**1. számú melléklet**

**A településszerkezeti terv módosításáról szóló ….. /2022. (....) számú határozathoz**

**A településszerkezeti terv módosításának leírása**

**2014. december**

Zalaszentgrót Város településszerkezeti tervének módosításáról

Közlekedési szerkezet változásai

A legfontosabb közúti közlekedési elemek a Zala-völgy K-i és Ny-i oldalán elhelyezkedő országos mellékutak, melyek délre Zalacsány - Zalaapáti, illetve Zalaszentlászló – Szentgyörgyvár - Sármellék irányába, észak felé pedig Zalabér, illetve Türje irányába biztosít kapcsolatot. A település közúti hálózatában, új országutak kialakításával változás nem tervezett, a területrendezési tervek közlekedésfejlesztései a települést nem érintik.

Új elem a település szerkezetében néhány régen is használt közlekedési elem megerősítése, fejlesztése, így a településközi összekötő utak kijelölése, melyek közül néhány – a korábban említett irányokon túl Tekenye és Kisgörbő irányába - kiépített, Csáfordon keresztül Zalaistvánd, illetve Zalakoppányon keresztül Bezeréd irányába tervezett kapcsolat.

A Tüskeszentpéter belterületét K-ről elkerülő út törlésre kerül.

A strand és környezetének területét az országútról K-i irányba leágazó zsákutca tárja fel. Az úthálózat kiegészítése javasolt egy É-D irányú útszakasszal csatlakozva a tüskeszentpéteri bekötőúthoz. Az új útszakasz az üdülő és fürdő terület feltárásának zsák jellegét megszünteti és egyúttal ez az út lehetőséget biztosít a város központi belterületéről Tüskeszentpéteren keresztül a kerékpáros megközelítésre, mely útvonal elkerüli az országutat.

Táji tagoló elem a vasút nyomvonala, mely valamikor a Zala-völgyén D-i irányba Sármellékig haladt, e vasútvonalból Batyk Zalaszentgrót közötti szakasz meglévő vasútvonal, mely hosszú évek óta használaton kívüli. A településfejlesztési koncepció, illetve megalapozó vizsgálat véleményezése során a Közlekedési Koordinációs Központ véleményét figyelembe véve a tervezett településszerkezeti terv e vasúti nyomvonalat és a vasútállomást megtartandó közlekedési elemként szerepelteti.

A településszerkezeti terv tartalmazza a város kerékpárút hálózatának nyomvonalát. Ennek a hálózatnak része az Észak-nyugat Dunántúli kerékpárút hálózat Zala-völgyi szakasza Felsőaranyod, Aranyod, központi belterület, Kisszentgrót és Zalaudvarnok városrészeken áthaladva az országutak mentén, Kisszentgróttól az egykori vasút nyomvonalán kialakítva. A térségi hálózathoz kapcsolódva meglévő kerékpárút jött létre az egykori vasút nyomvonalán Kisszentgrót és a központi belterület között az Ifjúság utcáig. A terv észak felé haladva kapcsolatot létesít Türje, kelet felé pedig Tekenye irányába. A térségi kerékpárút Batthyány utcai tervezett szakaszáról É-i irányba leágazva a Dózsa György utca és a Szentpéteri utca nyomvonalán Tüskeszentpéter és azon keresztül a termálfürdőig tervezett új kerékpárút. A kerékpárút hálózat új elemeként Aranyodtól D-re az országút mentén tervezett új szakasz, mely kapcsolatot biztosít Csáford és Zalakoppány városrészekkel, valamint D-re haladva a Zala-völgy Ny-i oldalán lévő településekkel.

A település szerkezetének nyomvonalas tagoló eleme a vízfolyások és közlekedési területeken túl a közmű hálózatok közül a nagyfeszültségű elektromos vezetékek, illetve azok védőtávolságai. Új 120 kV-os légvezeték kialakítása tervezett É-i irányból a központi belterület É-i széléig.

Terület-felhasználási változások

A terület-felhasználási változások a hatályos településszerkezeti terv terület-felhasználásához képest a következők:

1. A hatályos szerkezeti tervhez képest változást jelentenek az erdő rendeltetésű, az általános és a kertes mezőgazdasági területek egymáshoz képesti lehatárolásai. Az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosításra kerültek az erdőterültek az így nyilvántartott erdőket meglévő erdőként kezelve. Ez a településszerkezeti változás - melyet hibajavításként kezelünk - változást okoz a kapcsolódó beépítésre nem szánt területeken is, így az általános és a kertes mezőgazdasági területeken.

