

KÁLI MARIANNA //////////////////////////////////////  
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ //////////////////////////////////////  
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK/ FELSŐFOKÚ URBANISTA SZAKMÉRNÖK //////////////////////////////////////



ZALASZENTGRÓT VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK  
MÓDOSÍTÁSA

ZÁRÓTERVDOKUMENTÁCIÓ  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2022. JÚLIUS

H-8931, VÖCKÖND, Jókai M. u.10. //////////////////////////////////////  
Tel: 06 20 562 72 36, Email: [kali.mariann@gmail.com](mailto:kali.mariann@gmail.com) //////////////////////////////////////

## TERVEZŐI NYILATKOZAT – Zalaszentgrót Város településrendezési terveinek módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- Zala Megye közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
<b>Káli Marianna</b>  okl. építészmérnök felsőfokú urbanista szakmérnök	  Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332
KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐK	
<b>Tóth János</b> okl. építőmérnök településtervezési közlekedési tervező	  Tervezői névjegyzékszám: TKö/20-0183
<b>Tóth Attila</b> okl. építőmérnök, települmérnök	  Tervezői névjegyzékszám: Tkö 01-10559
KÖZMŰ ÉS VÍZRENDEZÉSI TERVEZŐ	
<b>Koleszár Éva</b> okl. építőmérnök településtervezési közmű és vízrendezési tervező	  Tervezői névjegyzékszám: TV-20-0769

2020. május



## **TARTALOMJEGYZÉK– Zalaszentgrót Város településrendezési terveinek módosításához**

### **1. előzmények**

- 1.1. a településrendezési terv módosításának programja
- 1.2. önkormányzati főépítész feljegyzése
- 1.3. hatályos településrendezési eszközök ismertetése
- 1.4. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
- 1.5. a véleményezési szakasz
- 1.6. a véleményezési szakasz lezárásáról szóló önkormányzati döntés

## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

### **2. településrendezési javaslat**

- 2.1. Aranyod városrészben az Aranyodi út szabályozásának módosítása a tervezett kerékpárút szakági terveinek figyelembe vételével.
- 2.2. A településrendezési tervek alaptérképének cseréje, valamint az ebből következő szerkezeti és szabályozási elemeket érintő módosítások vizsgálata, és a változások átvezetése.
- 2.3. A Nádas-patak környezetében a területfelhasználás módosítása a terület tényleges állapotának megfelelően.
- 2.4. A város belterületétől keletre elhelyezkedő hulladékudvar számára önálló telken különleges övezet kialakítása.
- 2.5. A Szentpéteri utca és a vasút közötti lakóterületről északra elhelyezkedő gazdasági és közlekedési területek területfelhasználásnak és szabályozásának módosítása
- 2.6. A Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területen a szabályozás felülvizsgálata
- 2.7. Az Aranyodi városrésztől délre lévő Felső csáfordi hegy keleti domboldalán az Mk övezethez tartozó kertes mezőgazdasági területen a lakóépületekkel beépített nagyméretű telkek szabályozásának módosítása
- 2.8. Vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges az 51/138 és az 51/140 hrsz.-ú telkek területfelhasználását annak érdekében, hogy a telken jelenleg üzemelő nyitott műhelygaléria bővítési lehetőségei biztosítottak legyenek.

- 2.9. Vizsgálni szükséges a 888 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóövezetből kisvárosias lakóterületbe sorolásának lehetőségét annak érdekében, hogy a telek a 887 hrsz.-ú telekkel összevonható legyen. E módosítás során meg kell határozni a 888 hrsz.-ú telken az építési helyet, figyelemmel a Plátán tér 1. számú ház közelségére.
- 2.10. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatbázisa szerinti és a településrendezési terveken jelölt ökológiai hálózat közötti összhang megteremtése
- 2.11. Tüskeszentpéteren az 557 hrsz.-ú gyalogút megszüntetése a 1554, 1553 és a 1556 hrsz.-ú telkek telekhatár rendezésével összefüggésben
- 2.12. Az Erzsébet királyné 15. számú, 501-es hrsz.-ú Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozó telek a szomszédos Gksz-6 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolása a meglévő telephely bővítése érdekében.
- 2.13. A Kossuth- Kisfaludy és a Szentpéteri utca által határolt tömb déli részén az Lke-1 és az Lk-2 jelű övezetek közti határ módosítása a 128 és a 130 hrsz.-ú telkek közötti telekhatár rendezés érdekében.
- 2.14. ~~A 431/3 hrsz.-ú Dózsa György utca közterületének bővítése az 522 hrsz.-ú lakótelek területét érintően közterületi parkoló terület kialakítása érdekében.~~
- 2.15. A Zalaszentgrót központú agglomeráció szennyvízelvezetése és tisztítása KEHOP-2.2.2-15-2019-00147. számú projekt megvalósításához vizsgálni szükséges a meglévő szennyvíz telep tervezett bővítésének igényét, valamint a belterületi határ vonalát.
- 2.16. ~~A Toldi utca és a Gyár utca sarkán elhelyezkedő 675/1 hrsz.-ú telek mentén a Toldi utca közlekedési területének szélesítése közterületi parkolók kialakítása érdekében~~
- 2.17. Helyi védelem alatt álló építészeti örökség adatbázisának frissítése a településrendezési terveken
- 2.18. A Szentpéteri utca északi részén elhelyezkedő lakóterületi fejlesztésre és a tőle délre lévő vízgazdálkodási területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
- 2.19. A helyi építési szabályzat felépítésének módosítása a Loclex rendszernek való megfelelése érdekében, valamint szabályozás meghatározása az állattartó épületekre vonatkozóan
3. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
4. területi mérleg és biológiai aktivitásérték

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

5. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására  
módosított településszerkezeti terv (részlet) m=1:7 500
6. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására  
módosított szabályozási terv (részlet) m=1:4 000

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. a településrendezési terv módosításának programja

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. január 30-án döntött a településrendezési tervek módosításáról, mely döntésről az alábbi határozatot hozták:

**Kivonat:** Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. január 30-án tartott, rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Döntés a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet felülvizsgálatának elindításáról

**1/2020. (I.30.) számú képviselő-testületi határozat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztésben részletezett okokra tekintettel a helyi építési szabályzat, valamint a településképi rendelet felülvizsgálatát elindítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Baracska József polgármestert a helyi építési szabályzat, valamint a településképi rendelet felülvizsgálatához szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2021. július 31.

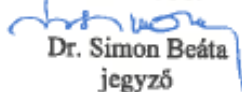
**Felelős:** Baracska József polgármester

K.m.f.

/: Baracska József:/ sk.  
polgármester

/:Dr. Simon Beáta:/ sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:  
2020. 1. 31.

  
Dr. Simon Beáta  
jegyző



A településrendezési tervek teljes eljárásban történő módosításának eljárása elindult a döntés meghozatalát követően. A módosítási program az időközben felmerült módosítási igények kapcsán kibővült, melyről szintén döntött az önkormányzat.

**Kivonat:** Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 26-án tartott, rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Döntés véleményezési szakasz lezárásáról és a beérkezett véleményekről

**72/2022. (V. 26.) számú képviselő-testületi határozat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat felülvizsgálata során egyetért azzal, hogy a Batthyány utca és a Kisfaludy utca területét érintő módosítással a beépítésre szánt terület kereskedelmi, szolgáltató használati célra került megnövelésre, mely fejlesztések helyhez kötöttek az alábbiak okán:

- A Kisfaludy utcai zöldterület délkeleti sarkán meglévő épület található, melynek telekhatár-rendezése és bővítése csak itt, a zöldterület rovására valósítható meg.
- A Batthyány utcai fejlesztés a hatályos szabályozásban meglévő fejlesztési terület déli irányú kibővítésével valósul meg, mely fejlesztési terület meglévő kereskedelmi, szolgáltató területhez (Penny áruház) kapcsolódik, meglévő útkapcsolattal rendelkezik, valamint a meglévő beépítésre szánt területek igénybe vétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

E területek helyhez kötöttsége miatt az itt tervezett fejlesztések a település egyéb beépítésre kijelölt területén nem valósíthatók meg, a máshol kijelölt területek az itt tervezett fejlesztéshez nem állnak rendelkezésre.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Baracscai József polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa az állami főépítészt.

**Határidő:** 2022. július 31.

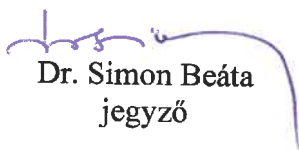
**Felelős:** Baracscai József polgármester

K.m.f.

/: Baracscai József:/ sk.  
polgármester

/:Dr. Simon Beáta:/ sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:  
2022. 05. 27.

  
Dr. Simon Beáta  
jegyző



## 1.2. önkormányzati főépítész feljegyzése

### Zalaszentgrót Város Főépítésze

#### FELJEGYZÉS

**a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet alapján**

Zalaszentgrót Város Önkormányzati Képviselőtestülete 2020. január 28-án határozatbandöntött arról, hogy kezdeményezi a város településrendezési eszközeinek módosítását, mely során a szabályozási terv és a településszerkezeti terv módosul.

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 3/C. §-a kimondja, hogy *„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése kimondja, hogy *„Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

**A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:**

#### 1. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERVE

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

##### 1.1. Településrendezési javaslatok

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

##### 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

#### 2. SZAKÁGI JAVASLATOK

##### 2.1. Tájrendezési javaslatok

##### 2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

#### 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

#### 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

##### 4.1. Víziközművek

#### 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

Kelt Zalaegerszeg, 2020. április



---

**Agg Ferenc**

Zalaszentgrót Város Főépítésze

### 1.3. hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A település területére vonatkozóan 2014-ben a településrendezési tervek teljes felülvizsgálata készült el, mely tervezési folyamat lezárásaként a módosított településszerkezeti és szabályozási terveket valamint helyi építési szabályzatot a város képviselőtestülete az 100/2014. (IX.11.) számú határozattal illetve a 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A terveket az önkormányzat legutóbb a 80/2019. (VII. 25.) számú határozattal illetve a 10/2019. (VII.26.) önkormányzati rendelettel módosította.

### 1.4. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A tervezett változtatás a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását eredményezik.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása – miután a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik – a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerint meghatározott teljes eljárás keretében zajlik.

### 1.5. véleményezési szakasz

#### 1.5.1. államigazgatási vélemények

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 38. § szerint Zalaszentgrót Város Polgármestere megküldte az előzetes véleményezési szakasz során beérkezett észrevételek figyelembe vételével elkészült véleményezési dokumentációt az érintett partnereknek, államigazgatási szerveknek és önkormányzatoknak, akik a véleményezési szakaszban az alábbi táblázatban jelöltek szerint vettek részt.

	<b>Egyeztetési szakterület:</b>	<b>Államigazgatási szervek:</b>	<b>előzetes tájékoztatási szakasz</b>	<b>véleményezési szakaszban való részvételi szándék</b>	<b>véleményezési szakaszban való részvétel</b>
1.	településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10. Pf. 227	részt vett: 2020. március 19. 2020. július 6. 2021. január 5.	részt kíván venni	Részt vett: 2022. 04. 29.
2.	környezetvédelem, természet- és tájvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.	részt vett: 2020. március 12. 2020. július 24. 2021. január 4.	részt kíván venni	2022. 05. 06.
3.	természet - és tájvédelem	Balaton - Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16.	részt vett: 2020. március 23. 2021. január 5.	részt kíván venni	Részt vett: 2022. 04. 21.
4.	vízvédelem, vízgazdálkodás	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Nem vett részt	Nem vett részt	Nem vett részt

		9700 Szombathely, Ady E. tér 1.			
5.		Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9700 Szombathely, Pf. 52	részt vett: 2020. március 23. 2020. július 9. 2021. január 6.	részt kíván venni	Részt vett: 2022. 04. 12.
6.	vízvédelem	Országos Vízügyi Főigazgatóság 1253 Budapest, Pf.56	képviselésében a Nyu-Du.Víz.lg. jár el: 2020. március. 23.	nem kíván részt venni	
7.	polgári védelem, iparbiztonság	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató, 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	Részt vett: 2020. március. 12. 2020. július 8. 2020. december 23.	Részt kíván venni	Részt vett: 2022. 04. 08.
8.	közegészségügy	Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Göcseji út 24. Pf. 41.	Részt vett: 2020. március. 18. 2020. július 14. 2020. december 28.	Részt kíván venni	Részt vett: 2022. 04. 08.
9.	közlekedés	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály 1066 Budapest, Teréz körút 62.	-		Nem vett részt
10.		Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési és Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 101/a	részt vett: 2020. július 7. 2020. december 23.		Részt vett: 2022. 04. 13.
11.	régészeti örökség és műemléki értékek védelme	Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.	Részt vett: 2020. március. 30. 2020. július 10.	Részt kíván venni	Részt vett: 2022. 05. 16.
12.	földvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39. Pf. 145.	Részt vett: 2020. március 16. 2020. július 13. 2020. december 21.	Részt kíván venni	Részt vett: 2022. 04. 12.
13.	erdőrendezés,	Zala Megyei	Részt vett:	Részt kíván venni	Részt vett:



	erdővédelem	Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 36. Pf. 209	2020. március 23. 2020. július 6. 2020. december 23.		2022. 04. 07.
14.	honvédelem	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1555 Budapest, Pf. 70.	Részt vett: 2020. március 17. 2020. december 22.	Részt kíván venni	Részt vett: 2022. 04. 05.
15.	határrendészet	Zala Megyei Rendőr- főkapitányság 8900 Zalaegerszeg, Balatoni. u. 4.	Nem vett részt	Nem kíván részt venni	Nem vett részt
16.	bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály (7623 Pécs, József Attila utca 5. )	Részt vett: 2020. március 13. 2020. július 14. 2020. december 28.	Részt kíván venni	Részt vett: 2022. 04. 28.
17.	hírközlés	Nemzeti Média- és Hírközlés Hatóság Pécsi Hatósági Iroda 7602 Pécs, 2. Pf. 459	Részt vett: 2020. március 12. 2020. július 3. 2020. december 18.	Nem kíván részt venni	Részt vett: 2022. 04. 08.
18.	nukleáris biztonság	Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest, Pf. 676.	-	-	
19.	természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I. 1550 Budapest, Pf. 203.	Részt vett: 2020. július. 09. 2020. december 23.	Nem kíván részt venni	Részt vett: 2022. 04. 20.
20.		Zala Megyei Közgyűlés Elnöke 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi út 10.	Részt vett: 2020. március 11.	Részt kíván venni	Nem vett részt

Települési Önkormányzatok			
1.	Zalabér Község Önkormányzat	Nem vett részt	Nem kíván részt venni
2.	Padár Község Önkormányzat	Nem vett részt	Nem kíván részt venni
3.	Zalaszentlászló Község Önkormányzat	Nem vett részt	Nem kíván részt venni
4.	Kallósd Község Önkormányzat	Nem vett részt	Nem kíván részt venni
5.	Kehidakustány Község Önkormányzat	Nem vett részt	Nem kíván részt venni

6.	Türje Község Önkormányzat	Részt vett: 2020. március 26. 2020. július 7. 2020. december 29.	Részt kíván venni
7.	Kisgörbő Község Önkormányzat	Részt vett: 2020. március 18.	Nem kíván részt venni
8.	Óhíd Község Önkormányzat	Részt vett: 2020. március 18.	Nem kíván részt venni
9.	Gyűrűs Község Önkormányzat	Nem vett részt	Nem kíván részt venni
10.	Dötk Község Önkormányzat	részt vett: 2020. július 23.	Nem kíván részt venni
11.	Bezeréd Község Önkormányzat	Nem vett részt	Nem kíván részt venni
12.	Batyk Község Önkormányzat	részt vett: 2020. július 7. 2020. december 29.	Nem kíván részt venni
13.	Sénye Község Önkormányzat	Részt vett: 2020. március 18.	Nem kíván részt venni
14.	Zalaistvánd Község Önkormányzat	Nem vett részt	Nem kíván részt venni
15.	Pakod Község Önkormányzat	részt vett: 2020. július 23.	Nem kíván részt venni

A véleményezési dokumentációra a következő oldalakon olvasható államigazgatási vélemények, észrevételek érkeztek be az önkormányzathoz.

#### 1.5.2. partnerségi egyeztetés

Az önkormányzat a településrendezési tervek módosítását a 314/2012. (XI. 8.) korm. rendeletnek és a város partnerségi egyeztetésről szóló rendeletének megfelelően a veszélyhelyzet okozta korlátozás egyeztetette az érintett résztvevőkkel. Az egyeztetés során a terveket befolyásoló észrevétel nem érkezett. A



ZALASZENTGRÓTI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL  
DR. SIMON BEÁTA - JEGYZŐ

Ügyiratszám: ZGR/168-47/2022.

Feljegyzés

Zalaszentgrót Város Önkormányzat Polgármestere lakossági felhívást tett közzé a városi honlapon, a Szentgróti Hírekben, amelyben tájékoztatta a lakosságot, a város vallási közösségeit, civil és gazdálkodó szervezeteit, egyesületeit és szakmai érdekképviselőket, hogy a 1/2020. (I. 30.) számú, 85/2020. (VI. 25.) számú és a 154/2020. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozatok értelmében a településrendezési eszközök - ezen belül a helyi építési szabályzat és szabályozási terv, településszerkezeti terv felülvizsgálata kapcsán a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a, valamint a 29/A §-a alapján partnerségi véleményezésre került sor a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendelet elkészült módosításáról.

Az elkészült módosítások megtekinthetőek voltak a [www.zalaszentgrot.hu](http://www.zalaszentgrot.hu) honalapon is.

A tervezett felülvizsgálattal kapcsolatban a megadott elérhetőségekre észrevétel, javaslat nem érkezett.

Zalaszentgrót, 2022.05.13.



  
**Dr. Simon Beáta**  
jegyző



ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/010/216-2/2022.	Tárgy:	Zalaszentgrót településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Takács Anna	Eljárás típusa:	teljes eljárás
Telefon:	92/511-048		véleményezési szakasz
E-mail:	<a href="mailto:takacs.anna@zala.gov.hu">takacs.anna@zala.gov.hu</a>	Hiv. szám:	ZGR/168-28/2022.

**Baracska József polgármester úr részére**  
**Zalaszentgrót Város Önkormányzata**

*Elektronikus úton továbbítandó!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Zalaszentgrót településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 38. § (3) bekezdése alapján **az alábbi véleményt adom:**

**I. Előzmények**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata több határozatban döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékairól. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Kr. 36. § szerinti teljes eljárásban történik. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Agg Ferenc települési főépítész közreműködésével látja el. A tárgyi eljárásban ZA/010/31-2/2020., ZA/010/31-4/2020. és ZA/010/7-1/2021. számon adtam előzetes tájékoztatást.

**II. A tervdokumentáció tartalma**

A tervdokumentáció Zalaszentgrót településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Az Aranyodi út szabályozásának módosítása a tervezett kerékpárút szakági terveinek figyelembe vételével.
2. A településrendezési tervek alaptérképének cseréje, valamint az ebből következő szerkezeti és szabályozási elemeket érintő módosítások vizsgálata, és a változások átvezetése.

---

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 507 700, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: [allamifoepitesz@zala.gov.hu](mailto:allamifoepitesz@zala.gov.hu), Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

3. A Nádas-patak környezetében a területfelhasználás módosítása a terület tényleges állapotának megfelelően.
4. A város belterületétől keletre elhelyezkedő hulladékudvar számára önálló telken különleges övezet kialakítása.
5. A Szentpéteri utca és a vasút közötti lakóterülettől északra elhelyezkedő gazdasági és közlekedési területek területfelhasználásnak és szabályozásának módosítása.
6. A Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területen a szabályozás felülvizsgálata
7. Az Aranyodi városrésztől délre lévő Felső csáfordi hegy keleti domboldalán az Mk övezethez tartozó kertes mezőgazdasági területen a lakóépületekkel beépített nagyméretű telkek szabályozásának módosítása
8. Az 51/138 és az 51/140 hrsz.-ú telkek területfelhasználásának módosítása a telken jelenleg üzemelő nyitott műhelygaléria bővítése érdekében.
9. A 888 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóövezetből kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.
10. Az építési szabályzat kiegészítése a haszonállatok tartására vonatkozó szabályok meghatározásával.
11. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatbázisa szerinti és a településrendezési terveken jelölt ökológiai hálózat közötti összhang megteremtése.
12. Tüskeszentpéteren az 557 hrsz.-ú gyalogút megszüntetése a 1554, 1553 és a 1556 hrsz.-ú telkek telekhatár rendezésével összefüggésben
13. Az Erzsébet királyné u. 15. számú, 501-es hrsz.-ú telek átsorolása Gksz-6 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe a meglévő telephely bővítése érdekében.
14. A Kossuth – Kisfaludy – Szentpéteri utca által határolt tömb déli részén az Lke-1 és az Lk-2 jelű övezetek közti határ módosítása a 128 és a 130 hrsz.-ú telkek közötti telekhatár rendezése érdekében.
15. A 431/3 hrsz.-ú Dózsa György utca közterületének bővítése az 522 hrsz.-ú lakótelek területét érintően közterületi parkoló terület kialakítása érdekében.
16. A Zalaszentgrót központú agglomeráció szennyvízelvezetése és tisztítása KEHOP-2.2.2-15-2019-00147. számú projekt megvalósítása érdekében a meglévő szennyvíz telep területének rendezése.
17. A 675/1 hrsz.-ú telek mentén a Toldi utca közlekedési területének szélesítése közterületi parkolók kialakítása érdekében.
18. Az EUROVELO kerékpárút nyomvonalának településrendezési tervekbe történő illesztése
19. Helyi védelem alatt álló építészeti örökség adatbázisának frissítése a településrendezési terveken

A tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának tervezetét és annak alátámasztó munkarészeit, valamint az előzményiratokat tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és az önkormányzati főépítész feljegyzésének.

### III. Környezeti értékelés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi véleményt adom:

A 2.6. módosítási pont új gazdasági terület kijelölésére irányul bevásárlóközpont megvalósítása érdekében. A módosítással új beépítésre szánt területet kívánnak kijelölni Natura 2000 területen, módosítva az ökológiai folyosó határát is, amely a város zöldfelületeinek csökkenését eredményezi. Az érintett terület közelében található a kiemelten védett Batthyány-kastély műemléki környezete, amelyre szintén hatással lehet a tervezett beruházás. A Kvr. 2. melléklet 3. a) pontjára figyelemmel megállapítottam, hogy **a 2.6. módosítási pont következtében az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős hatás várható, ezért e tekintetben környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom.**

### IV. A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek

1. A 2.1. módosítási pont esetében a 2253/1 hrsz.-ú ingatlan területe és szélessége oly mértékben lecsökken, hogy a telek és a rajta lévő épület önállóan nem tud megfelelni az Lf-1 övezeti előírásoknak, a lakóház rendeltetésszerű használata ellehetetlenül. Javaslom a tervezett szabályozást felülvizsgálni. Kérem, hogy a tervdokumentációban térjenek ki a fenti ingatlan rendezésének lehetőségeire.
2. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 27. § (1) bekezdése alapján a zöldterület közterületnek minősül, ezért a 010364/2 hrsz.-ú ingatlant érintő módosításnál a zöldterület és a közlekedési terület között övezethatár jelölendő, mivel az OTÉK 1. melléklet 107. pontja alapján a szabályozási vonal a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett telekhatár. Ugyanezen okból a 761/25 hrsz.-ú zöldterület és az egyéb nem közterületek között az övezethatárt kérem mellőzni.
3. A 2.3. módosításnál a tervezett településszerkezeti terven hiányzik az új zöldterület jele. A területfelhasználási egységek betűjelének mezőjét javaslom áttetszővé tenni, hogy minél kevesebb információt takarjon ki az alatta lévő rétegekből.
4. A 2.3. módosításnál kijelölt zöldterület a szabályozási terv alapján nem kapcsolódik más közterülethez, ezért kérdéses, hogy hogyan lehet megközelíteni. Az OTÉK 27. § (2) bekezdése alapján a zöldterület övezeteinek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékkal és gyermekkoszival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. Kérem a fentiek figyelembevételével felülvizsgálni az érintett módosítási pontot.
5. Az alátámasztó munkarész 137. oldalán a 1391 hrsz.-ú ingatlant érintő módosításnál felcserélték a hatályos és tervezett szabályozási terv részletét.

6. Az alátámasztó munkarész 159. oldalán a kép alatti bekezdésben a 1368/1 és 1368/2 hrsz.-ok esetében elírás történt, helyesen 1386/1 és 1386/2.
7. A 2.5. módosítási pont kapcsán a Gip-2 építési övezet bevezetésével a meglévő Gip övezet jelét Gip-1-re módosították a rendelet szövegében, azonban a szabályozási terven továbbra is Gip övezeti jel maradt. Kérem a szabályozási terv és az építési szabályzat közötti összhang biztosítását.
8. Az alátámasztó munkarészben a 2.10. módosítási pont szerint a helyi építési szabályzat 5. mellékletében határozzák meg a falusias lakóterület telkein üzemeltethető állattartó épületek befogadóképességének felső határát, ugyanakkor a jóváhagyandó rendelet-tervezetben ez a 3. mellékletben található. Kérem az ellentmondás feloldását.
9. Az alátámasztó munkarészben a településrendezési eszközök 19. ponton történő módosítását mutatják be, azonban a jóváhagyandó munkarész alapján új rendeletet kívánnak elfogadni. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 100. §-a alapján a jogszabály kizárólag szövegcserevel, újraszabályozással vagy kiegészítéssel módosítható. Új rendelet alkotása esetén a rendelet száma alapján nem lesz nyomon követhető az eredeti rendelet megalkotásának időpontja, így az sem, hogy az OTÉK melyik időállapota alapján lehetséges a HÉSZ további módosítása. A fentiek alapján új helyi építési szabályzat megalkotása helyett módosító rendelet elfogadását javaslom.
10. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatánál több térségi övezet tekintetében hivatkoznak arra, hogy az összhang biztosítása csak a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatakor biztosítható. Amennyiben a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát kívánják elvégezni, úgy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matrt.) 91. § (2) bekezdés szerinti felülvizsgálatot is szükséges megtenni, biztosítva a területrendezési előírásoknak való megfelelést.
11. A Matrt. 91. § (2) bekezdése alapján a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig kellett felülvizsgálni és szükség esetén módosítani a területrendezési tervekkel való összhang biztosítása érdekében. Mivel ez Zalaszentgrót tekintetében még nem történt meg, a térségi területfelhasználási és övezeti előírásoknak való megfelelést kérem a teljes közigazgatási területre vonatkozóan igazolni.
12. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítási pontok tekintetében az Étv. 7. § (3) e) pontja alapján a települési önkormányzat képviselő-testületének külön döntésével kell igazolni, hogy a beépítésre szánt területet olyan használati célra növelik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, ezt kérem pótolni.
13. A 2.6. módosítási pont kapcsán az ökológiai folyosó övezetének módosítására a Matrt. 23. § (2) bekezdése alapján az illetékes államigazgatási szervek egyetértésével van lehetőség. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére figyelemmel a Matrt. 12. § (1) bekezdése szerinti szempontokra az alátámasztó munkarészben kitérnek, azonban a beépítetlen Gksz övezetbe sorolt területek bemutatását nem tartalmazza a dokumentáció, továbbá nem vizsgálják, hogy a településen vannak-e barnamezős területek. A települési terület fokozatos növekedése következtében a barnamezős területek (ha vannak) jellemzően a település belső területein helyezkednek el, ezért alkalmasak lehetnek a bevásárlóközpont funkció számára. Noha a

Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció alapján megállapították, hogy a területen található növényállomány nem értékes, településökológiai szempontból semmiképpen sem előnyös a biológiailag aktív terület felszámolása, beépítése, a kondicionáló hatású zöldfelületek csökkentése. Az érintett terület a Batthyány-kastély – mint kiemelten védett műemlék – műemléki környezetének közelsége miatt örökségvédelmi szempontból is érzékeny. A fentiek alapján a tervezett módosítást nem támogatom, kérem a tervdokumentáció kiegészítését, a módosítási pont felülvizsgálatát.

14. A 2.6. módosítási pontnál az alátámasztó munkarész 193. oldalán a tervezett településszerkezeti terv kivágatán az új Gksz területen rajta maradt a parkoló jele is, és az ökológiai folyosó határa változatlan. A jóváhagyandó szerkezeti terven a Batthyány u. felől kijelölt zöldterület nem látható.
15. A mezőgazdasági övezetek paramétereit tartalmazó táblázatban a „birtok összterülete” megfogalmazást kérem pontosítani „birtoktest összterülete” megfogalmazásra az OTÉK 1. melléklet 87. pontja alapján.
16. A 2.15. és 2.17 módosítási pontokkal kapcsolatban kifogást emelek, mivel a tervezett közterületi parkoló kialakítások megbontják a telektömbök kialakult struktúráját, a meglévő épületek előkertjei lecsökkennek, nem igazodnak a szomszédos telkekhez. Az alátámasztó munkarészben nem vizsgálják, hogy a csökkentett területű telkek megfelelnek-e az adott lakóövezeti előírásoknak. A parkolók kisforgalmú lakóutcákban helyezkednek el, ahol nem feltételezhető megnövekedett közcélú parkolási igény, erről és a használók köréről az alátámasztó munkarész sem tartalmaz információt. Magánparkolók területét nem szükséges közlekedési övezetbe sorolni.
17. A 2.18. módosítási pont az Euro Velo kerékpárút nyomvonalának beillesztésére irányul, amely tárgyalásos eljárás keretében már egyeztetésre került 2022 januárjában. A tervdokumentációban foglaltak megegyeznek a tárgyalásos eljárásra benyújtott tervvel. A módosítást a képviselő-testület jóváhagyta, 2022. február 1-jén hatályba lépett és az egységes szerkezetbe foglalt hatályos terv azt már tartalmazza, ezért a jelen tervdokumentációból törölni szükséges.
18. Amennyiben a hatályos településszerkezeti tervhez rendelkezésre áll annak leírása, akkor a módosításáról szóló határozattal a hatályos terv leírását szükséges módosítani. Kérem a határozat-tervezetet ennek megfelelően pontosítani.
19. A településszerkezeti terven az 1554 és 1553 hrsz. telekhatárán jelölt megszüntetőjelet javaslom törölni, mivel az a szabályozási terv elemei közé tartozik.

## **V. Az egyeztetési eljárás további szakaszai**

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. A végső szakmai véleményezési szakaszra a fentiek figyelembevételével átdolgozott tervdokumentációt elektronikus úton kérem megküldeni.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 38. § (5) bekezdésére figyelemmel a véleményezési szakasz során beérkező véleményekben foglalt, jogszabályi alátámasztás vagy szakmai indoklás nélküli észrevételeket az Önkormányzat nem köteles elfogadni. A Kr. 39. §-a alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezhet a véleményezési szakasz lezárását



megelőzően. Amennyiben véleményeltérés a végső szakmai véleményezési szakaszban áll fenn, a Kr. 40. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

A végső szakmai véleményezési szakaszra a Kr. 40. § (1) bekezdésében felsorolt dokumentumok benyújtása kötelező. Záró szakmai vélemény a Kr. 40. § (3) bekezdése szerint akkor adható, ha valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre kerül.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

**Zalaegerszeg, 2022. április 29.**

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Lengl Zoltán**  
állami főépítész



**ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: ZA/KTO/00123-5/2022.  
Ügyintéző: Németh Péter  
Jogi előadó: dr. Parragi Valéria  
Telefon: (92) 795-069  
(92) 795-065

Tárgy: Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosítása  
**Vélemény**  
Hiv.szám: ZGR/168-28/2022.

**Baracska József Polgármester Úr részére  
Zalaszentgrót Város Önkormányzata**

Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1.  
8790

*Elektronikus úton továbbítandó*

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata ügyében benyújtott „Zalaszentgrót Város Településrendezési Terveinek Módosítása Véleményezési dokumentáció 2022. április” megnevezésű tervdokumentációban foglalt módosításokkal kapcsolatban Osztályom az alábbi véleményt adja:

1. A véleményezési dokumentáció 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7., 2.8., 2.9., 2.10., 2.11., 2.12., 2.13., 2.14., 2.15., 2.16., 2.17., 2.18., 2.19., pontokban foglalt módosításokkal kapcsolatban osztályom észrevételt nem tesz, a tervezett módosításokat elfogadja.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a 2.6. pontban foglalt módosítás szomszédságában lévő Natura 2000 területeken a Gksz-4 területfelhasználási terület a továbbiakban nem bővíthető.
3. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

**Indokolás**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata a község településrendezési eszközeinek módosítását tervezi. Osztályom a véleményezési dokumentáció 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.7., 2.8., 2.9., 2.10., 2.11., 2.12., 2.13., 2.14., 2.15., 2.16., 2.17., 2.18., 2.19., pontokban foglalt módosításokat elfogadja. A 2.6. pontban jelölt területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet 5. melléklet 2.3.21. pontja alapján a HUBF20037 jelű Alsó-Zala-völgy kiemelt jelentőségű természetmegőrzési – Natura 2000 - területnek részét képezi. A véleményezés dokumentáció szerint Zalaszentgrót 010221/4 hrsz.-ú telek északi része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra módosul. A Zalaszentgrót 010221/4 hrsz.-ú telek déli része közlekedési és közműterület területfelhasználásról általános mezőgazdasági területfelhasználásra módosul.

---

**KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY  
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.  
Hivatali kapu: ZALAMKKTO, KRID:542391755  
Telefon: (36 92) 795-065, E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu,  
Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

A 010221/4 hrsz.-ú telek egy része közlekedési és közműterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul. Natura 2000 területet érintő változások miatt Natura 2000 hatásbecslés is készült, amely alapján megállapítható, hogy a vizsgált területen jelölő Natura 2000 élőhely nem található, jelenlegi állapotában nem feleltethető meg sem a minimális természetességi elvárásoknak, ezért nem támogatjuk zöldterület kialakítását. A Gksz-4 jelű övezet esetleges további bővítését a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció alapján nem támogatja.

Véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a alapján adtam ki.

A Zala Megyei Kormányhivatal hatásköre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdés c) pontján és (2) bekezdésén, illetékessége ugyanezen jogszabály 8/A. § (1) bekezdésén alapul.

Zalaegerszeg, "időbélyegző szerint"

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Németh József**  
főosztályvezető

**A tájékoztatást kapja:**

1. Zalaszentgrót Község Önkormányzata – 8992 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 10. – elektronikusan
2. Irattár



Balaton-felvidéki  
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.  
Telefon: 87/555-260  
Fax: 87/555-261  
E-mail: bfnp@bfnp.hu  
BFNPI KRID: 545266339

## BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 171-4/2022

Ügyintézőnk: Bubics Tamásné, Magyarai Máté

Ügyintézőjük: -

Tárgy: Zalaszentgrót Város településrendezési eszközeinek módosítása  
teljes eljárásban – véleményezési szakasz

Melléklet: Natura\_2000\_HU

Hivatkozási szám: ZGR/168-28/2022.

### Zalaszentgrót Város Polgármestere

**Baracska József**  
polgármester

#### 8790 Zalaszentgrót

Dózsa György u. 1.

E-mail: polgarmester@zalaszentgrot.hu

### Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaszentgrót Város településrendezési eszközei módosításának véleményezési szakaszában a megküldött véleményezési tervdokumentációra vonatkozó ismeretében az alábbi véleményt adjuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) rendelet 37. §. d) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

Az eljárás során táj-és természetvédelmi szempontból az alábbi főbb jogszabályokat szükséges figyelembe venni:

**1996. évi LIII. törvény** (továbbiakban Tvt) a természet védelméről – különös tekintettel a tv 6. 7. §-ra, a nemzetközi jelentőségű és az országos jelentőséggel védett területekre, a védett értékekre, védett fajokra, élőhelyekre, élettelen természeti értékekre és a védett táj egységének, megőrzésének előírásaira.

**2007. évi CXI törvény** – mellyel a Firenzében 2000. október 20.-án létrejött **Európa Táj Egyezmény** elvárásaihoz Magyarország csatlakozott, kötelezettségeket vállalt a táj védelme, kezelése és tervezése terén.

**1128/2017. (III. 20.) Korm. határozat:** a 2017-2026 időszakra vonatkozó **Nemzeti Tájstratégia**

**275/2004 (X.8.) Korm. rendelet** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000)

**14/2010. (V.11.) KvVM rendelet** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről

**2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT)** Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

**9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

**1997. évi LXXVIII. törvény** Az épített környezet alakításáról és védelméről

**1996. évi XXI. törvény** a területfejlesztésről és a területrendezésről

**2016. évi LXXIV. törvény** a településképvédelméről

**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről



**253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** az országos településrendezési és építési követelményekről - *fentiekben különösen a természeti erőforrások, természeti és táji értékek megőrzésére vonatkozó rendelkezésekkel.*

**2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

**8/2019 (IX.27.) ÖR** Zala Megye Területrendezési Tervéről (ZMTrT)

**A biológiai aktivitásérték számítás kérdésében a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről **9. melléklete.**

#### **A tervezett módosításokra vonatkozó véleményünk:**

A véleményezési tervdokumentáció összesen 19 módosítási pontot tartalmaz. A 2.6. és a 2.11. módosítási pontok kivételével Igazgatóságunk a módosítási pontokkal kapcsolatban nem tesz észrevételt, azok táj- és természetvédelmi jogszabályba nem ütköznek, táj- és természetvédelmi érdekeket nem sértenek.

A 2.6. A Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területen a szabályozás felülvizsgálata és 2.11. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatbázisa szerinti és a településrendezési terveken jelölt ökológiai hálózat közötti összhang megteremtése módosítási pontok összefüggenek, egymásra épülnek, ezért vonatkozó véleményünket mindkét ponttal kapcsolatban együttesen fejtjük ki.

A véleményezési tervdokumentáció összefoglalja a településrendezési eszköz módosítását készítő tervező cég és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság között az elmúlt két év során lezajlott egyeztetéseket:

*„Zalaszentgrót Város Önkormányzata kezdeményezte a településrendezési tervek felülvizsgálatát az országos ökológiai hálózat kapcsán. A módosítás célja az országos ökológiai hálózat lehatárolásának pontosítás, mely során településrendezési terveken jelölt és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása között összhang alakul ki.*

*A módosítás során egyeztetések történtek a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal. Az országos ökológiai hálózat határa ezen egyeztetések során kialakult egységes álláspontnak megfelelően módosult a város területén több helyen. Az ökológiai hálózat határának módosítása elsődlegesen azokon a területeken történt meg, melyeken a város településrendezési eszközein jelölt és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása között eltérés tapasztalható. Az adatbázisok közötti összhang megteremtése érdekében minden eltérés esetében egyedi döntés alapján került elbírálásra az ökológiai hálózat határa, azonban elmondható, hogy a legtöbbször a nagyobb területi kiterjedést biztosító határvonal került alkalmazásra. A módosítás során indokolt esetben az ökológiai hálózat határának telekhatárhoz való igazítás történt, valamint több esetben a hálózat határa mentén lévő területeken lekerült az utak területéről. A korábban ismertetett, Batthyány utca és a Malom csatorna menti ökológiai folyosó módosításáról a Nemzeti Parkkal történt megállapodás nem tartalmazta. Az ott történő módosítást jelen véleményezési anyag mutatja be és indítványozza.”*

A Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területet érinti az **országos ökológiai hálózat övezetei közül az ökológiai folyosó övezete**, érinti a **tájképvédelmi terület övezete**, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendeletben kihirdetett, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel közzétett **Natura 2000-es területek közül az Alsó Zala-völgy (HUBF20037)** néven kihirdetett **kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület**.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) szerint:

*„A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) szerint:

*„Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen*



*előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat."*

A véleményezési tervdokumentációban szereplő Natura 2000 hatásbecslés szakmai véleményünk szerint hiányos és ellentmondás is található benne. Botanikai és élőhelyminősítési szempontból tartalmilag elfogadható, azonban a zoológiai vonatkozásait vizsgálva a következő hiányosságokkal jellemezhető: a felsorolt Natura 2000 jelölő állatfajokra nézve kizárólag azok hiányának tényét közli, nem szerepel benne, hogy azokra vonatkozóan mikor, mely szezonális időszakban, milyen körülmények között, milyen módszerrel és eszközökkel, esetlegesen mely faj esetében mely élőlénycsoport szakértőjének bevonásával jutott a hatásbecslést végző szakértő a faj abszenciájának tényére. A kérdéses jelölőfajok -, melyek között csiga-, lepke-, bogár-, kételtű- és emlősfaj is szerepel többek között -, jelenléte eltérő időszakokban, eltérő módszerekkel és több esetben speciális szaktudással mutatható ki. A hatásbecslés készülésének idején a szakértő nem fordult adatszolgáltatás kérésével Igazgatóságunkhoz, mint természetvédelmi kezelőhöz. A Natura 2000 területekre történő hatásbecslések végzésének megkönnyítése érdekében, hogy azok a hatósági engedélyezési eljárásokban is megfeleljenek az Európai Bizottság elvárásainak, 2006-ban a szakminisztérium részletes magyar nyelvű útmutatót dolgozott ki, melyet jelen levelünkhöz mellékelünk. *Véleményünk szerint a dokumentációban szereplő Natura 2000 hatásbecslést egy beruházás hatósági engedélyezési eljárásában a természetvédelmi szakhatóság ennek alapján nem találtná teljesnek és elfogadhatónak.*

Igazgatóságunk, mint természetvédelmi kezelő a szakértő által vizsgált területet, függetlenül a Natura 2000 besorolásától, az 1996. évi LIII., a természet védelméről szóló törvényben definiált természeti területként értelmezi, azaz olyan földterület, melyet elsősorban természetközeli állapotok jellemeznek, így az országos ökológiai hálózattól történő kivételére irányuló törekvést támogatni nem tudunk. Igazgatóságunk esetlegesen a tervdokumentációban jelölt területen az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének pufferterület övezetbe történő átsorolását el tudja fogadni, mivel a terület a hálózat peremén fekszik és az ökológiai folyosó fennmaradó része így be tudja tölteni a funkcióját. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet a határos Malom-csatorna természeti és táji értékeire (élő vízfolyás, vizes élőhely, idős, nagytermetű lombos fák, eredeti kőfalmaradványok), melyek megőrzése természetvédelmi és településképvédelmi szempontból is szükséges.

Megjegyezzük továbbá, hogy a véleményezési tervdokumentációban (Natura 2000 hatásbecslés) szereplő „foghíj” kifejezés *táj- és természetvédelmi szempontból nézve éppen az összefüggő Natura 2000 és országos ökológiai hálózat területén felépült áruháza érvényes*, és nem az áruház és az összefüggő településszövet között még megmaradt természeti területre.

A tervezett övezetmódosítás területén létesítendő beruházás kapcsán a Malom-csatornával való érintettség okán ismételten felhívjuk a figyelmet a korábbi, 1450-2/2020 ügyiratszámú levelünkben jelzett egyedi építmény elhelyezésére vonatkozó előírásra:

**A 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről 18. § (3) szerint:**

**„Természeti területen - a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.”**

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos további észrevételünk:

A rendelettervezet a Helyi építési szabályzat és a Szabályozási terv módosítására 6. § (5) pontjában „A tájképvédelmi terület övezetén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásait kell betartani” szövegrészt javasoljuk a következő képpen cserélni: „A tájképvédelmi terület övezetén a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásait kell betartani.”

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT), 8/2019 (IX.27.) ÖR Zala Megye Területrendezési Tervéről (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

**Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (2) b) pontjának megfelelően kérjük, hogy a településrendezési eszközöket elfogadásukat követően az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt szíveskedjen egy példányban (hivatali kapun, egységes szerkezetben) megküldeni Igazgatóságunk részére, vagy tájékoztatni az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérhetőségéről.

*Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.*

Csopak, 2022. április 21.

Tisztelettel:

  
Puskás Zoltán  
igazgató  


1. Címzett elektronikusan – KRID: ZGROTONK 245133115
2. Búzás Előd
3. Magyar Máté
4. Dr. Nagy Lajos
5. Irattár



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY

Dátum:  
2022. április 12.

