapcsolódóan a szabályozási tervet megalapozó
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

2024. FEBRUÁR

Munkaszám: T2402

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	22

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

A Modern-Ép Építőipari Kft. megkeresésére cégünk megbízást kapott a Neszele belterületétől északra elhelyezkedő 0805/9 és 0805/10 hrsz.-ú területeket is magába foglaló tömb beépítési javaslatának elkészítésére vonatkozóan.

A területtől délre (hrsz.: 0805/11) és északra (hrsz.: 0805/13) is hasonló szabályozási feltételekkel található még 1-1- telek, melyek figyelembevételével készül el a beépítési javaslat, azonban azokra nem vonatkozik. A Megbízó cég a két érintett telek (hrsz.: 0805/9 és 0805/10) tulajdonjogának megszerzését tudja megvalósítani jelenleg, így a vizsgálat e két telekre terjed ki. A telkek kedvező adottságát kihasználva a területen lakótelkek kialakítása a cél.



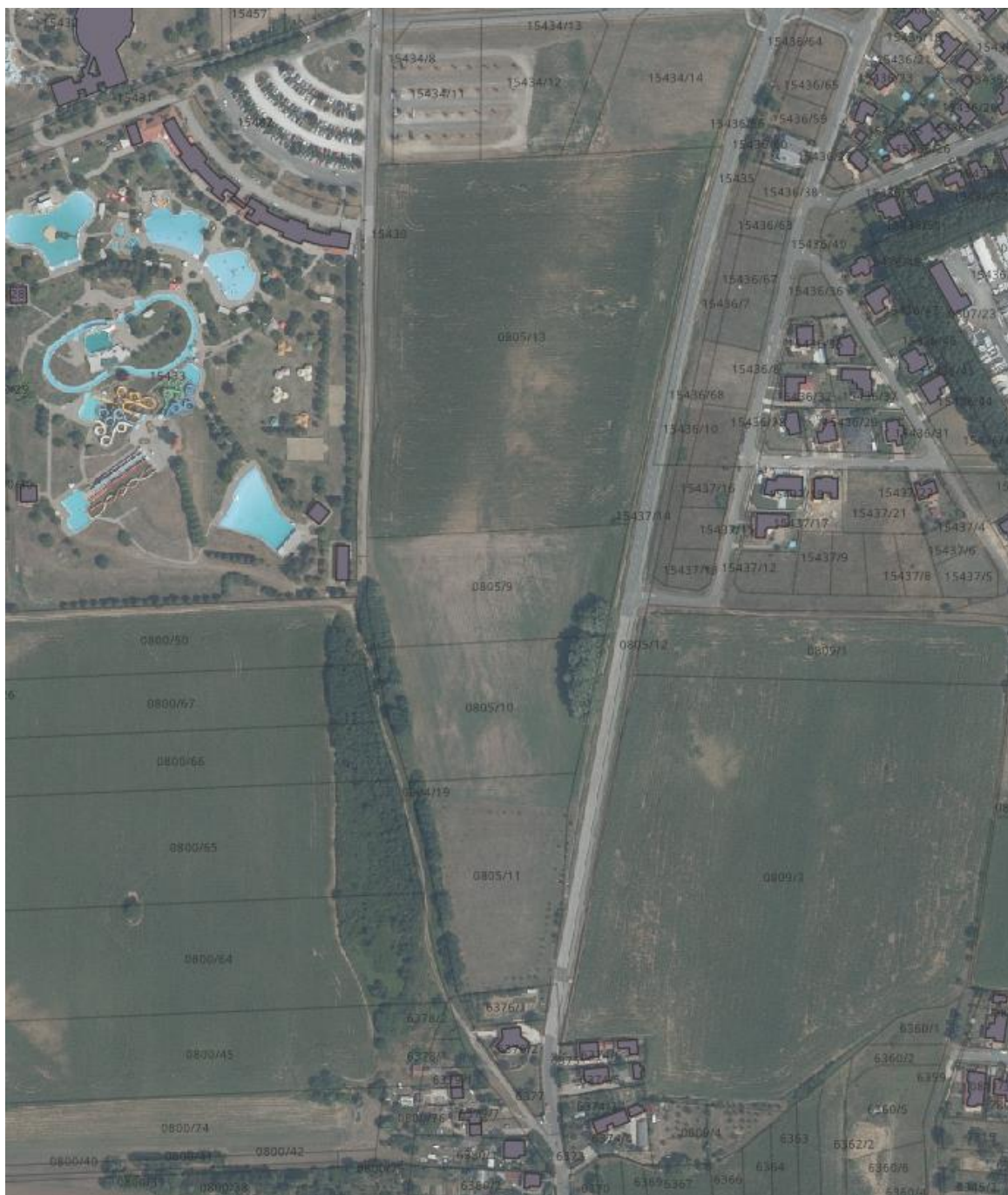
tervezési terület

Jelen megbízás a területre 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 belterületétől északra, a 0805/12 hrsz.-ú Ilosvai utca nyugati oldalán találhatóak a jelenleg szántóként művelt külterületi telkek, a 0805/9 és a 0805/10 hrsz.-ú terület.



ortofoto és ingatlan-nyilvántartási alaptérkép

A területtől észak-nyugatra található az Aquapark és a hozzá tartozó parkolók területe, valamint a Termálfürdő területe. Az északról szomszédos telkek (hrsz.: 0805/13) szintén szántóként művelt jelenleg, ahogy az Ilosvai út keleti oldalán lévő terület is.