2. A termálfürdő környezetében a hatályos településrendezési terv jelentős mértékű fejlesztési területeket, hétvégi házas és üdülőházas üdülőterületeket, különleges gyógyszálló és üdülőfalu területét jelöli ki. A módosítás során részben csökkent, részben változott a területek tervezett felhasználása, övezeti besorolása. A változtatások a következők:

2.1. az országúttól Ny-ra, valamint az úttól É-ra lévő területen a hatályos településrendezési terv Üü jelű üdülőházas és Üh jelű hétvégi házas üdülőterületet jelölt ki. E fejlesztési területek törlésre kerültek és általános mezőgazdasági rendeltetést kapnak.

2.2. a strand területén, a Kst jelű különleges rendeltetésű övezet területén a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületként nyilvántartott terület, jogszabályi előírásokból következően annak tervezett rendeltetése Ek jelű közjóléti erdő.

2.3. a strand területének beerdősödött részétől D-re a strand területének bővítése és egy nagy kiterjedésű parkoló terület rendeltetése módosításra került a fejlesztés visszavonásával, általános mezőgazdasági övezetbe sorolással.

2.4. a strand környezetében, tőle É-ra a különleges rendeltetésű, gyógyszálló és üdülőfalu terület-felhasználás üdülőházas üdülő övezet terület-felhasználásra módosul.

2.5. Az országút K-i oldalán a meglévő parkoló terület É-i irányú további bővítése, tőle É-ra pedig a zöldterület rendeltetés módosul. A fejlesztési területek csökkentése miatt a parkoló terület bővítése, valamint a parkolótól É-ra tervezett zöldterület rendeltetés törlésre került, új területfelhasználása általános mezőgazdasági.

3. A „Csicseri felett” településrész K-i széle, a tüskeszentpéteri bekötőút torkolatával szemközti terület D-i fele kertes mezőgazdasági rendeltetésről beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági rendeltetésre módosul.

4. Felsőaranyod városrész beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági rendeltetésről falusias lakóterület rendeltetésre módosul.

Tüskeszentpéter

5. Tüskeszentpéter belterületének ÉNy-i részén a malomipar területe gazdasági kereskedelmi szolgáltató rendeltetésről egyéb ipari gazdasági rendeltetésre módosul. A templomtól É-ra lévő terület gazdasági kereskedelmi szolgáltató rendeltetésről általános mezőgazdasági rendeltetésre módosul.

6. Tüskeszentpéter K-i részén a Türje irányába tervezett út D-i oldalán a gazdasági területtel szemben, általános mezgazdasági rendeltetés helyett gazdasági, kereskedelmi szolgáltató rendeltetés kerül kijelölésre.

7. Tüskeszentpéter városrészben a Táncsics utca folytatásában tervezett fejlesztési területen a belterület határtól D-re néhány telek marad falusias lakóterület övezetében fejlesztési területként. A többi terület általános mezőgazdasági rendeltetést kap.

8. A központi belterülethez ÉNy-ról kapcsolódó, a tüskeszentpéteri korábban tervezett, e terv szerint törölt elkerülő útra felfűződő gazdasági területek törlésre kerülnek, általános mezőgazdasági rendeltetést kapnak.

9. A Türjei út mentén, annak K-i oldalán a kereskedelmi gazdasági szolgáltató rendeltetést törlésre kerül, új terület-felhasználása általános mezőgazdasági.

Aranyod

10. Aranyod városrész É-i részén a temető bővítése tervezett É-i irányba. A bővítéshez igénybevett területek korábbi általános mezőgazdasági rendeltetése különleges temető rendeltetésre módosul.

11. Aranyod városrész az országos mellékút mentén az úttól K-re a belterületi falusias lakóterület rendeltetés településközpont vegyes rendeltetésre módosul. A terület É-i tömbje kereskedelmi szolgáltató gazdasági rendeltetést kap.

12. Aranyod városrészben a hatályos tervben kijelölt új lakóterületi fejlesztések egy része, a belterülettől DNy-ra törlésre kerül, itt a jelenlegi területfelhasználásnak megfelelő rendeltetést - általános mezőgazdasági, gazdasági erdőterület és kertes mezőgazdasági - jelölünk ki. A belterület Ny-i határán tervezett új lakóutca (14613/13 c alrészletű út, valamint a 14613/10 hrsz.-ú út É-D irányú szakasza) törlésre kerül.

13. Aranyod városrészben a Virág Benedek utca D-i folytatásában kijelölt lakóterületi fejlesztések, valamint a központi vegyes terület a településrész D-i szélén törlésre kerül.

14. Aranyod városrészben a belterülethatártól Ny-ra a lakóterületekhez kapcsolódóan három tömb területe kertes mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterület övezetébe kerül.

15. Aranyod városrészben a kertvárosias lakóterülettől D-re az általános mezőgazdasági területeket tartalmazó tömb - melynek jelentős részén lakóépületek helyezkednek el - kertes mezőgazdasági terület övezetébe kerül.

Csáford

16. Csáford városrészbe vezető út D-i oldalán a patakmedertől D-re, az Alsóhegyi út és a patak között elhelyezkedő mélyen fekvő, mezőgazdasági művelés alatt lévő belterületi területek falusias lakóterület rendeltetés helyett általános mezőgazdasági rendeltetésbe kerülnek.