**Tárgy:** Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosítása,  
véleményezés

Címzett  
iktatószáma:  
ZGR/168-28/2022

**Baracskai József polgármester úr részére**

Címzett  
ügyintézője:  
Baracskai József

Zalaszentgrót  
Dózsa Gy. u. 1.  
8790

Iktatószám:  
0760-005/2022  
Ügyintéző:  
dr. Bánhidi Péter

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Ügyintéző  
elérhetősége:  
banhidi.peter@nyudu-  
vizig.hu  
+36 94 521 270

Hivatkozott számú megkeresésére a csatolt dokumentációt áttekintettük. Tájékoztatjuk, hogy a módosítás vízgazdálkodási érdeket nem érint. A módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelünk.

Egyúttal tájékoztatjuk, hogy a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is.

Tisztelettel:

Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető





**ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám:	ZA/NEF/0537-2/2022.	Tárgy:	Zalaszentgrót Város településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Kassai Rózsa		
Telefon:	06-92/549-181	Hiv. szám:	-
		Melléklet:	-

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata**  
**Baracskai József Polgármester Úr részére**

**Zalaszentgrót**  
**Dózsa György u. 1.**

**8790**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Zalaszentgrót Város településrendezési eszközeinek (Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv) tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, mely az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Mivel Zalaszentgrót Város településrendezési eszközének tervezett módosítása vonatkozásában közegészségügyi szempontból kifogás nem merül fel, a módosítás elfogadását

**t á m o g a t o m .**

A fentiekre tekintettel - figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra - környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.

Szakvéleményem és tájékoztatásom – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdésében, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontjában foglaltakra - a településfejlesztési

---

**NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24. Pf. 41.

Telefon: (36 92) 549 180, Fax: (36 92) 318 443, E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu; Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38. § (3-(4) bekezdése, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

**Zalaegerszeg,** elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

**Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:**

Tisztelettel:

**Dr. Károlyi Sylvia**

főosztályvezető

megyei tisztifőorvos

Erről értesül:

1. Zalaszentgrót Város Önkormányzata – elektronikus úton: ZGROTONK, KRID szám: 245133115
2. Irattár

## HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

*Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.*

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



**ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓ**

Tárgy: Zalaszentgrót Város településrendezési  
eszközei módosítása - véleményezési szakasz  
Hiv.szám: ZGR/168-28//2022.  
Ügyintézőjük: -  
Ügyintéző: Ódor Szilvia tű. százados  
Telefon: 92/549-396

***Baracska József polgármester  
Zalaszentgrót Város Önkormányzata***

***8790 Zalaszentgrót  
Dózsa Gy. u. 1.***

***Tisztelt Polgármester Úr!***

Tájékoztatam, hogy Zalaszentgrót Város településrendezési eszközei módosításának tervezetét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának elfogadását nem kifogásolom.

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Egri Gyula tű. ezredes  
tűzoltósági főtanácsos  
igazgató**

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)  
Kapják: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

## ZÁRADÉK

31

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
37000/592-1/2022.ált.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Baracskai József polgármester**  
részére

Zalaszentgrót Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF-TKI/2085-2/2022.
Ügyintéző:	Rybicska Antalné
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám:	ZGR/168-28/2022.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A BFKH nyilvántartása szerint a város közigazgatási határain belül az alábbi ásványvizes kutak találhatók:

1. **Zalaszentgrót K-37 OKK** (ásványvíz belső – palackozási célú – felhasználásra) engedély száma: 41/GYF/2009
2. **Zalaszentgrót K-72 OKK** (ásványvíz belső – palackozási célú – felhasználásra) engedély száma: 413-3/2005
3. **Zalaszentgrót K-73 OKK** (ásványvíz belső – palackozási célú – felhasználásra) engedély száma: KEF-948/2013
4. **Zalaszentgrót K-75 OKK** (ásványvíz belső – palackozási célú – felhasználásra) engedély száma: KEF-2854/2014
5. **Zalaszentgrót K-76 OKK** (ásványvíz belső – palackozási célú – felhasználásra) engedély száma: KEF-16782/2013
6. **Zalaszentgrót K-77 OKK** (ásványvíz belső – palackozási célú – felhasználásra) engedély száma: KEF-3575/2014

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint az ásványvizes kutak védőterületét, védőidomát a város településrendezési eszközeinek módosítása során figyelembe kell venni.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletének 25. pontja állapítja meg.

BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet  
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Melléklet: –

Kapják:

1. Zalaszentgrót Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



**ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ZALAEGRSZEGI JÁRÁSI HIVATAL**

Ügyiratszám: ZAT/ÚO/00260-2/2022.  
Ügyintéző: Csordás András  
Telefon: 92/549-076

Tárgy: Szakvélemény  
településrendezési terv  
módosításához  
Hiv. szám: ZGR/168-28/2022

**Zalaszentgrót Város Polgármestere**

Zalaszentgrót

Dózsa Gy. u. 1.  
8790

**Tisztelt Cím!**

A Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályához /8900. Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A., a továbbiakban: Hatóság/ hivatkozási számmal benyújtott kérelmében a **Zalaszentgrót Város településrendezési terveinek módosítását** küldte meg véleményezésre. Mellékletként csatolta az Káli Marianna (TT 20-0332) Tóth János (TKö/20-0183) és Tóth Attila (TKö 01-10559) által készített ZALASZENTGRÓT VÁROS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA véleményezési tervdokumentációját valamint a határozattervezetet a településszerkezeti terv módosítására.

A mellékelt előterjesztési iratanyag áttanulmányozása alapján az alábbi útügyi szakvéleményt adom:

Véleményezési tervdokumentáció (az alátámasztó rész számozása szerint):

- **2.1 Aranyod városrészben az Aranyodi út szabályozásának módosítása a tervezett kerékpárút szakági terveinek figyelembe vételével.:**

*A kerékpárút területigényével érintett területek: a 2253/1, 2254/2, a 2304, 2305, 2306, a 2327, a 2357, a 2416, 2418, a 010364/2 hrsz.-ú ingatlanok.*

*Autóbusz megállóhelyek átépítése kapcsán érintett területek: a 2253/1 hrsz.-ú, valamint 2418 hrsz.-ú ingatlanok.*

A tervezett módosításhoz közlekedési szempontból hozzájárulunk.

- **2.4 A város belterületétől keletre elhelyezkedő hulladékudvar számára önálló telken különleges övezet kialakítása.**

*A 010113/1 hrsz.-ú ingatlanon nyilvántartott hulladéklerakó É-i kerítése a jelenleg közlekedési területként szabályozott 010129 és 010130 hrsz.-ú területeken helyezkedik el. A tervezett módosítás a közlekedési területek határainak valós állapothoz történő igazítását tartalmazza. A módosítással érintettek a 010129, 010086/3 és 0101130 hrsz.-ú ingatlanok.*

A tervezett módosításhoz közlekedési szempontból hozzájárulunk.

Ajánlott minimum 6 méter széles út kiszabályozása. A kiszabályozott közlekedési területet kérjük bekottázni.

---

**MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY**

**KÖZLEKEDÉSI ÉS ÚTÜGYI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 101/A. Pf.203.

Telefon: (36 92) 549 070 Fax: (36 92) 320 607 E-mail: [utugyiosztaly@zala.gov.hu](mailto:utugyiosztaly@zala.gov.hu) Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)



- **2.5** A Szentpéteri utca és a vasút közötti lakóterülettől északra elhelyezkedő gazdasági és közlekedési területek területfelhasználásnak és szabályozásának módosítása

*A módosítás a 1386/1 hrsz-ú telek felosztását és ipari feltáró út kijelölését tartalmazza. A módosítás érinti a Szentpéteri utcát (51/137 hrsz.) és a 1387/3 hrsz-ú ingatlanokat.*

A tervezett módosításhoz közlekedési szempontból hozzájárulunk.

- **2.6** Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területen a szabályozás felülvizsgálata

*A tervezett módosítás a 010221/4 hrsz-ú ingatlant érinti.*

A tervezett módosításhoz közlekedési szempontból hozzájárulunk.

- **2.11** A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatbázisa szerinti és a településrendezési terveken jelölt ökológiai hálózat közötti összhang megteremtése

*A tervezett módosítással az ökológiai hálózat határának telekhatárhoz való igazítása történik, valamint több esetben a hálózat lekerül a határa mentén lévő utak területéről.*

A tervezett módosításhoz közlekedési szempontból hozzájárulunk.

- **2.12** Tüskeszentpéteren az 557 hrsz-ú gyalogút megszüntetése a 1554, 1553 és a 1556 hrsz-ú telkek telekhatár rendezésével összefüggésben

*A módosítási program része az 1557 hrsz-ú gyalogút építési telkekhez. A gyalogút hálózati szerepkört nem tölt be.*

A tervezett módosításhoz közlekedési szempontból hozzájárulunk.

- **2.15** A 431/3 hrsz-ú Dózsa György utca közterületének bővítése az 522 hrsz-ú lakótelek területét érintően közterületi parkoló terület kialakítása érdekében.

A tervezett módosításhoz közlekedési szempontból hozzájárulunk.

- **2.17** A Toldi utca és a Gyár utca sarkán elhelyezkedő 675/1 hrsz-ú telek mentén a Toldi utca közlekedési területének szélesítése közterületi parkolók kialakítása érdekében

A tervezett módosításhoz közlekedési szempontból hozzájárulunk.

- **2.18** Az EUROVELO kerékpárút nyomvonalának településrendezési tervekbe történő illesztése kisajátítási terv alapján

A kerékpárút főágát a Hatóság ZAT/ÚO/00243-21/2021 számú, a mellékágot a ZAT/ÚO/00239-30/2020 számú határozatában engedélyezte. Felhívjuk a figyelmet, hogy az érintett területek

felsorolásában 050054/9 hrsz.-ú telek duplán szerepel. Kérjük 050051 hrsz.-ú telek érintettségét felülvizsgálni.

határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására:

- Közlekedési szempontból kifogást nem emelünk. Az 1. számú melléklet 1. h) pontjában szereplő 010225/21 hrsz.-ú telek közlekedési területfelhasználásról zöldterület felhasználásra módosítását az alátámasztó részben kérjük indokolni.

Egyéb előírások:

A további véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.

A Hatóság hatáskörét és illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése valamint a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdése állapítja meg.

Szakszavainkat a 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 9. mellékletében biztosított jogkörömben a Közüti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján adtam ki. A fenti észrevételeinkkel kiegészített településszerkezeti és szabályozási terveket kérjük hatóságomnak megküldeni.

Zalaegerszeg, 2022. április 13.

**Dr. Sifter Rózsa** kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Tóth András**  
főosztályvezető

**Értesül** : (Hivatali kapuval):

1. Zalaszentgrót Város Önkormányzata /8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1./ KRID: 245133115
2. Irattár (CSA ZAT UO 260-2-2022 Zalaszentgrót TRT szakvel 2022-04-13)



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

**Baracskai József polgármester úr**  
részére

Zalaszentgrót Város Önkormányzata

Zalaszentgrót  
Dózsa György u. 1.  
8790

Iktatószám: BP/0801/00588-2/2022

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefonszám: +36 1 815 9633

Tárgy: Zalaszentgrót város  
településrendezési terveinek  
módosítása – egyeztető  
tárgyalás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 245133115

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos ZGR/168-45/2022. számú, 2022. május 11-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel észrevételt nem teszek, a 2022. május 19-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (1) bekezdése alapján, a rendelet 9. melléklet 12. pontja szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond  
kormány megbízott nevében és megbízásából:

Bognár Géza  
osztályvezető

**Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály**



**ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám:	ZA/201/84-7/2022	Tárgy:	Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosítása véleményezési szakasz
Ügyintéző:	Farkas Zsuzsanna	Hivsz.:	ZGR/168-28/2022
Telefon:	92/795-047	Műemléki	6539 [11110] MK
Email:	<a href="mailto:farkas.zsuzsanna@zala.gov.hu">farkas.zsuzsanna@zala.gov.hu</a> <a href="mailto:oroksegvedelem@zala.gov.hu">oroksegvedelem@zala.gov.hu</a>	azonosító:	
Hivatali kapu:	EPOJHZEG	Lelőhely- azonosító:	19190, 20131,

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata**  
**Baracska József polgármester részére**

**Zalaszentgrót**  
Dózsa György 1.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében történt ZGR/168-28/2022 sz. megkeresésére és a csatolt dokumentációra hivatkozva az örökségvédelmi hatóság az alábbi nyilatkozatot teszi:

**A 2.1 és 2.18 sz. módosítások régészeti lelőhelyek területét érintik**, de a nyomvonalak kijelölése és az övezetek meghatározása a környezetvédelmi és építési engedélyekben foglaltak szerint történt meg, a változtatások kulturális örökségvédelmi érdekeket közvetlenül nem sértenek, ezért ellenük **az örökségvédelmi hatóság nem emel kifogást.**

**A 2.2 sz. módosítás adminisztratív jellegű, kulturális örökségvédelmi érdeket nem sért**, ezért ellene **az örökségvédelmi hatóság kifogást nem emel.**

**A 2.4 sz. módosítás régészeti lelőhelyet érint**, de változtatása a meglévő, valós területfelhasználással összhangban történik, **a kulturális örökség védett elemeinek veszélyeztetettsége nem nő tovább**, ezért ellene **az örökségvédelmi hatóság kifogást nem emel.**

**A 2.6 sz. változtatás érinti a 6539 [11110] azonosítóval ellátott Egykori Batthyány kastély műemléki környezetét.** Az örökségvédelmi hatóság *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kövszr.) 91. § (1.) és (2) bekezdés a.)-d.) pontja szerinti szempontok figyelembe vételével a műemléki környezetben található ingatlan esetében **nem támogatja a további beépítést elősegítő módosítás megvalósítását**, mert az a műemlék érvényesülésének és megjelenésének műemléki szempontból előnytelen megváltozásával járna a Kövszr. 68. (5) bekezdés szerint.

---

**ÉPÍTÉSÜGYI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI, MÉRÉSÜGYI ÉS MŰSZAKI BIZTONSÁGI FŐOSZTÁLY**  
**ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre utca 17., Pf.: Telefon: (36 92) 550-329  
E-mail: [epitesugyzeg@zala.gov.hu](mailto:epitesugyzeg@zala.gov.hu), Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

**A 2.3, 2.5, 2.7-2.17. és a 2.19 sz. tervezett módosítás régészeti lelőhelyet, védett műemléki ingatlant vagy műemléki területet nem érint, ezért ellenük az örökségvédelmi hatóság kifogást nem emel.**

**A tervezés további egyeztetési folyamatában részt kívánunk venni!**

Kérem fenti tájékoztatásom szíves tudomásul vételét!

**Zalaegerszeg**, „az elektronikus időbélyegző szerinti időpontban”

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Molnárné Rudas Vivien**  
osztályvezető

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

ZGROTKOH

hivatali kapu



**ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: 18.006/4/2022.  
Ügyintéző: Sándor Gabriella  
Telefon: 06/92/597-606

Tárgy: vélemény  
Hiv. szám: ZGR/168-28/2022.  
Melléklet:

**Baracska József polgármester úr részére  
Zalaszentgrót Város Polgármesteri Hivatal**

**Zalaszentgrót  
Dózsa György u. 1.  
8380**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Zalaszentgrót Város településrendezési eszközeinek módosításához a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) vonatkozó rendelkezései értelmében az alábbi véleményt adjuk:

A dokumentációban szereplő, 16 pontban összegyűjtött településszerkezeti tervre vonatkozó módosító indítványok közül a 1. pont g) és h) alpontja, a 4. pont a) alpontja, a 6. pont a) alpontja és a 14. pont c) és d) alpontja tartalmaz termőföldnek minősülő területet. A többi módosító indítvány belterületre, külterületi kivett földrészletre illetve erdő művelési ágú területre vonatkozik, ezért azokra a Tfvt. 1.§ alapján hatáskörrel nem rendelkezünk.

A 010114/5 hrsz-ú földrészlet egy részének területfelhasználása általános mezőgazdasági területfelhasználásról közlekedési és közműterület felhasználásra módosul a személtelep közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében. Az érintett termőföld átlagosnál jobb minőségű (szántó művelési ág 4. min.o.). Mivel az elképzelés helyhez kötöttnak számít, ezért a Tfvt. 11. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak értelmében a tervezet a földvédelem érdekeit nem sérti.

Ugyanígy a helyhez kötöttség állapítható meg a 010221/4 hrsz-ú földrészlet É-i részét érintő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület felhasználás és vele összefüggő közlekedési terület tervezete esetén is. Így az átlagost meghaladó minőségű termőföld nem ütközik a földvédelem érdekeivel.

A 010218/7 hrsz-ú földrészlet egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásról, a 010218/3 hrsz-ú ingatlan teljes területe pedig általános mezőgazdasági területfelhasználásról védelmi erdőterület területfelhasználásba kerül. Az érintett termőföld átlag alatti minőségűnek számít, ezért földvédelmi szempontból az elképzelés támogatható.

A 010225/21 hrsz-ú átlag feletti termőföld (rét művelési ág 3. min. o.) közlekedési területfelhasználása zöldterület területfelhasználásra módosul. Tekintve a tervezet helyhez kötöttségét a tervezet támogatható.

---

**FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY  
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,  
E-mail [foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu](mailto:foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu), Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

A 010364/2 hrsz-ú földrészlet részterületének területfelhasználása a kerékpárút szabályozás kapcsán zöldterület területfelhasználásról közlekedési területfelhasználásra változik. A módosítással érintett földrészlet átlag feletti minőségű (fásított terület 4. min.o.), ám ez a tény a helyhez kötöttség miatt fölvédelmi szempontból nem aggályos.

**Zalaegerszeg**, 2022. április 12.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Dr. Matus Péter**  
**osztályvezető**



**ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: ZAG/030/02326-4/2022      Tárgy: Állásfoglalás településrendezési  
eszközök módosításához  
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea      Hiv. szám: 2ZGR/168-28/2022  
Telefon: (70) 436-5307      Melléklet: -

**Baracska József polgármester úr részére  
Zalaszentgrót Város Önkormányzata**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály **Erdészeti Osztálya** fenti hivatkozási számú megkeresésükre, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38. § (4) bekezdésre hivatkozva közli:

A településrendezési eszközök módosítása az Országos Erdőállomány Adattárban található erdőt nem érint, így **ellene kifogást nem emelek.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési eszközök módosítása során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklimájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges.**

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

**Zalaegerszeg, időbélyegző szerint**

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Magyari István**  
osztályvezető

---

**AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY  
ERDÉSZETI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 36., Pf.: 209, Telefon: (36 92) 549 670  
Hivatali kapu: ERDOJHZEG, KRID szám: 754889990 E-mail: [erdeszeti@zala.gov.hu](mailto:erdeszeti@zala.gov.hu),  
Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)



Kapják (Hivatali kapun):

1, Zalaszentgrót Város Önkormányzata ZGROTONK KRID: 245133115

2, Irattár

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 5016-2/2022/h

Hiv. szám: ZGR/168-28/2022.

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

**Baracskai József  
Zalaszentgrót Város Polgármestere****8790 Zalaszentgrót**

Dózsa Gy. u. 1.

Tárgy: Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosítása -  
teljes eljárás, véleményezési szakasz, véleményezés

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Dr. Benkő Tibor**Magyarország honvédelmi minisztere  
névében és megbízásából**Bucsánszky Zoltán alezredes**  
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Halász László alezredes (tel.:+36 (1) 414-1100/21-205; HM 022-21-205; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**



SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK  
FELÜGYELETI HATÓSÁGA  
BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY  
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám:	SZTFH-BANYASZ/3398-2/2022.	Ügyintéző:	Horváth Henrietta
		Telefon:	72-795-283
Tárgy:	Vélemény Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosításához – véleményezési szakasz	E-mail:	henrietta.horvath@sztfh.hu

**BARACSKAI JÓZSEF**  
*polgármester*

**ZALASZENTGRÓT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
*elektronikus úton*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Rendelet) 38. § (4) bekezdésében foglaltak alapján Zalaszentgrót Város településrendezési eszközeinek módosításához megküldött és bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Zalaszentgrót város polgármestere a Rendelet 38. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a megkeresésében kezdeményezte a Bányafelügyelet véleményét Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán.

A város településrendezési eszközeinek módosítása Zalaszentgrót több területét is érinti. A változási szándékkal érintett területeken területfelhasználási átsorolásokra van szükség a lakosság és a gazdasági szereplők igényfelmérése után, mivel a településen kerékpárút kialakítására, hulladéklerakóhoz önálló terület létrehozására, kereskedelmi központ bővítésére, villa jellegű épületek kialakításra, parkolókialakításra kerül majd sor. A módosítás során történik még zöldterületbe, közlekedési és közműterületbe átsorolás is, illetve a változások következtében szükségessé válik az állattartási szabályok meghatározása, az ökológiai hálózat aktualizálása, telekrendezések és átalakítások településrendezési eszközökbe való átvezetése is.

A változtatási szándékkal érintett földrészek és azoknak közvetlen környezete

- nem érint érvényes bányatelket, bányauzemet.
- a korábban megvalósult részletes földtani kutatások eredményei alapján nem szerepel az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban.
- nem szerepel az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben, így esetükben nem ismert földtani veszélyforrás jelenléte.

A módosítási szándékkal érintett településrészekben olyan szemcsés laza üledékek jelenléte ismert, ahol az általános érvényű szakági előírások betartásával megvalósítható a véleményezési dokumentációban jelzett jövőbeni tervezett területhasználat.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata által eldöntött módosításokkal gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosítása keretében tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 36. § 37. § és 9. sz. mellékletének 22. pontjában foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, időbélyegző szerint.

Dr. Biró Marcell  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka  
osztályvezető  
(kiadmányozó)



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

**Iktatószám:** K/8486-4/2022

**Tárgy:** Véleményezés

**Ügyintéző:** Mészáros László

**Hiv. ügysz.:** ZGR/168-28/2022

**Készült:** 2022. április 8.

**Baracscai József polgármester úr részére**

**Zalaszentgrót**

**Dózsa Gy. u. 1.**

**8790**

**Tisztelt Baracscai József Polgármester Úr!**

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Zalaszentgrót Város Településrendezési eszközeinek módosításait megvizsgálta.

A módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

A Hatóság tájékoztatja, hogy a hírközlési építmények építésével, engedélyezésével kapcsolatos szabályokat az *elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) tartalmazza. Amennyiben a településfejlesztés – pl. autóbusz megállók átépítése, parkolók kialakítása – során a távközlési hálózat kiváltása vagy átépítése szükséges, úgy a Rendelet előírásai alapján kiviteli tervet kell készíttetni arra jogosult tervezővel. E kiviteli tervet benyújtva építési engedélyt kell kérni a Hatóságtól. Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység végzéséről **hírközlési építmények** elektronikus építési naplót kell vezetni.

A Hatóság kéri, hogy a fentieket a településfejlesztés során figyelembe venni szíveskedjenek.

Jelen véleményt a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. Rendelet**.) 38. § (2) b) pontjában meghatározottak szerint a Korm. Rendelet. 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Péccsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*

### 1.5.3. egyeztető tárgyalás

A véleményezési tervdokumentációra beérkezett államigazgatási vélemények között néhány észrevétel esetében az egységes álláspont kialakítása érdekében egyeztető tárgyalást hívott össze Zalaszentgrót Város Polgármestere, melyre valamennyi véleményezésben részt vevő érintett meghívásra került. A kiküldött meghívó, illetve az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve és a témában beérkezett írásos észrevétel a következő:



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

Ügyiratszám: ZGR/168-45/2022.

**Tárgy:** Meghívó Zalaszentgrót Város településrendezési terveinek módosításával kapcsolatos egyeztető tárgyalásra

**Zala Megye Önkormányzata és valamennyi illetékes államigazgatási szerv részére**

Tisztelt Címzettek!

Zalaszentgrót Város településrendezési terveinek módosítása teljes eljárásban folyamatban van. Az eljárás véleményezési szakaszában a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 39. §-a alapján **meghívom a**

**2022. május 19-én 10:00-kor kezdődő egyeztető tárgyalásra,**  
melynek helyszíne

**Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal 8790, Zalaszentgrót, Dózsa György u. 1.**

Az egyeztető tárgyalást a véleményezés során beérkezett véleményekkel kapcsolatban kezdeményezem a következő módosítási pont tekintetében:

A Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területen a szabályozás felülvizsgálata

*A módosítási ponttal kapcsolatban az Állami Főépítési Iroda, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály kifogást emelt a véleményében.*

*A terület az ökológiai hálózat területén és Natura 2000 védettséggel rendelkező területen helyezkedik el, mely okból kifolyólag az önkormányzat Natura 2000 hatásbecslési dokumentációt készített. Ez a dokumentáció élőhely térképezést is tartalmazott, melynek alapján a területen védendő természeti érték nincs jelen. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság mindezzel ellentétes véleményt fogalmazott meg, a területet természeti területként értelmezi, így az ökológiai hálózatból való kivételét nem támogatja. Véleményében felveti annak lehetőségét, hogy a terület puffer területté történő átminősítése valósuljon meg.*

*Az Állami Főépítési Iroda a tervezett módosítással kapcsolatban kifogást emelt településökológiai és az épített környezet védelmének szempontjából.*

*Az önkormányzat továbbra is fenn kívánja tartani azt a szándékát, hogy a területet az ökológiai folyosó területéből töröljék és azt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja. A településrendezési tervek módosításának lehetőségét az egyeztető tárgyaláson kívánja megvitatni.*

Kérem, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozatra jogosult képviselőjükkal részt venni szíveskedjenek.

Zalaszentgrót, 2022. 05. 11.



*[Handwritten signature]*

**Baracska József**  
Zalaszentgrót Város Polgármestere

8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1.  
Telefon: 83/562-960, 562-961 • Fax: 83/361-870  
E-mail: polgarmester@zalaszentgrót.hu  
www.zalaszentgrót.hu



## Jegyzőkönyv

amely készült Zalaszentgrót város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos egyeztető tárgyalásról

Tárgyalás helyszíne: Zalaszentgrót Város Önkormányzatának hivatala  
Tárgyalás időpontja: 2022. május 19.  
Tárgyaláson jelen voltak: a mellékelt jelenléti ív szerint

Dr. Simon Beáta jegyző köszöntötte a jelenlévőket és felkérte Agg Ferenc főépítészt a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos, az önkormányzat módosítási szándékát kifogásoló vélemények egyeztetésére. A jelenlévők az alábbi módosításokról tárgyaltak és a következőkben állapodtak meg:

### **1. Batthyányi utcától délre a Malom csatornától nyugatra lévő területen ökológiai folyosó területének módosítása, beépítésre szánt terület bővítése**

A város főépítésze tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a hatályos tervek a változtatással érintett területen beépítésre szánt kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezetet, valamint a városközpont igényeit kiszolgáló parkoló terület kialakításához közlekedési terület szabályozását tartalmazzák, ugyanakkor ez a terület az ökológiai folyosó részét képezi a Penny áruház területével együtt. Célja a módosításnak ezen ellentmondás feloldása az ökológiai hálózat határának módosításával, valamint a közlekedési terület rovására beépítésre szánt terület növelése. Ismertette a jelenlévőkkel, hogy amennyiben az ökológiai folyosó területe, illetve határa a Balaton felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság egyetértésével módosítható, úgy feloldható a terület beépítésre szánt területként történő szabályozása és az ökológiai folyosóra vonatkozó törvényi tilalmi korlátozás közötti ellentmondás.

A Nemzeti Park véleményében kifogásolta a változtatáshoz készített természetvédelmi, Natura 2000 hatásbecslést, mely alátámasztó munkarésszel kapcsolatban a jelenlévők megállapodtak abban, hogy a vizsgálatok kiegészítése a Natura 2000 természeti védettséget érintett terület tényleges felhasználása során szükséges, a dokumentáció a településrendezési tervek módosításának alátámasztására elégséges.

A jelenlévők az egyeztetés során felvetették, a környezet és természetvédelmi hatóság és az önkormányzat részéről elfogadhatónak tartották a tervezett módosítás változtatását úgy, hogy a beépítésre szánt terület a véleményeztetett tervhez képest kisebb mértékben, a Penny áruházról délre lévő út vonaláig terjedjen, a tőle délre lévő területek pedig általános mezőgazdasági területként kerüljenek szabályozásra. E felvetéssel szinkronban az egyeztetésen elhangzott javaslatban az ökológiai folyosó területe csökken az előzőekben említett beépítésre szánt terület határáig, valamint törlésre kerül a Penny áruház területéről. A Nemzeti Park munkatársa az ökológiai folyosó terület módosításának módjáról nem foglalt állást, közölte, hogy azzal kapcsolatban a későbbiekben adja meg nyilatkozatát.

Az Állami Főépítész kérését – miszerint készüljön környezeti értékelés az épített környezet védelmére, a Batthyány kastély műemléki környezetére kiterjedően – az önkormányzat képviselői elfogadták és a dokumentáció kiegészítésére ígéretet tettek. Az Állami Főépítész munkatársa ezzel kapcsolatban jelezte, hogy e környezeti értékelés elkészítéséhez nem szükséges műemléki szakértő bevonása, az településtervező közreműködésével elkészíthető.

Az Állami Főépítész véleményében és az egyeztető tárgyalás során kérte az új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségességére vonatkozó indoklás kiegészítését a beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és a barnamezős területek felhasználhatóságának vizsgálatával. Az önkormányzat képviselői a kérést elfogadták, a dokumentáció kiegészítésre kerül.

A Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya 05.18-án megküldött véleményében nem támogatta a további beépítést elősegítő módosítás megvalósítását, mert az a műemlék érvényesülésének és megjelenésének



műemléki szempontból előnytelen megváltozásával járna. Jelezte, hogy a változtatással érintett terület műemléki környezet része, mely besorolás sem a hatályos, sem a módosított tervdokumentációban nem szerepel. A hatóság az egyeztető tárgyaláson nem vett részt, így a konfliktus tárgyalására nem volt lehetőség.

A főépítész a tárgyalás során elmondta, hogy a hatályos szabályozási terv szerepelteti a műemlékkel szemközti telken a beépítésre szánt övezetet, melynek jelenleg déli irányú, kismértékben történő bővítése tervezett. A terület beépítésének jogi háttere jelenleg is adott. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet műemléki környezetben az új építést nem tiltja. A jogszabály mérlegelendő szempontként sorolja fel a település (településrész) történelmileg kialakult tagozódását, szerkezetét, beépítési módját, jellemző beépítési magasságát, hagyományos jellegét.


Az elmúlt évszázadokban a város határát a Malom-csatorna jelentette, mely a 2000-es években megváltozott, amikor a Penny áruház a Batthyányi utca déli oldalán megjelent. A korábbi településmag és az újonnan beépített terület között kialakult zárvány terület beépítése már ebbe a megváltozott településszerkezetbe illeszkedik. Baracska József polgármester és dr. Simon Beáta jegyző a jelenlévőket tájékoztatta arról, hogy ez a Malom-csatorna melletti terület a város kereskedelmi életének fontos színhelye volt, itt tartották a városi búcsút, piacok és állatvásárok helyszínéül szolgált. E korábbi funkciók miatt a részben közúzalékkal borított területre került ide az áruház.

A főépítész tájékoztatta a jelenlévőket, hogy az önkormányzat az örökségvédelmi hatóság álláspontját nem fogadja el, ugyanakkor az Állami Főépítész véleményét elfogadva és az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály véleményével szemben a város álláspontját alátámasztva környezeti értékelés elkészítését vállalja, mely a terület beépíthetőségét örökségvédelmi szempontból fogja vizsgálni.


## **2. Területrendezési előírásokkal történő megfelelés vizsgálata a település teljes területén a Matrt 91.§ (2) bekezdése alapján**

A főépítész az egyeztetés során jelezte, hogy a tervezett módosítás nem a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát tartalmazza, hanem csak annak módosítását teljes véleményezési eljárás keretében, így a teljes közigazgatási terület tekintetében nem lenne szükség a településrendezési és területrendezési tervek összhangjának vizsgálatára, megteremtésére. Ugyanakkor a törvény előírja, hogy ezt a vizsgálatot, illetve összhangot 2021.12.31-ig az önkormányzatoknak meg kell valósítani. Az egyeztetés során a jelenlévők megállapodtak abban, hogy a dokumentáció a település teljes területére vonatkozóan a területrendezési tervek összhangjának vizsgálatával kiegészül. Az Állami Főépítész munkatársa elfogadta, hogy a tájképvédelmi terület övezete, a vízminőség védelmi övezet területe, az ásványi nyersanyag vagyonterülete és a földtani veszélyforrás övezete esetében az állami adatszolgáltatás kerül beemelésre részletes szakági alátámasztó vizsgálat nélkül.

Kelt: Zalaszentgrót, 2022. 05. 19.

  
Baracska József  
polgármester  
Zalaszentgrót Város Önkormányzata



  
Dr. Simon Beáta  
jegyző  
Zalaszentgrót Város Önkormányzata

### **Jegyzőkönyv kiegészítése:**

Bubics Tamásné a Balaton Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság munkatársa a tárgyalást követően telefonon értesítette Agg Ferenc főépítészt arról, hogy a Nemzeti Park Igazgatóság az ökológiai folyosó határának módosítását az egyeztető tárgyalás során felvetett változtatással elfogadja. Ennek értelmében az ökológiai folyosó határa, illetve a beépíthető terület déli határa a Penny áruház területét délről határoló út vonalába kerül.

## Jelenléti ív

**Zalaszentgrót Város településrendezési terveinek módosításával kapcsolatos 2022. május 19-én megtartott egyeztető tárgyalásról**

Sorsz.	Név	Képviselet szervezet	Aláírás
1.	TAKÁCS ANNA	ZMKH Állami Főp.l.	Takács Anna
2.	Nemeth Peter	ZMKH KTHZO KTO	Nemeth Peter
3.	BALICSKA, JÓZSEF	ZALASZENTGRÓT VÁROS ÖNK	Balicska József
4.	BUBICZ TAMÁRNE	RFPNPI	Bubicz Tamárne
5.	ANNA FERENC	Zalaszentgrót Jóváírás	Anna Ferenc
6.	KALI MARIANNA	TELEPÜLÉS TERVEZŐ	Kali Mária
7.	JUÁRI MIKLÓS	tervező	Juári Miklós
8.	DR. SIMON BEÁTA	ZALASZENTGRÓT KÖH	Simon Beáta
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			

21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			
29.			
30.			
31.			
32.			

## 1.6. a véleményezési szakasz lezárásáról szóló önkormányzati döntés

Az önkormányzat a településrendezési tervek módosításának véleményezési szakaszában megfogalmazott észrevételeket megismerését követően az alábbi képviselő testületi-határozatot hozta a véleményekre reagálva.

**Kivonat:** Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 26-án tartott, rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Döntés véleményezési szakasz lezárásáról és a beérkezett véleményekről

**72/2022. (V. 26.) számú képviselő-testületi határozat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat felülvizsgálata során egyetért azzal, hogy a Batthyány utca és a Kisfaludy utca területét érintő módosítással a beépítésre szánt terület kereskedelmi, szolgáltató használati célra került megnövelésre, mely fejlesztések helyhez kötöttek az alábbiak okán:

- A Kisfaludy utcai zöldterület délkeleti sarkán meglévő épület található, melynek telekhatár-rendezése és bővítése csak itt, a zöldterület rovására valósítható meg.
- A Batthyány utcai fejlesztés a hatályos szabályozásban meglévő fejlesztési terület déli irányú kibővítésével valósul meg, mely fejlesztési terület meglévő kereskedelmi, szolgáltató területhez (Penny áruház) kapcsolódik, meglévő útkapcsolattal rendelkezik, valamint a meglévő beépítésre szánt területek igénybe vétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

E területek helyhez kötöttsége miatt az itt tervezett fejlesztések a település egyéb beépítésre kijelölt területén nem valósíthatók meg, a máshol kijelölt területek az itt tervezett fejlesztéshez nem állnak rendelkezésre.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Baracska József polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa az állami főépítészt.

**Határidő:** 2022. július 31.

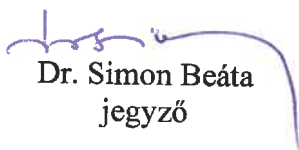
**Felelős:** Baracska József polgármester

K.m.f.

/: Baracska József:/ sk.  
polgármester

/:Dr. Simon Beáta:/ sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:  
2022. 05. 27.

  
Dr. Simon Beáta  
jegyző





ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

**Kivonat:** Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 26-án tartott, rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Döntés véleményezési szakasz lezárásáról és a beérkezett véleményekről

**73/2022. (V. 26.) számú képviselő-testületi határozat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának véleményezési szakaszát lezárja és a tervezett településrendezési eszközökre vonatkozóan beérkezett véleményeket megtárgyalva, az azokra adott tervezői válasszal egyetértve az előterjesztés 1. számú melléklete szerint hozza meg az indoklást tartalmazó döntését.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésnek megfelelően előkészített településrendezési eszközt készítse elő és az állami főépítésznek végső szakmai véleményezés céljából küldje meg.

**Határidő:** 2022. július 31.

**Felelős:** Baracska József polgármester

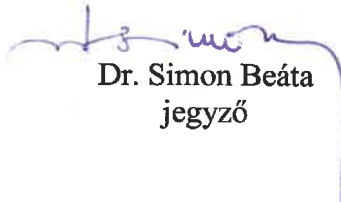
K.m.f.

/: Baracska József:/ sk.  
polgármester



/:Dr. Simon Beáta:/ sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:  
2022. 05. 27.

  
Dr. Simon Beáta  
jegyző



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

1. melléklet

Zalaszentgrót Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2022. (V. 26.) számú határozatában a város településrendezési tervének felülvizsgálatával kapcsolatos véleményezési eljárás lezárásaként a beérkezett véleményekről az alábbiak szerint dönt.

**I. AZ ELJÁRÁS SORÁN A KÖVETKEZŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK ADTAK A TERVEKET BEFOLYÁSOLÓ VÉLEMÉNYEKET, MELYEKRE AZ ÖNKORMÁNYZAT AZ ALÁBBIKBAN FOGLALTAK SZERINT REAGÁL:**

Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda

**III. Környezeti értékelés**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi véleményt adom:

A 2.6. módosítási pont új gazdasági terület kijelölésére irányul bevásárlóközpont megvalósítása érdekében. A módosítással új beépítésre szánt területet kívánnak kijelölni Natura 2000 területen, módosítva az ökológiai folyosó határát is, amely a város zöldfelületeinek csökkenését eredményezi. Az érintett terület közelében található a kiemelten védett Batthyány-kastély műemléki környezete, amelyre szintén hatással lehet a tervezett beruházás. A Kvr. 2. melléklet 3. a) pontjára figyelemmel megállapítottam, hogy a 2.6. módosítási pont következtében az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős hatás várható, ezért e tekintetben környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom.

Az egyeztető tárgyaláson az érintett szervek és az önkormányzat képviselői megállapodtak abban, hogy amennyiben a változtatással érintett területen a beépítésre szánt terület bővítéséhez, az ökológiai folyosó területének módosításához a Balaton Felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága hozzájárul, úgy a környezeti értékelés elkészítésre kerül.





ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

1. A 2.1. módosítási pont esetében a 2253/1 hrsz.-ú ingatlan területe és szélessége oly mértékben lecsökken, hogy a telek és a rajta lévő épület önállóan nem tud megfelelni az Lf-1 övezeti előírásoknak, a lakóház rendeltetésszerű használata ellehetetlenül. Javaslom a tervezett szabályozást felülvizsgálni. Kérem, hogy a tervdokumentációban térjenek ki a fenti ingatlan rendezésének lehetőségeire.

**Az önkormányzat a véleményt nem fogadja el. A hatályos szabályozás jelenleg sem teszi lehetővé a 2253/1 hrsz.-ú telek beépítését, miután az építési helykijelöléssel az ingatlan nem érintett. Az önkormányzatnak a területre a buszmegálló és kerékpárút megépítése miatt szüksége van.**

2. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 27. § (1) bekezdése alapján a zöldterület közterületnek minősül, ezért a 010364/2 hrsz.-ú ingatlant érintő módosításnál a zöldterület és a közlekedési terület között övezethatár jelölendő, mivel az OTÉK 1. melléklet 107. pontja alapján a szabályozási vonal a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett telekhatár. Ugyanezen okból a 761/25 hrsz.-ú zöldterület és az egyéb nem közterületek között az övezethatárt kérem mellőzni.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, ugyanakkor a szabályozási terv egységessége érdekében a zöldterület és a közlekedési területek közötti határvonalat az egész település területén felülvizsgálja és szabályozási vonal helyett övezethatárral jelöli.**

**A 761/25 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó véleményt az önkormányzat elfogadja, így a zöldterület és az egyéb nem közterület közötti övezethatár törlésre kerül a szabályozási tervről.**

3. A 2.3. módosításnál a tervezett településszerkezeti terven hiányzik az új zöldterület jele. A területfelhasználási egységek betűjelének mezőjét javaslom áttetszővé tenni, hogy minél kevesebb információt takarjon ki az alatta lévő rétegekből.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a településszerkezeti terv a véleménynek megfelelően módosításra kerül.**





ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

4. A 2.3. módosításnál kijelölt zöldterület a szabályozási terv alapján nem kapcsolódik más közterülethez, ezért kérdéses, hogy hogyan lehet megközelíteni. Az OTÉK 27. § (2) bekezdése alapján a zöldterület övezeteinek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. Kérem a fentiek figyelembevételével felülvizsgálni az érintett módosítási pontot.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a területet annak zártsága miatt javasoljuk települési véderdőbe átsorolni.**

5. Az alátámasztó munkarész 137. oldalán a 1391 hrsz.-ú ingatlant érintő módosításnál felcserélték a hatályos és tervezett szabályozási terv részletét.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a tervdokumentáció javításra kerül.**

6. Az alátámasztó munkarész 159. oldalán a kép alatti bekezdésben a 1368/1 és 1368/2 hrsz.-ok esetében elírás történt, helyesen 1386/1 és 1386/2.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a tervdokumentáció javításra kerül.**

7. A 2.5. módosítási pont kapcsán a Gip-2 építési övezet bevezetésével a meglévő Gip övezet jelét Gip-1-re módosították a rendelet szövegében, azonban a szabályozási terven továbbra is Gip övezeti jel maradt. Kérem a szabályozási terv és az építési szabályzat közötti összhang biztosítását.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a terv javításra kerül.**

8. Az alátámasztó munkarészben a 2.10. módosítási pont szerint a helyi építési szabályzat 5. mellékletében határozzák meg a falusias lakóterület telkein üzemeltethető állattartó épületek befogadóképességének felső határát, ugyanakkor a jóváhagyandó rendelet-tervezetben ez a 3. mellékletben található. Kérem az ellentmondás feloldását.

**A véleményezési dokumentáció közbenső módosításával az ellentmondás feloldásra került, a záró dokumentáció a véleménynek megfelelően fog készülni.**



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

9. Az alátámasztó munkarészben a településrendezési eszközök 19. ponton történő módosítását mutatják be, azonban a jóváhagyandó munkarész alapján új rendeletet kívánnak elfogadni. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 100. §-a alapján a jogszabály kizárólag szövegcserevel, újraszabályozással vagy kiegészítéssel módosítható. Új rendelet alkotása esetén a rendelet száma alapján nem lesz nyomon követhető az eredeti rendelet megalkotásának időpontja, így az sem, hogy az OTÉK melyik időállapota alapján lehetséges a HÉSZ további módosítása. A fentiek alapján új helyi építési szabályzat megalkotása helyett módosító rendelet elfogadását javaslom.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a terv javításra kerül.**

10. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatánál több térségi övezet tekintetében hivatkoznak arra, hogy az összhang biztosítása csak a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatakor biztosítható. Amennyiben a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát kívánják elvégezni, úgy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matrt.) 91. § (2) bekezdés szerinti felülvizsgálatot is szükséges megtenni, biztosítva a területrendezési előírásoknak való megfelelést.

**Az önkormányzat és a tervező rögzíti, hogy a településrendezési teljes eljárásban történő módosítása és nem a teljes felülvizsgálata valósul meg.**

11. A Matrt. 91. § (2) bekezdése alapján a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig kellett felülvizsgálni és szükség esetén módosítani a területrendezési tervekkel való összhang biztosítása érdekében. Mivel ez Zalaszentgrót tekintetében még nem történt meg, a térségi területfelhasználási és övezeti előírásoknak való megfelelést kérem a teljes közigazgatási területre vonatkozóan igazolni.