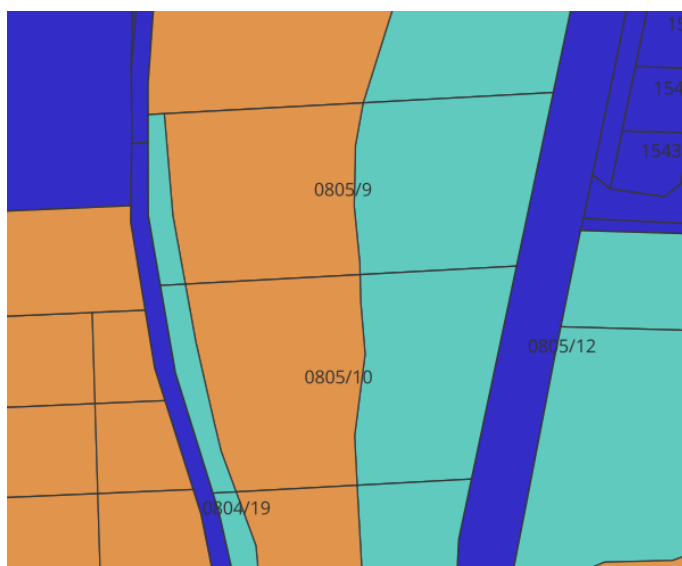
Észak-keleten található egy kertvárosias lakóterület, (Termál utca, Csillagfény utca, Fakopáncs és Flamingó utcák), a lakóterület keleti részén egy gazdasági területtel lehatárolva a Ságodi út mentén. Ezen a lakóterületen a telkek már kialakultak, azonban a telkek nagy része még beépítetlen.

Tervezési terület meglévő használata

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

A művelési ágat tekintve mindkét telek nyugati vékonyabb sávja erdő alrészlet (E4), míg a keleti, nagyobb rész szántó alrészletként (Sz4, Sz5) van nyilvántartva. A szántó alrészletek minőségi osztálya kétféle, a nyugati Sz5 minőségű, a keleti Sz4 minőségű. A Fölviztali törzskönyv alapján a 4-es minőségi osztályú szántó átlagosnál jobb minőségű.

Az erdő alrészlet területén fákkal szegélyezett sáv található.



Jelmagyarázat a minőségi osztály ábrázolásához:



Jelmagyarázat a művelési ág ábrázolásához:



3. JELENLEGI SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET ISMERTETÉSE

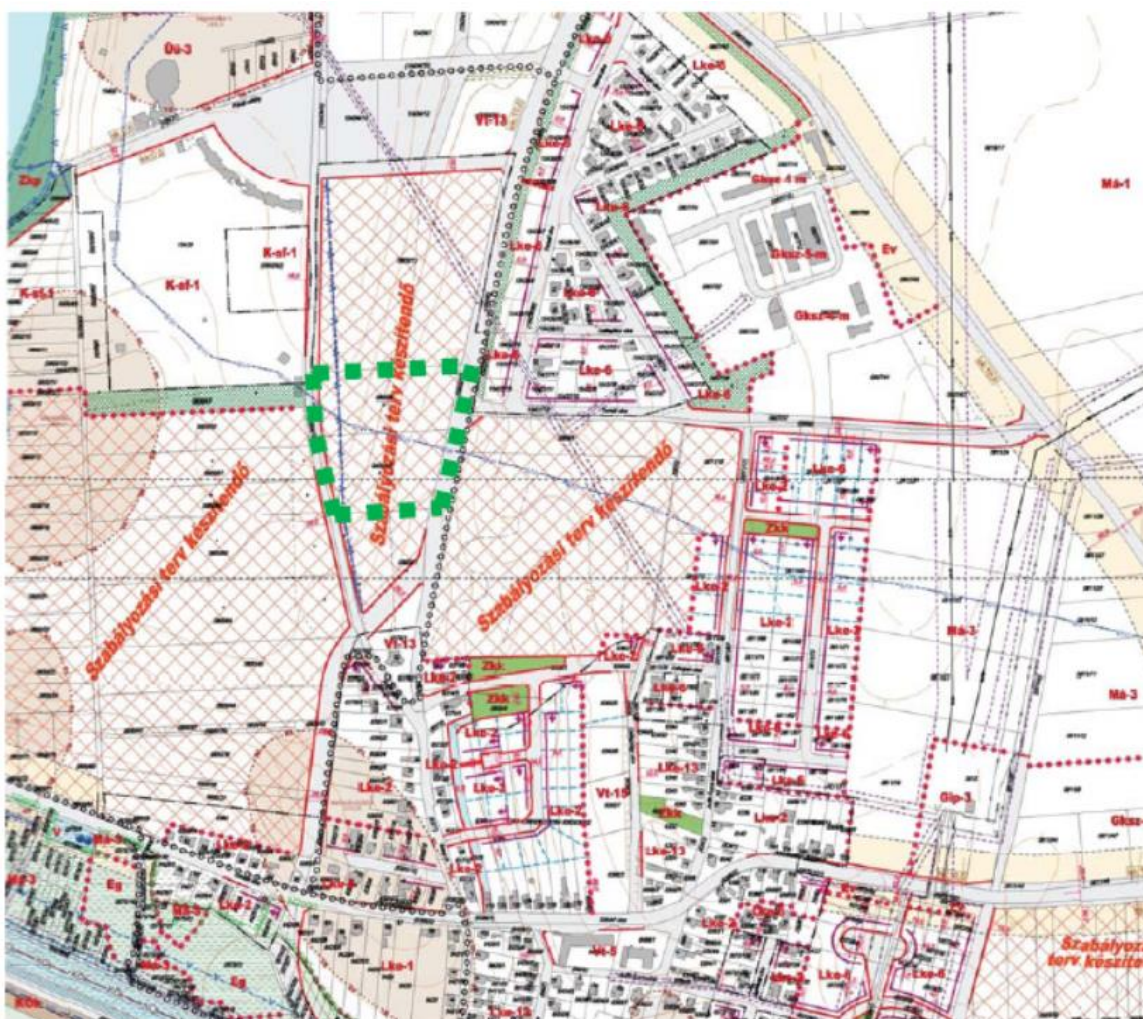
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet alapján a vizsgált terület nem rendelkezik érvényes szabályozási tervvel. A terület a szabályozási terven a „Szabályozási terv készítendő” jelkulccsal jelölt. Erre a jelölésre vonatkozóan a helyi építési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