17. Csáford városrészben az országos mellékút mentén, annak falu felőli oldalán, az Alsóhegyi út és a Csáfordi utca torkolata között, valamint ez utóbbitól É-ra lévő külterületi, művelés alól kivett (trágyatelep) területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetést kapnak.

18. Az Alsóhegyi út torkolatától D-re zártkerti területek kertes mezőgazdasági rendeltetés helyett beépítésre szánt falusias lakóterület rendeltetést kapnak.

19. A Petőszegi utca kanyarulatánál, az autóbusz fordulótól Ny-ra lévő keskeny sávot zöldterület rendeltetés helyett falusias lakóterület rendeltetést kap.

Zalakoppány

20. Zalakoppány városrészben a sportterülettől D-re a Koppányi utca országúti torkolatával szemben az általános mezőgazdasági rendeltetés falusias lakóterület rendeltetésre módosul.

Zalaudvarnok

21. Zalaudvarnok területén a temető bővítése tervezett Ny-i irányba. A bővítéshez igénybevett területek korábbi általános mezőgazdasági rendeltetése különleges temető rendeltetésre módosul.

22. Zalaudvarnok belterületétől É-ra lévő néhány telken gazdasági tevékenység folyik, mely terület rendeltetése általános mezőgazdaságiról különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésre módosul a tényleges területhasználatnak megfelelően.

Központi belterület

23. A központi belterületen, a Batthyány utcától D-re a Vt jelű településközpont vegyes rendeltetés megosztásra került, az út menti tömbök Lk jelű kisvárosias lakóterület rendeltetésbe, a délebbi tömbök kertvárosias lakóterület rendeltetésbe kerülnek.

24. Az élelmiszer áruház és a holtág közötti területen a jelenlegi terv szerinti általános mezőgazdasági területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, valamint közlekedési terület kerül kijelölésre.

25. A holtág mentén a Malom utca Ny-i oldalán a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezettől É-ra lévő terület településközpont vegyes övezetbe kerül.

26. A Platán tér tömbjének É-i része településközpont vegyes övezetbe, a telepszerűen beépített részek nagyvárosias lakóterület övezetébe, az intézmények – óvoda, öregek napközi otthona, orvosi rendelő – területe intézményi vegyes övezetbe kerülnek.

27. A Batthyány utca Ny-i oldala kisvárosias lakóterület övezetébe kerül.

28. A Zala folyó és a holtág közötti területen a kastély és a tőle É-ra lévő terület központi vegyes rendeltetése módosul. A kastély területe intézményi vegyes terület, a kastély telkétől É-ra, a park területe, az egykori strand terület Z jelű zöldterület.

29. A Szabadság tértől É-ra lévő történelmi központ településközpont vegyes övezetről kisvárosias lakóterület övezetére módosul.

30. A múzeum (Kiskastély) és a templom területe intézményi vegyes övezetbe kerül.

31. A központi belterület É-i részén lévő lakóterületi fejlesztések jelentős része törlésre kerül, új lakóterület csak a Szentpéteri út Ny-i oldalán kerül kijelölésre. A törölt fejlesztési területek általános mezőgazdasági rendeltetést kapnak.

32. A Kossuth utca É-i oldalán az iskola, az evangélikus templom és parókia épület területe, valamint a tömb DNy-i sarkában lévő lakóépület és üzlet településközpont vegyes rendeltetésre módosul. A tömb ÉK-i sarkán lévő lakótelkek kertvárosias lakóterület rendeltetésre módosulnak.

33. A Kossuth utca É-i és D-i oldalán a településközpont vegyes rendeltetés kisvárosias lakóterület rendeltetésre módosul.

34. A Szentpéteri és a Béke utcák közötti területen az alábbi településszerkezeti változások történnek:

- a terület É-i részén a hatályos terv szerinti Gksz jelű kereskedelmi gazdasági szolgáltató rendeltetés Gip jelű ipari gazdasági rendeltetésre módosul,

- a Béke utca É-i végén, annak Ny-i oldalán az üzem Gksz jelű kereskedelmi gazdasági szolgáltató rendeltetésre,

- a Béke utca Ny-i oldalán a gazdasági területtől É-ra és D-re lévő kertvárosias lakóterület, az 51/2 hrsz.-ú árokig terjedően falusias lakóterület rendeltetésre módosul,

- a Kossuth utca és a Béke utca sarkán lévő tömb teljes egészében településközpont vegyes rendeltetésű lesz.

35. A Móricz Zsigmond utca É-i oldalán a kertvárosias lakóterület és a gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület határa kis mértékben módosult.