**Az egyeztető tárgyaláson az államigazgatási szervek elfogadták azt, hogy a térségi övezetekre vonatkozó törvény által előírt felülvizsgálat az államigazgatási nyilvántartási adatok beemelésével történik.**

12. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítási pontok tekintetében az Étv. 7. § (3) e) pontja alapján a települési önkormányzat képviselő-testületének külön döntésével kell igazolni, hogy a beépítésre szánt területet olyan használati célra növelik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, ezt kérem pótolni.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, az erre vonatkozó döntés a záró dokumentumhoz csatolásra kerül.**



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

13. A 2.6. módosítási pont kapcsán az ökológiai folyosó övezetének módosítására a Matrt. 23. § (2) bekezdése alapján az illetékes államigazgatási szervek egyetértésével van lehetőség. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére figyelemmel a Matrt. 12. § (1) bekezdése szerinti szempontokra az alátámasztó munkarészben kitérnék, azonban a beépítetlen Gksz övezetbe sorolt területek bemutatását nem tartalmazza a dokumentáció, továbbá nem vizsgálják, hogy a településen vannak-e barnamezős területek. A települési terület fokozatos növekedése következtében a barnamezős területek (ha vannak) jellemzően a település belső területein helyezkednek el, ezért alkalmasak lehetnek a bevásárlóközpont funkció számára. Noha a

Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció alapján megállapították, hogy a területen található növényállomány nem értékes, településökológiai szempontból semmiképpen sem előnyös a biológiailag aktív felület felszámolása, beépítése, a kondicionáló hatású zöldfelületek csökkentése. Az érintett terület a Batthyány-kastély – mint kiemelten védett műemlék – műemléki környezetének közelsége miatt örökségvédelmi szempontból is érzékeny. A fentiek alapján a tervezett módosítást nem támogatom, kérem a tervdokumentáció kiegészítését, a módosítási pont felülvizsgálatát.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, azzal, hogy amennyiben beépítésre szánt terület bővítéséhez, az ökológiai folyosó területének módosításához a Balaton Felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága hozzájárul, úgy a kért vizsgálatlalt a záró dokumentumhoz kiegészítésre kerül.**

14. A 2.6. módosítási pontnál az alátámasztó munkarész 193. oldalán a tervezett településszerkezeti terv kivágatán az új Gksz területen rajta maradt a parkoló jele is, és az ökológiai folyosó határa változatlan. A jóváhagyandó szerkezeti terven a Batthyány u. felől kijelölt zöldterület nem látható.

**A véleményezési dokumentáció közbenső módosításával az ellentmondás feloldásra került, a záró dokumentáció a véleménynek megfelelően fog készülni.**

15. A mezőgazdasági övezetek paramétereit tartalmazó táblázatban a „birtok összterülete” megfogalmazást kérem pontosítani „birtoktest összterülete” megfogalmazásra az OTÉK 1. melléklet 87. pontja alapján.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a terv javításra kerül.**



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

16. A 2.15. és 2.17. módosítási pontokkal kapcsolatban kifogást emelek, mivel a tervezett közterületi parkoló kialakítások megbontják a telektömbök kialakult struktúráját, a meglévő épületek előkertjei lecsökkennek, nem igazodnak a szomszédos telkekhez. Az alátámasztó munkarészben nem vizsgálják, hogy a csökkentett területű telkek megfelelnek-e az adott lakóövezeti előírásoknak. A parkolók kisméretű lakóutcákban helyezkednek el, ahol nem feltételezhető megnövekedett közcélú parkolási igény, erről és a használók köréről az alátámasztó munkarész sem tartalmaz információt. Magánparkolók területét nem szükséges közlekedési övezetbe sorolni.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a településrendezési tervek módosításától visszalép a két területet érintően.**

17. A 2.18. módosítási pont az Euro Velo kerékpárút nyomvonalának beillesztésére irányul, amely tárgyalásos eljárás keretében már egyeztetésre került 2022. januárjában. A tervdokumentációban foglaltak megegyeznek a tárgyalásos eljárásra benyújtott tervvel. A módosítást a képviselő-testület jóváhagyta, 2022. február 1-jén hatályba lépett és az egységes szerkezetbe foglalt hatályos terv azt már tartalmazza, ezért a jelen tervdokumentációból törölni szükséges.

**A véleményezési dokumentáció közbenső módosításával az ellentmondás feloldásra került, a záró dokumentáció a véleménynek megfelelően fog készülni.**

~

18. Amennyiben a hatályos településszerkezeti tervhez rendelkezésre áll annak leírása, akkor a módosításáról szóló határozattal a hatályos terv leírását szükséges módosítani. Kérem a határozat-tervezetet ennek megfelelően pontosítani.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a településszerkezeti terv leírását a korábbi módosításokkal és a jelen változtatásokkal kiegészítve elkészíti.**

19. A településszerkezeti terven az 1554 és 1553 hrsz. telekhatárán jelölt megszüntetőjelet javaslom törölni, mivel az a szabályozási terv elemei közé tartozik.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a terv javításra kerül.**



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

## Balaton-felvidéki Nemzeti Park

A 2.6. A Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területen a szabályozás felülvizsgálata és 2.11. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatbázisa szerinti és a településrendezési terveken jelölt ökológiai hálózat közötti összhang megteremtése módosítási pontok összefüggenek, egymásra épülnek, ezért vonatkozó véleményünket mindkét ponttal kapcsolatban együttesen fejtjük ki.

....

A Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területet érinti az országos ökológiai hálózat övezetei közül az ökológiai folyosó övezete, érinti a tájképvédelmi terület övezete, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendeletben kihirdetett, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel közzétett Natura 2000-es területek közül az Alsó Zala-völgy (HUBF20037) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

...

A véleményezési tervdokumentációban szereplő Natura 2000 hatásbecslés szakmai véleményünk szerint hiányos és ellentmondás is található benne. Botanikai és élőhelyminősítési szempontból tartalmilag elfogadható, azonban a zoológiai vonatkozásait vizsgálva a következő hiányosságokkal jellemezhető: a felsorolt Natura 2000 jelölő állatfajokra nézve kizárólag azok hiányának tényét közli, nem szerepel benne, hogy azokra vonatkozóan mikor, mely szezonális időszakban, milyen körülmények között, milyen módszerrel és eszközökkel, esetlegesen mely faj esetében mely élőlénycsoport szakértőjének bevonásával jutott a hatásbecslést végző szakértő a faj abszenciájának tényére. A kérdéses jelölőfajok -, melyek között csiga-, lepke-, bogár-, kétéltű- és emlősfaj is szerepel többek között -, jelenléte eltérő időszakokban, eltérő módszerekkel és több esetben speciális szaktudással mutatható ki. A hatásbecslés készülésének idején a szakértő nem fordult adatszolgáltatás kérésével Igazgatóságunkhoz, mint természetvédelmi kezelőhöz. A Natura 2000 területekre történő hatásbecslések végzésének megkönnyítése érdekében, hogy azok a hatósági engedélyezési eljárásokban is megfeleljenek az Európai Bizottság elvárásainak, 2006-ban a szakminisztérium részletes magyar nyelvű útmutatót dolgozott ki, melyet jelen levelünkhöz mellékelünk. *Véleményünk szerint a dokumentációban szereplő Natura 2000 hatásbecslést egy beruházás hatósági engedélyezési eljárásában a természetvédelmi szakhatóság ennek alapján nem találja teljesnek és elfogadhatónak.*

Igazgatóságunk, mint természetvédelmi kezelő a szakértő által vizsgált területet, függetlenül a Natura 2000 besorolásától, az 1996. évi LIII., a természet védelméről szóló törvényben definiált természeti területként értelmezi, azaz olyan földterület, melyet elsősorban természetközeli állapotok jellemeznek, így az országos ökológiai hálóból történő kivételre irányuló törekvést támogatni nem tudunk. Igazgatóságunk esetlegesen a tervdokumentációban jelölt területen az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének pufferterület övezetbe történő átsorolását el tudja fogadni, mivel a terület a hálózat peremén fekszik és az ökológiai folyosó fennmaradó része így be tudja tölteni a funkcióját. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet a határos Malom-csatorna természeti és táji értékeire (élő vízfolyás, vizes élőhely, idős, nagytermetű lombos fák, eredeti kőfalmaradványok), melyek megőrzése természetvédelmi és településképvédelmi szempontból is szükséges.

Az egyeztetés során a jelenlévők felvetették azon a környezet és természetvédelmi hatóság és az önkormányzat részéről elfogadhatónak tartott a tervezett módosítás változtatását oly módon, hogy a beépítésre szánt terület a véleményezett tervhez képest kisebb mértékben, a Penny áruházról délre lévő út vonaláig terjedjen, a tőle délre lévő területek





ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

pedig általános mezőgazdasági területként kerüljenek szabályozásra. E felvetéssel szinkronban az egyeztetésen elhangzott javaslatban az ökológiai folyosó területe csökken az előzőekben említett beépítésre szánt terület határáig, valamint törlésre kerül a Penny áruház területéről. A Balaton Felvidéki Nemzeti Park igazgatósága Igazgatóság munkatársa a tárgyalást követően telefonon értesítette Agg Ferenc főépítészt arról, hogy a Nemzeti Park Igazgatóság az ökológiai folyosó határának módosítását az egyeztető tárgyalás során felvetett változtatással elfogadja, amelynek megfelelően a tervezet átdolgozásra kerül.

Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály,  
Közlekedési és Ütügyi Osztály

- **2.4 A város belterületétől keletre elhelyezkedő hulladékudvar számára önálló telken különleges övezet kialakítása.**

*A 010113/1 hrsz-ú ingatlanon nyilvántartott hulladéklerakó É-i kerítése a jelenleg közlekedési területként szabályozott 010129 és 010130 hrsz-ú területeken helyezkedik el. A tervezett módosítás a közlekedési területek határainak valós állapothoz történő igazítását tartalmazza. A módosítással érintettek a 010129, 010086/3 és 0101130 hrsz-ú ingatlanok.*

A tervezett módosításhoz közlekedési szempontból hozzájárulunk.

Ajánlott minimum 6 méter széles út kiszabályozása. A kiszabályozott közlekedési területet kérjük bekottázni.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a terv javításra kerül.**

**2.18 Az EUROVELO kerékpárút nyomvonalának településrendezési tervekbe történő illesztése kisajátítási terv alapján**

A kerékpárút főágát a Hatóság ZAT/ÚO/00243-21/2021 számú, a mellékágát a ZAT/ÚO/00239-30/2020 számú határozatában engedélyezte. Felhívjuk a figyelmet, hogy az érintett területek

felsorolásában 050054/9 hrsz.-ú telek duplán szerepel. Kérjük 050051 hrsz.-ú telek érintettségét felülvizsgálni.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

**A véleményezési dokumentáció közbenső módosítása során e pont törlésre került, az Eurovelo kerékpárút nyomvonalának településrendezési eszközökbe történő illesztése jóváhagyásra került.**

*határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására:*

- Közlekedési szempontból kifogást nem emelünk. Az 1. számú melléklet 1. h) pontjában szereplő 010225/21 hrsz.-ú telek közlekedési területfelhasználásról zöldterület felhasználásra módosítását az alátámasztó részben kérjük indokolni.

**A véleményezési dokumentáció közbenső módosítása során e kérdésre az indoklás megfogalmazásra került, a záró dokumentáció ennek tartalmával kerül kiadásra.**

A Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály:

A 2.6 sz. változtatás érinti a 6539 [11110] azonosítóval ellátott Egykori Batthyány kastély műemléki környezetét. Az örökségvédelmi hatóság a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kövszr.) 91. § (1.) és (2) bekezdés a.)-d.) pontja szerinti szempontok figyelembe vételével a műemléki környezetben található ingatlan esetében nem támogatja a további beépítést elősegítő módosítás megvalósítását, mert az a műemlék érvényesülésének és megjelenésének műemléki szempontból előnytelen megváltozásával járna a Kövszr. 68. (5) bekezdés szerint.

A főépítész a tárgyalás során elmondta, hogy a hatályos szabályozási terv szerepelteti a műemlékkel szemközti telken a beépítésre szánt övezetet, melynek jelenleg déli irányú, kismértékben történő bővítése tervezett. A terület beépítésének jogi háttere jelenleg is adott. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet műemléki környezetben az új építést nem tiltja. A jogszabály mérlegelendő szempontként sorolja fel a település (településrész) történelmileg kialakult tagozódását, szerkezetét, beépítési módját, jellemző beépítési magasságát, hagyományos jellegét. Az elmúlt évszázadokban a város határát a Malom-csatorna jelentette, mely a 2000-es években megváltozott, amikor a Penny áruház a Batthyányi utca déli oldalán megjelent. A korábbi településmag és az újonnan beépített terület között kialakult zárvány terület beépítése már ebbe a megváltozott településszerkezetbe illeszkedik. A Malom-csatorna melletti terület a város kereskedelmi életének fontos színhelye volt, itt tartották a városi búcsút, piacok és állatvásárok helyszínéül szolgált. E korábbi funkciók miatt a részben kőzúzalékkal borított területre került ide az áruház.



ZALASZENTGRÓT VÁROS POLGÁRMESTERE  
BARACSKAI JÓZSEF

**Az önkormányzat az örökségvédelmi hatóság álláspontját nem fogadja el, ugyanakkor az Állami Főépítész véleményét elfogadva és az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály véleményével szemben a város álláspontját alátámasztva környezeti értékelés elkészítését vállalja, mely a terület beépíthetőségét örökségvédelmi szempontból fogja vizsgálni.**

**II. AZ ELJÁRÁS SORÁN VÉLEMÉNYT ADTAK, AZONBAN KIFOGÁSSAL NEM ÉLTEK A KÖVETKEZŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:**

- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlés Hatóság
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály
- Zala Megyei Közgyűlés Elnöke

**III. AZ ELJÁRÁS SORÁN VÉLEMÉNYT NEM ADTAK, ÍGY KIFOGÁST NEM EMELŐNEK TEKINTHETŐK A KÖVETKEZŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:**

- Vas Megyei Katasztrófavédelmi igazgatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály



## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1. Aranyod városrészben az Aranyodi út szabályozásának módosítása a tervezett kerékpárút szakági terveinek figyelembe vételével.

**tervezési program és jelenlegi szabályozás**

Zalaszentgrót város kezdeményezte a településrendezési eszközeinek módosítását az Aranyod városrész területén tervezett kerékpárúttal kapcsolatban. A városrészében a 2020-ban elkészült engedélyezési kerékpárút tervek alapján vizsgálni és módosítani szükséges az Aranyodi utca szabályozását annak érdekében, hogy a közlekedési építmények közterületen történő megvalósítása megoldottá váljon.

**jelenlegi állapot ismertetése**

A tervezési terület Zalaszentgrót Város közigazgatási területén található, a nyugati városrészben, belterületen. A módosítással közvetlenül az Aranyodi utca, illetve hozzá nyugatról kapcsolódóan közvetett módon további négy közlekedési elem érintett:

- Az Aranyodi utca állami tulajdonban van, kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Megyei Igazgatósága. A 7352 jelű (Zalaapáti – Zalabér) összekötő út átlagos napi forgalma 2347 j/nap, melyből a teherforgalom 188 db jármű — megközelítően 8% (KIRA 2021.05.24.). Az állami mellékút hálózati funkcióját tekintve belterületi gyűjtőút.
- A kis méretékben, vagy közvetett módon érintett Deák Ferenc utca, Domb utca, Hegyalja utca, Hegy utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben vannak. Az útszakaszok szilárd aszfalt burkolattal kiépítettek, hálózati funkciójukat tekintve mind belterületi kiszolgáló út — lakóutca. A területen jellemzően kétoldali családi házas beépítés van jelen.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

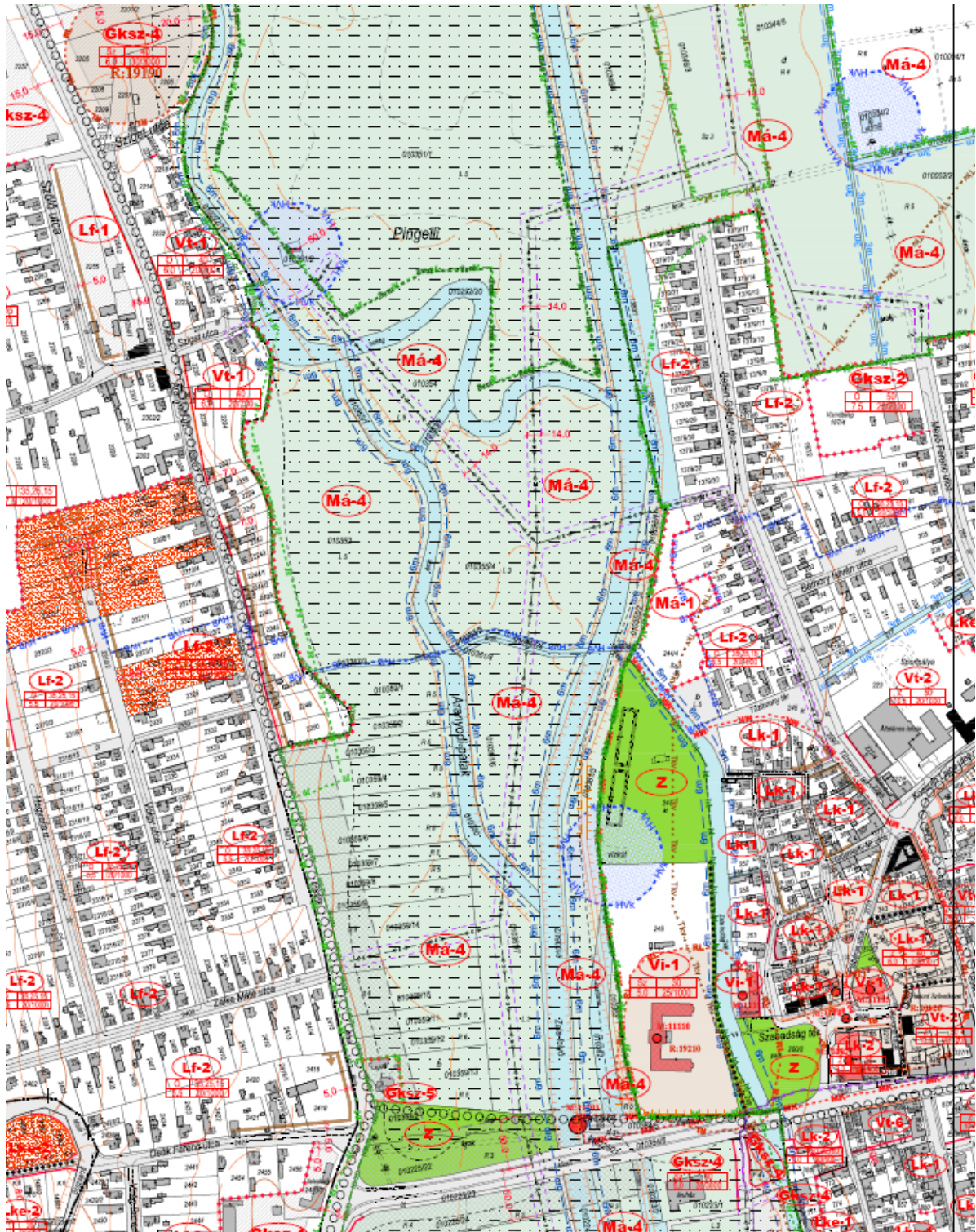
Az Aranyodi utca fejlesztéssel érintett szakaszán a nyugati oldalon található kiépített gyalogos járda, amely jellemzően a lakóingatlanok utcafront felőli kerítései mellett halad. Az északi részen (a 49 szám ingatlantól északra) járda nincs. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 6.0m. A tervezési szakaszon a közösségi közlekedés járatai számára 2 darab buszmegálló-pár van kiépítve. Alapvetően mindegyik öbölben kialakított, amelyek paraméterei viszont nem szabványos méretűek.

### hatályosszabályozás ismertetése

A hatályos szabályozási terv az Aranyodi utca nyugati oldali szélesítését kizárólag az északi részen, a 2254/2 hrsz.-ú ingatlan érintettségével irányozta elő. A keleti oldalon a keresztmetszeti bővítés több szakaszon is előírt, de ezek felülvizsgálata a kerékpárút megvalósítása kapcsán nem releváns. Az állami mellékút fejlesztése (sávbővítések, szélesítés) a forgalomnagyság alapján nem indokolt, így a



felülvizsgálat során prioritással vehető figyelembe a kerékpáros létesítmény kiépítéséhez szükséges területek meghatározása.



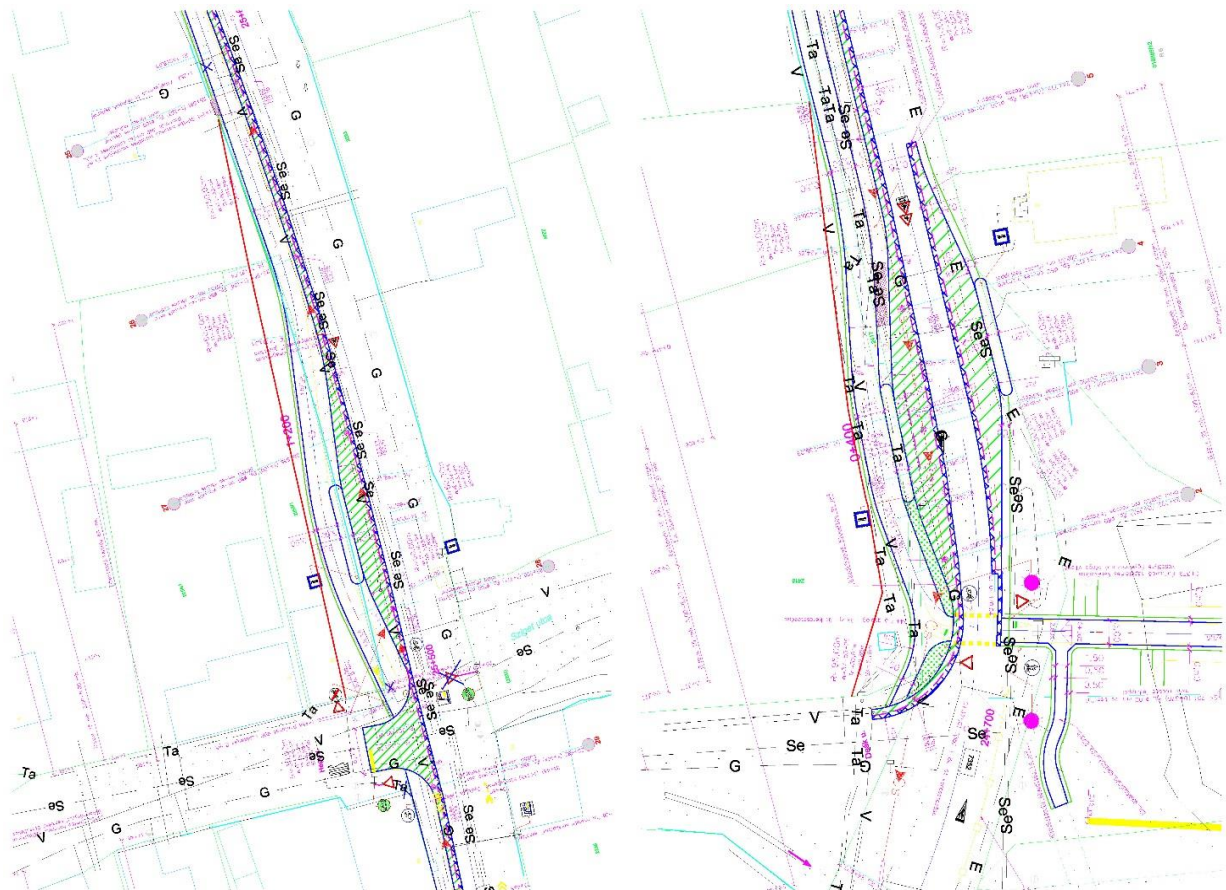
hatályos szabályozási terv részlet

### közlekedési alátámasztó munkarész

A „Zalaszentgrót, Autóbusz állomás és Aranyod településrész közötti hivatásforgalmi kerékpárút” engedélyezési tervét a Pannonway Kft. készítette 2020 évben. A tervben részletes geodéziai felmérés alapján a műszaki tartalom pontosításra került, melynek kapcsán az infrastruktúra fejlesztéshez szükséges helyigény határvonalai meghatározásra kerülhettek. A szabályozási terv felülvizsgálata

során az elkészült tervet figyelembe vettünk, az új szabályozási vonalakat a tervezési határvonalakhoz igazítottuk. A terv alapvetően szem előtt tartotta az épített és tulajdonjogi környezet adottságait és kötıtségeit, így a magáningatlanok érintettsége tulajdonképpen csekély. A kerékpárút terve a több évtizede megépített lábazatos kerítések pozíciójához igazodott. Az ingatlanok mindentől függetlenül több esetben mégis érintettek, mivel a telekhatár vonala kívül esik a kerítés vonalától. Ezekben az esetekben a szabályozási vonalakat a geodéziai felmérés szerint a kerítések külső vonalához igazítottuk.

Kivételt képez a 2253/1 hrsz.-ú, valamint a 2418 hrsz.-ú telkeket érintő szabályozás, amelyek igénybevétele az autóbusz megállóhelyek átépítése miatt nagymértékű változást jelent.



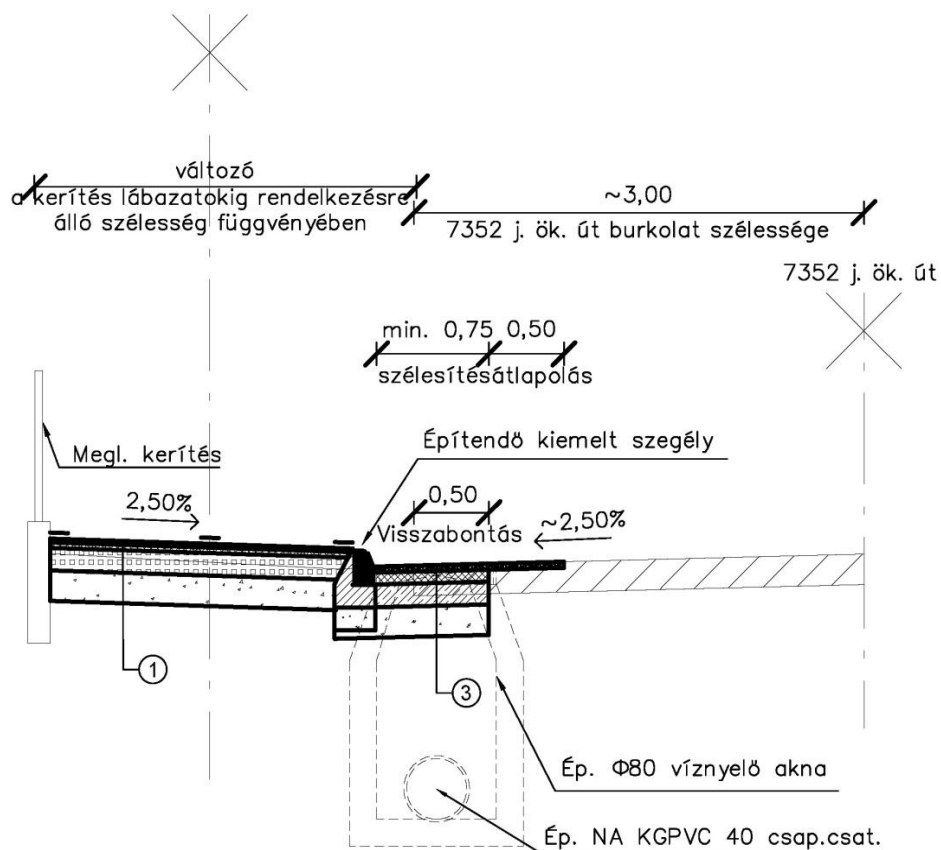
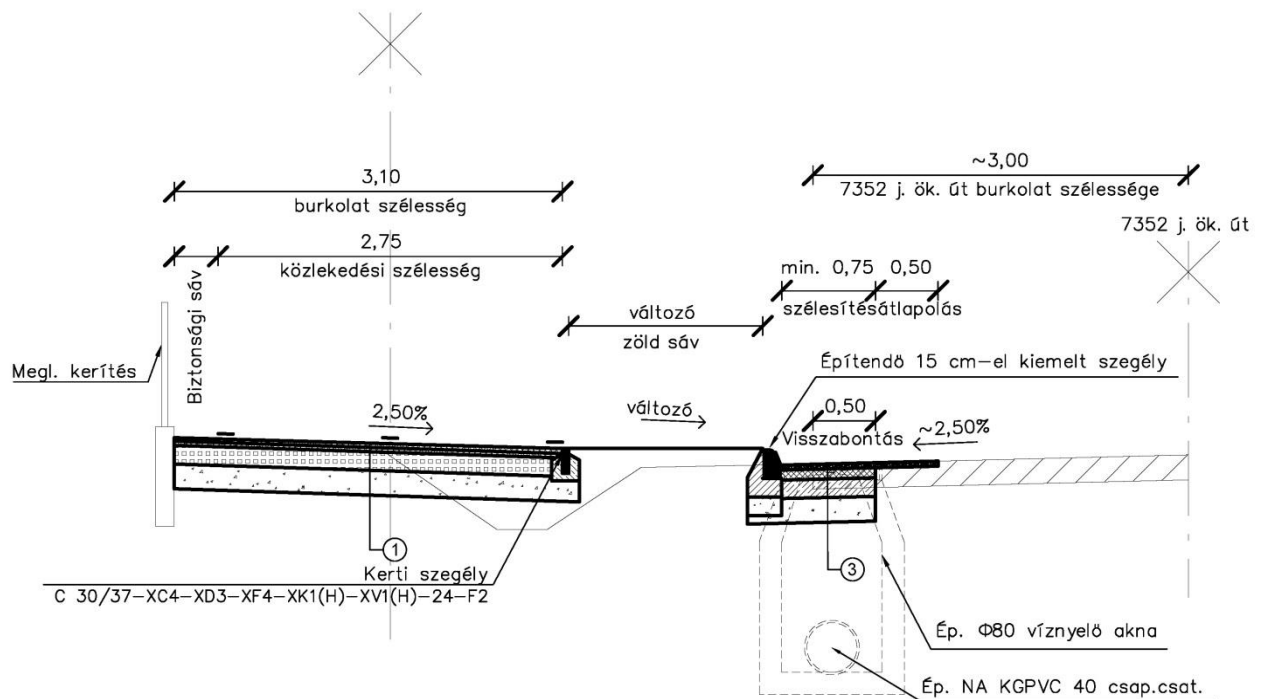
2253/1 hrsz.

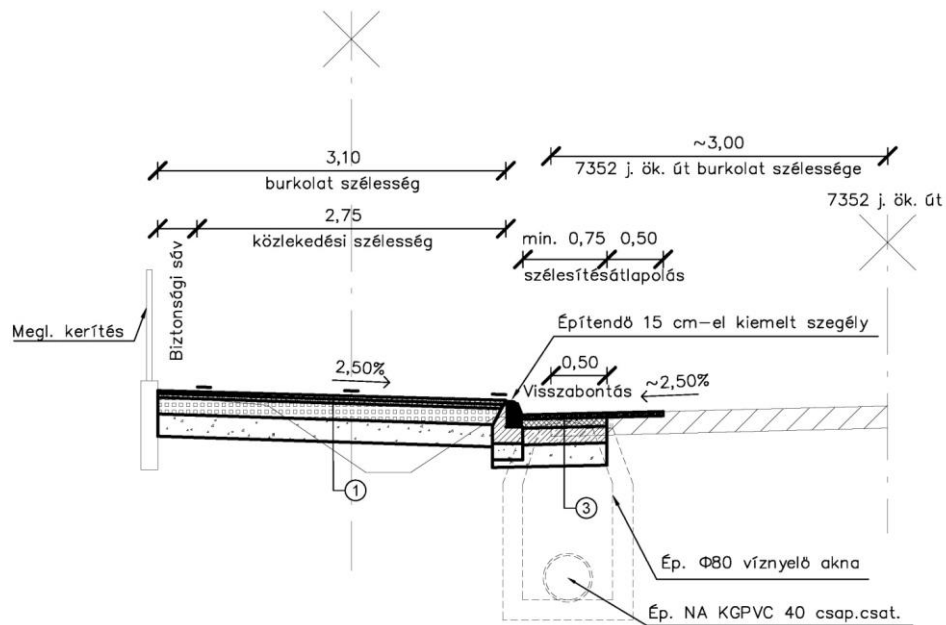
2418 hrsz.

tervezett autóbuszöblök

A kerékpárút dél-keleti szakasza a „Zalaszentgróti kőhíd” újjáépítésével keresztezi a Zala folyót. Az Aranyodi utca és a kőhíd között a kerékpáros létesítmény a 010364/2 hrsz.-ú ingatlant érinti, amelynek északi részét zöldterület-közkert övezetből közlekedési övezetbe javasolt sorolni.







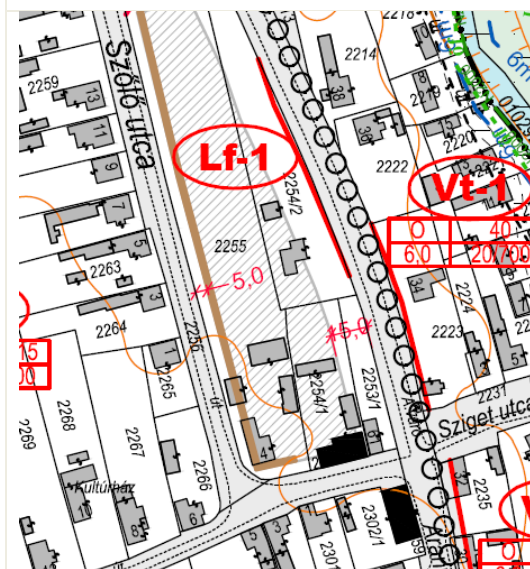
javaslatok a kerékpárút / útszakasz keresztmetszeti kialakítására  
engedélyezési tervek alapján)

**tervezett módosítás**

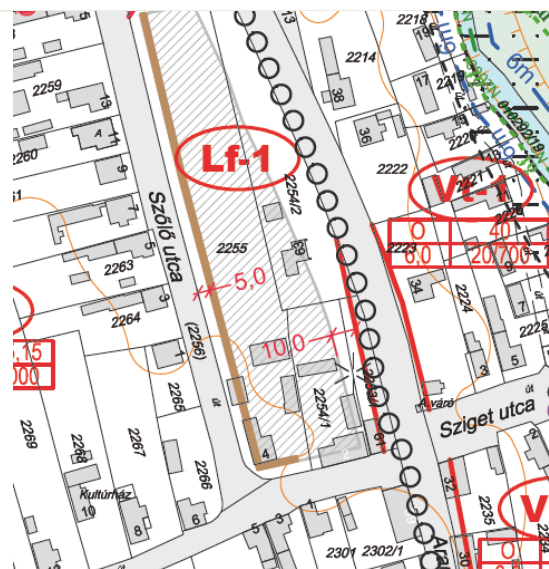
A közlekedési alátámasztó munkarész alapján javasolt a kerékpárút területigényével érintett területeket közlekedési területfelhasználásba sorolni. A módosítások a szabályozási tervet a következő területek esetében érintik:

### 2253/1 és 2254/2 hrsz.-ú telkek

A 2253/1 hrsz.-ú telek területe a tervezett módosítást követően oly mértékben lecsökken, hogy az a lakóterület övezeti előírásainak nem fog tudni megfelelni. Elmondható azonban, hogy a telek beépítése a hatályos szabályozási terv szerint sem lehetséges, mivel az övezetre meghatározott építési hely a telekre nem terjed ki. A szabályozási szándék egyértelműsítéséhez javasolt megszüntető jel kerül jelölésre az érintett telekhatáron.



hatályos szabályozási terv részlet



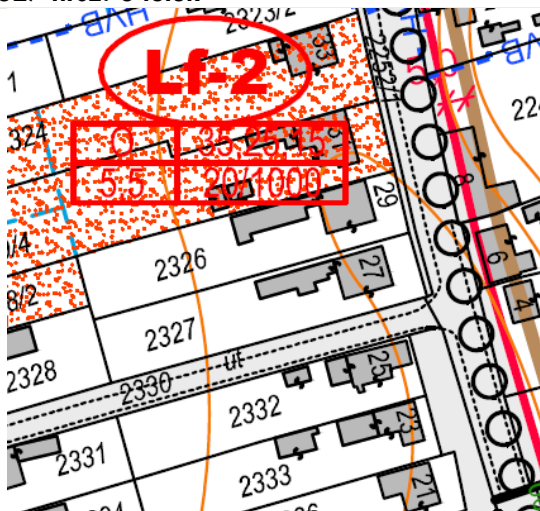
tervezett szabályozási terv részlet

**2304, 2305, 2306 hrsz.-ú telkek**

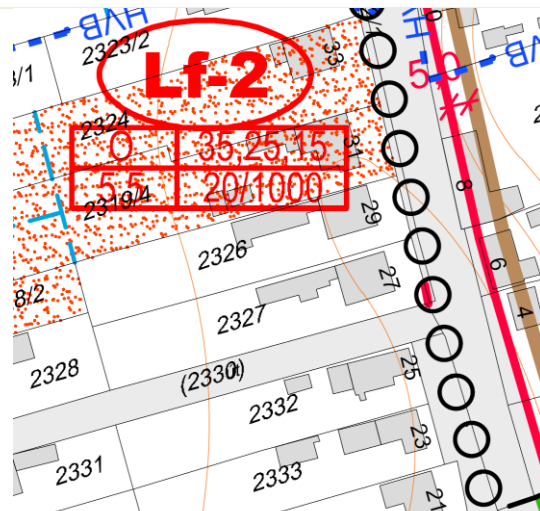
hatályos szabályozási terv részlet



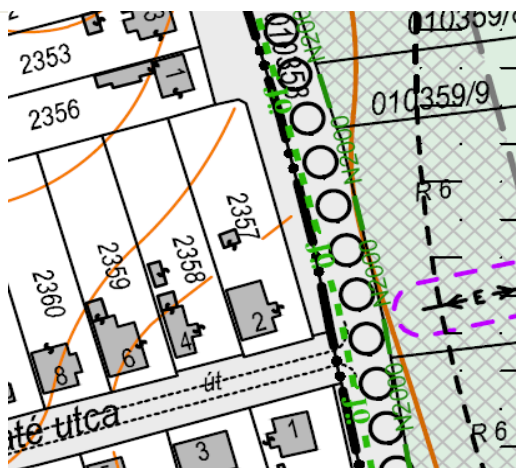
tervezett szabályozási terv részlet

**2327 hrsz.-ú telek**

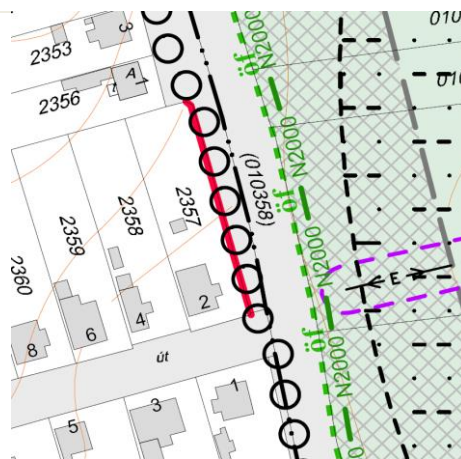
hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

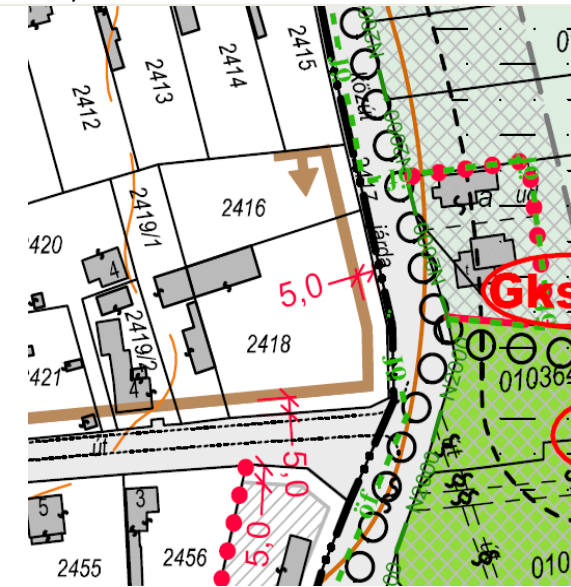
**2357 hrsz.-ú telek**

hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

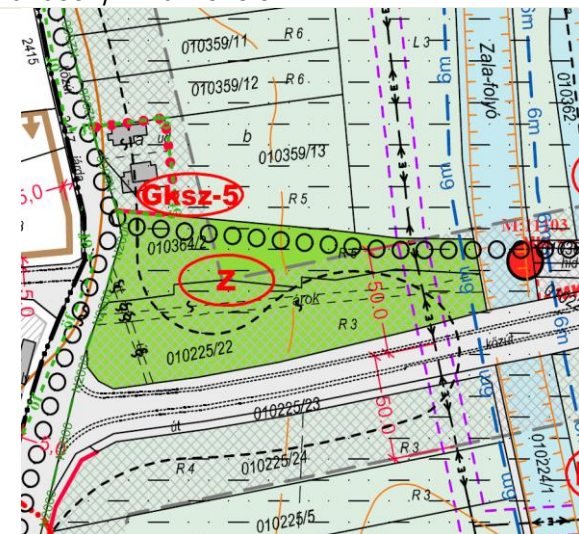


**2416, 2418 hrsz.-ú telkek**

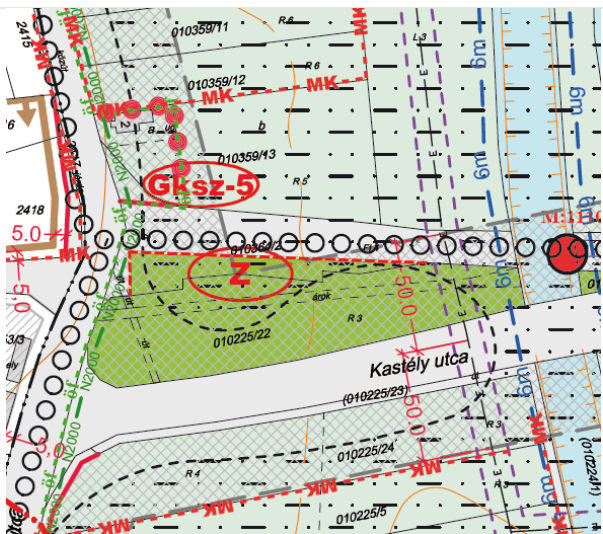
hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

**010364/2 hrsz.-ú telek**

hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

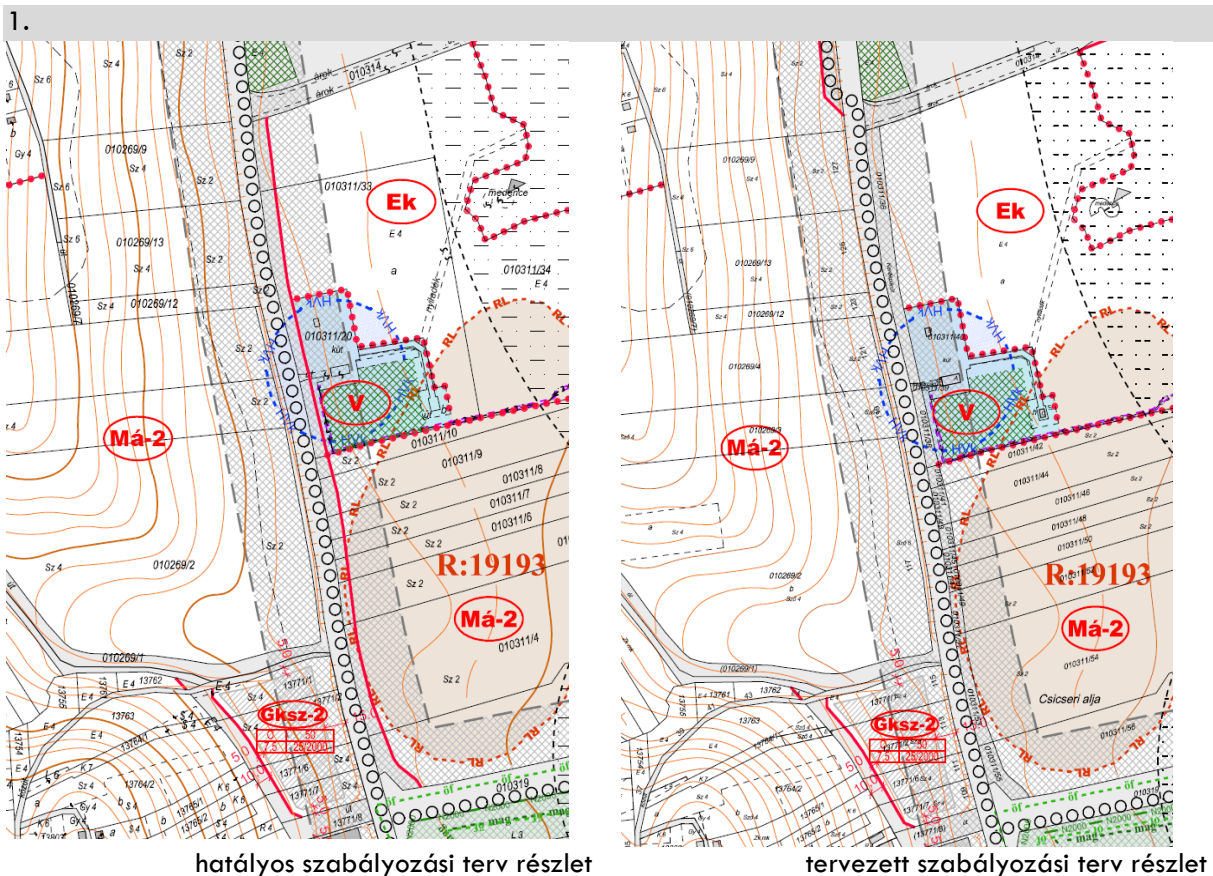


## 2.2. A településrendezési tervek alaptérképének cseréje, valamint az ebből következő szerkezeti és szabályozási elemeket érintő módosítások vizsgálata, és a változások átvezetése.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának kezdeményezésére szükségessé vált a város településrendezési tervein az alaptérkép cseréje. Az alaptérkép a Lechner Tudásközpont által szolgáltatott adatbázis alapján frissül a város teljes közigazgatási területén.