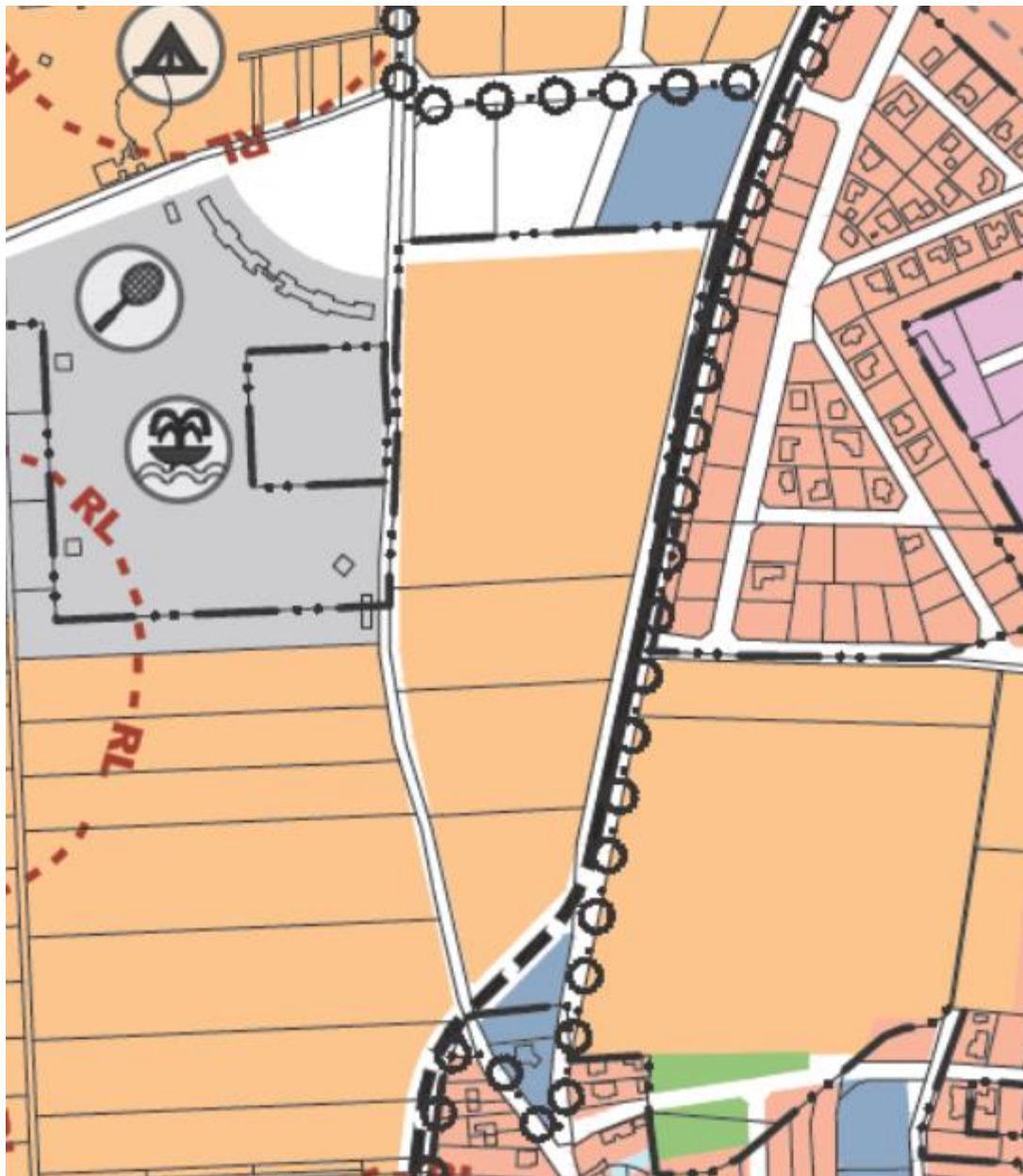
A területre vonatkozóan tehát szabályozási tervet kell készíteni, melynek megalapozásául szolgál jelen tervdokumentáció. A szabályozási terv készítése egy külön eljárás, melynek elindításához közgyűlési határozat szükséges.



hatályos szabályozási terv kivonata a tervezési területtel

A szabályozási terven látható, hogy a vizsgált telkeket a nyugati részen egy vízvezeték nyomvonala is érinti.

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



hatályos településszerkezeti terv kivonata

A településszerkezeti terv az Aquapark és a Termálfürdő adottságai kihasználva a vizsgálat terület mellett az északról szomszédos telket is, valamint a nyugatról és keletről kapcsolódó területeket is üdülőházas üdülőtérletbe sorolja, valamint e területekre is szabályozási terv készítését írja elő.