36. A Kinizsi tér területe kisvárosias lakóterület rendeltetésről nagyvárosias lakóterület rendeltetésre módosul.

37. A Dózsa György utca K-i oldala, a József Attila és Erzsébet királyné utcák közötti szakaszon Vt jelű településközpont vegyes rendeltetésre módosul.

38. Az iskolák tömbjeinek központi vegyes rendeltetése módosul, a középiskola telke és az általános iskola tömbjének K-i része településközpont vegyes rendeltetést, az általános iskola tömbje Vt jelű településközpont vegyes rendeltetést kap. Az általános iskola telke intézményi vegyes, a telektől DNy-ra lévő telkek kisvárosias lakóterület rendeltetést kapnak.

39. Az iskolától D-re, a Katalin lakótelep területe kisvárosias lakóterület rendeltetésről nagyvárosias lakóterület rendeltetésre módosul. A tőle D-re lévő telkek kertvárosias lakóterület rendeltetést kapnak.

40. A Május 1 utcától K-re tervezett lakóterület, valamint a hatályos tervben Kh jelű horgászati célú terület egy része szintén kertvárosias lakóterület rendeltetésre módosul. A horgász klubház területe pedig kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű övezetbe kerül.

41. A horgásztavak között K-i irányba menő úttól D-re a D-i horgásztó területe mellett egy kisebb beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági rendeltetésű övezet kerül kijelölésre.

42. Az egykori téglagyár területe kereskedelmi gazdasági szolgáltató rendeltetésről ipari gazdasági rendeltetésre módosul.

Kisszentgrót

43. Kisszentgrót városrészben a kertvárosias lakóterület rendeltetés falusias lakóterület rendeltetésre módosul.

44. Kisszentgrót belterületéhez K-ről kapcsolódóan a gazdasági fejlesztési területek nagy része törlésre kerül, a törölt fejlesztési területek általános mezőgazdasági rendeltetést kapnak. A gazdasági területek többsége ipari gazdasági övezetbe kerül.

45. Kisszentgrót belterületének ÉK-i részén a halas tavaktól K-re lévő területeken Kh jelű horgászati célú különleges terület, a Bocskai úttól É-ra Vk jelű központi vegyes területek törlésre kerülnek. A központi vegyes területek egy része gazdasági fejlesztési területként megmarad. A lakóterületekhez kapcsolódó gazdasági területek kisebb környezeti terheléssel járó gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetbe soroltak.

46. A Tekenyére vezető út D-i oldalán a gazdasági kereskedelmi szolgáltató területeket töröltük. A terület egy kis része kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, mely terület védelmi erdőterület rendeltetést kap az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartásával szinkronban. Az ezt körülvevő területen általános mezőgazdasági rendeltetés kerül kijelölésre.

Kmü területek szabályozása

47. Azok a területek, melyek mezőgazdasági üzemi területek, rajtuk majorságok működnek, Kmü jelű, különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésbe kerülnek. Ilyen majorságok találhatók Tüskeszentpéter belterületétől D-re, Kisszentgrót belterületétől K-re, a gazdasági terület K-i szélén, Csáford Ny-i szélén, Zalakoppányban, az országúttól K-re, valamint Zalaudvarnokon a belterülettől D-re.

**településszerkezeti terv módosításának leírása**

**2019. július**

1. A 010169/29, 010169/30, 010169/37, 010169/33 nyugati fele és 010169/44 hrsz.-ú telek egésze az Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásbólGip jelű ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

2. Az 520/5, 520/6, 517, 539/1, 539/2, 540, 541, 542 és 543 hrsz.-ú telkek kertvárosi lakóterületből Vt jelű településközpont területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből településközpont területfelhasználásba kerül átsorolásra az 544 hrsz.-ú telek északi része.

3. Közúti közlekedési területfelhasználásról Kg jelű beépítésre szánt különleges garázssor területfelhasználásra módosulnak

a) a Kinizsi téren a 370/4, 380/2, 381/2, 382/2,

b) a Május 1 utcától keletre a 713/17, 713/18, 713/19, 713/20, 713/21, 713/23, 713/24, 713/25, 713/26, 713/28, 713/32, 713/79,

c) a Katalin lakótelepnél a 761/12, 761/13, 763/2,

d) a Nádas-patak mentén a 1382/2, 1382/3, 1382/5, 1382/7, 1382/8, 1383,

e) a Platán téren a 905/2 hrsz.-ú telkek.