Az alaptérkép cseréjéből adódó változások minimálisnak tekinthetők, azonban e fejezetben az esetleges területfelhasználás változási adatokkal együtt bemutatásra kerülnek annak érdekében, hogy a város területi mérlegében történő változások nyomon követhetők legyenek.

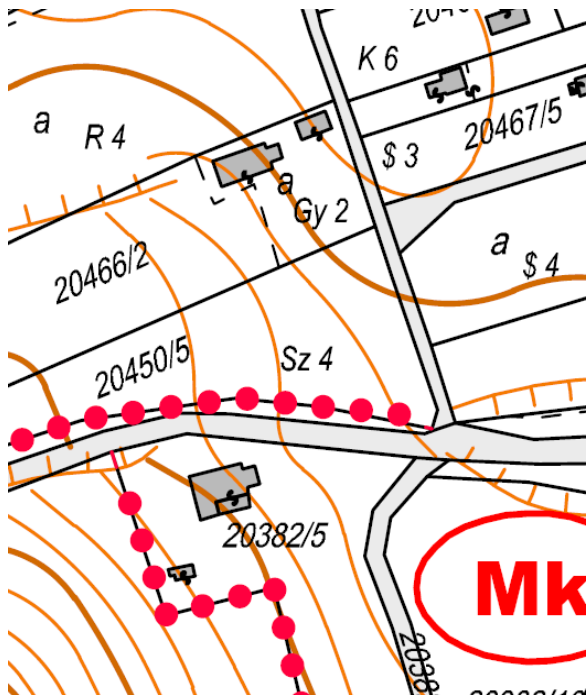
A változások a bemutatott településszerkezeti és szabályozási terv részleteken követhetők nyomon.



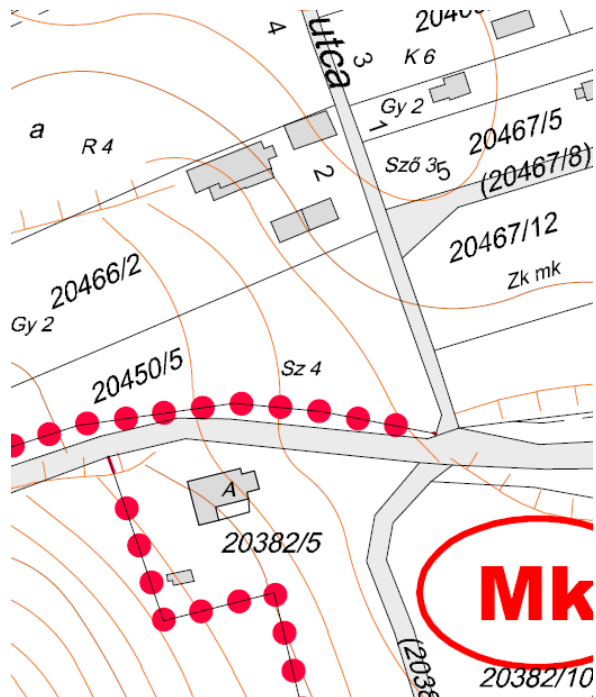
### Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Ek	37516,66	3,751666	37516,69	3,751669	0,0298	2,98E-06
Má	54789,16	5,478916	54790,14	5,479014	0,9855	9,855E-05
V	7526,589	0,752659	7526,866	0,752687	0,2771	2,771E-05
Köü	63085,87	6,308587	63082,37	6,308237	-3,4996	-0,00034996

## 2.



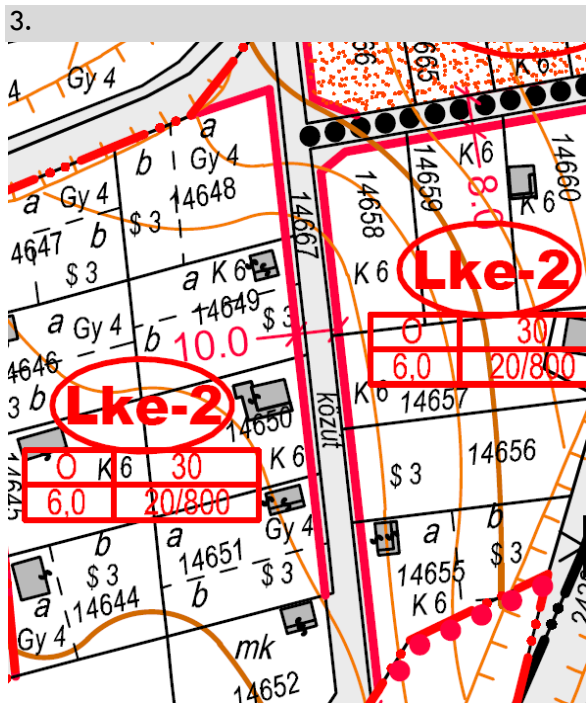
hatályos szabályozási terv részlet



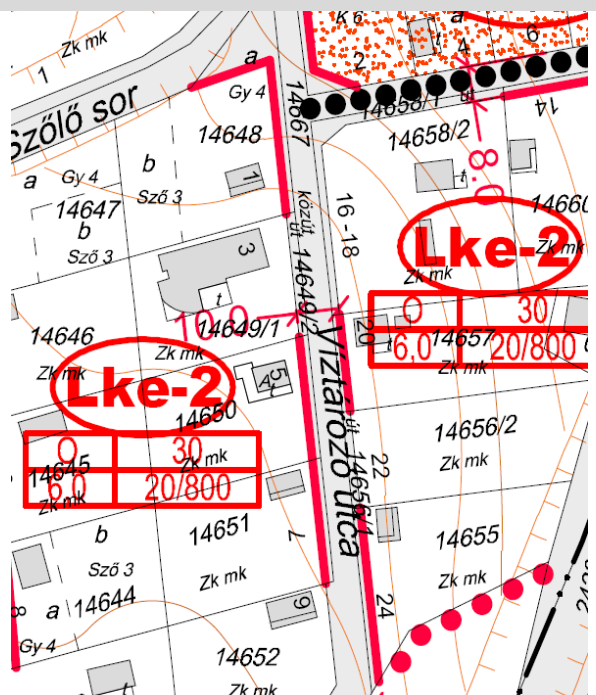
tervezett szabályozási terv részlet

Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Ev	22,2691	0,002227	0	0	-22,2691	-0,00223
Mk	0	0	22,2691	0,002227	22,2691	0,002227



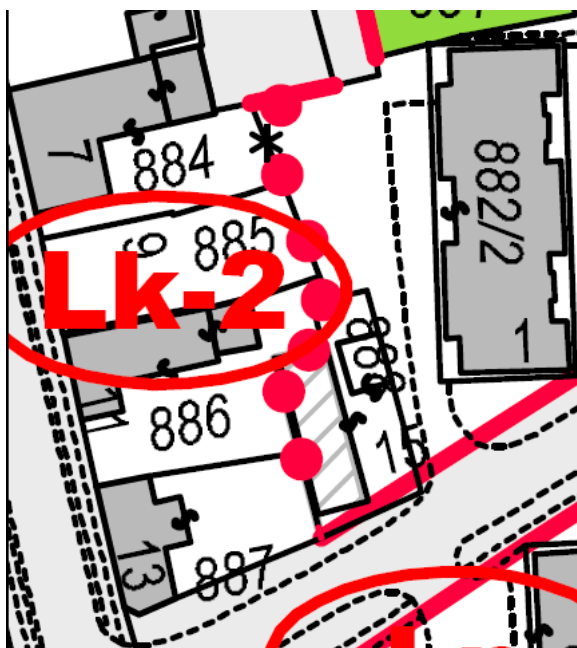
hatályos szabályozási terv részlet



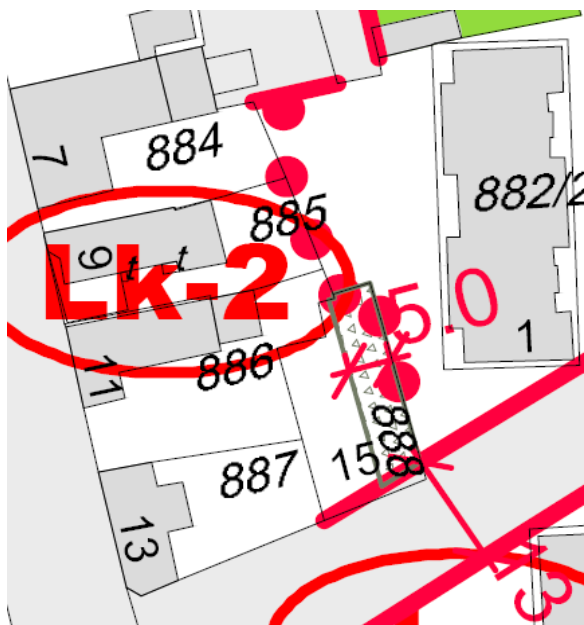
tervezett szabályozási terv részlet

Területfelhasználás változás nem történt.

4.



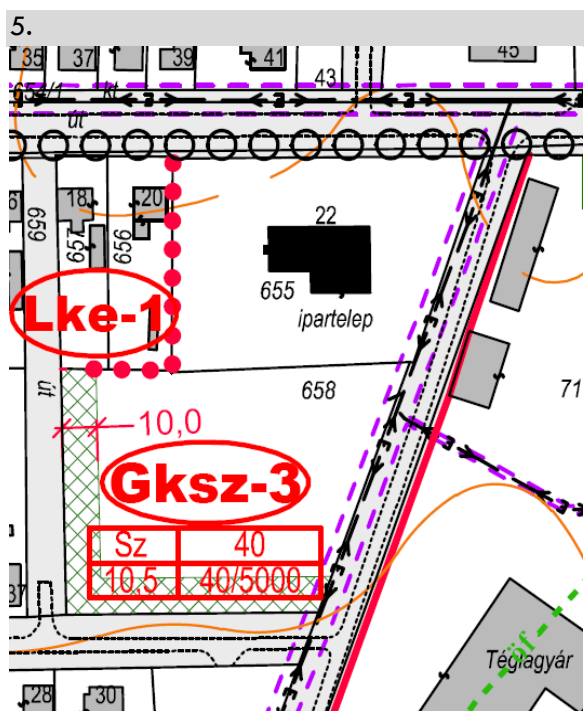
hatályos szabályozási terv részlet



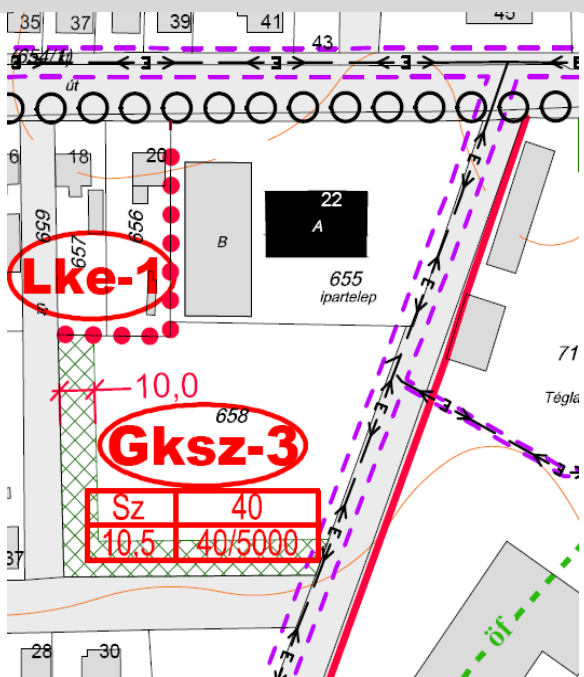
tervezett szabályozási terv részlet

Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Lk	2251,19	0,225119	2252,98	0,225298	1,7904	0,000179
Ln	6580,07	0,658007	6578,271	0,657827	-1,799	-0,00018



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

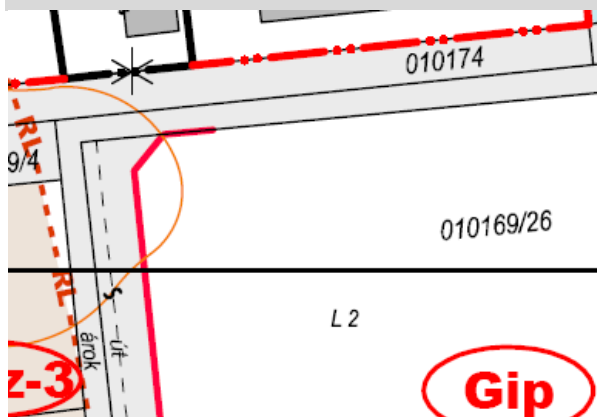
Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Lke	1928,21	0,192821	1952,242	0,195224	24,0321	0,002403

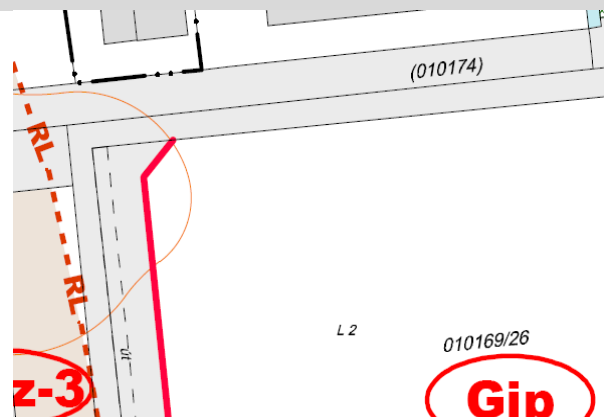


Gksz	10434,16	1,043416		10400,11	1,040011		-34,048	-0,0034
Köü	21244,99	2,124499		21255,02	2,125502		10,0246	0,001002

6.



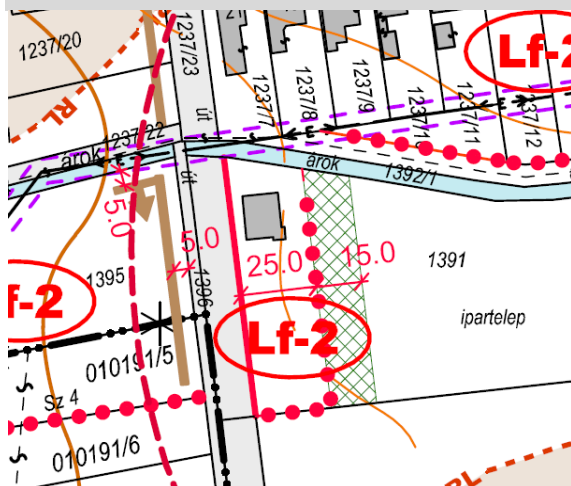
hatályos szabályozási terv részlet



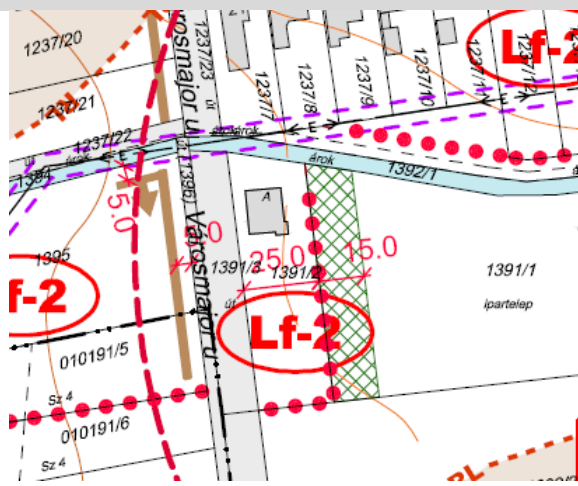
tervezett szabályozási terv részlet

Területfelhasználás változás nem történt.

7.



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Területfelhasználás változás nem történt.

8.



hatályos szabályozási terv részlet

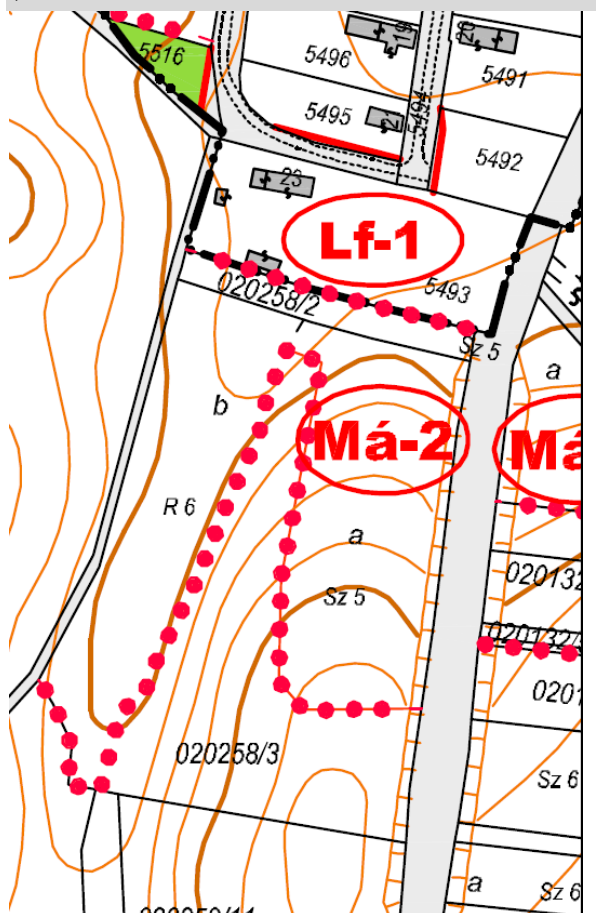


tervezett szabályozási terv részlet

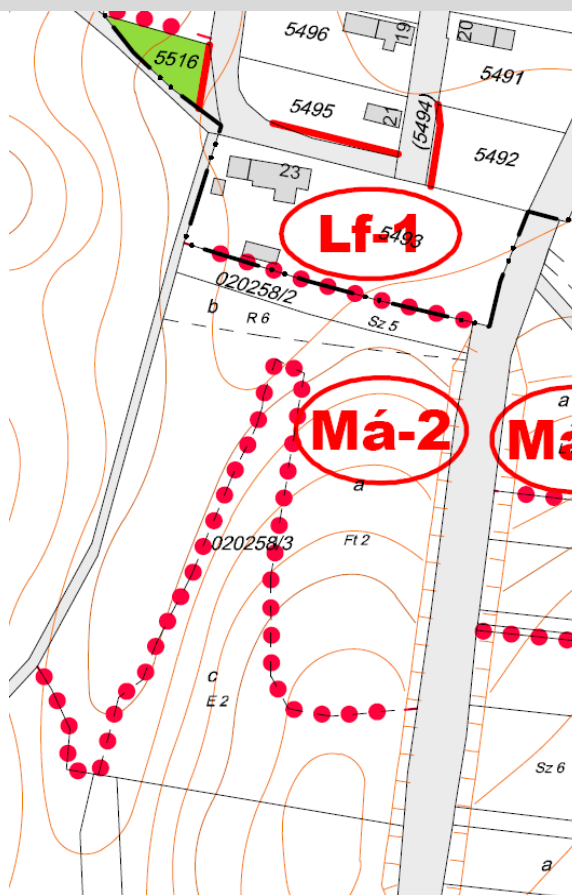
## Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Lf	4064,95	0,406495	4065,447	0,406545	0,4972	4,97E-05
Gksz	2935,65	0,293565	2935,645	0,293565	-0,0046	-4,6E-07
Köü	508,51	0,050851	508,0181	0,050802	-0,4919	-4,9E-05

9.



hatályos szabályozási terv részlet

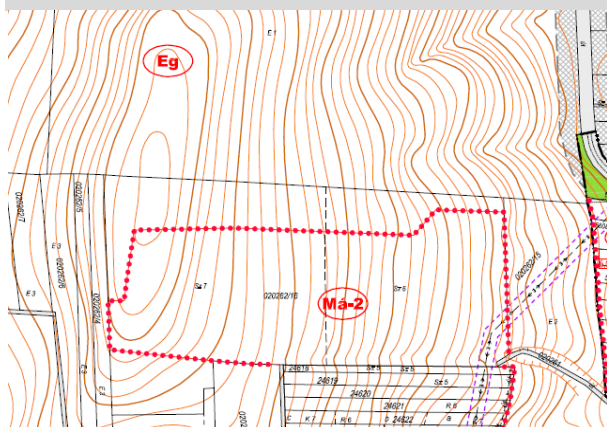


tervezett szabályozási terv részlet

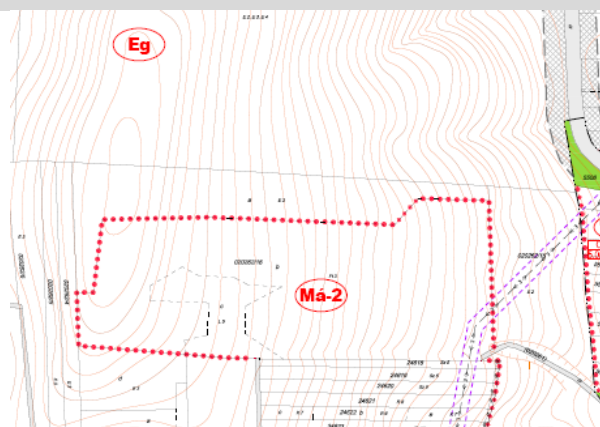
## Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Eg	496,0645	0,049606	0	0	-496,065	-0,04961
Má	0	0	496,0645	0,049606	496,0645	0,049606

10.



hatályos szabályozási terv részlet

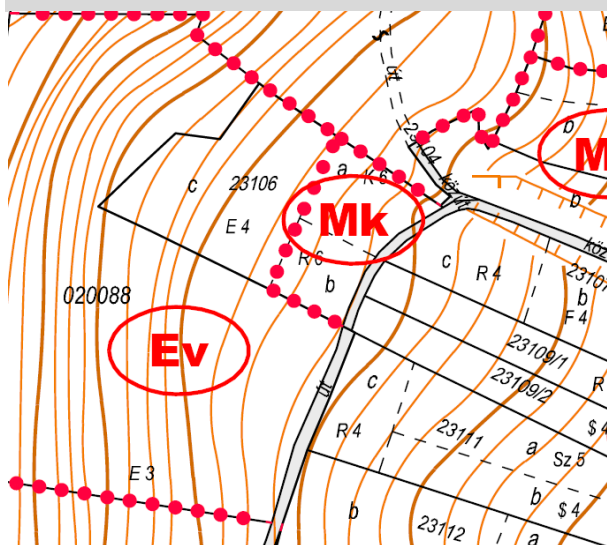


tervezett szabályozási terv részlet

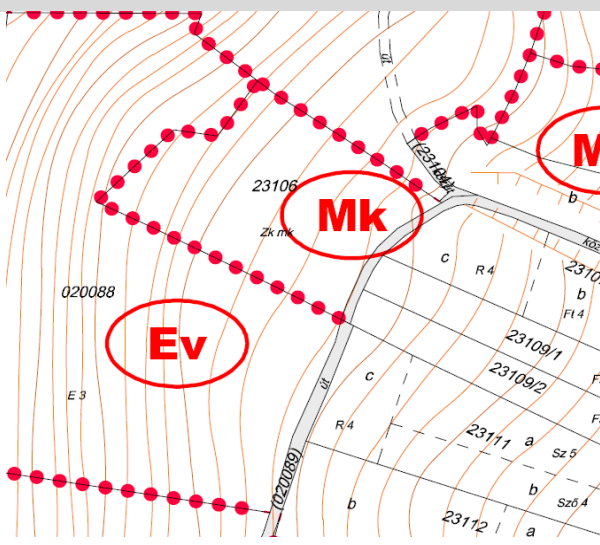
Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Eg	176,9654	0,017697	0	0	-176,965	-0,0177
Má	0	0	176,9654	0,017697	176,9654	0,017697

11.



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Eg	2974,395	0,29744	0	0	-2974,4	-0,29744
Mk	0	0	2974,395	0,29744	2974,395	0,29744

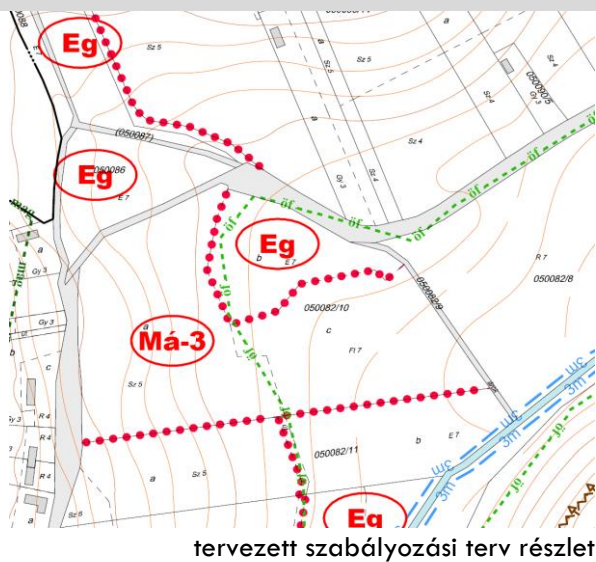
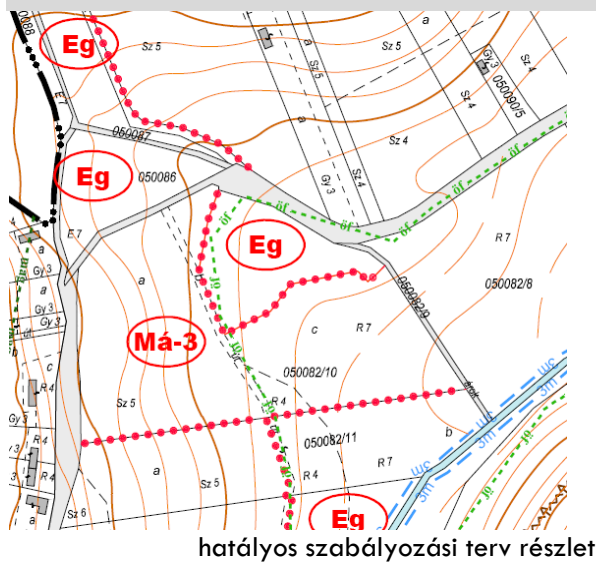




## Területfelhasználás változás:

	hatályos			tervezett			változás	
	m2	ha		m2	ha		m2	ha
Eg	216,8778	0,021688		0	0		-216,878	-0,02169
Má	0	0		216,8778	0,021688		216,8778	0,021688

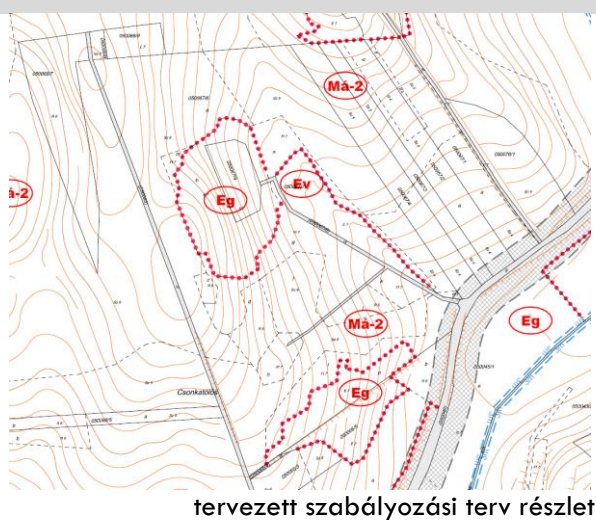
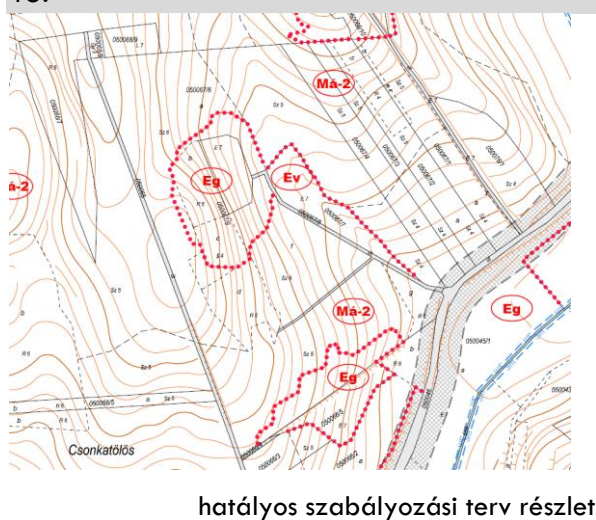
14.



## Területfelhasználás változás

	hatályos			tervezett			változás	
	m2	ha		m2	ha		m2	ha
Eg	144,3506	0,014435		0	0		-144,351	-0,01444
Má	0	0		144,3506	0,014435		144,3506	0,014435

15.



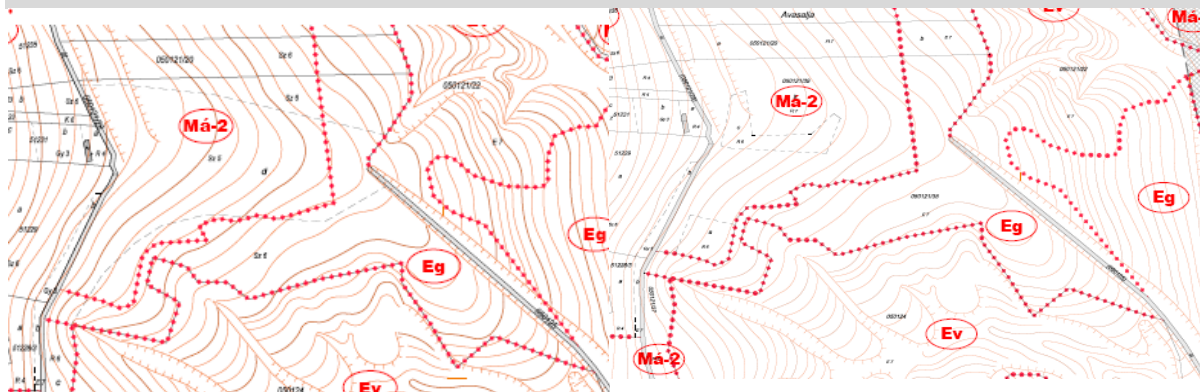
## Területfelhasználás változás:

	hatályos			tervezett			változás	
	m2	ha		m2	ha		m2	ha
Eg	848,8544	0,084885		0	0		-848,854	-0,08489
Má	0	0		848,8544	0,084885		848,8544	0,084885





18.



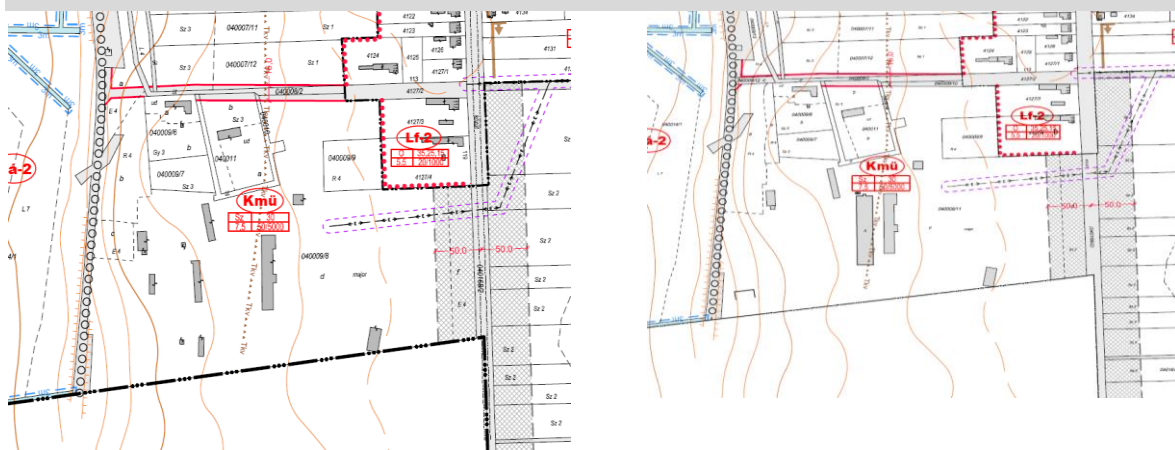
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozási terv részlet

Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Eg	46977,453	4,697745	46633,155	4,663316	-344,298	-0,03443
Má	67501,735	6,750174	67845,945	6,784595	344,2103	0,034421

19.

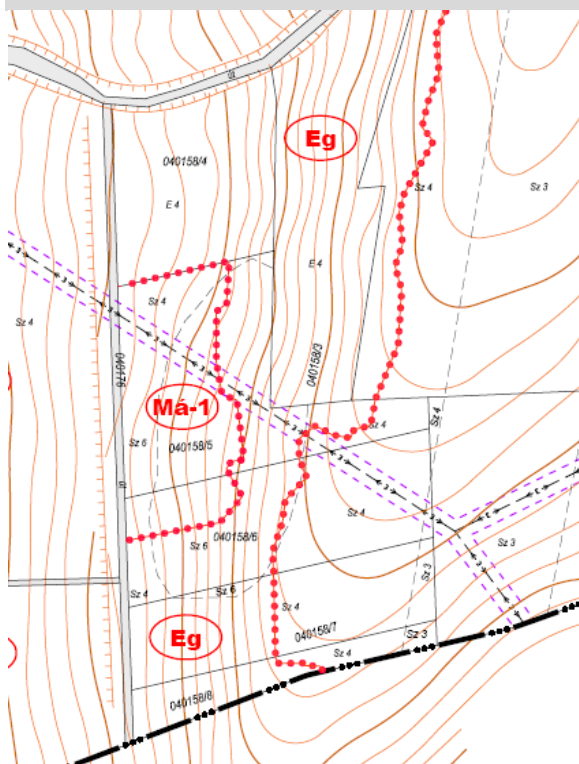


hatályos szabályozási terv részlet

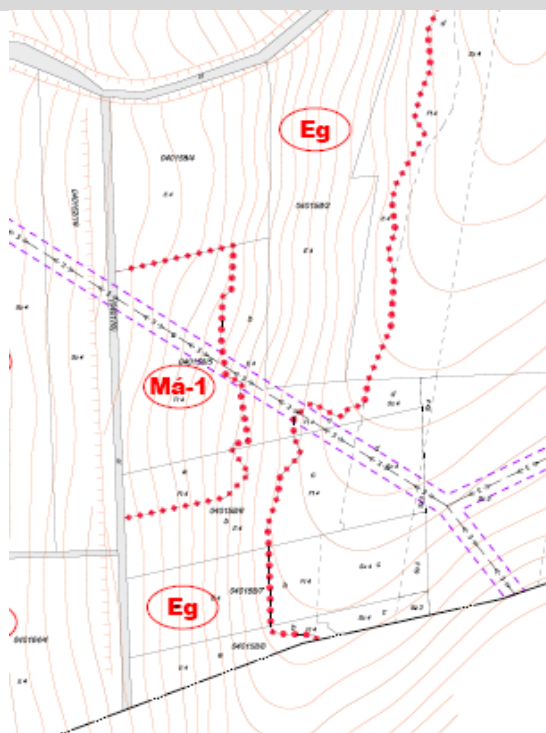
tervezett szabályozási terv részlet

Nem történt területfelhasználás változás.

20.



hatályos szabályozási terv részlet

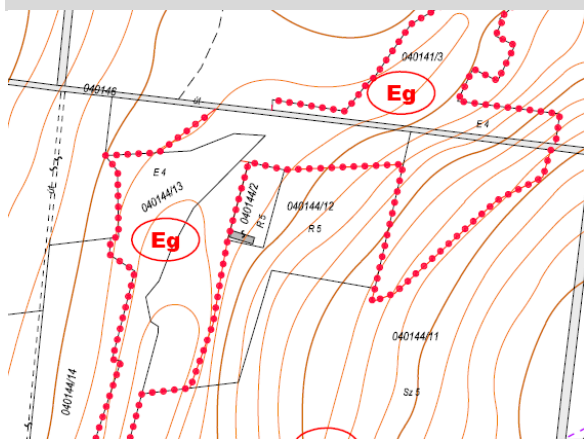


tervezett szabályozási terv részlet

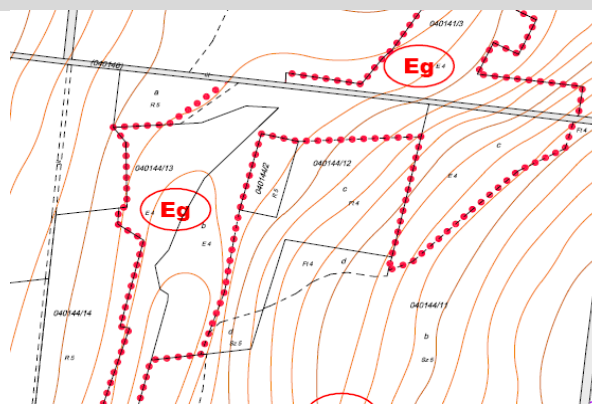
Területfelhasználás változás:

	hatályos			tervezett			változás	
	m2	ha		m2	ha		m2	ha
Eg	1307,093	0,130709		0	0		-1307,09	-0,13071
Má	0	0		1307,093	0,130709		1307,093	0,130709

21.



hatályos szabályozási terv részlet



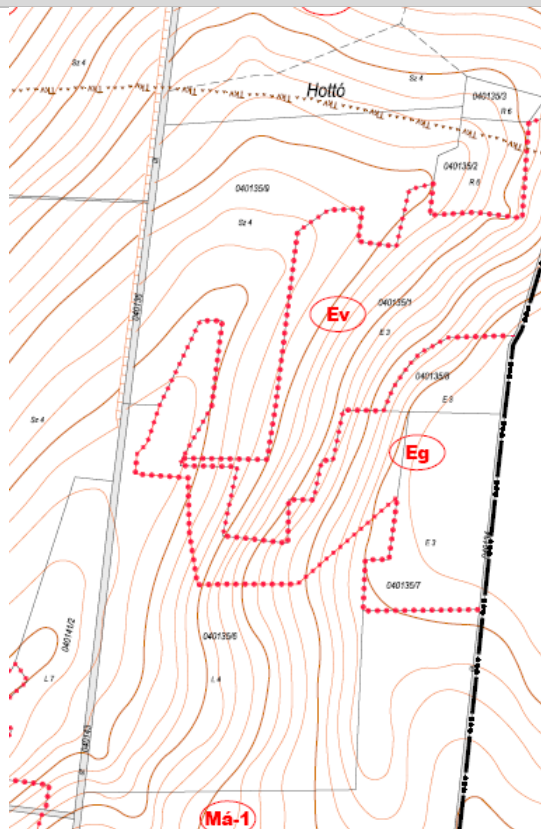
tervezett szabályozási terv részlet

Területfelhasználás változás:

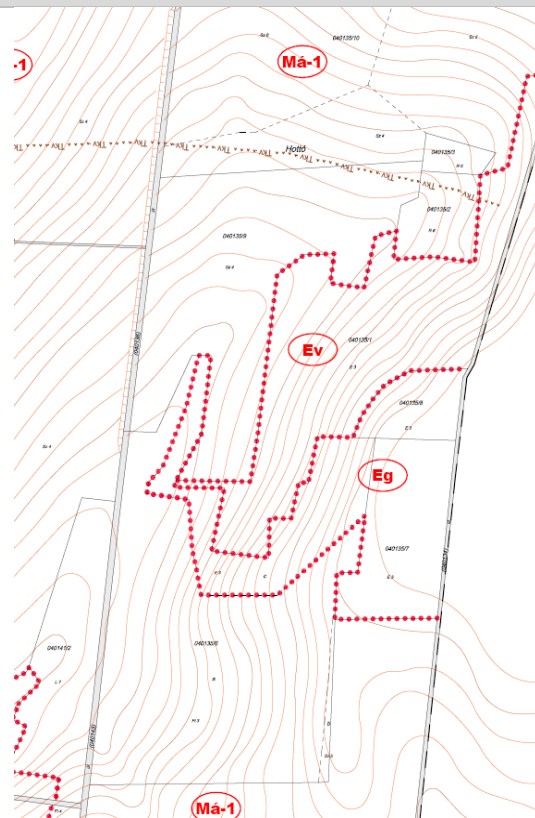
	hatályos			tervezett			változás	
	m2	ha		m2	ha		m2	ha
Eg	0	0		24,5821	0,002458		24,5821	0,002458
Má	24,5821	0,002458		0	0		-24,5821	-0,00246



22.



hatályos szabályozási terv részlet

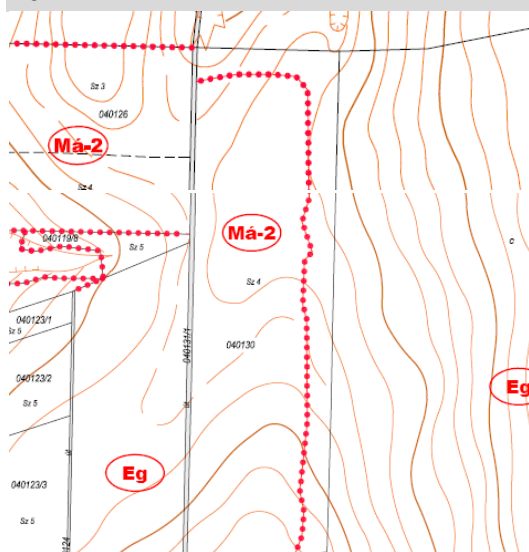


tervezett szabályozási terv részlet

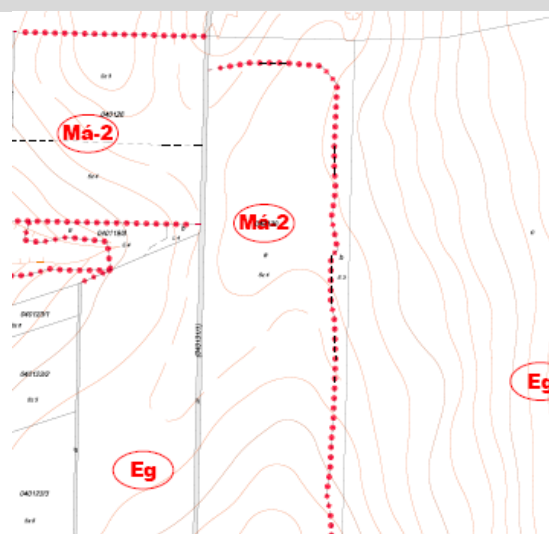
Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Eg	3093,431	0,309343	0	0	-3093,43	-0,30934
Má	0	0	3093,431	0,309343	3093,431	0,309343