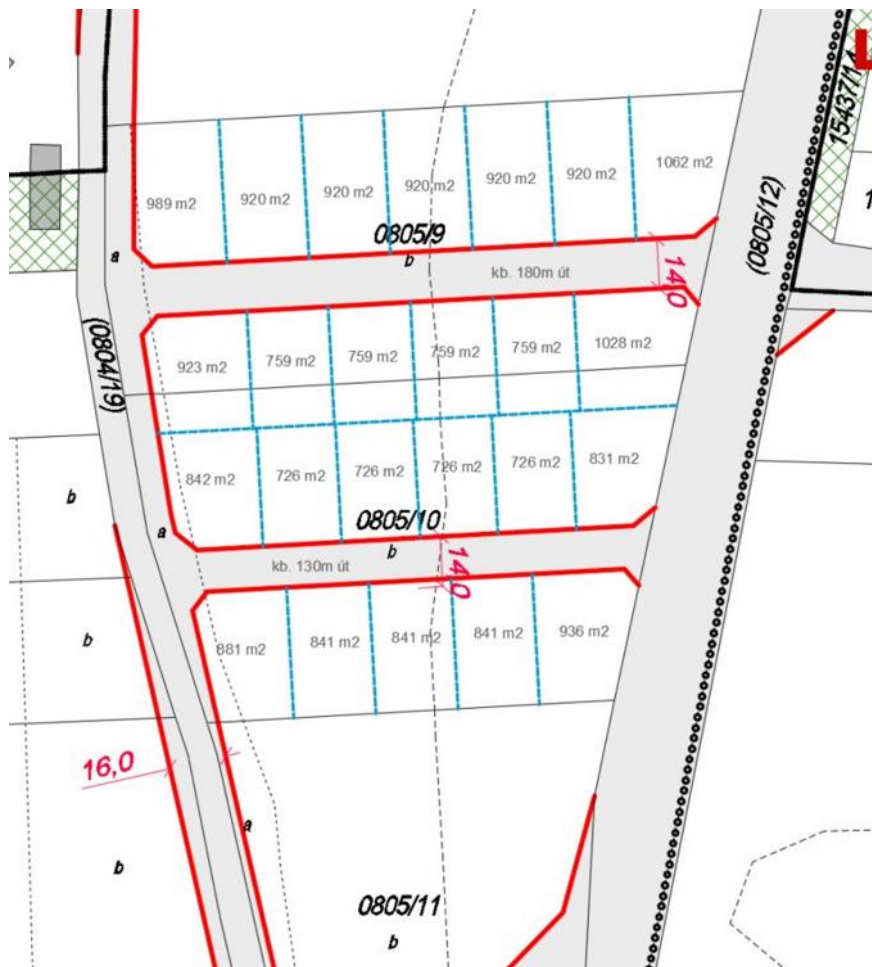
A vizsgált területtől keletre, az Ilosvai út nyomvonalán haladva, majd déli irányba azt tovább vezetve egy elkerülő út kijelölését irányozza elő a településszerkezeti terv, az út mentén jelölt kerékpárút már megvalósult ezen a szakaszon. Az elkerülő út a délről szomszédos 0805/11 hrsz.-ú telket nagy mértékben érinti és kettészeli.

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 kér vizsgált telkek a tömb közepén helyezkednek el, a délről és északról szomszédos telkek tulajdonosai a 0805/11 és a 0805/13 hrsz.-ú telkeket értékesíteni nem akarják, így a beépítési javaslatot a **0805/9 és a 0805/10 hrsz.-ú telkekre** vonatkozóan készítjük, de a délről és az északról szomszédos telkek adottságainak, későbbi feltárhatóságának figyelembevételével.

A 0805/9 és a 0805/10 hrsz.-ú telkek két utcával határosak, de mivel a keletről szomszédos Ilosvai utca gyűjtőút, így a telkek feltárása, elérése nem erről az útról kell, hogy történjen, hanem egy saját **úthálózat**ról. Ezt a szempontot figyelembe véve alakult ki a kelet-nyugat irányú két feltáró utca nyomvonal. 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. (részletesen mintakeresztelvényvel az 5. fejezetben). A javasolt úthálózat illeszkedik az észak-keletről csatlakozó kertvárosias lakóterületet feltáró úthálózathoz, a 15437/12 hrsz.-ú Termél utcai csatlakozással szemben kerül kialakításra a vizsgált tömb északi feltáró útja.



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 telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-6	22 m, 720 m ²	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 726-1000 m² méretű telkek alakulhatnak ki. Jellemzően 800 és 900 m²-es a legtöbb telek, a sarkon lévőek 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 **24 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 15434/13 hrsz.-ú út déli nyúlványának folytatásaként a 0805/13 hrsz.-ú telek feltárása megoldható, a telket középen ezzel a tervezett úttal fel lehet osztani három tömbre úgy, a telek déli részén egy kelet-nyugat irányú út is csatlakozna ehhez az észak-dél irányú úthoz. A három kialakuló tömbben körülbelül 45 db telek kialakítható.

A délről szomszédos telek kevésbé szerencsés helyzetű, a telket nagymértékben érintő elkerülő út nyomvonala miatt. Így a 0805/11 hrsz.-ú telken a 0804/19 hrsz.-ú útra lehet 5 további lakótelket kiosztani, valamint a közút kezelőjének hozzájárulásával esetleg az elkerülő útról, déli irányból amennyiben egy kapubejáró engedélyezhető, a fennmaradó területen garázsok is kialakíthatók lehetnének, vagy egy kisebb zöldterület kialakítására nyílna lehetőség, mely amúgy sem jellemző a város ezen részén.

Tehát annak ellenére, hogy a 0805/9 és a 0805/10 hrsz.-ú telkek nem közvetlenül kapcsolódnak a belterülethez, a tervezett fejlesztés kivitelezése során lehetőség van mind az északi, mind a déli irányba tovább folytatni a fejlesztéseket, amennyiben arra lehetőség nyílik. Így nem marad meg ez a terület zárványként.



5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Az érintett terület bemutatása

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.



az érintett terület elhelyezkedése Zalaegerszeg M.J.V. közigazgatási területén

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

A meglévő közlekedési infrastruktúra vonatkozásában közvetlenül érintett az Ilosvai utca, illetve a 0804/19 hrsz.-ú külterületi út. A fejlesztés nagyságrendjét tekintve az egyéb környező úthálózatra közvetett módon hatással várhatóan nem lesz.

A vizsgált tömbben közvetlen módon kizárólag önkormányzati tulajdonú közlekedési elemek érintettek. Az út-, kerékpárút és járdaszakaszok tulajdonosa és kezelője is minden esetben Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Hálózati szerepkörüket tekintve az Ilosvai utca helyi gyűjtőút, a 0804/19 hrsz.-ú jelenleg külterületi mezőgazdasági út, a későbbiekben

helyi kiszolgáló út - lakóutca. Az útszakaszokról aktuális forgalmi adatok nem állnak rendelkezésünkre, de a helyszíni bejárás tapasztaltak alapján bizonyossággal kijelenthető, hogy a forgalmi viszonyok a hálózati funkcióknak megfelelő forgalomnagyságokat, illetve leterheltséget mutatnak.