4. **A város területi mérlege**

Zalaszentgrót város terület-felhasználásának adatai az alábbiak szerint módosulnak:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | meglévő terület (ha) | tervezett terület (ha) |
| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK |  |  |
| Lf-falusias lakóterület | 355.33 | 355.33 |
| Lk-kisvárosias lakóterület | 9.69 | 9.69 |
| Lke-kertvárosias lakóterület | 59.87 | 59.87 |
| Ln-nagyvárosias lakóterület | 3.69 | 3.69 |
| Vi-intézményi vegyes | 5.97 | 5.97 |
| Vt-településközpont vegyes | 12.92 | 13.73 |
| Gip-egyéb ipari gazdasági | 73.19 | 84.34 |
| Gksz-kereskedelmi szolgáltató gazdasági | 50.16 | 49.94 |
| Üü-üdülőházas üdülőövezet | 11.34 | 11.34 |
|  |  |  |
| K - különleges beépítésre szánt |  |  |
| Kst-különleges strand terület | 5.55 | 5.55 |
| Kmü-különleges mezőgazdasági üzemi terület | 41.47 | 41.47 |
| Kh-különleges hulladékkezelő- lerakó terület | 3.50 | 3.50 |
| Kg-különleges garázssor terület | 0 | 1.54 |
| BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK |  |  |
| Közlekedési- és közműelhelyezési. hírközlési-. |  |  |
| Köü-közúti | 313.27 | 311.73 |
| Kök-kötöttpályás | 11.46 | 11.46 |
|  |  |  |
| Má-általános mezőgazdasági terület | 3269.99 | 3258.83 |
| Mk-kertes mezőgazdasági terület | 1565.14 | 1565.14 |
| Eg-gazdasági erdőterület | 1329.67 | 1329.67 |
| Ek-közjóléti erdőterület | 3.75 | 3.75 |
| Ev-védelmi erdőterület | 152.38 | 152.38 |
| V-vízgazdálkodási terület | 149.46 | 149.46 |
| Z-zöldterület | 10.13 | 10.13 |
|  |  |  |
| K-különleges beépítésre nem szánt |  |  |
| Ksp-sportterület | 11.98 | 11.98 |
| Kt-temető területe | 11.37 | 11.37 |
| Kh-különleges hulladékkezelés és elhelyezés | 0.94 | 0.94 |
| Kb-bányászati célú | 0.00 | 0.00 |
| Ki-ifjúsági tábor | 1.22 | 1.22 |
| Kgy-gyepmesteri telep | 0.31 | 0.31 |
|  |  |  |
| Település közigazgatási területe: | 7463.76 | 7463.76 |

5. Biológiai aktivitás érték számítás eredménye

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 16.§ (8) bekezdése szerint a 128,47 mértékű biológiai aktivitás érték növekmény a későbbi, teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható.

**A település teljes közigazgatási területére számított biológiai aktivitás érték 35714,7.**

6. **Területrendezési tervvel való összhang igazolása**

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

Zalaszentgrót területfelhasználási kategóriáinak értékei az alábbiak szerint alakulnak:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| területfelhasználási kategória | TEIR adat | TEIR adat csökkentve Tekenye területére vonatkozó adattal | **tervezett módosítás adatai a település-szerkezeti terv alapján** | **tervezett településszerkezeti terv alapján a lehatárolás csökkentett TEIR adathoz viszonyított mértéke** |
| **erdőgazdálkodási térség** | 1871,72 ha | 1817,94 ha | **1485,8 ha**  **(Eg, Ev, Ek)** | **81,73 %**  törvényi előírás:min. 75% |
| **mezőgazdasági térség** | 5697,5 ha | 5111,95 ha | **4824,52 ha**  **(Má, Mk)** | **94,38 %**  törvényi előírás: min. 85% |
| **vízgazdálkodási térség** | 53,95 ha | 50,52 ha | **149,46 ha**  **(V)** | **295,84 %**  törvényi előírás: min. 85% |

A táblázat alapján látható, hogy az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség értékei a törvényi előírásoknak megfelelnek.

Országos övezetek

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az övezet területe érinti a kisszentgróti tervezési területet, azonban a 010169/37, 010169/30, 010169/44, 010169/33 hrsz.-ú területekre kiadott térségi területfelhasználási engedély alapján a tervezett módosítás az övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal összhangban van.

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az övezet területe érinti a kisszentgróti tervezési területet, a tervezett módosítás az OTRT előírásaival nem ellentétes. Az országos övezet által érintett területet a mezőgazdasági területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A TEIR adata alapján Zalaszentgrót szinte teljes közigazgatási területét érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete. Az országos övezetre vonatkozóan a területi vízügyi igazgatóságnak kell adatot szolgáltatnia, azonban az Igazgatóság előzetes véleményében nem szolgáltatott adatot az övezet lehatárolására vonatkozóan.

Megyei övezetek

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

Az övezet területe érinti a kisszentgróti tervezési területet, a tervezett módosítás az OTRT előírásaival nem ellentétes. Az országos övezet által érintett területet az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Ásványi nyersanyagvagyon és földtani veszélyforrás terület övezete

Az előzetes véleményezési szakaszban a Baranya Megyei Kormányhivatal Hatóság Főosztály Bányászati Osztálya nyilatkozott, mely szerint a módosítások területén megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon nem ismeretes, a területek nem tartoznak a földtani veszélyforrás övezetébe. A tervezett módosítások az OTRT előírásaival nem ellentétesek.