23.



hatályos szabályozási terv részlet

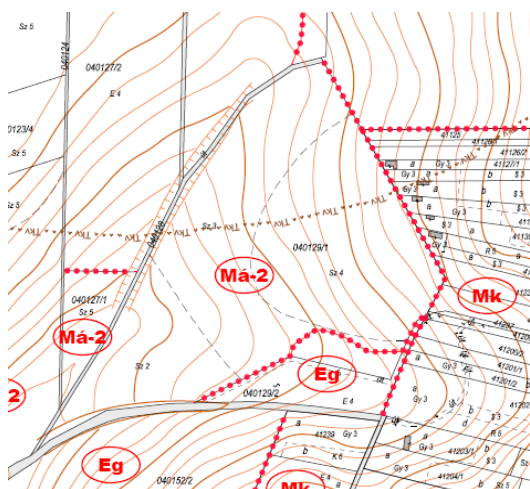


tervezett szabályozási terv részlet

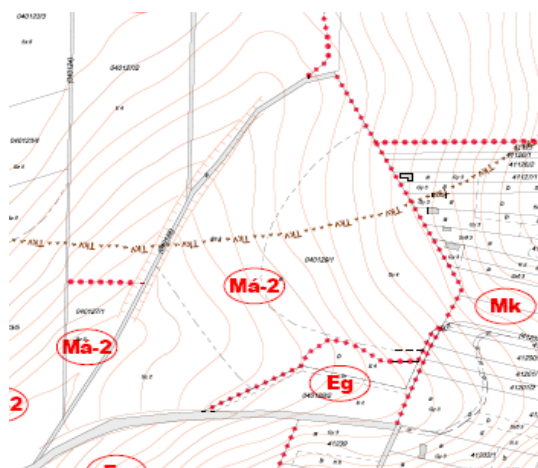
## Területfelhasználás változás:

	hatályos			tervezett			változás	
	m2	ha		m2	ha		m2	ha
Eg	11,2906	0,001129		0	0		-11,2906	-0,00113
Má	0	0		11,2906	0,001129		11,2906	0,001129

## 24.



hatályos szabályozási terv részlet

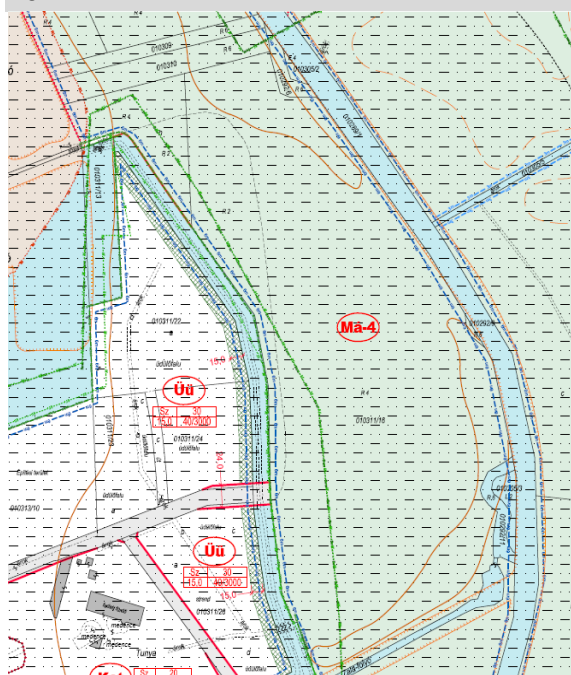


tervezett szabályozási terv részlet

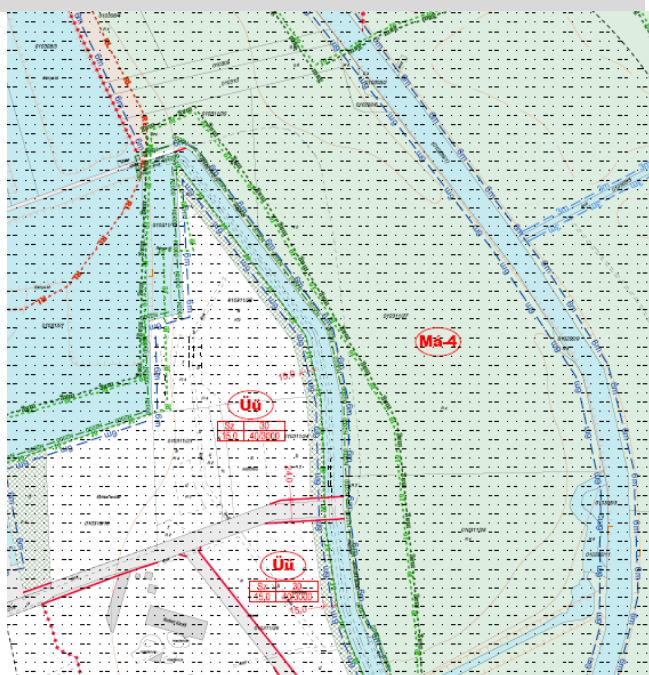
## Területfelhasználás változás:

	hatályos			tervezett			változás	
	m2	ha		m2	ha		m2	ha
Eg	4204,48	0,420448		0	0		-4204,48	-0,42045
Má	0	0		4204,48	0,420448		4204,48	0,420448

## 25.



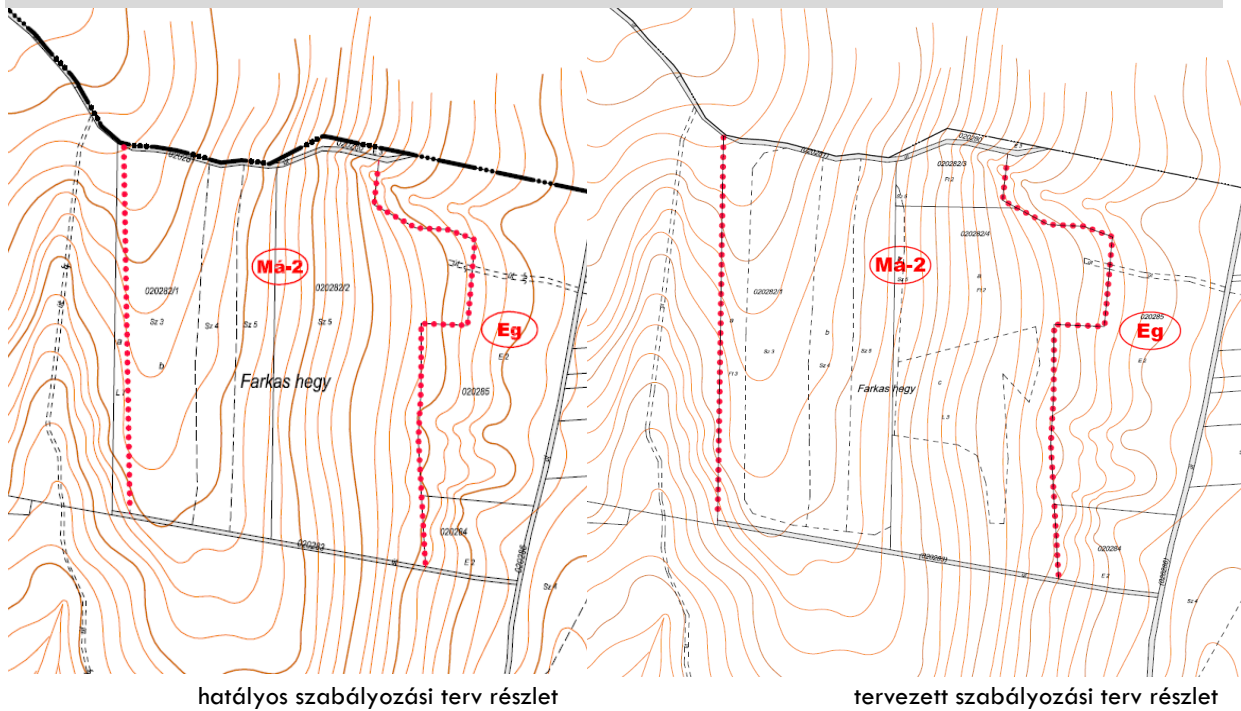
hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

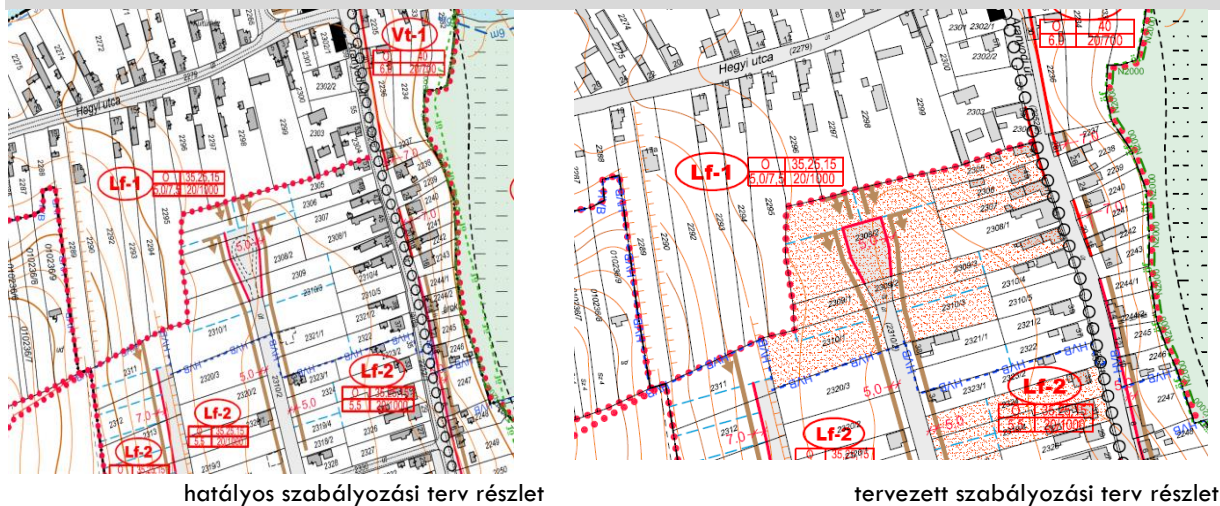
Területfelhasználás változás nem történt.

26.



Területfelhasználás változás nem történt.

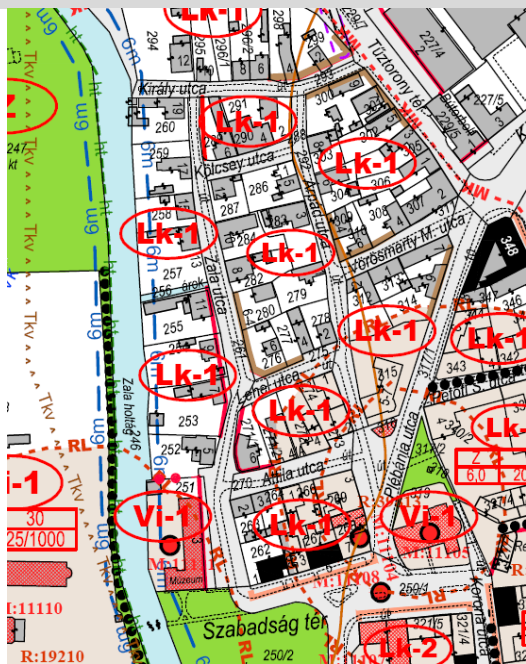
27.



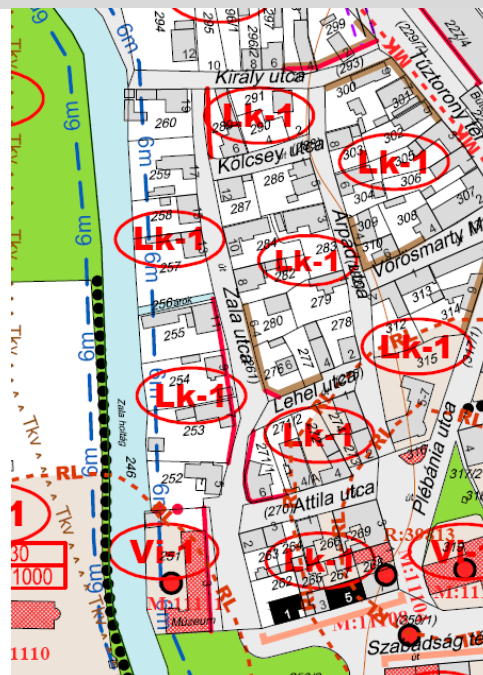
Területfelhasználás változás nem történt.



28.



hatályos szabályozási terv részlet

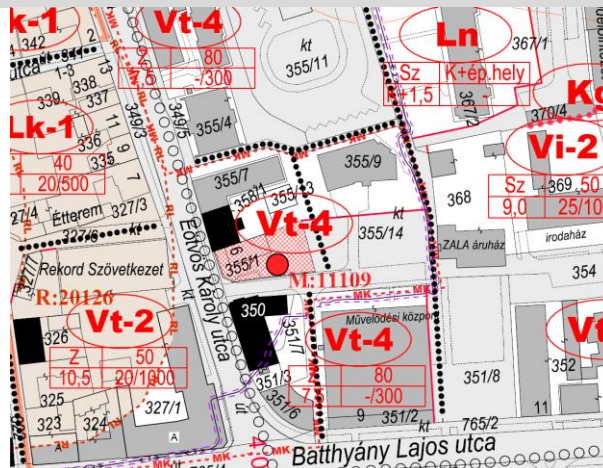


tervezett szabályozási terv részlet

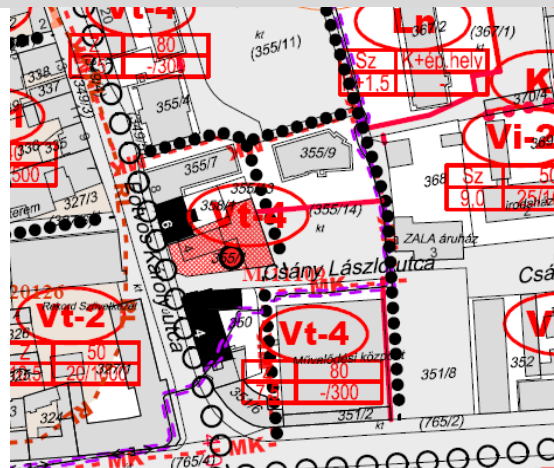
Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Lk	4196,1	0,41961	4217,383	0,421738	21,2825	0,002128
Köü	4624,52	0,462452	4603,228	0,460323	-21,292	-0,00213

29.



hatályos szabályozási terv részlet

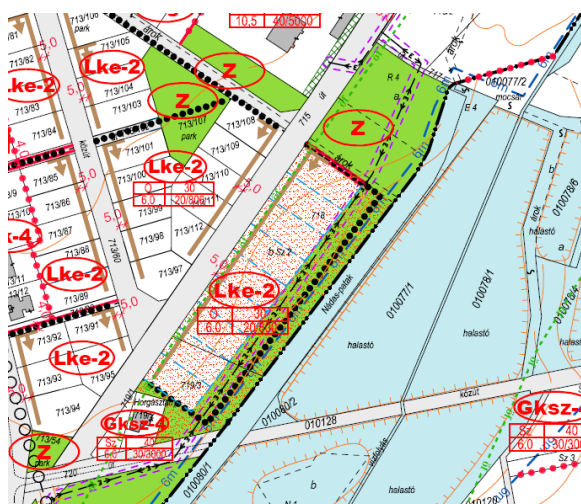


tervezett szabályozási terv részlet

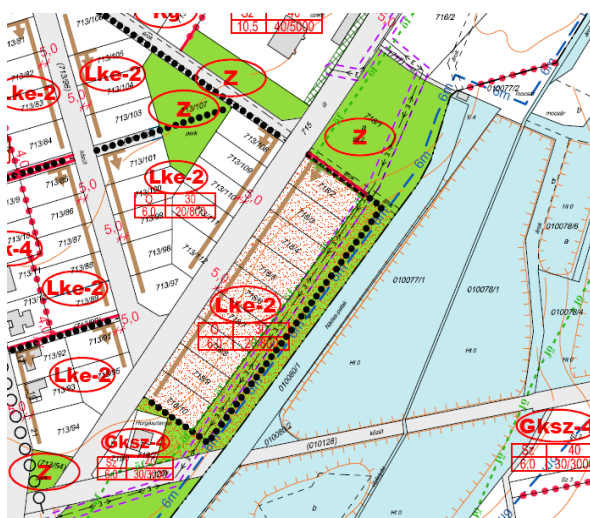
Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Vt	3388,837	0,338884	3428,207	0,342821	39,3708	0,003937
Köü	39,3708	0,003937	0	0	-39,3708	-0,00394

30.



hatályos szabályozási terv részlet

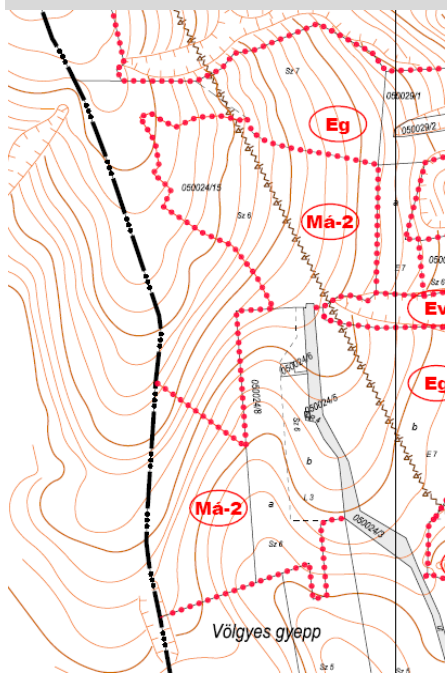


tervezett szabályozási terv részlet

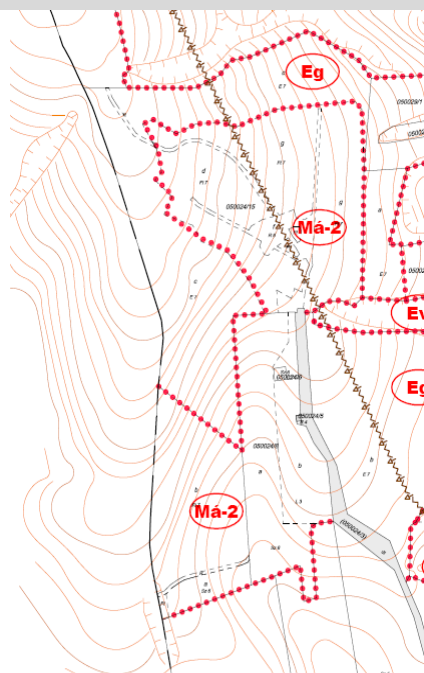
## Területfelhasználás változás:

	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Lke	9687,929	0,968793	9687,834	0,968783	-0,0941	-9,4E-06
Z	13194,6	1,31946	13041,71	1,304171	-152,888	-0,01529
Köü	11843,05	1,184305	11996,03	1,199603	152,9802	0,015298

## 31.



hatályos szabályozási terv részlet



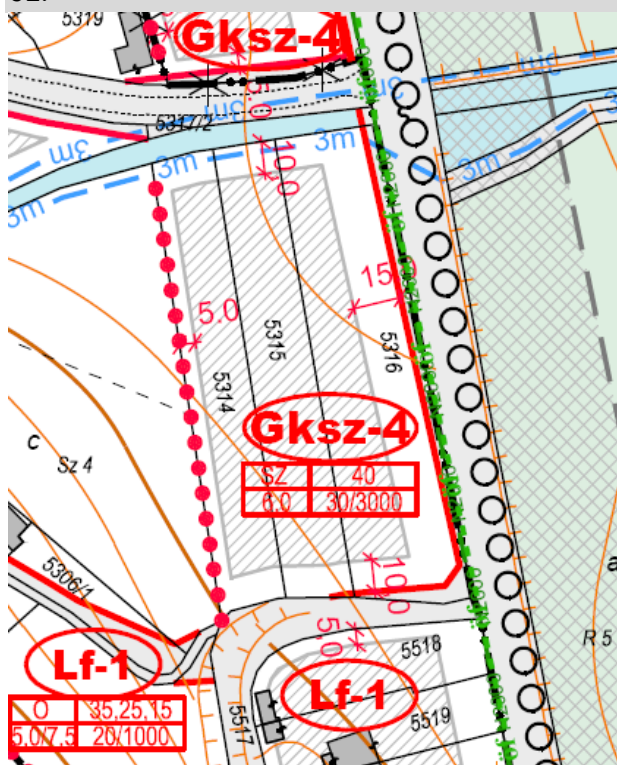
tervezett szabályozási terv részlet

## Területfelhasználás változás:

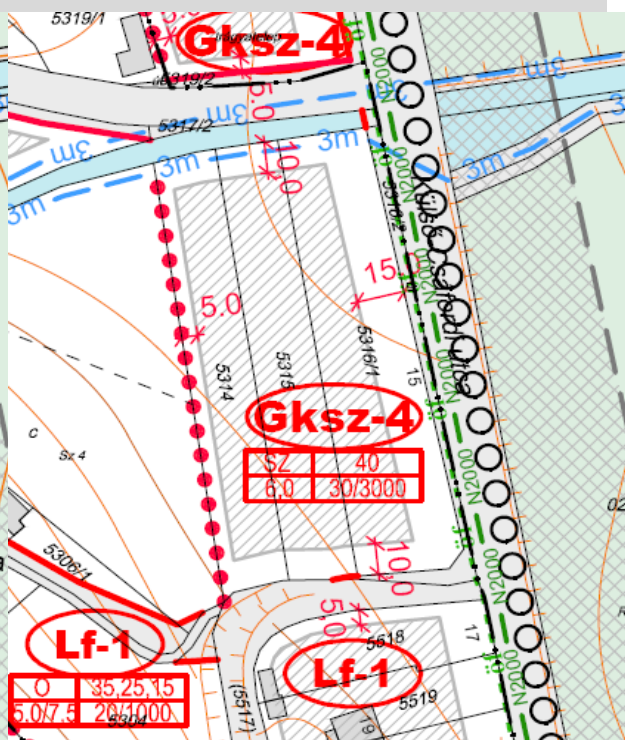
	hatályos		tervezett		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Eg	4661,609	0,466161	0	0	-4661,61	-0,46616
Má	0	0	4661,609	0,466161	4661,609	0,466161



32.



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

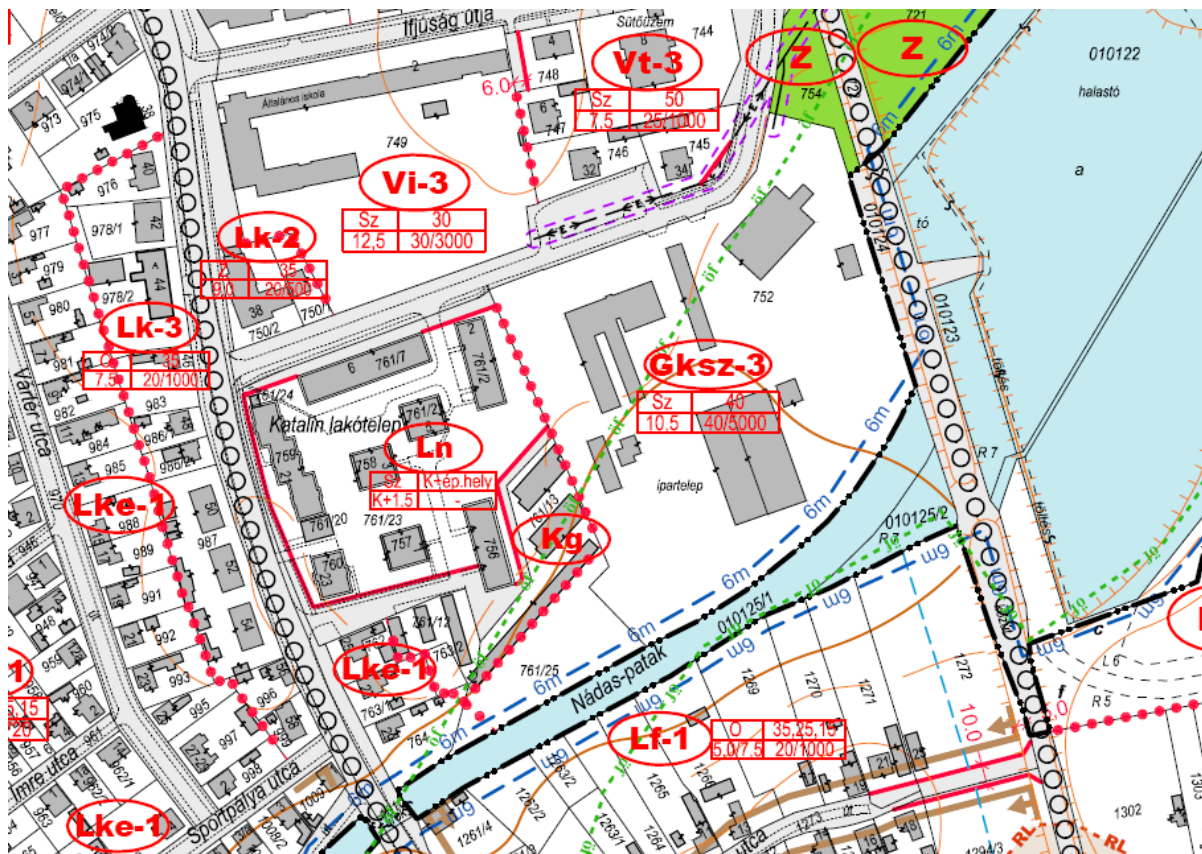
Területfelhasználás változás nem történt.

### 2.3. A Nádas-patak környezetében a területfelhasználás módosítása a terület tényleges állapotának megfelelően.

#### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

Az önkormányzat a területet érintően két felmerült problémával kapcsolatban kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását. Egyrészt a terület lakófunkciójával járó növekvő parkolási igények kielégítése érdekében további garázsok elhelyezhetőségét biztosító szabályozás létrehozását indítványozták, melynek helyét a tervezés során szükséges megtalálni. A garázssorok kialakítására a javaslattétel megtörtént a szomszédos kereskedelmi, szolgáltató terület igénybevételével, azonban a terület tulajdonosával történt egyeztetések nem vezettek eredményre. Ebből következően tulajdonosi hozzájárulások hiányában az önkormányzat a változtatási szándékától visszalépett.

A tervezési program másik része a Nádas-patak mentén a területfelhasználások felülvizsgálata, majd a vizsgálat alapján a terület valós hasznosíthatóságához igazodó szabályozás kialakítása, figyelemmel a mélyebben fekvő, beépítésre nem alkalmas területekre.



hatályos szabályozási terv részlet

A tervezési terület délről és keletről a Nádas-patak, északról a Május 1. utca, míg nyugatról a Batthyány Lajos utca határolja. A tömb területén nagyvárosias és kertvárosias lakóterületek is megtalálhatók, valamint az itt elhelyezkedő meglévő garázssorok különleges övezethez tartoznak. A tömb keleti részén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás található, mely területen kazán és gépgyártó üzem működik jelenleg. Az üzem területét meglévő fasor választja el a lakóterületektől, ezzel csökkentve annak negatív környezeti hatásait.





a terület műholdfelvételen



hatályos településszerkezeti terv részlet

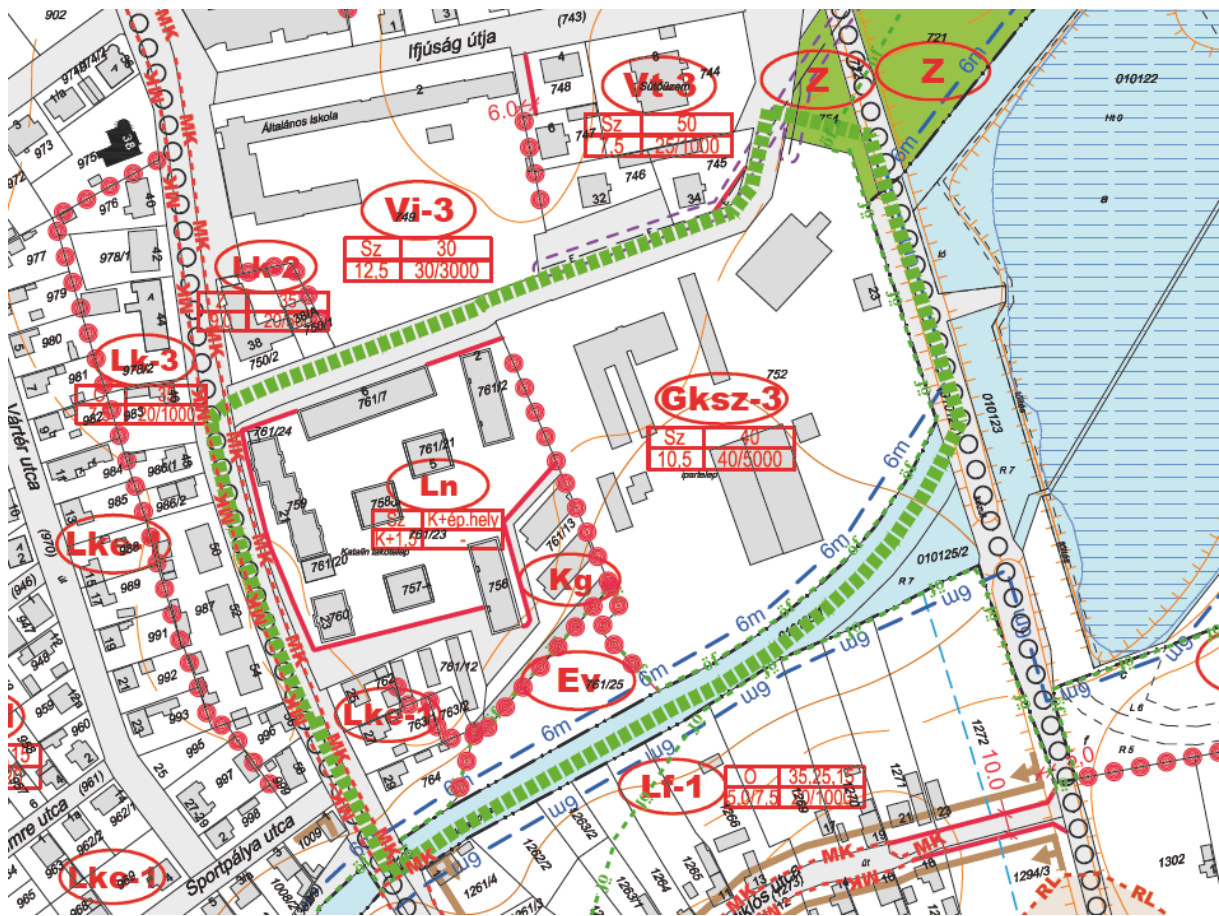
A módosítással közvetlenül a tömb déli része érintett a Nádas-patak mentén, mely a hatályos településrendezési tervek szerint kereskedelmi, szolgáltató besorolású. E területek a valóságban mélyebben fekvő, növényzettel sűrűn benőtték, melyek nem alkalmasak beépítésre. Ennek megfelelően javasolt a 761/25 hrsz.-ú telek területfelhasználásának módosítása.

### tervezett módosítás

A tervezési során felülvizsgálatra került a 761/25 hrsz.-ú telek területfelhasználása, mivel az adottságaiból kifolyólag nem alkalmas beépítésre, ennek megfelelően beépítésre szánt területként történő jelölése a településrendezési terveken hibás és megtévesztő. Ennek megfelelően, illetve a területhez kapcsolódó lakó funkció településökológiai szükségleteinek figyelembe vételével javasolt a területet védelmi erdőterületfelhasználásba sorolni.



tervezett településszerkezeti terv részlet



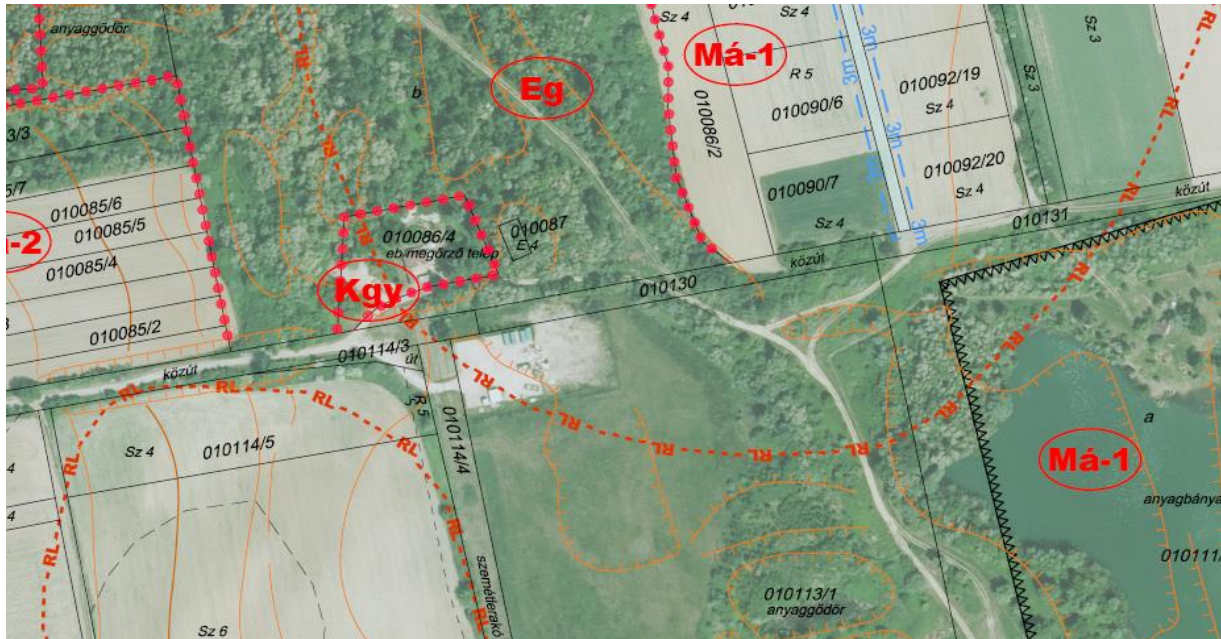
tervezett szabályozási terv részlet



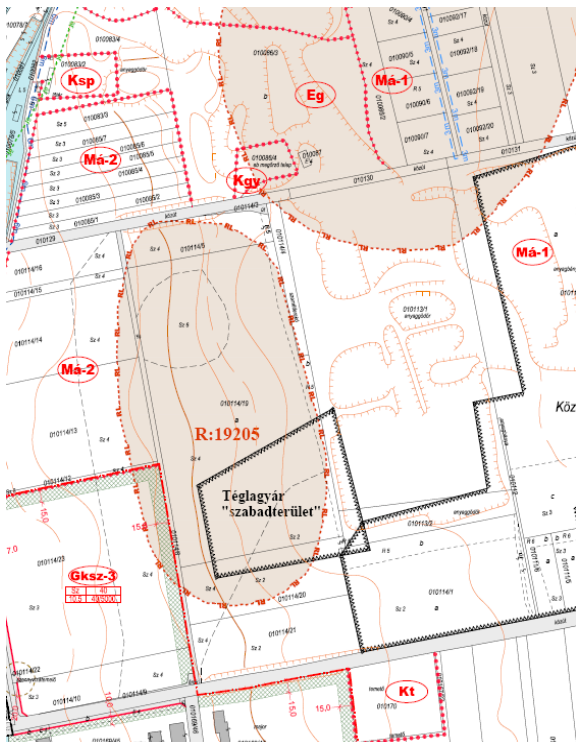
2.4. Szentgrót településrész belterületétől keletre elhelyezkedő hulladékudvar számára önálló telken különleges övezet kialakítása.

## tervezési program és a jelenlegi szabályozás

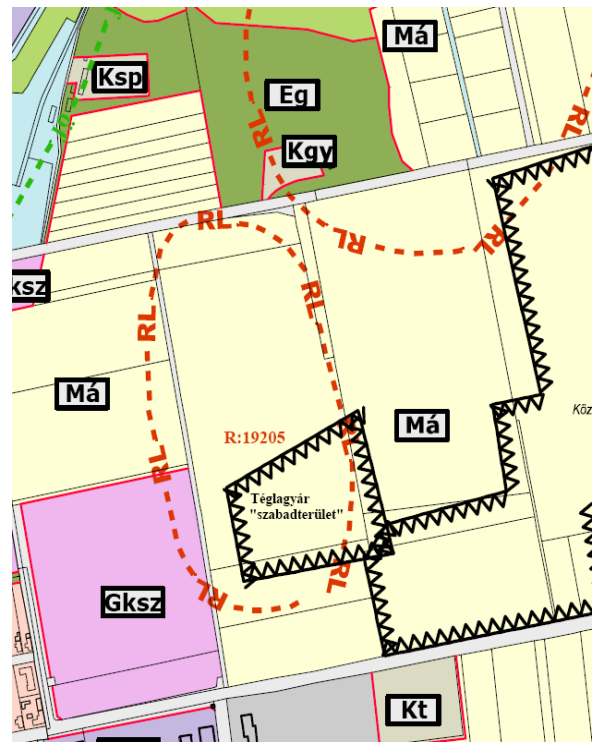
A módosítás során Zalaszentgrót Szentgrót városrészétől keletre, az Ifjúság utca folytatásaként jelzett 010130 hrsz.-ú közút mentén elhelyezkedő hulladéklerakó területe számára önálló övezet kialakítása szükséges.



## hatályos szabályozási elemek és a műholdfelvétel összevetése



## hatályos szabályozási terv részlet



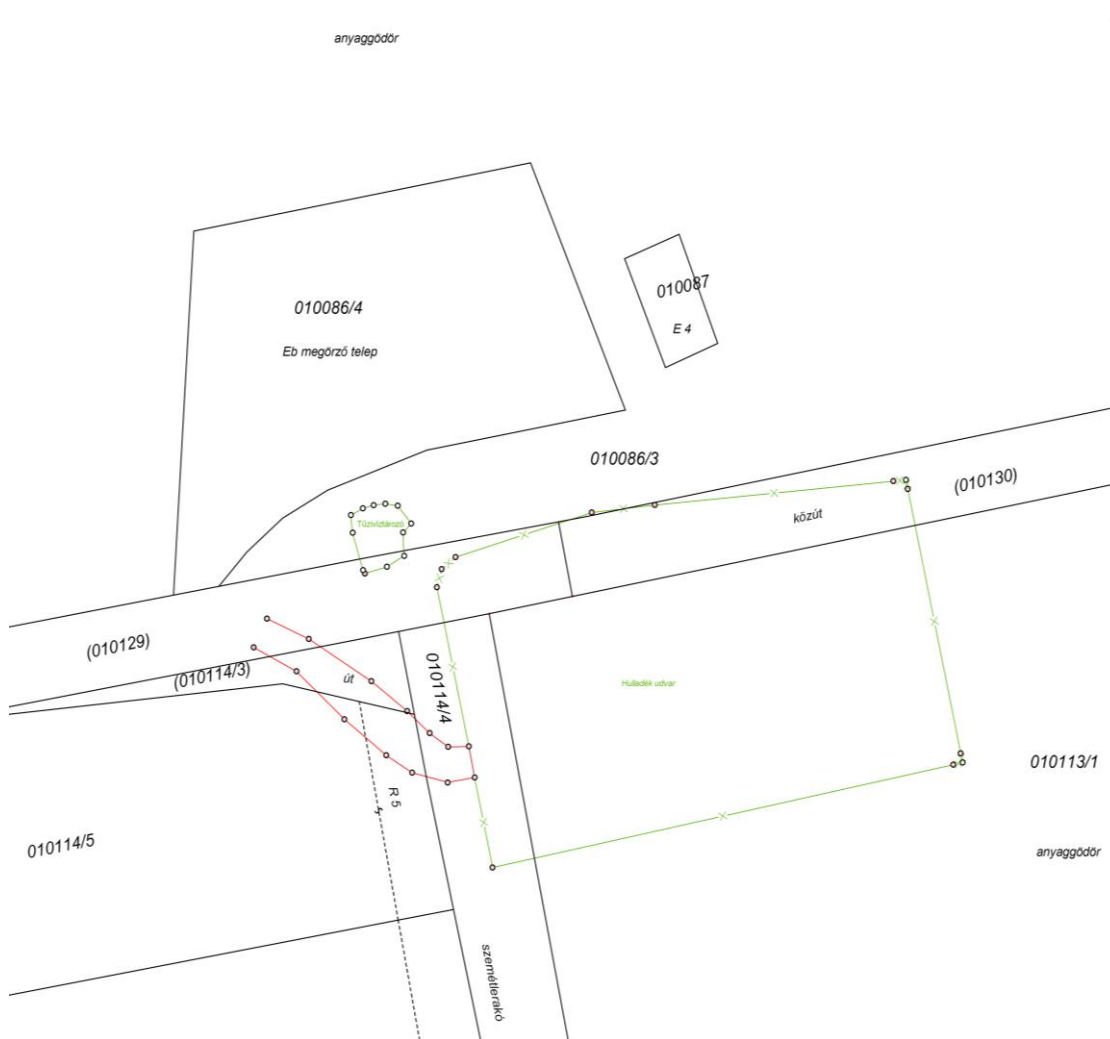
hatályos településszerkezeti terv részlet

A hatályos településrendezési eszközök alapján a tervezési terület általános mezőgazdasági területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az M4-1 jelű övezetbe sorol. A hatályos településrendezési eszközökről leolvasható továbbá, hogy a területet érinti régészeti lelőhely is. A változtatással érintett terület a 010113/1 telek része a jelenlegi ingatlannyilvántartás alapján.

A terület feltárását biztosító közlekedési terület a településrendezési terveken nem a valóságban létező és használt nyomvonalon halad, hanem a telekkönyvileg közútként jelölt területen, mely két nyomvonal nem egyezik meg. A módosítás során a közlekedési terület valós állapothoz való igazítása is szükséges.

A valóságban a hulladékudvar kerítése a hatályos településrendezési terveken közlekedési területként jelölt területen helyezkedik el. A közlekedés jelenleg e területtől északra, a gyeptester teleptől délre történik.

A valós állapotról geodéziai felmérés készült, mely a következő ábrán látható.



### tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a hulladéklerakó területét különleges övezetbe sorolni, mellyel a hulladéklerakó számára biztosítottá válik az önálló telek kialakítása. A város helyi építési szabályzatában szerepel különleges hulladékkezelés- és elhelyezés területe övezet. A módosítás során az érintett területet ezen övezetbe javasolt sorolni. Az övezetre vonatkozóan a következő előírások szerepelnek a helyi építési szabályzatban:

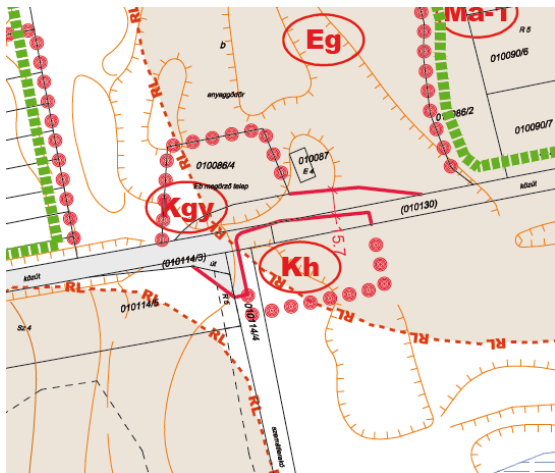


#### 46. Különleges hulladékkezelés- és elhelyezés területe

##### 46. §

- (1) A „Kh” jelű különleges hulladékkezelés- és elhelyezés övezet területén a hulladékkezeléssel és elhelyezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) A „Kh” jelű különleges hulladékkezelés- és elhelyezés övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív szabályozás nincs.