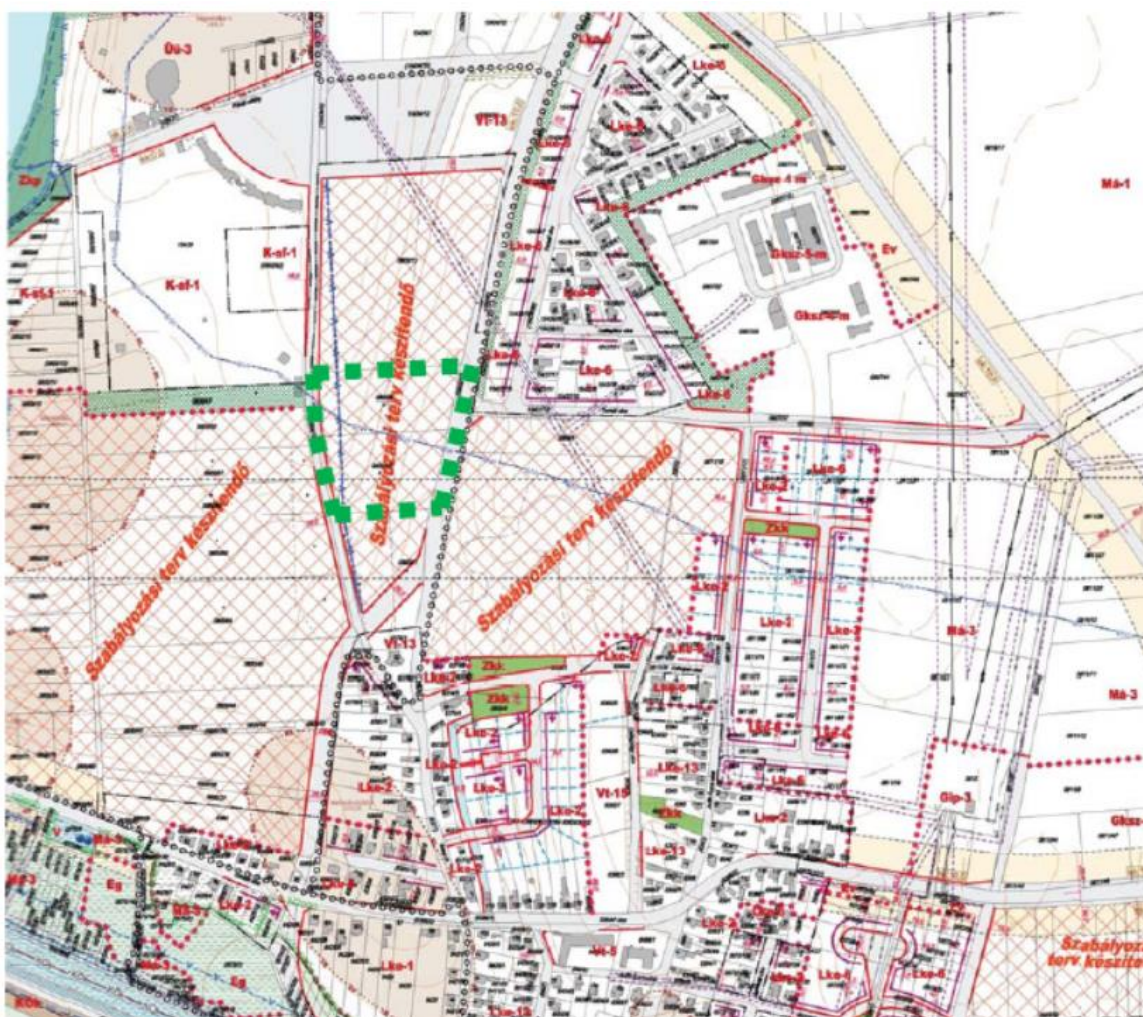
A közvetlen tervezési terület meglévő közlekedési-infrastruktúra adottságai (KIRA)



A tervezési terület közlekedési-infrastruktúra adottságai (légi fotó)

A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A célterület környezetében a hatályos településszerkezeti terv a meglévő úthálózati elemek strukturális bővítését is előírja. A szabályozási terv 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. A beépítési 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 bővítésével érintett a Termál utca és a 0804/19 hrsz.-ú út — új nyomvonalon tervezett az Ilosvai utca lakott területeket elkerülő szakasza, a Termál utca keleti irányú kicsatlakozása Ságodi útig, illetve a középső tömböt északról lehatároló új út. A célterületen a meglévő, és a tervezett beépítés közlekedési kapcsolatai a helyi és állami gyűjtőúthálózathoz az Ilosvai út - Gébárti út (dél) és Ságodi út (észak) felől, valamint a Termál utca – Ságodi út (kelet) felől biztosítottak.



Hatályos szabályozási terv (kivágat)

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 0805/9 hrsz.-ú és a 0805/10 hrsz.-ú telkek területén tervezett lakótömb feltárása, illetve a javasolt telekosztás meghatározása során közlekedési szempontból fontos volt, hogy az ingatlanok kapubejárói ne gyűjtőútra nyíljanak, 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 hálózatba

A városrészben tervezett lakóövezeti fejlesztés (24db 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