**településszerkezeti terv módosításának leírása**

**2022. július**

1.

1. A 2253/1 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása a kerékpárút szabályozása kapcsán falusias lakóterület területfelhasználásról közlekedési területfelhasználásra módosul.
2. A 2253/2 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása a kerékpárút szabályozása kapcsán közlekedési területfelhasználásról falusias lakóterület területfelhasználásra módosul.
3. A 2304, 2305, 2306 hrsz.-ú telkek egy részének területfelhasználása a kerékpárút szabályozása kapcsán falusias lakóterület területfelhasználásról közlekedési területfelhasználásra módosul.
4. A 2327 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása a kerékpárút szabályozása kapcsán falusias lakóterület területfelhasználásról közlekedési területfelhasználásra módosul.
5. A 2357 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása a kerékpárút szabályozása kapcsán falusias lakóterület területfelhasználásról közlekedési területfelhasználásra módosul.
6. A 2416, 2418 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása a kerékpárút szabályozása kapcsán falusias lakóterület területfelhasználásról közlekedési területfelhasználásra módosul.
7. A 010364/2 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása a kerékpárút szabályozása kapcsán zöldterület területfelhasználásról közlekedési területfelhasználásra módosul.
8. A 010225/21 hrsz.-ú telek közlekedési területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra módosul.

2. A város több pontján módosul a településszerkezeti terv kis mértékben, alaptérképi változásokból adódóan.

3. A 761/25 hrsz.-ú telek területfelhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról védelmi erdő területfelhasználásra módosul.

4.

1. A 010114/4, 010114/5 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása általános mezőgazdasági területfelhasználásról közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
2. A 010086/3 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása gazdasági erdő területfelhasználásról közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
3. A 010129 és a 010130 hrsz.-ú telkek egy része közlekedési és közműterület területfelhasználásról különleges hulladékkezelés- és elhelyezés területfelhasználásra módosul.
4. A 010113/1 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása általános mezőgazdasági területfelhasználásról különleges hulladékkezelés- és elhelyezés területfelhasználásra módosul.

5.

1. A 1386/1 hrsz.-ú telek egy része feltáró út kialakítása és a terület használatához szükséges közművek számára területbiztosítás érdekében ipari gazdasági területfelhasználásról közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.
2. A 1387/3 hrsz.-ú telek egy részének területfelhasználása közlekedési és közműterület területfelhasználásról vízgazdálkodási területfelhasználásra módosul.

6.

1. A 010221/4 hrsz.-ú telek egy része közlekedési és közműterület területfelhasználásról általános mezőgazdasági területfelhasználásra módosul.
2. A 010221/4 hrsz.-ú telek egy része közlekedési és közműterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.

7. Az 51/138, 51/140 hrsz.-ú telkek és az 51/141 hrsz.-ú telek egy része zöldterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területfelhasználásra módosul.

8. A 888 hrsz.-ú telek területfelhasználása nagyvárosias lakó területfelhasználásról kisvárosias lakó területfelhasználásra módosul.

9. Az országos ökológiai hálózat adatállománya a településszerkezeti terven pontosításra kerül.

10.

1. Az 577 hrsz.-ú telek közlekedési és közműterület területfelhasználásból falusias lakóterület területfelhasználásra módosul.
2. A 1553, 1549 és a 1533 hrsz.-ú telkek igénybevételével a Kis utca szélesítésre kerül.

11. Az 501 hrsz.-ú telek területfelhasználása kertvárosias lakó területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.

12. A 128 hrsz.-ú telek egy része kisvárosias lakóterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul.

13.

1. A 792/10 hrsz.-ú telek egy része különleges beépítésre nem szánt sportterület területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelés és elhelyezés területfelhasználásba, egy része védelmi erdőterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
2. A 792/9 hrsz.- telek különleges beépítésre nem szánt sportterület területfelhasználásról különleges hulladékkezelés területfelhasználásba kerül átsorolásra.
3. A 010218/7 hrsz.-ú telek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról védelmi erdőterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.
4. A 010218/3 hrsz.-ú telek általános mezőgazdasági területfelhasználásról védelmi erdőterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.