Az övezet telkéhez kapcsolódóan szükséges a közlekedési területeket is rendezni. Ahogy korábban bemutatásra került, az hulladékdudvar területe körbe lett kerítve a jelenlegi használatnak megfelelően, mely nem felel meg a jelenlegi ingatlan nyilvántartásnak, illetve a településrendezési terveken jelenleg jelölt közlekedési területeknek. A kerítés a geodéziai bemérés alapján a jelenleg közlekedési területként szabályozott területeken helyezkedik el. A módosítás során javasolt a közlekedési területek határainak valós állapothoz történő igazítása.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

## 2.5. A Szentpéteri utca és a vasút közötti lakóterülettől északra elhelyezkedő gazdasági és közlekedési területek területfelhasználásnak és szabályozásának módosítása

### tervezési program

Zalaszentgrót város a településrendezési tervek módosítását a területet érintően döntésében több pontban, a következő programmal kezdeményezte:

1. A Berényi utcától északra működő mezőgazdasági vállalkozás megközelítése a lakóterület belső utcáinak érintése nélkül, a Szentpéteri útról biztosítható legyen
2. Az előző szerinti mezőgazdasági vállalkozás meglévő épületének feltöltése, teherforgalma a vállalkozás területén működjön
3. A területet kelet-nyugati irányba átszelő árok területe a valós állapotnak megfelelően vízrendezési területként kerüljön szabályozásra és legyen lehetőség az árokként nem használt területek más célú hasznosítására
4. Legyen lehetőség az előzőekben említett 1387/3 hrsz.-ú ároktól északra lévő gazdasági terület felosztására a terület úttal történő feltárására csökkentve vagy megszüntetve a telken belüli kötelező fásítás korlátozását

A településrendezési tervek módosítását kezdeményező döntés első két pontjában megfogalmazott módosítási igények a tervezés során vizsgálatra kerültek. A vizsgálatok eredményeként elmondható, hogy a problémák megoldására a településrendezési eszközök megfelelő feltételeket biztosítanak, így azok módosítása nem szükséges. E pontokban megfogalmazott problémák megoldása nem településrendezési, hanem forgalomtechnikai kérdés.

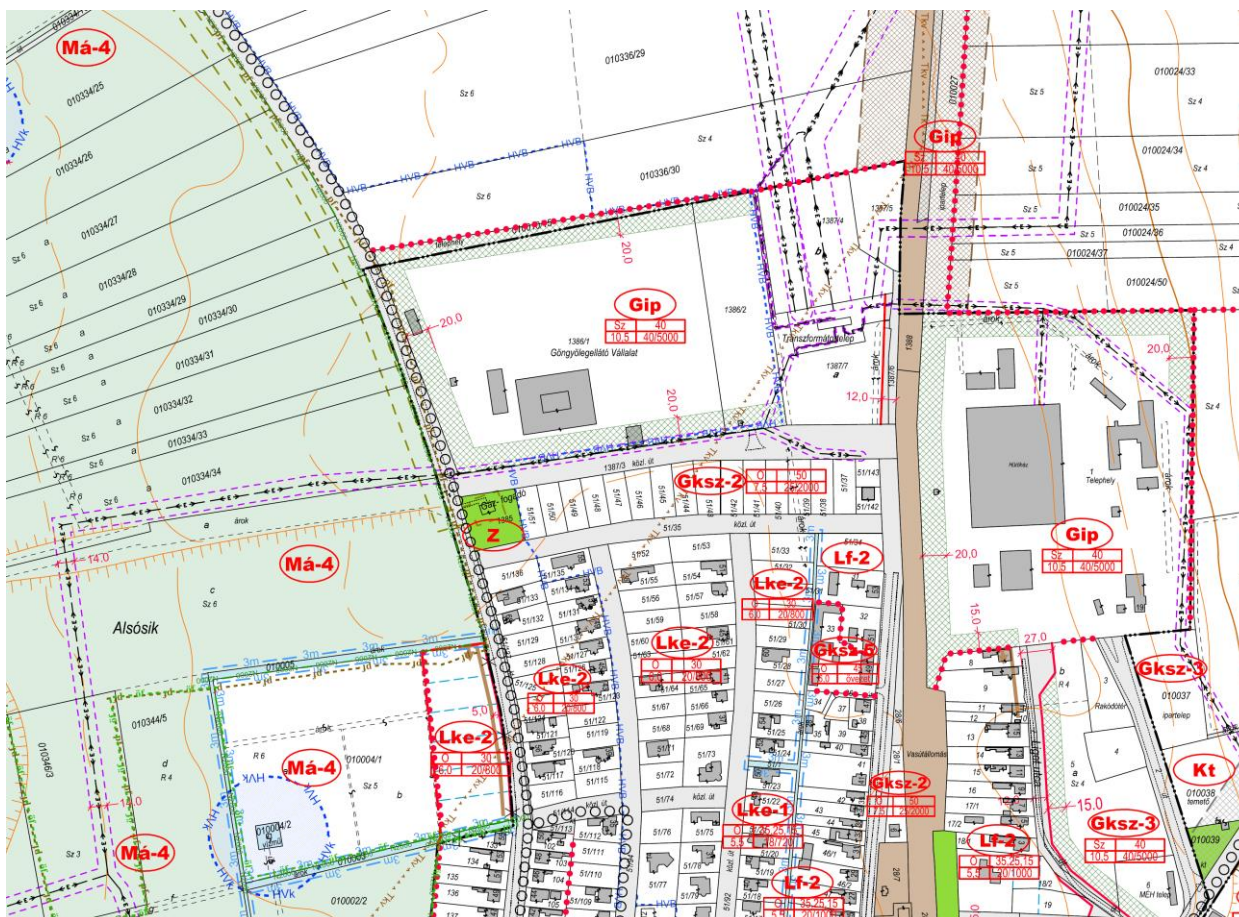
A 3. pontban megfogalmazott módosítási szándék a tervezés során vizsgálatra került, melynek eredményeként a következőkben bemutatottaknak megfelelően a jelenleg közlekedési terület egy része a valós állapot szerint vízrendezési területként leválasztásra kerül.

A 4. pontban leírt módosítási igényre vonatkozóan a gazdasági terület optimális közlekedési feltárhatósága és telekosztása, valamint a közművekkel való elláthatóság vizsgálatra került. Az erre tett, tulajdonossal egyeztetett javaslat a településrendezési tervekbe beemelésre kerülnek.

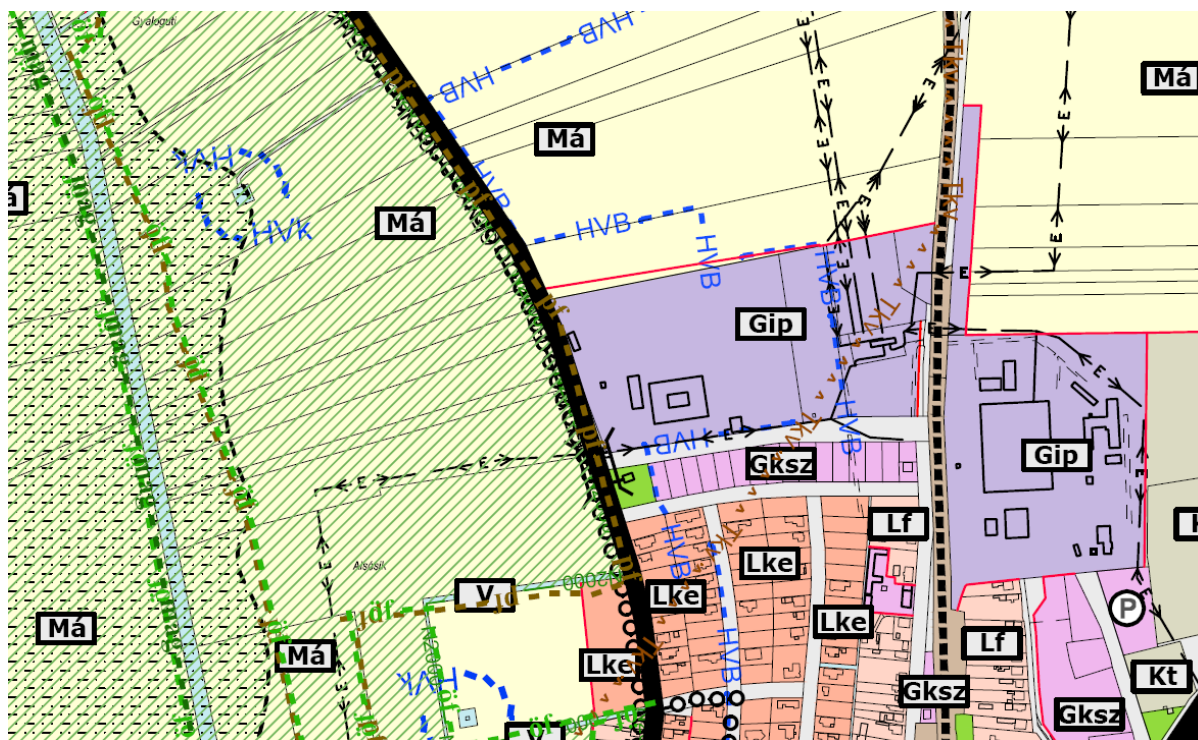
A tervezési program az előzőekben ismertetetteknek megfelelően az előzetes önkormányzati döntéshez képest csökkent. A tervezés a továbbiakban a 3. és 4. pontban foglaltakra terjed ki.

### hatályos településrendezési tervek

A módosítással érintett terület Zalaszentgrót északi részén, a Szentpéteri utca és a vasút közötti területen helyezkedik el a város belterületétől északra. A hatályos településrendezési eszközök a változtatással érintett terület északi részén ipari gazdasági területtel jelölnék, melyet délről a közlekedési és közmű-elhelyezési területen túl kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület határol. Az ipari gazdasági területfelhasználás területet a szabályozási terv a Gip jelű övezetbe sorolja, melynek északi, déli és nyugati határai mentén kötelező fásítás került jelölésre 20 méter szélességben. Az ipari gazdasági terület déli és keleti telekhatára mentén elektromos vezetékek húzódnak, valamint a hidrogeológiai védőidom B található meg az övezet területén.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet



A hatályos településrendezési terveken közlekedési területként jelölt 1387/3 hrsz.-ú telken a valóságban jelentős méretű vízelvezető árok található, így jelen rajta kialakult útterület. E területnek közlekedési rendeltetése nincs, közlekedési funkciója csupán a 1386/2 hrsz.-ú telek megközelítéséig van a Béke utca felől. A településrendezési tervek alapján a területet érinti a tájképvédelmi terület övezete, melyre vonatkozóan felsőbb jogszabályokban kerültek meghatározásra előírások. Ennek részletes bemutatására területrendezési tervekkel való összhang bemutatását tartalmazó fejezetben kerül sor.

A közlekedési területtől délre kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás jelölt, ahol mezőgazdasági üzem működik. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtől nyugatra zöldterület jelölt, melynek északi részén gázfogadó állomás található. A területtől délre közlekedési és közmű-elhelyezési terület található, melytől délre kialakult kertvárosias lakóterületek helyezkednek el. A tervezési terület e területektől északra helyezkedik el a beépítésre szánt területek északi határaként.

A mezőgazdasági üzem forgalma zavaró hatással van a lakóterületekre, melynek kiküszöbölésére kérelem is érkezett az önkormányzathoz. Elmondható azonban, hogy a terület megközelíthetősége elsősorban forgalomtechnikai kérdés, a probléma településrendezési eszközök módosításával nem orvosolható.



hatályos szabályozási elemek és a műholdfelvétel összevetése

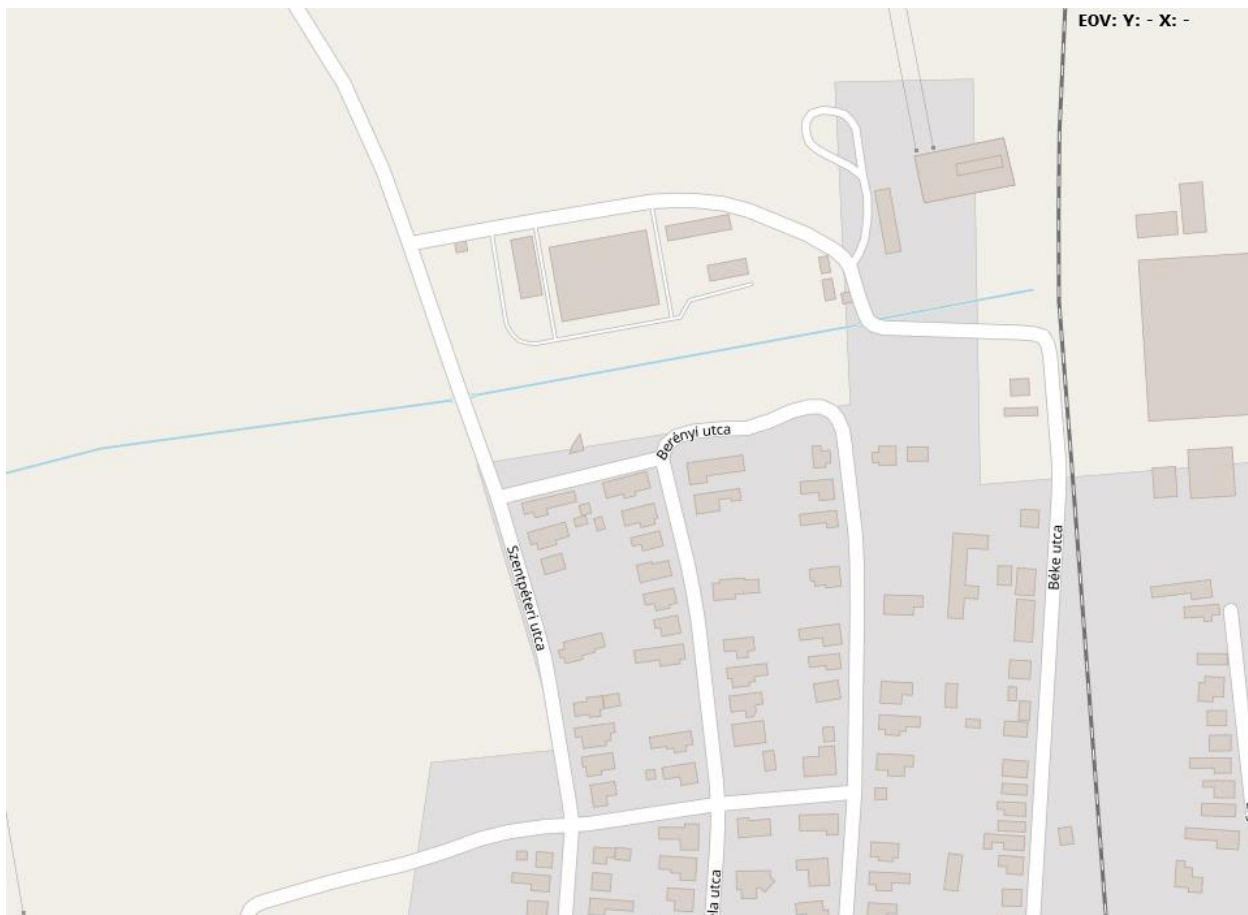
Az ipari gazdasági terület telke nagyméretű telek, melyet az optimális hasznosítás érdekében több kisebb méretű telekre szükséges felosztani. A telekfelosztásra a telek tulajdonosával egyeztetve javaslat készült. A javasolt telekfelosztás a 1386/1 hrsz.-ú telket érinti. A 1386/2 hrsz.-ú telek feltárása a Béke utcához kapcsolódó 1387/3 hrsz.-ú területről biztosítható, annak további aprózódása nem cél.

A 1386/1 hrsz.-ú telek feltárására egy 16 méter szélességű közlekedési terület kerül kiszabályozásra, melynek keleti oldalán fordulóterület kerül jelölésre. E forduló a tehergépjárművek fordulásához is elegendő területet biztosít.

### közlekedésimunkarész

A módosítással közvetlenül a 1386/1 hrsz.-ú ingatlan, illetve a telket nyugatról határoló Szentpéteri utca, valamint a délről szomszédos 1387/3 hrsz.-ú út, mint közlekedési elem érintett:

- A Szentpéteri utca szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 5.5m - 6m. Az útszakasz a belváros, illetve Tüskeszentpéter városrész között teremt kapcsolatot. Az út önkormányzati tulajdonban és kezelésben van, hálózati funkcióját tekintve helyi gyűjtőút. A területen jellemzően kétoldali családi házas beépítés van.
- A 1387/3 hrsz.-ú útterület a valóságban tulajdonképpen vízrendezési terület, a telken nagy szelvényű vízelvezető árok található kelet-nyugati irányú lefolyással. A 1387/3 hrsz.-ú telek keleti oldalán közlekedési kapcsolat van kiépítve a Béke utca északi szakasza, valamint a 1386/1 és 1386/2 hrsz.-ú gazdasági területek között.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

A vizsgált terület környezetében a hatályos szabályozási terv közlekedési övezetbe sorolja a Szentpéteri utcát, valamint a 1387/3 hrsz.-ú és a 1387/6 hrsz.-ú telkeket. A 1386/1 hrsz.-ú ingatlanról délről és nyugatról közvetlenül határos közlekedési területek közül egyik bővítése, szélesítése sem előirányozott, melyet a forgalom nem jelentős mértéke támaszt alá. A Gip jelű övezetbe tartozó területek feltárása a hatályos terv szerint keletről, délről és nyugatról is egyaránt biztosított.

Összhangban a kérelem tárgyában meghatározott szempontokkal, a vizsgált terület közlekedési struktúráját az alábbi javaslattal alakítottuk át:

- Tekintettel a tervezett ipari-gazdasági tevékenységre, a Szentpéteri utca szélességének növelését irányoztuk elő keleti irányba az úttengelytől mért 9m-rel. Ez lehetőséget biztosít az ingatlan előtti közterületi sáv kismértékű fejlesztésére — az útpadka és az árok szélesítésére.
- A terület feltárását javaslatunk szerint az ingatlan kelet-nyugati tengelyben kialakított új út láthatja el, amely mellett kiépülhet a közmű infrastruktúra, továbbá a környező területek több kisebb egységre (telekre) feloszthatóak. Az út szélességét 16m-ben határoztuk meg, keleti vége tehergépjármű fordulóban végződik.
- A délről szomszédos 1387/3 hrsz.-ú (jelenleg útterület) övezeti besorolása a valós használat és a tényleges igények figyelembe vétele mellett vízrendezési területként módosítható. A keleti vége marad kizárólag közlekedési terület, amely biztosítja a szomszédos 1386/2 hrsz.-ú ingatlan Béke utca felőli megközelítését.







## közmű munkarészek

### vízellátás

#### Meglévő állapot:

A Szentpéteri útban DN200/ac és DN100/ac vízvezeték üzemel.

Az 1386/1 hrsz.-ú terület a felszín alatti vízbázis hidrogeológiai B védőövezetébe esik. Az övezetre vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről tartalmazza.

#### Javaslat:

A vizsgált terület vízellátása a meglévő hálózathoz való csatlakozással biztosítható.

### Szennyvízelvezetés

#### Meglévő állapot:

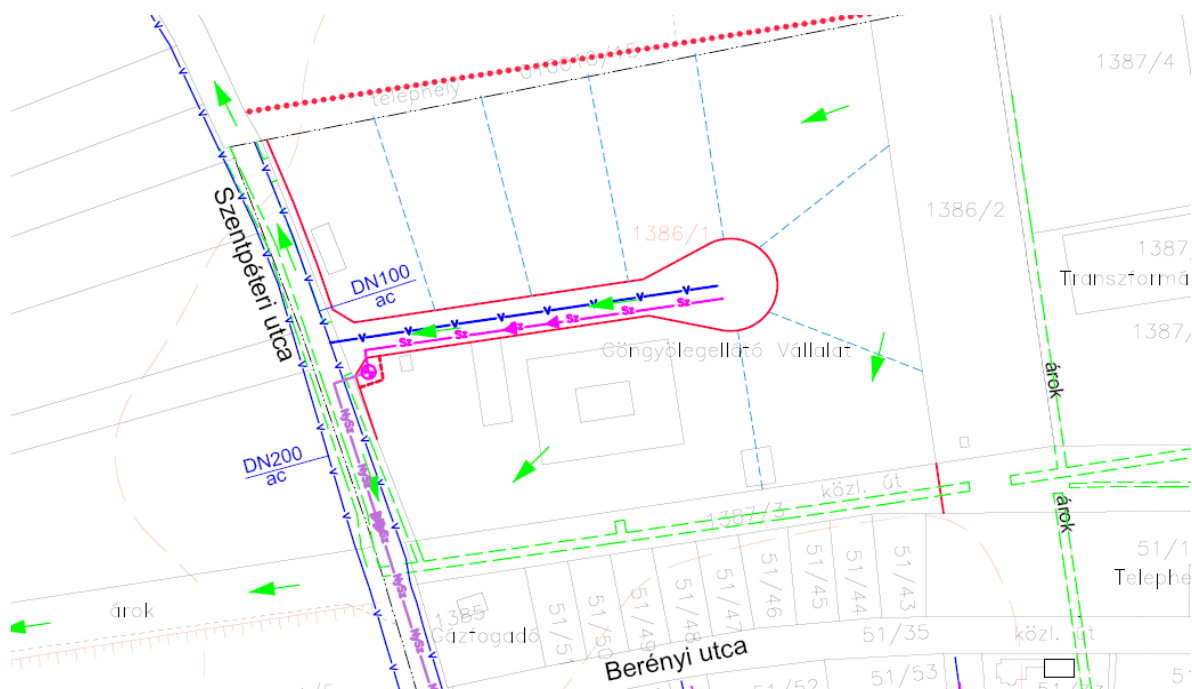
A vizsgált területtől délre, a családi házas övezetben DN200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna hálózat üzemel.

#### Javaslat:

A vizsgált terület szennyvízelvezetése a Szentpéteri utcában meglévő hálózathoz való csatlakozással biztosítható.

A Szentpéteri utcát keresztező, korábbiakban vizsgált vízelvezető árok miatt gravitációs rendszer nem építhető ki, így nyomott rendszer kiépítése szükséges. Az átemelőt a terület mélypontján kell elhelyezni, és a szennyvizet nyomóvezetéken keresztül kell a Szentpéteri utcai hálózatba vezetni. Az átemelő helyére tett javaslat a következő helyszínrajzon található. E területet a módosítás során közlekedési és közmű elhelyezési övezetbe kell sorolni, így szabályozás fogja érinteni a területet.

Javasolt vízellátás és szennyvíz-elvezetés helyszínrajza:



### csapadékvíz-elvezetés:

Az 1387/3 hrsz.-ú közlekedési területen egy jelentős méretű árok helyezkedik el, mely a keleti területekről gyűjti össze a csapadékvizeket, és a 010344/5 hrsz.-ú terület „a” alrészletén lévő árkon keresztül vezeti a befogadó Zala folyóba. Az 1386/1 hrsz. kapubehajtója alatt DN1200/beton áteresz van elhelyezve.

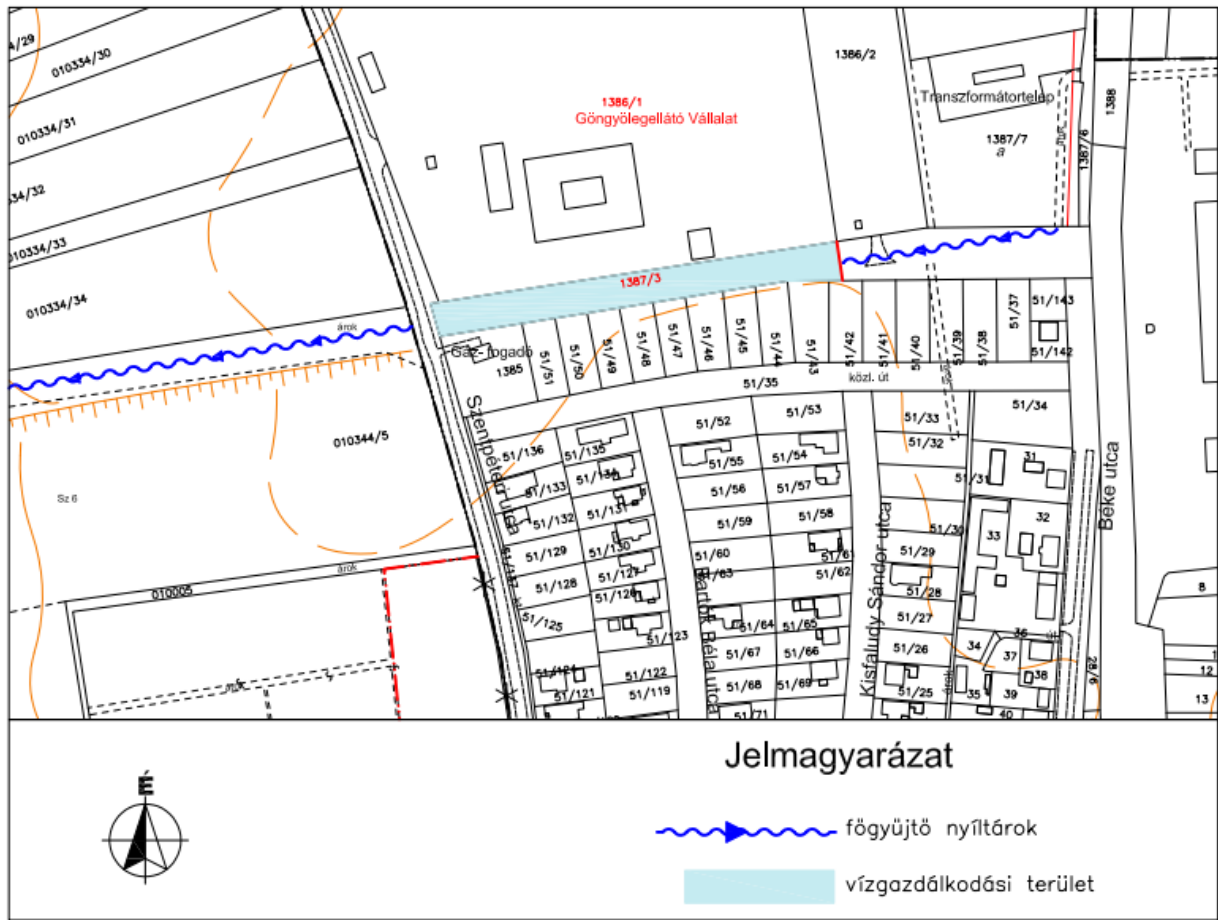


1387/3 hrsz.-en meglévő árok



1386/1 hrsz. kapubehajtója





A módosítás során javasolta a 1387/3 hrsz.-ú közlekedési területet megosztani, és az 1386/1 hrsz. melletti nyugati részét vízgazdálkodási területté módosítani. A keleti része közlekedési és közmű-elhelyezési területfelhasználásba tartandó, ahol a közlekedési funkcióját továbbra is betölti, valamint a vízelvezető rendeltetés megtartásához szükséges feltételek is rendelkezésre áll.

A vizsgált árok a 010344/5 hrsz.-ú terület északi határa mellett kerül levezetésre a befogadó Zala folyó felé, javasolt itt is feltüntetni a főgyűjtő nyílt árkot a szabályozási terven.

A csapadékvíz-elvezetés során az árok vízgyűjtőterületén lévő ingatlanokon törekedni kell a lefolyás késleltetésére, pl. záportároló kialakításával. A csapadékvíz telken belüli visszatartásával az oltóvizet is biztosítani lehet.

Befogadó előtt javasolt burkolt árokszakaszok létesítésére, hordalék visszatartásának biztosítására. Rendezett, folyamatosan karbantartott meder szükséges.

A terület a Balaton vízgyűjtőjén helyezkedik el, mely a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint 1. vízminőség-védelmi kategóriába tartozik. Az ipari területen - amennyiben az előírások szerint szükséges - előtisztítót kell elhelyezni (hordalék, - és olajfogó berendezés telepítése).

#### A 1386/1 hrsz.-ú telek

##### Meglévő állapot:

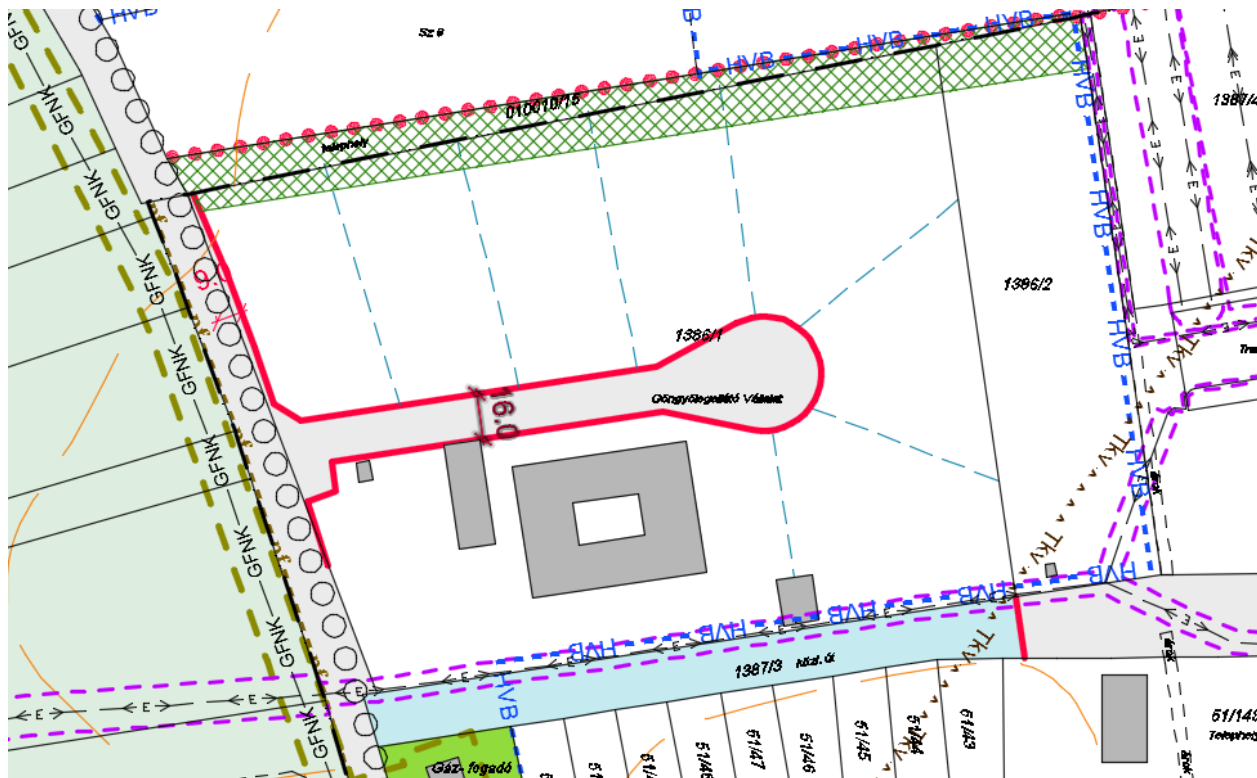
A terület enyhén nyugati irányba lejt.





### javasolt telekfelosztás

A tervezett forduló területét is magába foglaló közlekedési terület kialakításával lehetőség nyílik arra, hogy a hatalmas kiterjedésű ipari gazdasági övezet telke a tömbbelső feltárásával megoszthatóvá váljon. Az ároktól északra elhelyezkedő gazdasági terület feltárására a tervezés során a tulajdonossal egyeztetve tettünk javaslatot. E javaslat beemelésre kerül a településrendezési tervekbe.



A javaslat szerint nyolc telek kerül kialakításra. A meglévő beépítés egy nagyobb telken maradna, mely 12642 m<sup>2</sup> lenne. A fordulótól keletre és az új közlekedési területtől északra nagyjából 3700-5500 m<sup>2</sup> közötti telkek kialakítását javasoljuk a következő ábrán jelöltek szerint. A javaslaton jelölt út és forduló területe a településrendezési terveken közlekedési területként kiszabályozásra kerül, valamint a javasolt telekhatárok a szabályozási terven javasolt elemként jelölésre kerülnek.

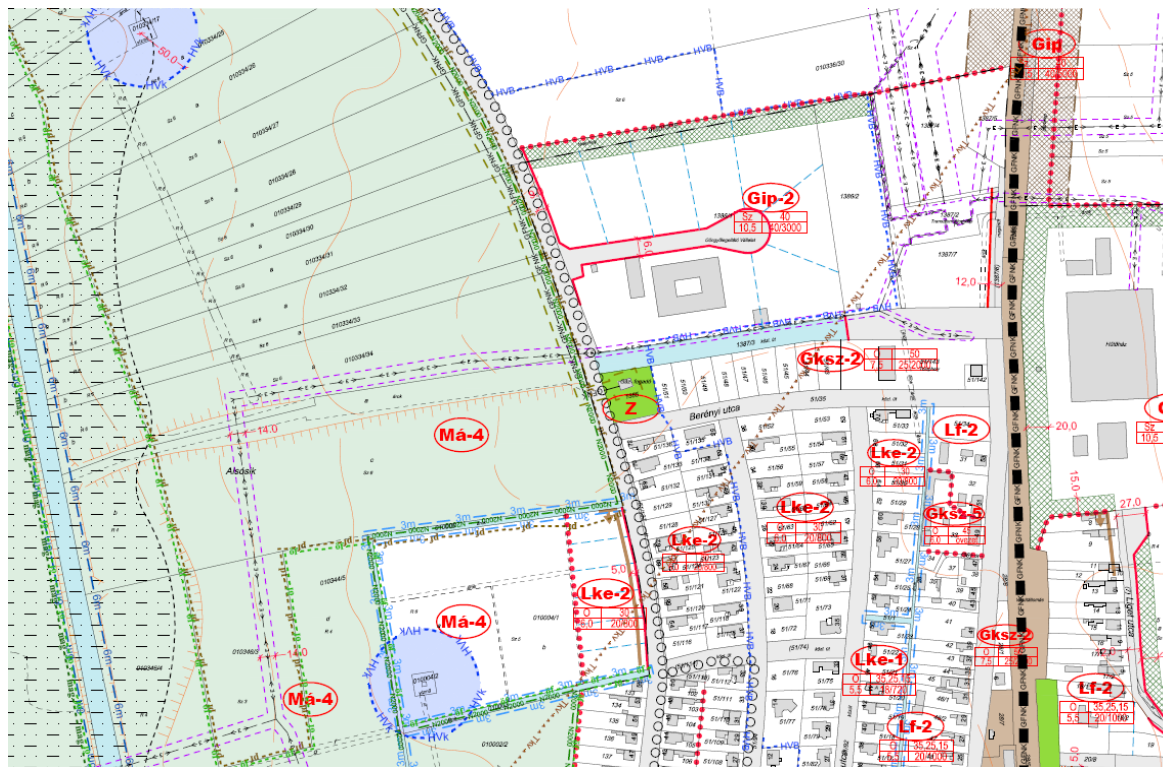
### tervezett módosítás

A településrendezési tervek módosítása során javasolt az ipari gazdasági terület feltárását biztosító közlekedési területet kijelölni a szabályozási terven annak keleti végén fordulóterülettel.

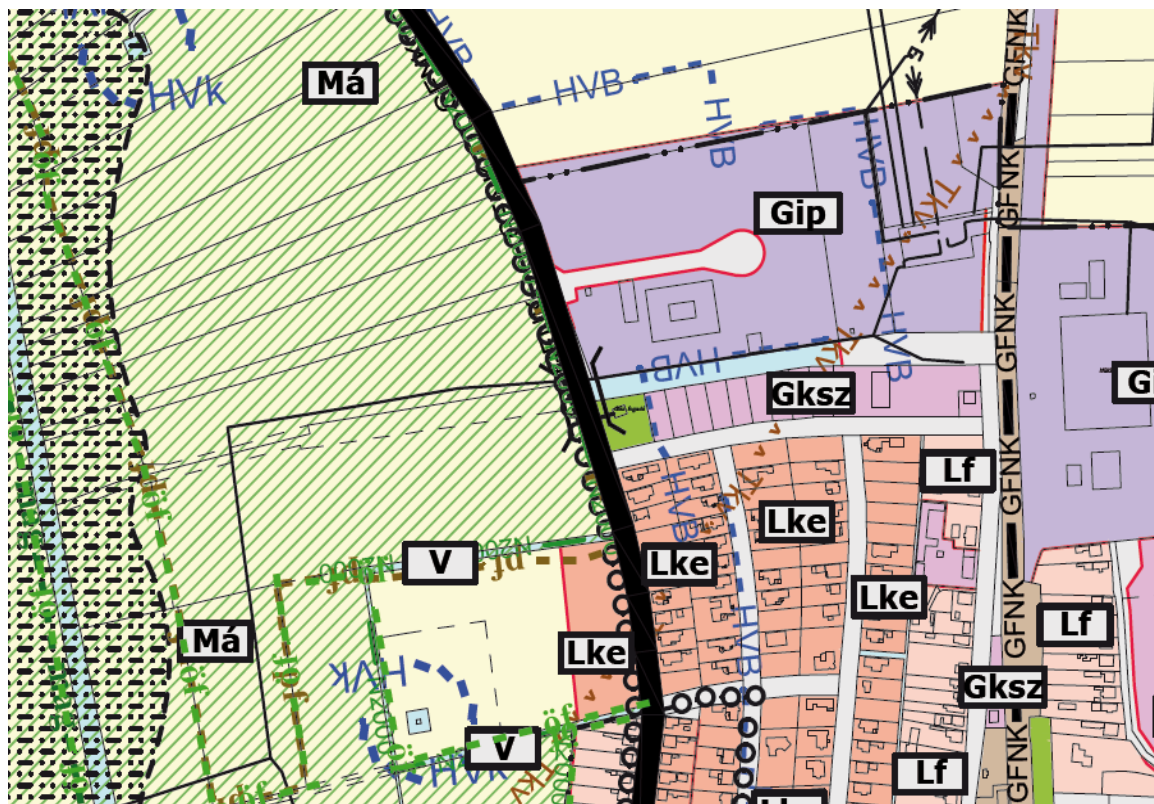
A terület tulajdonosával közösen kialakított telekfelosztási javaslatban a kialakuló telkek mérete nem éri el az 5000 m<sup>2</sup>-t, mely az övezetre meghatározásra került kialakítható legkisebb telekméret, így a Gip jelű övezetben a javaslat nem megvalósítható. A tervezettek megvalósíthatósága érdekében javasolt a terület számára új övezetet létrehozni, mely a Gip-2 jelű övezet lesz. Az övezet esetében a kialakítható legkisebb telekterület 3500 négyzetméterben kerül meghatározásra, a további normatív előírásait tekintve a Gip jelű övezettel megegyező. A módosítás során a Gip jelű övezet területeinek övezeti kódja Gip-1-re módosul, mely a területeket érintően szabályozás módosulással nem jár.

A módosítás során törlésre kerül a telek nyugati és déli oldalán található telken belüli fásítás kötelezettsége, miután a telket déli oldalról is gazdasági területek veszik körül, így annak nincs jelentős szerepe. Elmondható továbbá, hogy a kötelező fásítással érintett területen jelenleg aszfalt burkolat,

illetve épület is megtalálható, mely jól látszik a korábban bemutatott, műhold felvételt és hatályos szabályozást összevető ábrán.



tervezett szabályozási terv részlet



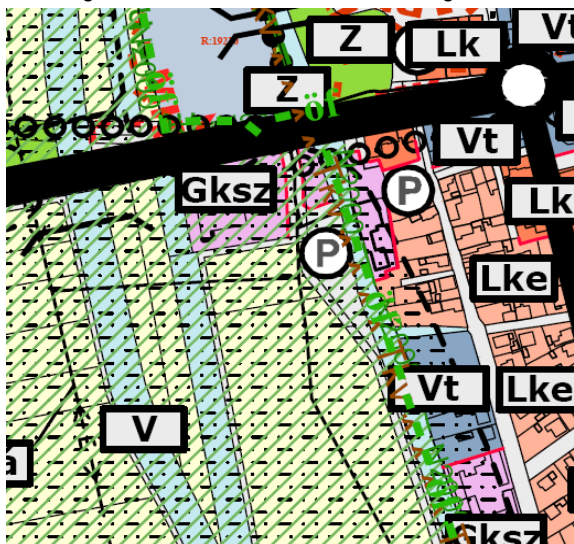
tervezett településszerkezeti terv részlet



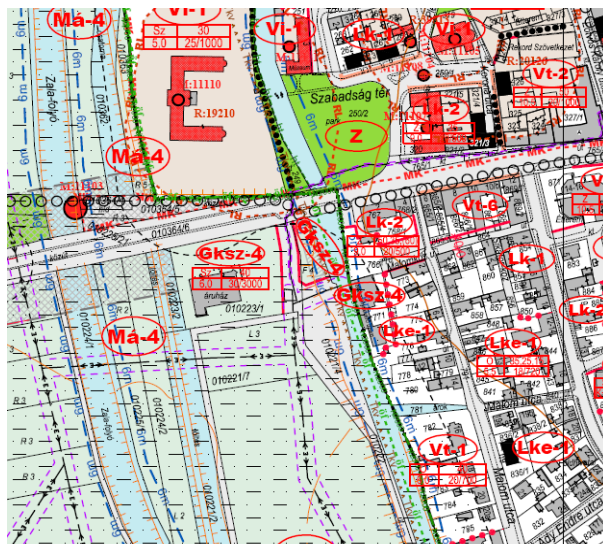
## 2.6. A Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területen a szabályozás felülvizsgálata

### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

A módosítással érintett terület a Batthyány Lajos utca mentén helyezkedik el, a Zala – folyó és a Malom-csatorna közötti területen. A változtatási programban szükséges a területre vonatkozó szabályozást felülvizsgálni annak tisztázása érdekében, hogy a terület milyen irányban és miként fejleszthető tekintettel az itt fellelhető nemzetközi és országos természetvédelmi kategóriákra.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A tervezési terület a Zala-folyó és a Malom-csatorna között helyezkedik el. A hatályos településszerkezeti terv szerint a Zala-folyó és a Malom-csatorna területe vízgazdálkodási területfelhasználásba tartozik. A közöttük fekvő területeken általános mezőgazdasági területfelhasználású területek találhatóak, valamint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás is megtalálható a 010223/1 hrsz.-ú telken, ahol jelenleg Penny áruház helyezkedik el. Az áruháztól keletre, délkeletre nagyobb kiterjedésű közlekedési és közmű elhelyezési terület jelölt, mely a településszerkezeti terven is szereplő nagyobb kiterjedésű parkolóként szolgál. A területen a valóságban nincsen jelen parkoló, az fejlesztési célként került meghatározásra a terveken. Az áruháztól keletre, közlekedési területfelhasználáson közép feszültségű elektromos vezeték található, melynek védőtávolsága a településrendezési terveken is jelölésre került.

A tervezési területen többféle természeti védelem is megtalálható. Európai jelentőségű védelmet jelent a Natura 2000 védelem, mivel a terület az Alsó Zala-völgy területén helyezkedik el. A terület része továbbá az országos ökológiai hálózatnak is, a terület a településrendezési terveken is az ökológiai folyosó részeként jelölt. Ezen természeti védelmek korlátait figyelembe véve kell meghatározni a terület reális fejlesztési lehetőségeit, melynek érdekében természetvédelmi értékvizsgálat készült. A Natura2000 érintettség miatt az előzetes egyeztetéseknek megfelelően Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készítenő a 275/2004. (X. 8.) korm. rendelet 14. számú mellékletében meghatározott tartalom szerint. A hatásbecslési dokumentáció a következő oldalakon olvasható.



hatályos szabályozási elemek és a műholdfelvétel összevetése



# Natura 2000 hatásbecslés

**Zalaszentgrót közigazgatási területén  
a Batthyány utcától délre,  
a Zala-folyó és a Malom-csatorna közé eső területéről**



készítette:

**Óvári Miklós**



okleveles természetvédelmi szakmérnök

élővilág- és tájvédelmi szakértő

nyilvántartási szám: SZ-008/2015

Zöld Zala Természetvédő Egyesület

2020



**Jogforrás:**

**Jelen Natura 2000 hatásbecslés a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről 14. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően a hatásbecslési dokumentáció tartalmi követelményei alapján készült.**

**1. Azonosító adatok****1.1. A terv készítőjének, illetve a beruházónak a neve, címe, elérhetősége**

A terv készítője: Óvári Miklós, okleveles természetvédelmi szakmérnök természetvédelmi szakértő (SZTV Élővilágvédelem és SZTjV Tájvédelem) 8900. Zalaegerszeg, Závodszky u. 1/d

Megrendelő: Zalaszentgrót Város Önkormányzata, Zalaszentgrót Dózsa Gy. u. 1.