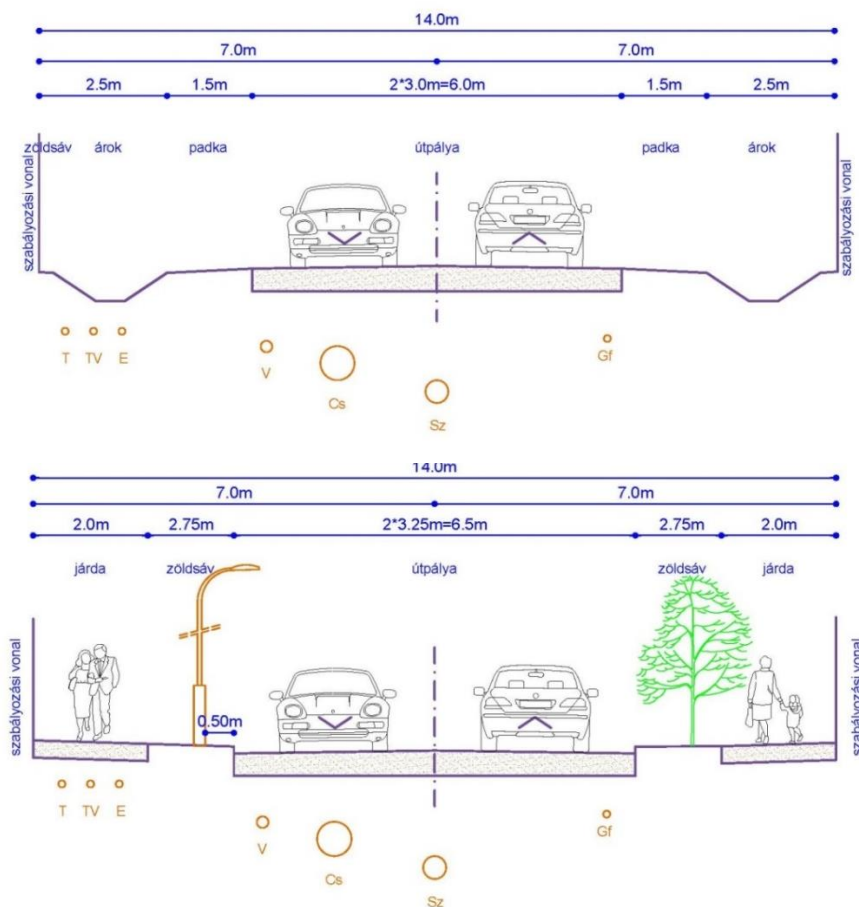
A célterület beépítése kapcsán a kialakuló úthálózat alapvetően kelet-nyugati irányú tagolódású infrastruktúrával javasolt. A rendelkezésre álló telekcsoport elhelyezkedése, alakja, és méretei alapján az optimális telekosztás érdekében két feltáró út létesítését javasoljuk. Mindkét útszakasz lakóutca lesz, elsődleges és kizárólagos funkcióként a környező ingatlanok kiszolgálásával. A közlekedési területsávok szélességét az OTÉK-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. A tömböt nyugatról határoló 0804/19 hrsz.-ú út tervezett 16m-es szabályozási szélességének módosítása, vagy az Ilosvai út területének további szélesítése nem szükséges.



Javaslat az új beépítés úthálózatának kialakítására

A tervezett úthálózat javasolt mintakeresztelvényi elrendezése

Helyi lakóutca, kiszolgáló út 14m-es szélességgel



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 0805/9 és 0805/10 hrsz.-ú ingatlanok nyugati oldalán – a telekhatártól 10-33m távolságra – üzemel az Ilosvai úttól az Aquacity irányába egy DN150/ac vízvezeték. A vizsgált területtől keletre, a Termál utcában D160/KPE ágvezeték üzemel.

A terület a Gógánhegyi tároló (túlfolyószint 226 mBf.) nyomásövezetéhez tartozik. Mivel a terület kb. 163-175 mBf. szintek között helyezkedik el, a hálózaton kialakuló statikus nyomás 5.1-6.3 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 DK-i sarka) egyedi nyomáscsökkentő szelepet kell beépíteni a magas hálózati nyomás elkerülése érdekében.

Új terület vízellátása:

A magánterületen húzódó D150/ac vízvezeték ki kell váltani ~165 fm hosszban. A kiváltást D160/KPE csőből, a területet nyugatról határoló közterületre javasolt helyezni. Magántulajdonú ingatlan érintettsége esetén a vezetékre szolgalmat kell bejegyezni (szolgalmi sáv 2-2m a vezeték mindkét oldalán). A terület ellátására a kialakításra kerülő utakban D110/KPE vízvezeték javasolt kiépíteni a kiváltott vízvezetékhez csatlakozva. Az északi útban lévő vízvezeték össze kell kötni a Termál utcában meglévő ágvezeték végpontjával, így körvezetékessé alakítható a rendszer, mely növeli vízellátás biztonságát. A déli útban ágvezeték kerülhet kialakításra a vezeték végén tűzcsappal.

A tűzivízellátás biztosítására a 100 m-es elérési útvonal figyelembe vételével tűzcsapot 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 keletről és nyugatról határoló utakban D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel, mely a Neszelei átemelőbe továbbítja a szennyvizet.

Új terület szennyvízelvezetése:

A terület DK-i irányba lejt, így lehetőség van a szennyvíz gravitációs összegyűjtésére a kialakított utcákban épített D200/KG-PVC szennyvízcsatornával. A szennyvíz befogadója a területtől keletre lévő Ilosvai utcában üzemelő D200/KG-PVC szennyvízcsatorna.

Csapadékvíz-elvezetés

Meglévő állapot:

A terület DK-i irányba lejt, a csapadék befogadója az Ilosvai út nyugati oldali burkolt útárka.

Új terület csapadékvíz-elvezetése:

A csapadékvíz-elvezetésére az új utcákban kétoldali útárkok kerülhetnek kialakításra, a terepesés miatt burkolattal ellátva. A nyílt árkok az Ilosvai út burkolt útárákába csatlakoznak. Amennyiben a későbbiekben járda is épül, a csapadékvíz-elvezetés zárt csatornával megoldható.