**14 a város területi mérlege**

Zalaszentgrót város terület-felhasználásának adatai az alábbiak szerint módosulnak:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | hatályos | tervezett |
|  | ha | ha |
| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK |  |  |
| Lf-falusias lakóterület | 355,33 | 355,26 |
| Lk-kisvárosias lakóterület | 9,69 | 9,64 |
| Lke-kertvárosias lakóterület | 59,87 | 59,65 |
| Ln-nagyvárosias lakóterület | 3,69 | 3,72 |
| Vi-intézményi vegyes | 5,97 | 5,97 |
| Vt-településközpont vegyes | 13,73 | 13,73 |
| Gip-egyéb ipari gazdasági | 84,34 | 83,92 |
| Gksz-kereskedelmi szolgáltató gazdasági | 49,94 | 50,02 |
| Üü-üdülőházas üdülőövezet | 11,34 | 11,34 |
|  |  |  |
| K - különleges beépítésre szánt |  |  |
| Kst-különleges strand terület | 5,55 | 5,55 |
| Kmü-különleges mezőgazdasági üzemi terület | 41,47 | 41,47 |
| Kh-különleges hulladékkezelő- lerakó terület | 3,50 | 3,50 |
| Kg.különleges garázssor terület | 1,54 | 1,54 |
|  |  |  |
| BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK |  |  |
| Közlekedési- és közműelhelyezési. hírközlési-. |  |  |
| Köü-közúti | 313,69 | 311,91 |
| Kök-kötöttpályás | 11,46 | 11,46 |
|  |  |  |
| Má-általános mezőgazdasági terület | 3257,55 | 3260,56 |
| Mk-kertes mezőgazdasági terület | 1564,85 | 1565,44 |
| Eg-gazdasági erdőterület | 1329,28 | 1327,26 |
| Ek-közjóléti erdőterület | 3,75 | 3,75 |
| Ev-védelmi erdőterület | 152,38 | 152,37 |
| V-vízgazdálkodási terület | 149,46 | 149,97 |
| Z-zöldterület (3ha alatt) | 10,13 | 10,06 |
|  |  |  |
| K-különleges beépítésre nem szánt |  |  |
| Ksp-sportterület | 11,98 | 11,98 |
| Kt-temető területe | 11,37 | 11,37 |
| Kh-különleges hulladékkezelés és elhelyezés | 0,94 | 0,94 |
| Kb-bányászati célú | 0,00 | 0,41 |
| Ki-ifjúsági tábor | 1,22 | 1,22 |
| Kgy-gyepmesteri telep | 0,31 | 0,31 |

**15.** A város teljes közigazgatási területén frissítésre került az alaptérkép és a műemléki környezet jelölése az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján, illetve szintén adatszolgáltatás alapján jelölésre kerültek a vízügyi igazgatóság adatbázisában szereplő meglévő és tervezett állóvizek területe.

**16. Területrendezési tervvel való összhang igazolása**

Területrendezési tervek térségi infrastruktúra hálózata

|  |  |
| --- | --- |
| * országos kerékpárút törzshálózat | A kerékpárút a településrendezési terveken szerepel. |
| * térségi szerepű összekötő út | Az úthálózati elem a hatályos településszerkezeti terven közlekedési területként jelölt, mely a szerkezeti terv úthierarchiájában országos mellékútként szerepel. |
| * mellékút | Az úthálózati elem a hatályos településszerkezeti terven közlekedési területként jelölt, mely a szerkezeti terv úthierarchiájában helyi gyűjtőútként szerepel. |
| * földgázelosztó vezeték | A földgázelosztó vezeték nyomvonala a településszerkezeti terven szerepel. |
| * meglévő és tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elektromos hálózati elem | A hálózat meglévő nyomvonala a településszerkezeti terven szerepel. A terezett nyomvonal mező és erdő gazdasági területeken halad keresztül, annak elhelyezése nem ütközik akadályba a jövőben. |

Területrendezési tervek térségi területfelhasználásai

A tervezett módosítások a térségi területfelhasználásokra vonatkozó előírásoknak megfelelnek, miután a törvényi előírások teljesülnek a következők szerint:

* Az erdőgazdálkodási térség területe legalább 95%-ban erdő települési területfelhasználásba került besorolásra, az eltérés 0,22%.
* A mezőgazdasági térség területe legalább 75%-ban általános vagy kertes mezőgazdasági települési területfelhasználási egységbe sorolt, az eltérés 6,8%.
* A vízgazdálkodási térségre vonatkozó előírásoknak való teljes körű megfelelés a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor biztosítható.
* A települési térségre vonatkozó előírásoknak a tervezett módosítások megfelelnek.

Országos és megyei övezetek

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és puffer területének övezete

Az módosítási programban szereplő pontok tervezési területei több esetben érintik az övezetek területét. Az övezetre vonatkozó előírásokkal a tervezett módosítások nem ellentétesek. Kivételt jelent ez alól a Batthyány utca és a Malom csatorna melletti terület, ahol az elkészített hatásbecslési dokumentumra alapozva az önkormányzat kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet tervez kijelölni, ebből következően módosítani az itt megtalálható ökológiai folyosó határvonalát. Az ökológiai folyosó határának módosításával az övezet előírásaival való összhang biztosított lesz.

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Az övezetek területe a településrendezési terveken nagyrészt mezőgazdasági területfelhasználásúként szerepel. Egyes esetekben beépítésre szánt terület is szerepel e területeken, e területek azonban a települési térség területén helyezkednek el, így nem ellentétes az övezet előírásaival.

Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az erdők övezetére vonatkozó előírások alapján a számítással igazolandó, hogy a település területén a települési térségen kívül eső nyilvántartott erdőrészletek legalább 95%-ban erdő települési terület-felhasználási egységbe kerültek besorolásra. E számítás a következő:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | terület (m2) | arány |
| települési térségen kívüli nyilvántartott erdőterületek | 14142369 | 100% |
| települési térségen kívüli, nem erdő települési területfelhasználásba sorolt nyilvántartott erdő | 27450 | 0,19% |

A fentiek alapján a nem erdő települési területfelhasználási egységbe sorolt, települési térségen kívüli nyilvántartott erdőterületek arány 0,19%, mely kisebb, mint 5%, így az erdők övezetének előírásaival az összhang biztosított. Az erdőtelepítésre javasolt területek övezetének előírásai új településrendezési eszközök készítésekor relevánsak, így jelen módosítás nem ellentétes azokkal.

Tájképvédelmi terület övezete

A településrendezési terveken a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján került jelölésre a tájképvédelmi terület övezetének határa.

Az övezetre vonatkozó előírások részben a település teljes területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatának tartalmára határoz meg követelményeket. Jelen eljárásban nem készül ilyen megalapozó vizsgálat, így az előírás nem releváns, azt a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor szükséges elvégezni.

A törvényben meghatározásra került további előírásokra a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet is hivatkozik, így a térségi övezettel való összhang biztosítottnak tekinthető.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Zalaszentgrót teljes közigazgatási területét érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete, melyet a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság nyilatkozata alapján nem szükséges kiterjedésében csökkenteni, az a város teljes területét ténylegesen érinti. Ehhez kapcsolódóan egyedi előírások meghatározására nem került sor, az a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor történhet az igazgatóság nyilatkozata alapján.

Ásványi nyersanyagvagyon és földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezet területe érinti a város teljes közigazgatási területét. Az övezet területének pontosítására a bányászati hatóság adatszolgáltatása alapján pontosításra került.

Földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezet területe érinti a város teljes közigazgatási területét. Az övezet területének pontosítására a tervek készültekor, 2014-ben sor került, ennek módosítása adatszolgáltatás hiányában nem történik meg.

**Új beépítésre szánt terület kijelölése**

* A meglévő településszövethez való csatlakozás minden módosítási pont esetében biztosított.
* A módosítási pontokban kijelölt új beépítésre szánt területek egy esetben sem okozzák különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
* A 2.2. pont új beépítésre szánt területei estében a fenti előírások nem értelmezhetőek, hiszen csupán az alaptérkép változásokból eredő területfelhasználás módosításokra került sor. E változások teljes mértékben helyhez kötöttek, máshol nem megvalósíthatóak.

A 2.6. pont esetében elmondható, hogy a település más részein ugyan vannak beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, azonban e területek nem képesek betölteni olyan településközponti szolgáltató és kereskedelmi szerepkört, mint a kijelölésre kerülő területen. A meglévő beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a település szélén helyezkednek el, így nem alkalmasak e rendeltetések betöltésére. Rögzítendő továbbá az is, hogy nem tényleges új beépítésre szánt terület kijelöléséről van szó, hanem meglévő építési övezet bővítéséről.

A 2.8. pont esetében egy meglévő épület és funkció számára kerül sor a beépítésre szánt övezet kialakítására, mely helyhez kötöttsége és az esetleges átköltöztetésből adódó, felmerülő költségek okán megfelel a 12.§ (2) bekezdésében megfogalmazott kivételes helyzetnek.

A 2.12 pont esetében a szintén helyhez kötöttségről beszélhetünk a megszüntetendő közlekedési terület okán, mely a falusias lakóterületekhez átsorolásával a meglévő funkció kiegészítésére szolgál.

* A módosítás során mindösszesen 2020 négyzetméternyi, azaz 0,20 hektárnyi új beépítésre szánt terület kijelölésére került sor. A 12.§ (3) bekezdésében meghatározott előírások értelmében a területnövekmény legalább 5%-ának megfelelő mértékű zöldterületet kell kijelölni, mely 101 négyzetméter.

Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó zöldterület kijelöléséről elmondható, hogy két módosítási pont esetében is történt zöldterület vagy védelmi erdőterület kijelölése. A Nádas patak mentén egy nagyobb területrész került átsorolásra a védelmi erdőterületek közé (3013 négyzetméter), illetve a Batthyány út mentén a kereskedelmi, szolgáltató területek bővítéséhez kapcsolódóan is zöldterületként kerül kijelölésre a 010225/21 hrsz.-ú telek, mely 280 négyzetméter. Ezzel több módosítási ponthoz kapcsolódóan is kerül kijelölésre zöldterület a minimálisan előírttól nagyobb mértékben.