**1.2. Az adatlap kitöltésében részt vevő személyek, szervezetek neve, címe, elérhetősége, szakmai referenciáinak leírása**

Óvári Miklós természetvédelmi mérnök, élővilág- és tájvédelmi szakértő

8900. Zalaegerszeg Závodszky u. 1/d

Szakértői tevékenység végzésére jogosító engedély száma: SZ-008/2015.

Referenciák: Zalaszentgróti Zala-völgy ökológiai-természeti állapotfelmérése 1998  
 A Muramenti Nemzetiségi Kistérségi Társulás komplex ökológiai állapotfelmérése 1999  
 Zalaegerszeg város helyi természetvédelmi területeinek felmérése 2001  
 Zalakaros város területének természeti értékvizsgálata 2004  
 Zalaegerszeg város helyi természetvédelmi területeinek kezelési terve 2010  
 Az IUCN Nemzeti Ökológiai Hálózat tervezetében a zalai rész feldolgozása 1996  
 A zalai régió ökológiai hálózata 1997  
 A Környezetileg érzékeny területek rendszere Zala megyében 2002  
 Flóratérképezés Zala megyében 2005 Ökoleltár Göcsej - Közép-Zalában 2007  
 Ökoleltár Észak-Zalában (Zeg. és Térsége Többcélú Kistérségi Társ.) 2007  
 „Kerka-völgy kincsei” - Természeti értékek és kulturális örökség megőrzése 2007 a Kerka völgy Natura 2000 hálózatba tartozó élőhelyein és a jogi védettségen kívül eső területeken  
 Interreg IIIA Szlovénia-Magyarország-Horvátország Szomszédsági Program 2004-2006 SLO-HU-CRO 2006/01 132/HU  
 Élőhelytérképezés az Iszkonaki-erdő (Tormafölde – Vétyem) O5x5\_025 2006  
 HUBF 20037. Alsó-Zala-völgy Natura 2000 terület élőhelytérképezése 2008  
 HUON 20013 Öregcser Natura 2000 fenntartási terve 2015  
 HUON 20020 Gyöngyös-patak és kőszegi Alsó-rét fenntartási terve 2016  
 Natura 2000 hatásbecslés a Zalaegerszeg 0548/1 és 0548/5. hrsz-ú területekről 2016  
 HUDD 20056 Közép-Dráva Natura 2000 fenntartási terve 2017-18  
 Élőhelytérképezés a Keszthelyi-hegységben O5x5\_075 2008, 2019  
 Natura 2000 hatásbecslés Zalaszentmihály területén TOP-1.2.1- 15 Társadalmi és környezeti szempontból fenntartható turizmusfejlesztés program keretében tervezett beruházásról 2019

## 2. Az érintett Natura 2000 terület

### 2.1. A Natura 2000 terület neve és kódja, amelyre a terv vagy a beruházás várhatóan hatással van

Alsó-Zala-völgy (HUBF20037)

A terület státusza: ☐ különleges madárvédelmi terület

☐ különleges természetmegőrzési területnek jelölt terület

☐ kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek jelölt terület

☐ jóváhagyott különleges természetmegőrzési terület

☒ **jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület**

☐ különleges természetmegőrzési terület

☐ kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

### 2.2. Azoknak a közösségi jelentőségű fajoknak, illetve élőhelytípusoknak a felsorolása, amelyeknek valamely állományára vagy természetvédelmi helyzetére a Natura 2000 területen hatással lehet a terv vagy beruházás (a [www.natura2000.eea.europa.eu](http://www.natura2000.eea.europa.eu) 3.2 Species referred to in Article 4 of Directive 2009/147/EC and listed in Annex II of Directive 92/43/EEC and site evaluation for them listája alapján)

#### Közösségi jelentőségű állatfajok

A Közösségi jelentőségű állatfajok körét a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 2. számú melléklete (2/A és 2/B) tartalmazza. Az Alsó-Zala-völgy (HUBF20037) területének kijelölésekor az ott élő közösségi jelentőségű állatfajok is meghatározásra kerültek, melyek az alábbiak:

A kijelölés alapját képező jelölő állatfajok			Érintettség
1	balin	<i>Aspius aspius</i>	a fajt nem észleltük a területen
2	vöröshasú unka	<i>Bombina bombina</i>	a fajt nem észleltük a területen
3	skarlábogár	<i>Cucujus cinnaberius</i>	a fajt nem észleltük a területen
4	nagy szarvasbogár	<i>Lucanus cervus</i>	a fajt nem észleltük a területen
5	vidra	<i>Lutra lutra</i>	a fajt nem észleltük a területen
6	sötét hangyaboglárka	<i>Maculinea nausithous</i>	a fajt nem észleltük a területen
7	vérfü-hangyaboglárka	<i>Maculinea teleius</i>	a fajt nem észleltük a területen
8	közönséges denevér	<i>Myotis myotis</i>	a fajt nem észleltük a területen
9	szivárványos ökle	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	a fajt nem észleltük a területen
10	dunai tarajosgöte	<i>Triturus dobrogicus</i>	a fajt nem észleltük a területen
11	tompá folyamkagyló	<i>Unio crassus</i>	a fajt nem észleltük a területen

12	harántfogú törpecsiga	<i>Vertigo angustior</i>	a fajt nem észleltük a területen
13	hasas törpecsiga	<i>Vertigo moulinsiana</i>	a fajt nem észleltük a területen

### **Közösségi jelentőségű növényfajok**

A Közösségi jelentőségű növényfajok a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 3. számú melléklete tartalmazza. Az Alsó-Zala-völgy (HUBF20037) területén a kijelöléskor közösségi jelentőségű növényfaj is meghatározásra került az alábbi szerint:

A kijelölés alapját képező jelölő növényfaj			Érintettség
1	leánykökörcsin	<i>Pulsatilla grandis</i>	a fajt nem észleltük a területen

A vizsgált terület élőhelyei a faj élőhelyigényétől teljesen eltérőek, így a leánykökörcsin előfordulása kizárható.

Az Alsó-Zala-völgy Natura 2000 területén előforduló fontos flóra- és faunaelemek (3.3 *Other important species of flora and fauna (optional)*) közül a terület bejárásakor nem találtuk egyiket sem.

### **Közösségi jelentőségű élőhelyek**

Az Alsó-Zala-völgy (HUBF20037) területén ismert közösségi jelentőségű élőhelyek (3.1 *Habitat types present on the site and assessment for them*) érintettségét megvizsgálva az alábbi eredmény született:

kód	Natura 2000 élőhely	Előfordulása a vizsgált területen
3150	Természetes eutróf tavak Magnopotamion vagy Hydrocharition növényzettel	<b>nem</b>
3160	Láptavak	<b>nem</b>
3260	Híjaras patakok	<b>igen</b>
6210	Meszes alapkőzetű féltermészetes száraz gyepek és cserjésedett változataik (Festuco-Brometalia)	<b>nem</b>
6410	Kékperjés láprétek	<b>nem</b>
6430	Síkságok és a hegyvidéktől a magashegységig tartó szintek hidrofil magaskórós szegélytársulásai	<b>nem</b>
6440	Cnidion dubii folyóvölgyeinek mocsárrétjei	<b>nem</b>
6510	Sík- és dombvidéki kaszálórétek (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	<b>nem</b>
7230	Mészkedvelő üde láp- és sásrétek	<b>nem</b>
91E0*	Enyves éger (Alnus glutinosa) és magas kőris (Fraxinus excelsior) alkotta ligeterdők (Alno- Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	<b>marginálisan</b>
91F0	Keményfás ligeterdők	<b>nem</b>
91G0	Pannon gyertyános-tölgyesek	<b>nem</b>

\* Kiemelt jelentőségű élőhelytípus

A területen előforduló közösségi jelentőségű élőhelyek részletes bemutatását a 3.6.4. fejezet tartalmazza.

### **3. A terv vagy beruházás**

### 3.1. A Natura 2000 területre hatással lévő terv vagy beruházás bemutatása, céljának meghatározása

Zalaszentgrót Város Önkormányzata a település gazdasági-kereskedelmi fejlesztéséhez új helyszíneket vizsgál az aktuális településrendezési terv keretében. A mára szinte teljesen beépített belterületen erre nem sok lehetőség adódóik, viszont annak határa és a nyugatra kivezető közút mellett korábban megépült áruház közötti „foghíj” lehetőséget, ill. megfelelő helyszínt biztosítana a fejlesztéshez.

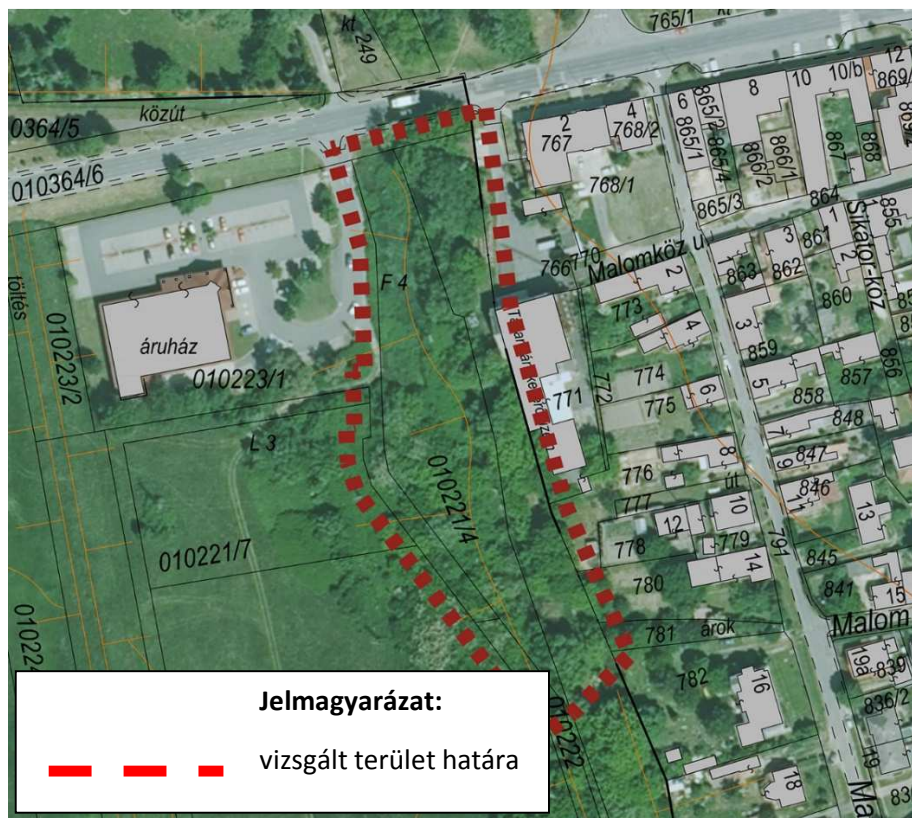
### 3.2. A terv vagy beruházás mérete, jelentősége, tervezett időtartama

Múzeumfejlesztés:

A beruházás nagyságrendje: jelenleg nem ismert.

Tervezett időtartam: jelenleg nem ismert.

### 3.3. A terv vagy beruházás térbeli kiterjedése, az általa igénybe vett terület és az okozott hatás nagysága, kiterjedése, térképi ábrázolása



A tervezési helyszín a településrendezési terven



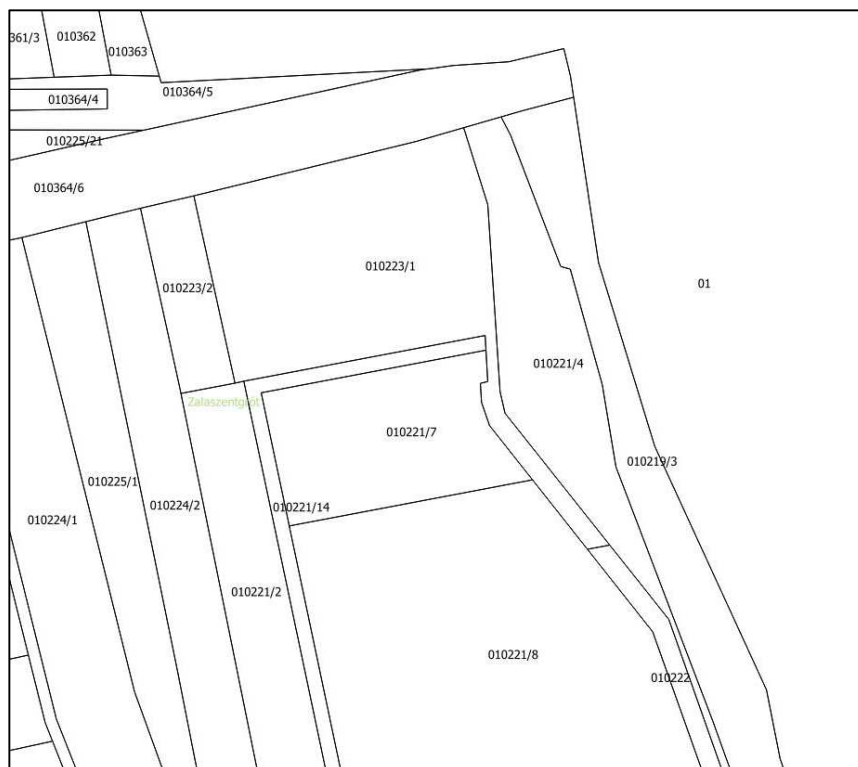


A tervezési helyszín az érintett hrsz-ok a Google Map aktuális térképén

A tervezett beépítéssel érintett terület a külterület és a belterület határán található.

Az érintett külterületi helyrajziszámok az alábbiak:

010219/3, 010221/4, 010221/7, 010221/8, 010221/14, 010222, 010223/1.



A fenti helyrajzi számok  
által érintett terület



Az érintett ingatlanok  
művelés ága rét, erdő és  
kivett

A fejlesztéssel érintett terület megközelítése a Zala-völgy felől a belterületre északról a Batthyány utcáról történik. **A fenti helyrajz számok által érintett területrészt 9388.68 m<sup>2</sup> kiterjedésű**

**3.4. A terv vagy beruházás kivitelezésének várható időtartama, valamint a kivitelezés során várható átmeneti hatások bemutatása (felvonulási létesítmények, anyag-nyerőhelyek, a szállítás vagy egyéb személy- és gépjárműforgalom zavaró hatása stb.)**

a területen tervezett gazdasági funkció részleteiben még nem ismert, jelenleg a rendezési tervi szakaszban van, így a beruházás és kivitelezés ideje sem ismert.

**3.5. A terv vagy beruházás megvalósításához szükséges létesítmények ismertetése**

A tervezés jelenlegi szakaszában csak annyi ismert, hogy kereskedelmi egység építését tervezi a város.

**3.6. A terv vagy beruházás hatásterületén lévő természeti állapot ismertetése**

**3.6.1 Általános jellemzés**

Zalaszentgrót a Dél-dunántúli régióban, Zala megyében található.



Átnézeti térkép

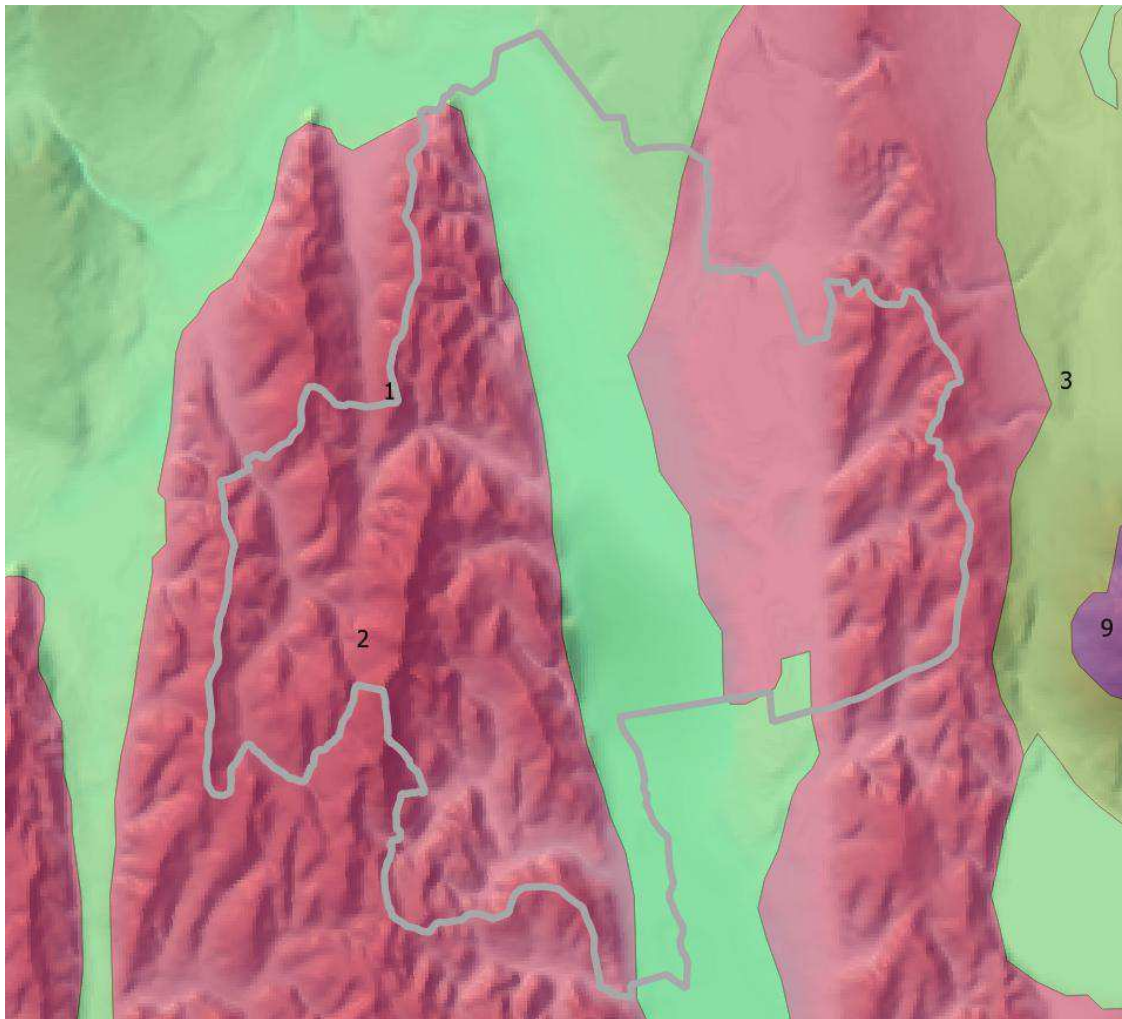
A vizsgált terület tágabb környezete, így a város Magyarország Kistájkezelési tervének (Marosi szerk. 1990) alapján a Kelet-Zalai-dombság északi végén négy kistájban helyezkedik el. A nyugati oldalon emelkedő dombok a Zalaapáti-hát kistáj területére esnek, északon a közigazgatási terület Felső-Zala-völgybe is benyúlik. A belterület és a folyóvölgy a Zalai-kart követő már az Alsó-Zala-völgybe, a keleti oldal dombjai pedig a Zalavári-hát mikrorégiók területébe sorolandók.







akkora különbséget. A területen a völgy szintjének legmélyebb szintjéhez képest (113 mBf.) a dombok legmagasabb pontja, a Vergyálom (337 mBf.) így a város területén a relatív magasságkülönbség eléri a 224 méter.



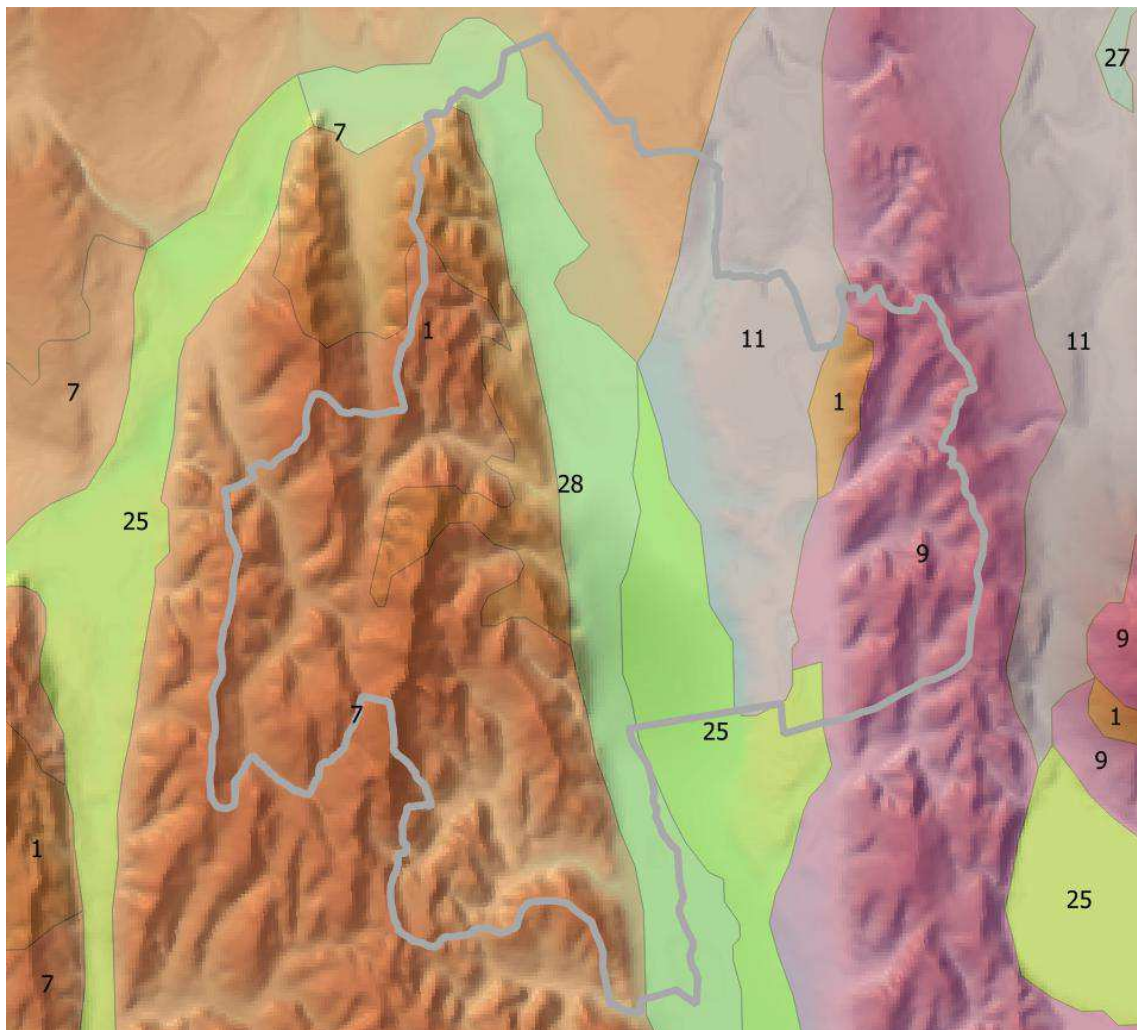
A felszínközeli alapkőzetek határainak elhelyezkedése

- |                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| 1 Glaciális és alluviális üledékek | 2 Lössös üledékek |
| 3 Harmadkori és idősebb üledékek   |                   |

### Talajok

A Zala völgyében a vastag alluviális üledékeken vályog mechanikai tulajdonságú, kedvező vízgazdálkodású réti, lápos réti talajokat találunk. Az egykor lefolyástalan területeken tőzegben gazdag síklápok is előfordulnak, kiterjedésük mára már nem jelentős. A völgy északi végén az ősrábai eredetű kavicsalluvium is megjelenik. A völgy talajai többnyire a dombok művelt területeinek (szőlő, kert, szántó) eróziójából származó, eső által lemosott, az egykor gyakori árvizek során elterített hordalék melyek a lösz, homok folytán karbonátosak. A domboldalakon a magasabb társzíneken a löszös-homokon az egykori erdők talajképző hatása nyomán agyagbemosódásos barna erdőtalajok, a löszön csernozjom barna erdőtalajok találhatók. A jobb vízgazdálkodású domboldalokban erdő- és szőlőművelés folyik. A magas eróziós potenciál a helytelen gazdálkodással felerősítve a felelős a talajok lepusztulását követően a földes kopárok megjelenéséért.

A folyóvölgyben a rétek, erdők mellett megjelent meliorált, szántóművelésbe vont területein mára telkesített rétláp talajok találhatók. A dombokba mélyen bevágódott többi vízfolyás mentén is hasonló talajképződési folyamatok zajlottak.



A város környékének talajtérképe

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 1 Köves és földes kopárok                     | 7 Agyagbemosódásos barna erdőtalajok |
| 9 Barnaföldek (Ramann-féle barna erdőtalajok) | 25 Réti talajok                      |
| 26 Réti öntéstalajok                          | 27 Lápos réti talajok                |
| 29 Lecsapolt és telkesített síkláp talajok    |                                      |

### Vízrajz

A lehulló csapadékból, olvadó hóból eredő, a dombokról lefolyó vizeket a völgyekben vízfolyások, patakok gyűjtik össze. A változatos domborzat következtében a főbb patakvölgyek mellett több ér, csermely is található. A jobbpart vizei közül az Aranyadi-, Csáfordi- és a Kanizsa-patak említendő, míg a balparton a Nádas-, Tekenyei-, Zalaszentgróti- és Zalaudvarnoki-patak tartozik a jelentősebbek közé. A közigazgatási terület nyugati szélén a Dötki-patakon, valamint a belterülettől a Nádas-patakon több duzzasztással kialakított mesterséges tó (halastó) található. A tavak számát a Zala-völgyben a fürdő fölött található kavicsbányatavak növelik, mely az ásványi nyersanyag több évtizeddel ezelőtti kisipari kitermelését követően alakultak ki. A tavak vize disztróf jellegű, a természetes vizeknek megfelelő minőségű. Horgászattal hasznosítottak. Minden érintett vízfolyás vizének

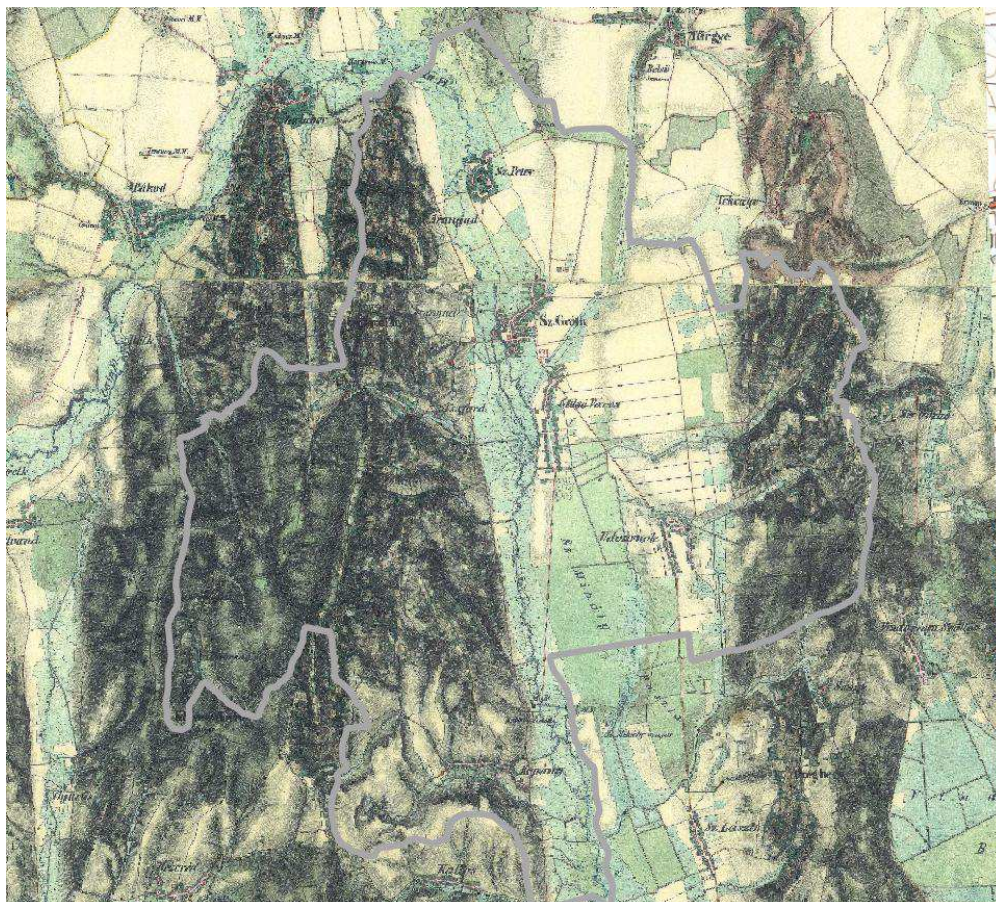






már valóban összevethető a maival. Látható, hogy a Zala-völgy keleti lankáit a közútig akkor még rétek, vizes élőhelyek borították, amiket később többségében feltörték, ma szántókat találunk helyükön. Tüskeszentpéter akkoriban még mocsarakkal körülvett szigetként került ábrázolásra. Ez az állapot nagyjából a második világháborúig tartott, a nagyobb változások azt követően történtek. A járási székhellyé válással együtt járó fejlődés a lakó- és iparterület számottevő növekedését vonta maga után. A belterület bővülése, a beépítések helyszínei a korábbi városmag körüli szántók, rétek lettek, a legutóbbi időszakban a szőlőhegyek lakóterületté való válása hozott változást.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a tervezési helyszín az utóbbi 2-300 évben a Zala-völgy szegélye, a vizes élőhelyek, kaszálórétek és a belterület ütközőzónája volt.



A város területe a II. katonai felmérés idején (1806-1869)

### 3.6.3. A közelmúlt történései

A tervezési terület természeti képét a XX. századi történések alapvetően megváltoztatták. A múlt század 60-as éveiben elkezdődött a Zala szabályozása. A szocializmus idején megvalósult vízügyi beavatkozások alapvetően változtatták meg a völgy természeti képét. A szűk, egyenes mederben a folyó mélybe vágta magát, ezáltal megszűntek az évi többszöri kiöntések. Ezzel számos vizes élőhely, lápok mocsarak kiszáradtak, átalakultak, a lefűződött holtágak lassan feltöltődtek, növényzet nötte be őket. A higrofil jellegű élőhelyek, mint a mocsárrétek, magassásosok átalakultak és helyükön franciaperjés, ecsetpázsitos kaszálórétek fejlődtek. Ez az állapot jellemzi ma is a zalaszentgróti Zala-völgyet. A víz és az árkok mentén fűzesek, égeresek alakultak ki, néhány helyen láperdő is található. Az egykori keményfa ligetekre mára csupán egy fél hektáros erdőfolt emlékeztet egy kis kiemelkedésen. A rendszerváltás után kialakult tulajdonviszonyok és az állattartás visszaszorulása számos helyen a művelés felhagyását eredményezte, aminek következtében sokféle tájidegen jelentek

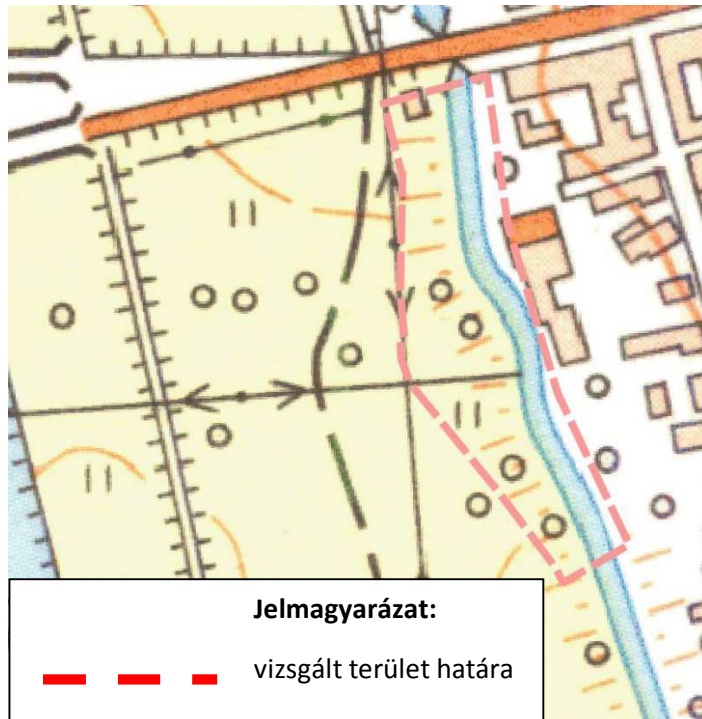


meg, valamint a természetes növényközösségek helyén inváziós fajok uralta jellegtelen növényzet fejlődött.

A vizsgált terület jelentős részén napjainkra hasonló tendenciák érvényesültek.

#### 3.6.4. A vizsgált terület aktuális természeti állapota

A vizsgált területre vonatkozó legkorábbi, beazonosítható térkép a FÖMI 1980-as években készített EOv 42-144. sz. szelvénye. Ezen egyértelműen rét művelési ág látszik.



A terület az 1986-os EOv térképen

A következő dokumentum a FÖMI 2007-es légifelvétele. Ez a Natura 2000 kijelölése után két évvel készült, a képen már látható a megépült kereskedelmi egység, valamint a közte és a patak közti terület erdősültsége.



A terület a 2007-es légifotón

A terület aktuális természeti állapota a 2020. júniusi terepbejáráson tapasztaltak alapján az alábbiak szerint jellemezhető: A területen az egykori kaszálók helyén ma túlnyomórészt tájidegen fajok alkotta jellegtelen növényzet az uralkodó. Természetes növényközösség csak marginálisan, társuláskomplexben fordul elő kis foltszerű megjelenéssel, melyet a patakoldalban megtelepedett néhány fehér fűz (*Salix alba*) példány alkot (J4), ám a megjeleníthető nagyságrendet nem érte el. Az egykori gyepek tanúja a kereskedelmi egység melletti kaszáló fajszegény, gyomos változata (OB). Az üde cserjéseket (P2a) a bodza (*Sambucus nigra*), kökény (*Prunus spinosa*) valamint a kivadult cseresznyeszilva (*Prunus cerasifera*) alkotja. Az erdőket túlnyomórészt tájidegen özönfajok alkotják, mint az akác (*Robinia pseudoacacia*) és az amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*) (RDb), melybe szálanként vegyül a szomorú- és fehérfűz (*Salix babylonica*, *S. alba*). Említésre méltó természetességű élőhely egyedül a Malom-csatorna felső szakaszán található, ahol a tiszta vízben a *Lemna sp.* és *Callitriche sp.* cönózisai találhatók. A terület egykori vegetációja a vizsgált terület és a Zalaközt húzódó kaszálón látható, mely egy társuláskomplex, zömében franciaperjés kaszálórét (E1).



A vizsgált terület és a kapcsolódó Natura 2000 terület élőhelytérképe

#### Aktualizált élőhelytérkép

Élőhelyi besorolás: Az élőhelyek besorolásánál a hazai vegetációtérképezés sztenderdje, a Magyar Tudományos Akadémia Ökológiai és Botanikai Kutatóintézete által koordinált Nemzeti Biodiverzitás-monitorozó Rendszer programjában elkészült Magyarország Élőhelyei Vegetációtípusok leírása és határozója ÁNER 2011-ben foglaltak szerint jártunk el. Az élőhelyi érintettség és egyben a probléma megoldására egy részletes aktuális élőhelytérképet készítettünk.

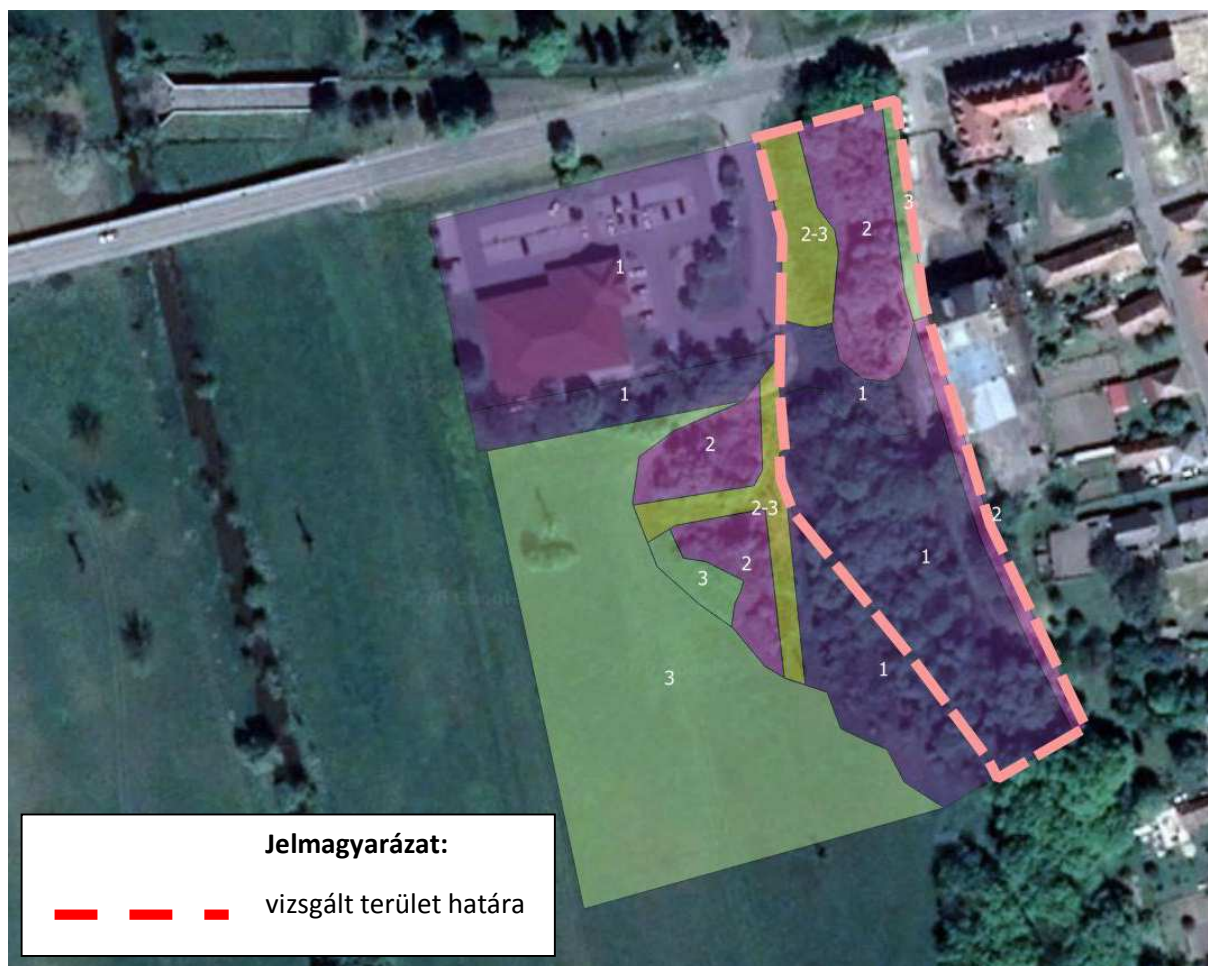


### A területen előforduló élőhelyek

Ac	Álló és lassan áramló vizek hínárnövényzete
E1	Franciaperjés rétek
OA	Jellegtelen fátlan vizes élőhelyek
OB	Jellegtelen üde gyepek
OD	Lágyszárú özönfajok állományai
P2a	Üde- és nedves cserjések
RDb	Őshonos lombos fajokkal elegyes idegenhonos lombos és vegyes erdők
S6	Nem őshonos fafajok spontán állományai
U4	Telephelyek, roncsterületek és hulladéklerakók

### A területen előforduló élőhelyek természetessége

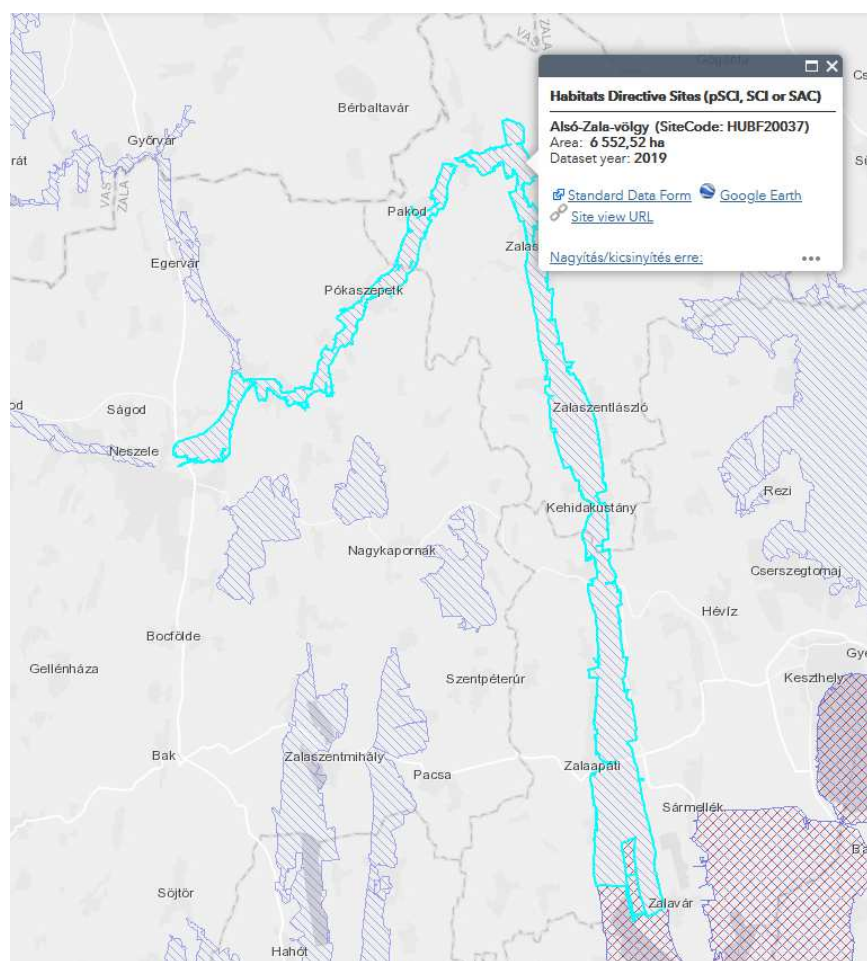
A természetességi értékek a Németh-Seregélyes-féle skála alapján lettek meghatározva A terepbejárás alapján a terület aktuális élőhelyfoltjainak természetessége az alábbiak szerint alakult:



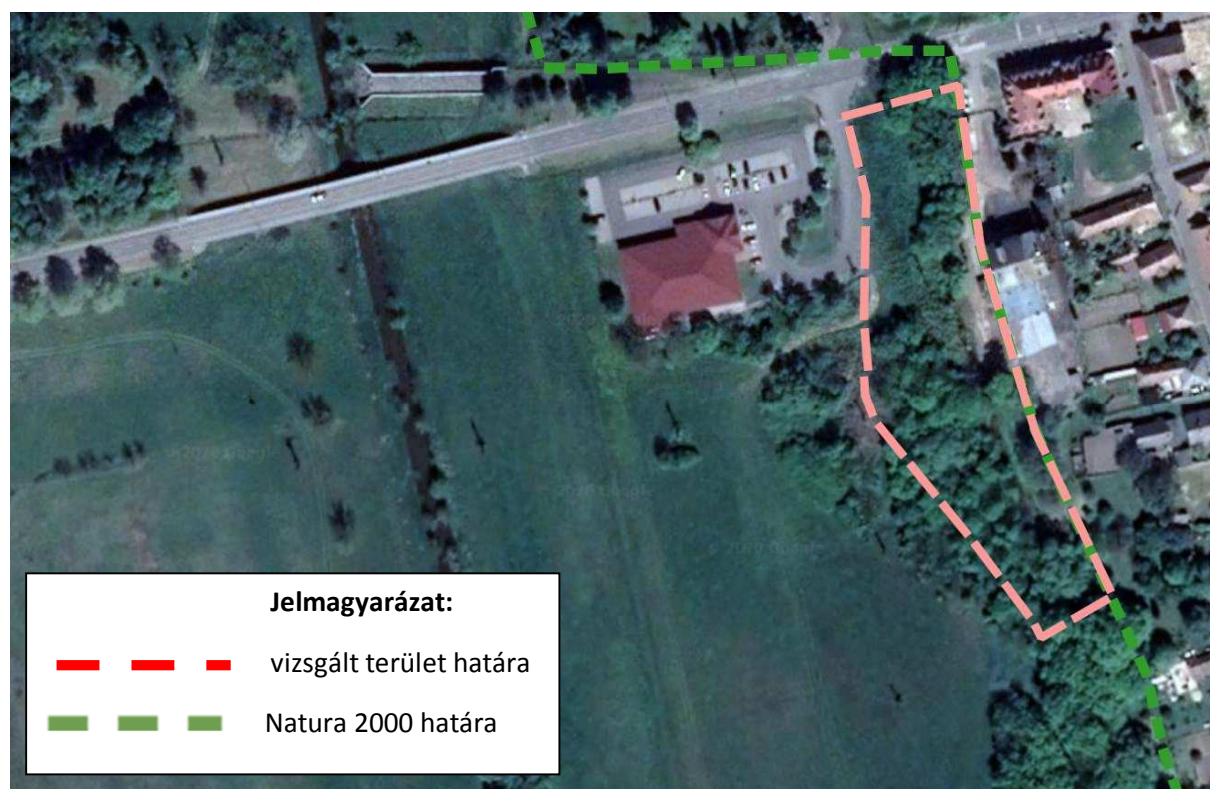
Az egyes élőhelyfoltok természetességi térképe

### Natura 2000 érintettség

A vizsgált terület teljes terjedelmében a HUBF20037 Alsó-Zala-völgy Európai Jelentőségű természetmegőrzési területen található.