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

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

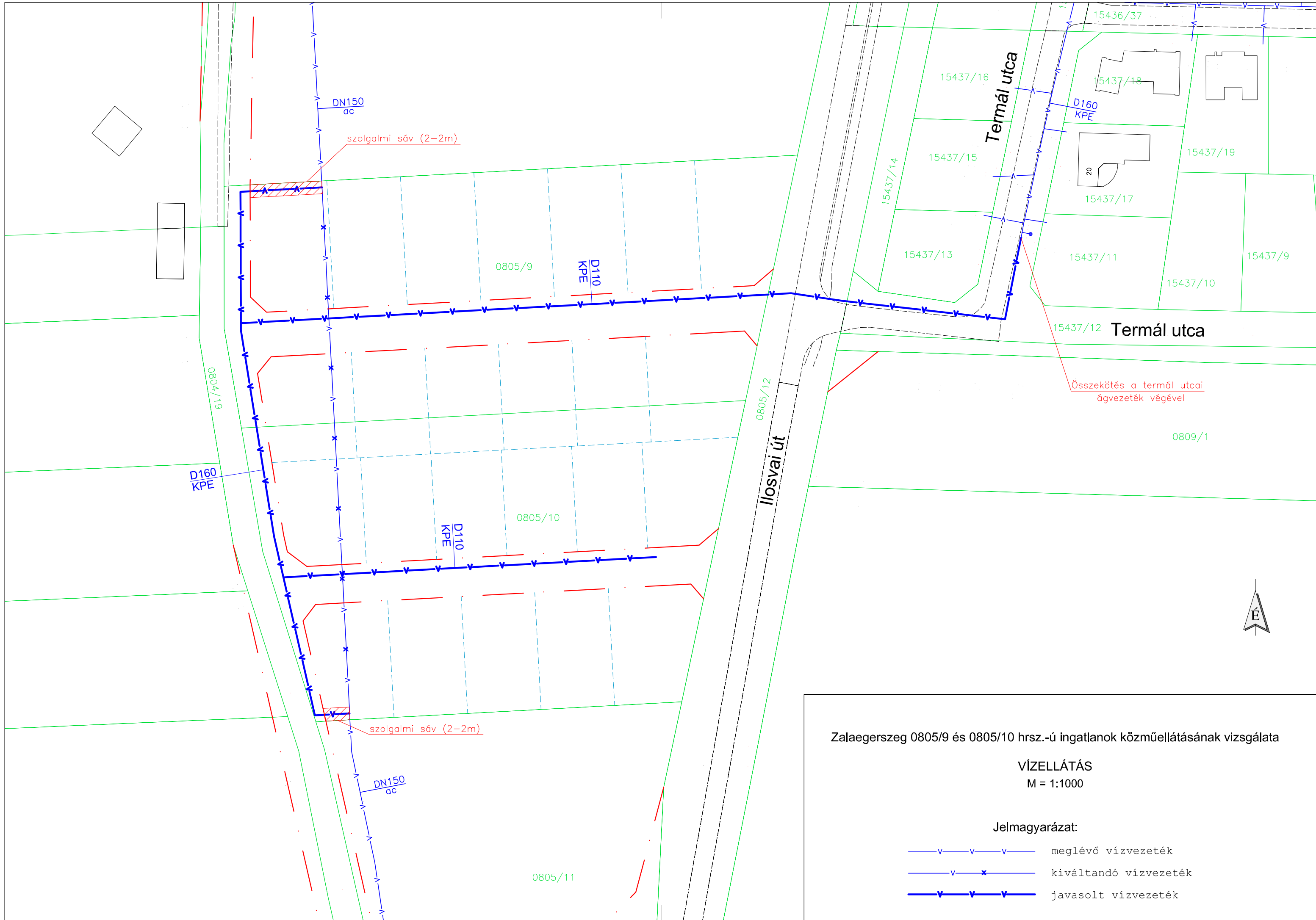
Az ingatlanokon javasolt egyedi csapadékvíz-tároló:

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 1000 m²-es ingatlan esetén min. 50% zöldfelülettel számolva ~5,5m³ csapadékvíz keletkezik. 500 m² burkolt felület esetén épített 5*0,5=2.5 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.

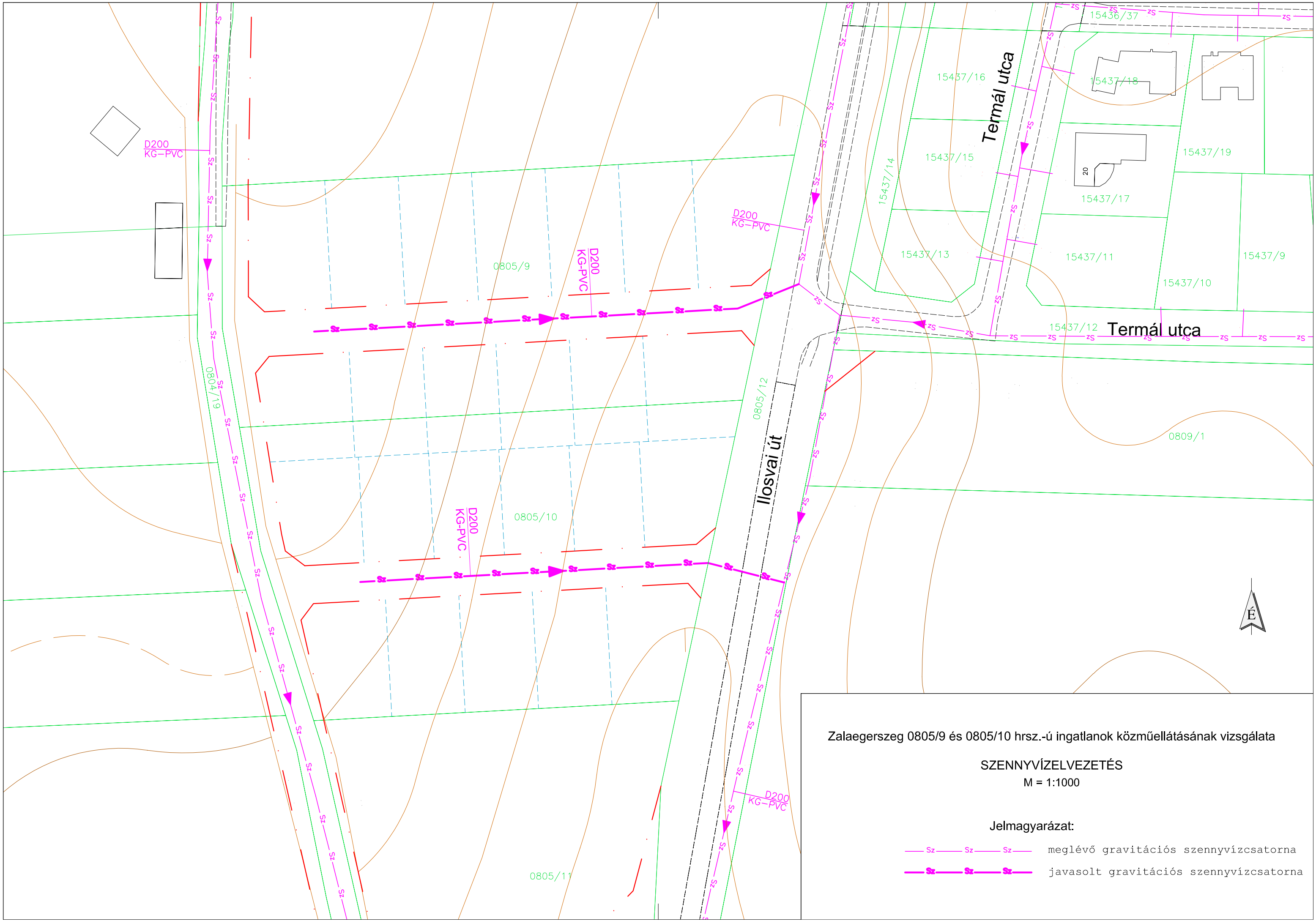


Zalaegerszeg 0805/9 és 0805/10 hrsz.-ú ingatlanok közműellátásának vizsgálata

VÍZELLÁTÁS
M = 1:1000

Jelmagyarázat:

- v—v—v— meglévő vízvezeték
- v—x— kiváltandó vízvezeték
- v—v—v— javasolt vízvezeték









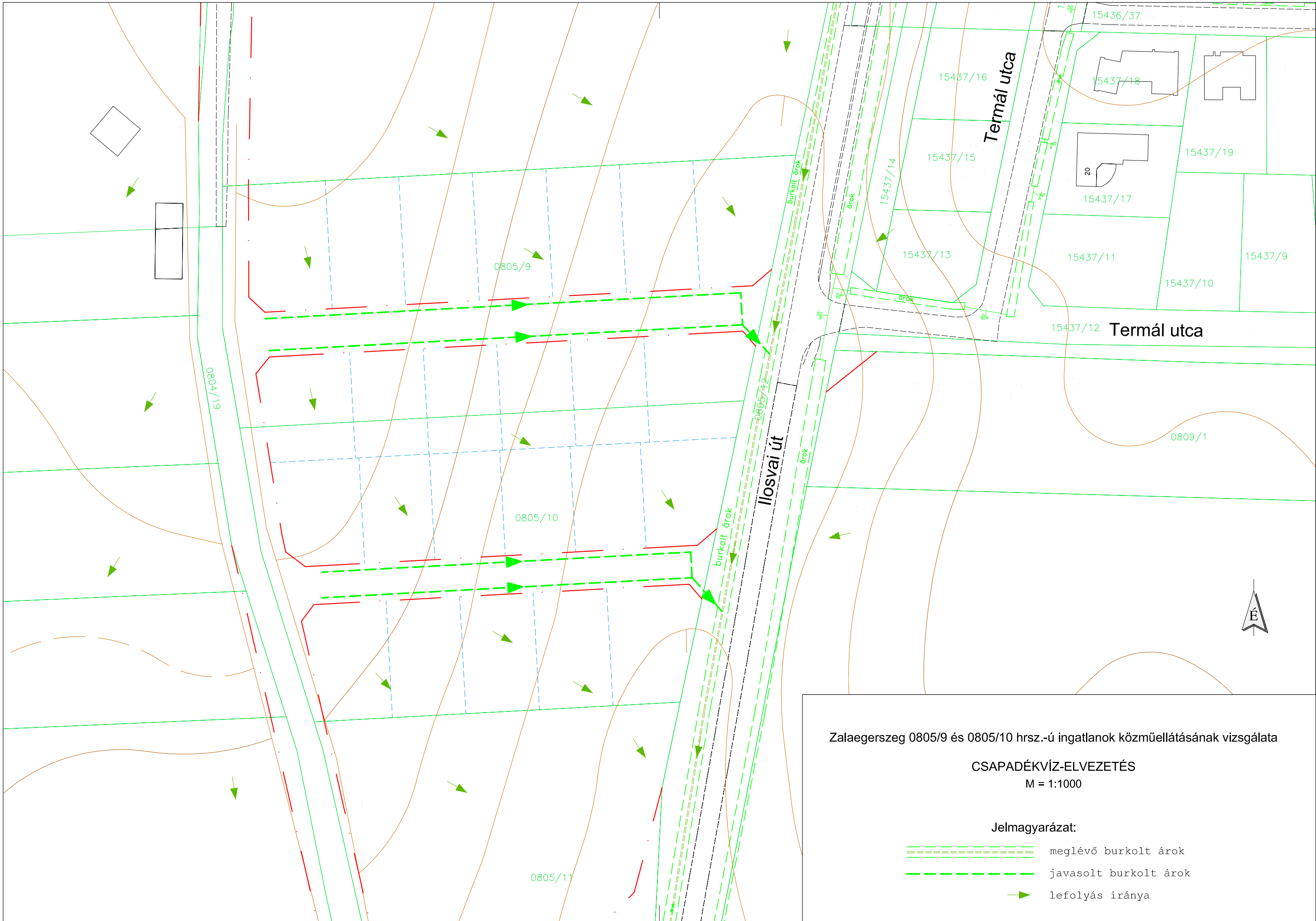
Zalaegerszeg 0805/9 és 0805/10 hrsz.-ú ingatlanok közműellátásának vizsgálata

SZENNYVÍZELVEZETÉS

M = 1:1000

Jelmagyarázat:

-    meglévő gravitációs szennyvízcsatorna
-    javasolt gravitációs szennyvízcsatorna



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 számait, 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 nyugati fele átlagosnál jobb minőségű termőföld (Sz5 szántó, E4 erdő). Azonban a jelenleg hatályos településszerkezeti terv is már beépítésre szánt területként jelöli a két 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 melléklete – **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.