A HUBF20037 Alsó-Zala-völgy az Európai Unió hivatalos weboldalán



A vizsgált terület Natura 2000 érintettsége



A Natura 2000 jelölő élőhelyek közül kettő volt kimutatható a területen. A 3260 Hínavas patakok élőhely a Malom-csatorna felső, északi szakaszán jelen van, ám ez a vizsgált terület keleti szélé, ami a belterülettől elválasztja. A terület hasznosítása a Malom-csatornára ne terjed ki. A 91E0 Enyves éger (*Alnus glutinosa*) és magas kőris (*Fraxinus excelsior*) alkotta ligeterdők (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) élőhely önállóan lehatárolható kiterjedésben nincs jelen a vizsgált területen, csupán a fehér fűz néhány példánya volt látható a Malom-csatorna menti tájidegen fák alkotta élőhelyen.

### 3.7. A terv vagy beruházás társadalmi, gazdasági következményeinek leírása

Az egykori rét művelésének felhagyása után kialakult állapotában egy komplex élőhelyképződés figyelhető meg, melyben a tájidegen fajok kolonizálása a meghatározó. A tervezett beruházás megvalósulásának - kereskedelmi egység kialakítása - társadalmi, gazdasági hatásai a megfelelő megvalósítás és üzemeltetés esetén az üzemeltető és a lakosság számára jelent mind anyagi, mint immateriális hozadékot.

## 4. A terv vagy beruházás kedvezőtlen hatásai

### 4.1. A várható természeti állapotváltozás leírása a terv vagy beruházás megvalósulását követően vagy annak következtében

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről 10.§ (7) pontjában foglaltak alapján „A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem jár, továbbá - a 4. § (1) bekezdésre figyelemmel - nem ellentétes a jelölés céljaival.” A fenti törvényi rendelkezés alapján a tervezéssel érintett területen a beruházás megvalósulásakor bekövetkező természeti változást hatását az egyes élőhelyek érintettségének vizsgálatával lehet valószínűsíteni. A tervezéssel érintett területen jelenleg nincs olyan természetes élőhely, faj, melyre a beruházás negatív hatással lenne. A degradált, nem természetes élőhelyek jelen állapotukban nem feleltethetők meg a Natura 2000 követelményeinek, a helyükön tervezett fejlesztést nem akadályozhatják.

### 4.2. A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra gyakorolt, várhatóan kedvezőtlen hatások leírása, bemutató térképmellékletekkel

A térkép alapján az ÁNÉR kategóriák megfeleltetése az alábbi Natura 2000 jelölő élőhelyeket jelentik:

ÁNÉR	Natura kód	Natura 2000 élőhely
E1	6510	Sík- és dombvidéki kaszálórétek ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )
Ac	3260	Hínavas patakok

Natura élőhely megfeleltetés: Az élőhelyek Natura jelölő élőhely-megfeleltetése Haraszthy L. (szerk.) (2014): Natura 2000 fajok és élőhelyek Magyarországon. munkája alapján történt. A jelölő Natura 2000 élőhelyek elhelyezkedése az alábbiak szerint alakult:



az aktuális Natura 2000  
élőhelyek elhelyezkedése

**Megállapítható, hogy a vizsgált területen jelölő Natura 2000 élőhely nem található.**

#### **4.3. A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyek és fajok természetvédelmi helyzetében várható kedvezőtlen hatások becsült mértéke**

A vizsgált területen lévő Natura 2000 élőhelyek vonatkozásában megállapítható, hogy azokra a tervezett fejlesztések nincsenek közvetlen, vagy kedvezőtlen hatással.

### **5. Alternatív (egyéb ésszerű) megoldások**

#### **5.1. A tervező, illetve beruházó által tanulmányozott alternatív megoldások bemutatása (a térbeli kiterjedés, elhelyezkedés, nagyságrend, módszer szempontjából)**

A beruházások tekintetében a készülő településrendezési terv alternatív megoldásokat nem tartalmaz.

#### **5.2. A szóba jöhető alternatív megoldások megvalósítását megnehezítő vagy kizáró okok leírása**

A központi belterületen mára már nincs ilyen nagyságú beépítetlen ingatlan.

### **6. A megvalósítás indokai**

#### **6.1. A terv vagy beruházás megvalósítása szükségszerűségének ismertetése**

A vizsgált terület jelenlegi degradált állapotában nem feleltethető meg sem a minimális természetességi, sem a Natura 2000 elvárásainak. A meglévő kereskedelmi létesítmény és a lakóterület közé ékelődő „foghíj” terület természetességének helyreállításának lehetősége nem reális, akarat, szándék sincs rá, viszont a városnak szüksége van területre a fejlesztésekhez.

#### **6.2. A terv vagy a beruházás megvalósításának szükségszerűségét a következő indokok valamelyike támasztja alá (a kívánt rész megjelölendő)**

x társadalmi vagy gazdasági természetű kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt nem veszélyeztet)

- ☐ emberi egészség vagy élet védelme
- ☐ a közbiztonság fenntartása, megőrzése vagy helyreállítása
- ☐ a környezet szempontjából kiemelt jelentőségű kedvező hatás elérése
- ☐ a fenti kategóriákba nem sorolható, egyéb kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt veszélyeztet)

## 7. A kedvezőtlen hatások mérséklése

Az igénybe vett munkaterület nagyságának minimalizálása

Gyors és hatékony munkavégzés, zavarás minimalizálása

A munkálatok lehetőség szerint a vegetációs időszakon (fészkelési időn) kívül történjenek

A beruházással igénybe vett (vizsgált) területen kívüli Natura 2000 terület sem építési, sem deponálási sem közlekedési – anyagmozgatási célra nem vehető igénybe. Ennek érdekében a beruházással érintett terület határán az erre a feladatra megfelelő stabil kerítést kell felhúzni, mely a beruházás végéig megtartandó!

## 8. Kiegyenlítő (kompenzációs) intézkedések

Nem ismertek, de a projekt ismeretében nem látszanak szükségesnek.

## 9. Összefoglaló értékelés

Zalaszentgrót Város készülő településrendezési tervében a megnövekedett szükségletek kielégítéséhez a gazdasági-kereskedelmi egységek bővítését tervezi, azok kialakításához kijelölhető területeket keres. A tárgyi, vizsgált terület a városba bevezető út, a belterület és a már megépült áruház között helyezkedik el, a HUBF20037 Alsó-Zala-völgy magára maradt nyúlványa, ill. maradványa. A terület mai állapota természetvédelmi szempontból leromlott, degradált, nem művelt, idegenhonos, agresszíven terjedő inváziós fajok által uralt, így a kijelölés céljai nem valósulnak meg. Jelölő növényfaj nem volt ismert és az aktuális terepbejárás során sem került elő a területen. A törvényes oltalom alatt álló védett növényfajok közül egy sem került meg.

Természetesnek egyedül a Malom-csatorna közút melletti szakasza tekinthető, de az a tervezett beruházás szempontjából indifferens, a fejlesztés azt nem érinti.

**Mindezek alapján a területen tervezett más célú hasznosítás megvalósítása a természetvédelmi és közösségi jelentőségű Natura 2000 területek céljaival, az ott lévő értékeinek fenntartásával nem ellentétes, azokat nem érinti.**

Zalaegerszeg 2020. július 01.

*Óvári Miklós*

**Óvári Miklós**

okleveles természetvédelmi szakmérnök

élővilág- és tájvédelmi szakértő

nyilvántartási szám: SZ-408/2015

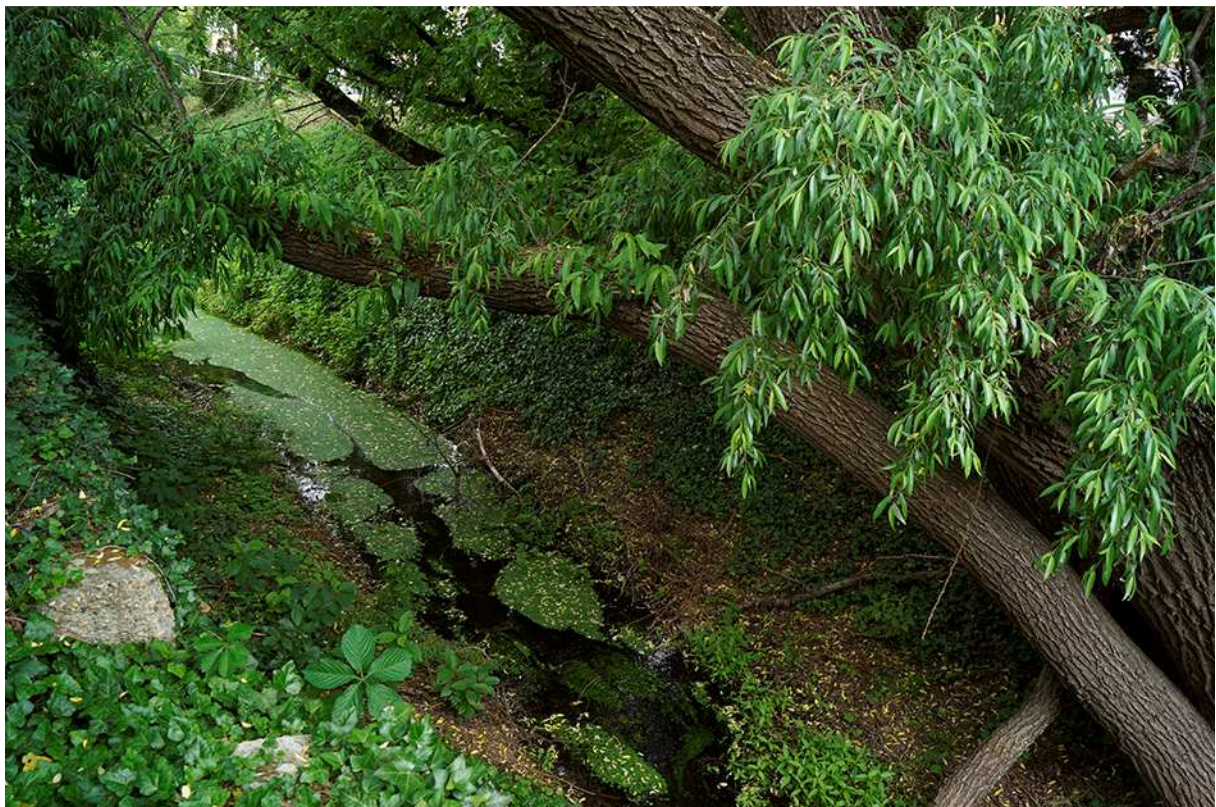
Zöld Zala Természetvédelmi Egyesület



Fotómelléklet:



az OB és OD élőhelyek a terület északi részén



A Malom-csatorna hínarakkal





OD élőhely japánkeserűfűvel, mögötte RDb élőhely



a területen kiterjedt idegenhonos fák alkotta RDb élőhely



### Környezeti értékelés a Batthyány utca menti városkapuhoz kapcsolódó településrendezési terv módosításhoz

A településrendezési terv módosítás során megfogalmazott változtatási igénnyel kapcsolatban a véleményezési szakaszban az Állami Főépítészeti Iroda környezeti értékelés kidolgozását kérte az épített környezet védelmére kiterjedően. A környezeti értékelés elkészítése a tervezett változtatás során várható környezeti hatások miatt szükséges, mely hatások kiterjednek az Batthyány-kastély műemléki környezetére, illetve a település biológiailag aktív felületeinek csökkenése miatt a településökológiára.

#### az érintett terület egykori, jelenlegi és tervezett területhasználata

A jelenlegi Batthyány-kastély és környezetének területe, valamint a jelen módosítás során érintett kastélytól délre eső terület az elmúlt évszázadokban nagy változásokon ment keresztül. A terület egykor, a Zala szabályozását megelőző időszakban vízzel borított, mocsaras terület volt. Ebben az időben a Zala fő medre a mostani Malom-csatorna volt, mely az első katonai felmérés alapján is látható.



az Első Katonai Felmérés térképe(1782–1785)

E medertől nyugatra csak az egykori vár volt megtalálható, melynek környezetében a folyóvölgy mocsaras területei helyezkedtek el. A nyugati városkaput ebben az időszakban a jelenlegi Malom-csatornán elhelyezkedő híd jelentette.

A 19. században készült katonai felmérések alapján látható, hogy az egykori vár helyén már a jelenlegi kastély épület kerül feltüntetésre, melyet 1787-ben építettek. A késő barokk stílusú kastélyépület műemléki védelem alatt áll, illetve az azt körül vevő több mint 4 hektáros kastélypark is védett.

A kastélytól délre lévő területen változás nem történik a területhasználatban, az továbbra is vízenyős terület marad. A település bővülése a keleti irányba történik, mely területek a folyóvölgy szintjéhez képest magasabban helyezkednek el.



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



Kataszteri térképek (XIX. század)

A város nyugati kapuját ebben az időben a jelenlegi Malom-csatornán lévő híd és azt követő beépítés alkotta. A korábban bemutatott, katonai térképeken is látható folyómeder ekkor jóval szélesebb volt és határolta a várost nyugati irányból. A beépített városszövet csak a folyó képezte határvonaltól keletre alakult ki legfeljebb kétszintes, zárt sorú kisvárosias jellegű beépítéssel. A kastély műemléki épülete a városszövet ezen struktúrájához nem kapcsolódik, a Malom-csatornától nyugatra, szigeten történő elhelyezkedésével, monumentalitásával különálló egységet képezett a településen.



korabeli fénykép az egykori nyugati városkapuval



A területhasználatban a későbbi időszakokban a legjelentősebb változást a Zala-folyó szabályozása, mederrendezése jelentette, melyre az 1960-as években került sor. E beavatkozás során a mocsaras területek lecsapolása történt meg, valamint a folyó fő medre a jelenlegi Zalameder nyomvonalában került kialakításra. Az egykori folyómeder helyén található a Malom-csatorna, melynek vízhozama a korábbihoz képest ténylegesen elhanyagolható, jelenleg leginkább víz-elvezető árokként hasznosított.



légi felvétel 1972-ből

A rajta egykor megtalálható híd elbontásra, az egykori malom megszüntetésre került. (A területen meglévő kőhíd nyugatabbra, a korábbi, napjainkra megszüntetett folyómedernél található.) A folyószabályozás eredményeként a kastélytól délre lévő vizsgált terület szigetszerűen jelenik meg, a 70-es években vásártérként hasznosították, mely állatvásárok, piacok számára biztosított területet.

Az 1972-es légi felvételen mindez látható, hiszen megjelenik az érintett részen a növényzet „kitaposása”, illetve látható az áthelyezett folyómeder nyomvonala. Ebben az időszakban az út nyomvonala a jelenleginél északabbra, a kőhíd igénybevételeivel működött. 1975-ben a korábbtól délebbre új nyomvonalon létesítettek utat és ehhez kapcsolódóan új hidat, mely a kőhíd szerepét átvette. Ez az új nyomvonal és az egykori kőhíd az 1985-ös légi felvételen is megfigyelhető, ahol látható az is, hogy a vizsgált területet továbbra is vásártérként hasznosítják.



légi felvétel 1985-ből

A folyószabályozás eredménye a városszerkezetre nézve többek között az, hogy a korábban a Zala főmedrét jelentő jelenlegi Malom-csatornától a vízfolyás nyugatabbra helyeződik át, mellyel a korábbi városkaput lezáró éles határvonal megszűnik. Mindezzel a Malom-csatorna vízfelülete a városszerkezetben nem jelent a korábbihoz hasonló éles határt, a településszövet elkezdett e határ mentén fellazulni. E folyamatra erősített rá a területen a 2000-es években megjelenő Penny áruház, melyet az egykori vásártér területének egy részén, valamint annak szomszédságában létesítettek.

Az áruház megjelenése a Batthyány utca déli oldalán egy a városszövettől levált beépítést hozott létre, mely a műemléki kastéllyal egyvonalban jelenik meg. A kastély épülete a vízfolyás eltűnésével az attól keletre lévő parkkal és közösségi térrel a



városszövetbe integrálódott és mára a településszövet szerves részét képezi. Mindez az áruház épületéről nem mondható el, hiszen az áruház és a Malom-csatorna keleti oldalán lévő beépítést hasznosítatlan, növényzettel fedett terület rész választja el, így az ténylegesen leszakad a városszövegről.



az érintett terület madártávlatból

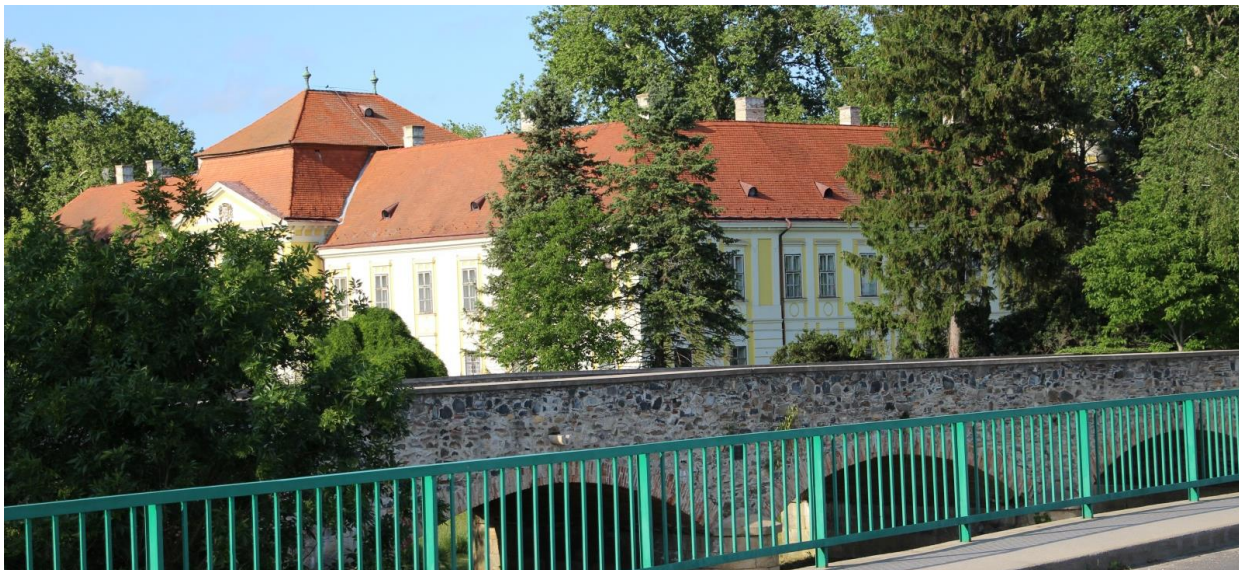
A településrendezési tervek módosításának célja, hogy a vizsgált terület hasznosítását, településszövetbe kapcsolását elősegítse. A hasznosítás módjaként a hatályos településrendezési tervekben is szereplő, terület beépítését megcélzó fejlesztés megvalósulását kívánja az önkormányzat elősegíteni úgy, hogy kedvezőbb beépítési feltételeket határoz meg a jelenleg érvényben lévőnél. Ezen túl a módosításnak szándéka, hogy feloldja azt az ellentmondást, mely a terület ökológiai hálózati státusza és a beépíthetősége között van.

A terület beépítésével a jelenleg hasznosítatlan terület illeszkedni tud a Malom-csatorna keleti oldalától induló beépítés térfalához, valamint a Penny áruházat is a városszöveghöz kapcsolja.





jelenlegi utcakép a Penny áruház látképével



utcakép a Batthyány kastéllyal



a jelenlegi utcakép az egykori városhatárt jelentő híd helyén





a jelenlegi utcakép a Malom-csatornát követő beépítéssel

#### **a változtatással érintett terület beépíthetősége és a műemlék kapcsolata**

A vizsgált terület a Batthyány kastély műemléki környezetében helyezkedik el, így fontos vizsgálni a terület jövőbeni beépítésének hatását az épített környezetre. A csatolt fotók alapján elmondható, hogy nincs olyan jellemző utcakép, nézőpont a város területén, ahonnan a két terület meglévő és majdani beépítése egyszerre látszódná. Ennek oka, hogy a kastélytól délre elhelyezkedő növényállomány az utcafrontról takarást biztosít, valamint az, hogy a kastély az úttól távolabb épült, az a városba érkezve csak később válik láthatóvá. Ez alapján elmondható, hogy a kastély közvetlenül ma sem része a nyugati városkapunak, a kastély és az azt körülvevő tágas zöldfelület a mögötte lévő sűrű városszövettől elkülönül.

Ezzel szemben a Batthyány utca déli oldala ténylegesen a városkapu része. A jelenlegi városkapuban a Malom-csatorna ma már nem képez már éles határt a városszövet nyugati oldalán. Az itt meglévő átmeneti zóna erősítésével rendezett utcakép alakulhat ki a település és egyúttal a településközpont nyugati szélén. A Pennyitől keletre lévő, jelenleg hasznosítatlan terület beépítésével az áruházi településszövethez illesztése, valamint a Batthyány utca déli beépítésével való kapcsolata biztosítottá válik, ezzel a műemléki környezetet is pozitívan befolyásolhatja. A terület beépítésének megfelelő építészeti minőségben történő megvalósulása a műemléki környezet rendezettségét eredményezheti.

A terület beépítésének módját, építészeti minőségét a műemléki környezet jelenléte okán a műemléki (területi) tervtanács véleményezi és az engedélyt a műemlékvédelemért felelős hatóság adja ki.

#### **településökológiai szempontok**

A környezeti értékelés során az épített környezethez szorosan kapcsolódó, azt kiegészítő zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatások vizsgálata is szükséges. Általánosságban elmondható, hogy a településeken a biológiailag aktív felületek csökkenése vitathatatlanul kedvezőtlen hatással bír a településökológiai szempontokat tekintve. Jelen esetben ugyanakkor rögzítendő az, hogy a hatályban lévő településrendezési eszközök a terület beépítését célozzák meg, így a magántulajdonban lévő területen jelenleg is joga van a tulajdonosnak a terület beépítésére abban az

esetben, hogyha a Natura 2000 védetségére tekintettel a területen nincs jelen védelemre jogosult állat- és növényfaj, melynek következtében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárul a beruházás megvalósításához.

A tervezett bővítéssel érintett területen jelenleg fás növényzet nem található, ott az élőhelytérképezés alapján jellegtelen üde gyp van jelen. A településökológiai szempontból jelentősebb fás növényzet a csatorna medrét képező ingatlanon található, melynek vízgazdálkodási területfelhasználása, övezeti besorolása a módosítással nem érintett.



A településrendezési tervek módosítása a beépítésre szánt területek bővítésére irányul, mely bővítést a jelenleg hatályos tervben szereplőhöz képest déli és nyugati irányba, közlekedési területek igénybevételével tervezett megvalósítani. E közlekedési területeken a város korábbi fejlesztési céljai között nagy kiterjedésű parkolóterület kialakítása szerepelt, mely szintén nem tekinthető biológiailag aktív felületű területfelhasználásnak.

A településrendezési tervek tervezett módosítása során a véleményezési szakaszban megküldött tervezetthez képest a kereskedelmi, szolgáltató területek tervezett bővítése kisebb mértékű, valamint a hatályos településrendezési tervekben parkoló számára kijelölt és egyéb közlekedési területek kialakításától is visszalép az önkormányzat. Mindezzel összességében a biológiailag aktív felületek mennyisége a valós állapothoz képest ugyan csökkenni fog, azonban a hatályos településrendezési tervek által biztosított, kialakítható állapothoz képest növekszik.



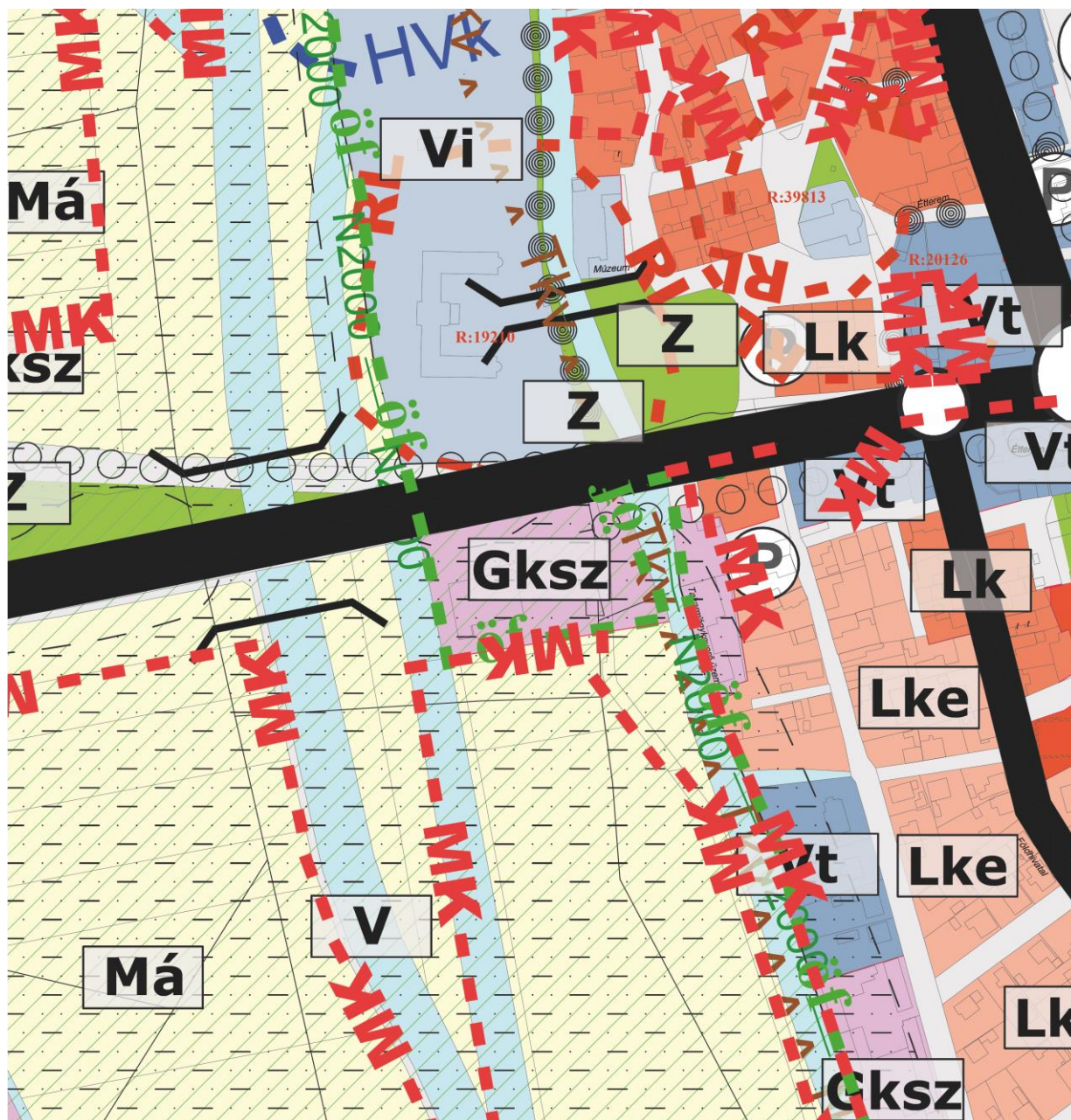
### **tervezett módosítás**

A Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció alapján elmondható, hogy az érintett területen természetvédelmi szempontból értékes élővilág nem található. Ennek megfelelően a területről lekerül az ökológiai folyosó, mely gátat szab új beépítésre szánt terület kijelölésének, valamint ezzel egyidejűleg a már beépült áruházi területéről is törölni javasolt az ökológiai folyosó területét. A véleményezési szakasz során lefolytatásra került egyeztetések eredményeként az ökológiai folyosó területe a véleményezésre leadott tervezethez képest kisebb mértékben csökken. Ennek megfelelően az ökológiai folyosó területe Penny áruházi déli telekhatárának keleti irányú folytatásában jelölt övezethatár mentén kerül jelölésre. Az elkészült környezeti értékelés alapján az épített környezet védelme szempontjából jelentős káros hatás a módosítással nem várható, ezzel ellentétben a terület városszövethez való kapcsolódása erősödhet.

A fentiek alapján a terület fejlesztési céljainak a város bevásárlóközpont elhelyezését tűzi ki, melynek érdekében a területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásbővítése javasolt. A korábbi célok között szereplő parkoló terület megvalósításától a város e területen visszalép. A tervezettek szerint a szabályozási terven a Gksz-4 jelű övezet bővítése valósul meg. A hatályos településrendezési tervekben szereplő útterület a tervezett módosítás során törlésre kerül és a beépítésre szánt terület részeként kerül szerepeltetésre. A területtől délre lévő, hatályos településrendezési tervekben közlekedési területként jelölt közlekedési területek tulajdonjog szerint magánutak, melyek a mezőgazdasági területek feltárását biztosítják. E területeket közútként szintén nem javasolt kialakítani, így területüket az általános mezőgazdasági területükhöz javasolt sorolni. Ezen utak útkapcsolata jelenleg sem biztosított telekkönyvi útról, a valóságban az áruház telkén keresztül szolgálommal, illetve az árvízvédelmi töltés területén közelíthető meg.

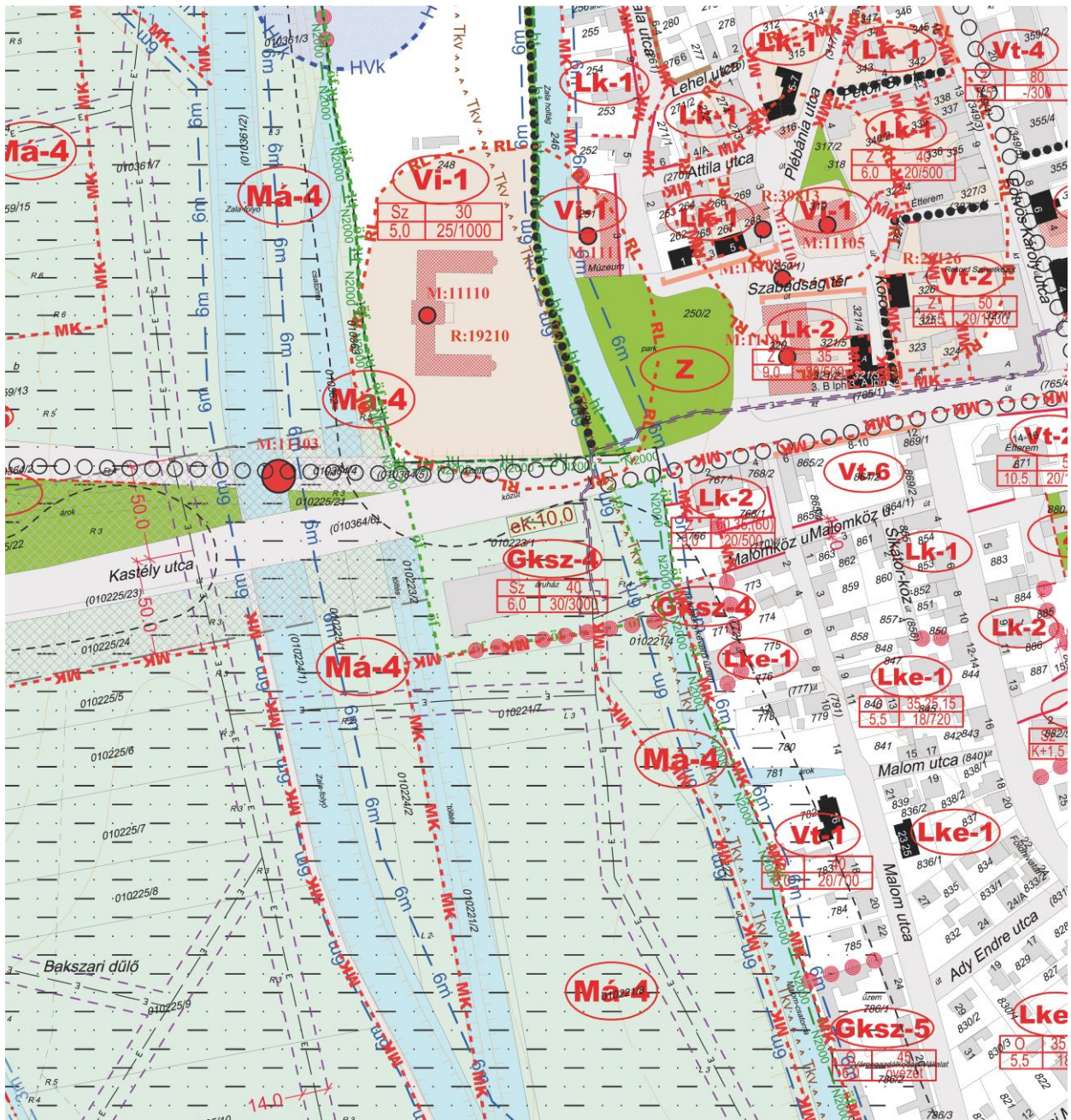
Az érintett Gksz-4 jelű övezetben a hatályos szabályozási tervben építési hely került jelölésre. A tervezett szabályozásban az építési hely jelölése helyett az előkert mértékének szabályozása szükséges. Mindez új szabályozási elemként kerül bevezetésre az építési szabályzatba és szabályozási tervbe.

A tervezett módosítás helyétől nem messze, a korábban már bemutatott kerékpáros nyomvonalhoz is kapcsolódva zöldterület kijelölésére kerül sor. A zöldterület kijelöléssel érintett telek a 010225/21 hrsz.-ú, jelenleg közlekedési és közmű elhelyezési övezetbe sorolt telek. E telek átsorolása biztosítja az eljárás során a felsőbb jogszabályok által előírt zöldterület mennyiségét.



tervezett településszerkezeti terv részlet



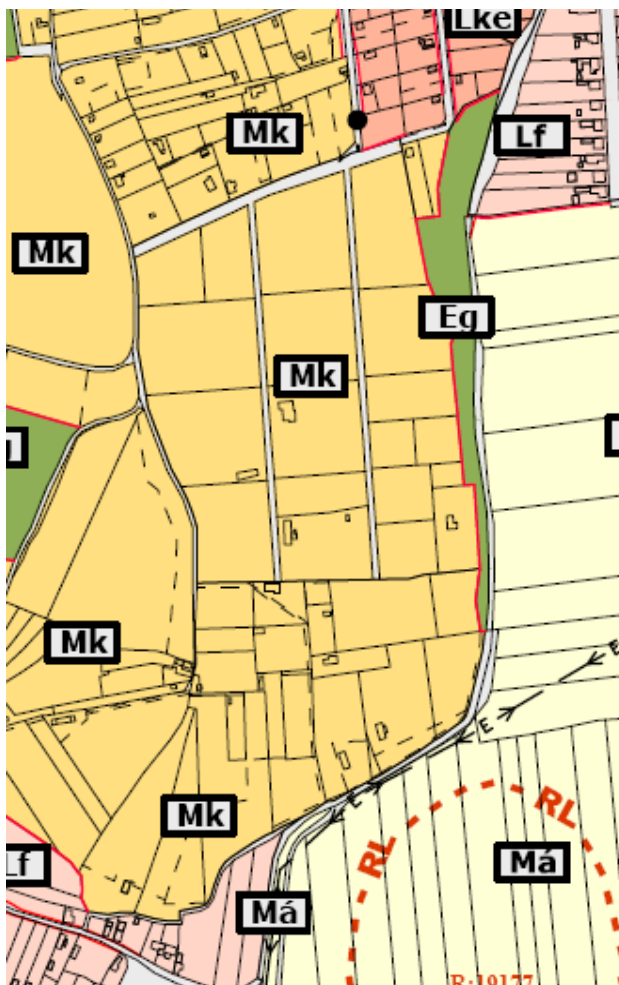


tervezett szabályozási terv részlet

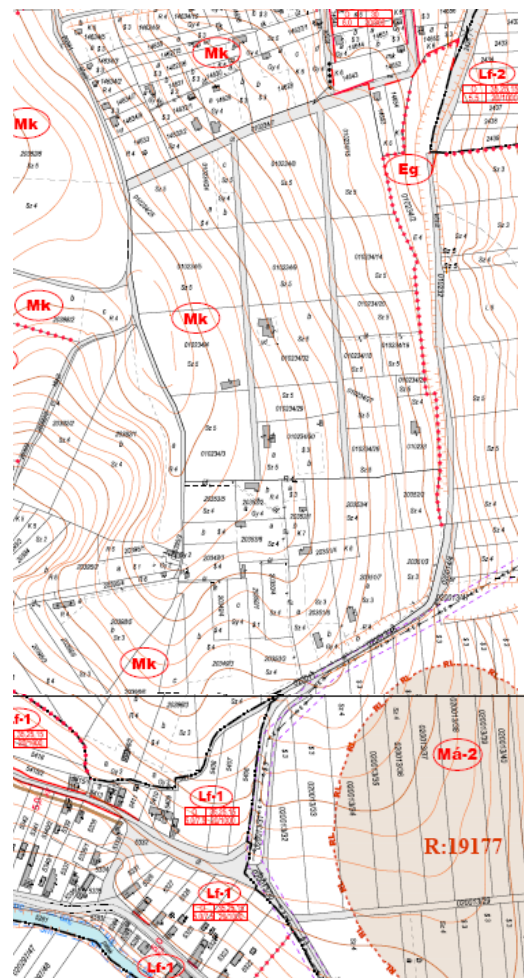
## 2.7. Az Aranyodi városrésztől délre lévő Felső csáfordi hegy keleti domboldalán az Mk övezetbe tartozó kertés mezőgazdasági területen a lakóépületekkel beépített nagyméretű telkek szabályozásának módosítása

### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

A tervezési terület Aranyod városrésztől délre helyezkedik el, Felső Csáfordhegy területén. A terület beépítése átalakulóban van. A keleti domboldalon lévő nagyméretű telkeken elkezdtek villa jellegű lakóépületek megjelenni. Az önkormányzat támogatja a terület ekképpen történő beépítését, így javasolt a területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata. A módosítási program része a tervezési terület északi részén, a 14653, 14654 hrsz.-ú telkek esetében a tervezett belterület határ módosítása a területen tervezett közműfejlesztéssel összefüggésben.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A módosítással érintett terület a hatályos településszerkezeti terv alapján kertés mezőgazdasági területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Mk jelű övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra a település helyi építési szabályzatában:

### Kertés mezőgazdasági terület

#### 32. §



(1), Az Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet elsősorban a szőlő- és gyümölcsstermesztés, kertművelés számára szolgáló terület.

(2), Az Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, lakóépület, vendéglátó épület, birtokközpont esetén szállás jellegű épület, valamint az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen hírközlési adótorony helyezhető el.

(3), Az Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken, az így létrehozott birtokközpont területén is kihasználható, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti.

(4), Az Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok:

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk	Művelés alatt álló terület	12 m 1500 m2	9 m 720 m2	szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén 16 m 3000 m2, egyéb művelési ág esetén 16 m, 6000 m2	oldal-határon álló	-720-1500 m2 telekterület esetén – 5%, -1500-3000 m2 telekterület esetén – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500 m2 feletti telekterületre vetítetten 3 %, -3000 m2 telekterület felett – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500-3000 m2 telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m2 feletti telekterületre vetítetten 2%, - lakóépület a beépítettség felét nem haladhatja meg	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m2	9 m 720 m2	16 m 3000 m2	oldal-határon álló		Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		szabadon álló	birtok összterületének 3%-a, telek területének 20%-a	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1500 m2	9 m 720 m2	szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén 16 m 3000 m2, egyéb művelési ág esetén 16 m, 6000 m2	oldal-határon álló	3%  lakóépület a	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m

Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 3000 m <sup>2</sup>	oldal-határon álló	beépítettség felét nem haladhatja meg	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m
Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		szabadon álló	birtok összterületének 3%-a, telek területének 20%-a	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	

\* 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett lakóépület elhelyezhető, a beépítettség a telek területének 1,5 %-a

\*\* 3000 m<sup>2</sup> telekterület felett lakóépület elhelyezhető, a beépítettség a telek területének 1,5 %-a

(5) A beépítés feltételeként az a művelés ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.

(6),

(7),

(8) Az Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények nyomvonala, a magterület, az ökológiai folyosó természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését, valamint a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhető el.

(9) Az Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető.

Tulajdonosi szándék a területen a kisebb méretű telkeken is villa jellegű lakóépületek megvalósítása, mely szándékot az önkormányzat előzetes döntésében támogatta. Ezzel a terület beépítése egységes és következetes módon folytatódhat.

A jelenlegi szabályozás a területen több telek esetében is akadályozza a terület ekképpen történő beépítését, mivel a beépíthető legkisebb telekméret lakóépület elhelyezése esetén nem éri el a szabályozásban rögzített mértéket.

A területen művelés alatt álló és művelés alól kivont telkek egyaránt érintettek. Művelés alatt álló telkeknél a lakóépülettel beépíthető legkisebb telekméret szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén legalább 16 m széles és 3000 m<sup>2</sup> területet, egyéb művelési ág esetén legalább 16 m széles és 6000 m<sup>2</sup> területet jelent. Ezek az előírások az OTÉK követelményei alapján kerültek meghatározásra, így ennél megengedőbb szabályozás művelés alatt álló telek esetében nem állapítható meg.



a terület műholdfelvételen

Az érintett területen több 3000 m<sup>2</sup> alatti telek található, melyeken így lakóépület nem helyezhető el.

### tervezett módosítás

A módosítás során javasolt az érintett területek számára új, Mk-2 jelű övezetet létrehozni. Ezen Mk-2 jelű övezetben a művelés alatt álló és a művelés alól kivont telkek esetében szintén különböző szabályozás kerül megalkotásra.

Művelés alatt álló telek esetében a beépíthető legkisebb telekméretek csökkentésére az OTÉK szabályozása alapján nincsen mód, így továbbra is fennáll az, hogy szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén 3000 négyzetméter, míg egyéb művelési ág esetén – az érintett területen szántó – 6000 négyzetméter. A területen elhelyezkedő művelés alatt álló, a fenti értékeknél kisebb területű telkeken így a módosítást követően sem lehet lakóépületet elhelyezni. E telkek esetében megoldást jelenthet a telekösszevonással történő nagyobb telek kialakítása, illetve a művelési ág váltás.

Művelés alól kivett telek esetében a lakóépülettel beépíthető telekméret 3000 négyzetméterről 1500 négyzetméterre csökkentésre kerül. Ennek oka, hogy a nem művelt telkek esetében felsőbb jogszabályban nincsen meghatározva korlátozás a beépíthető telekméretek tekintetében.

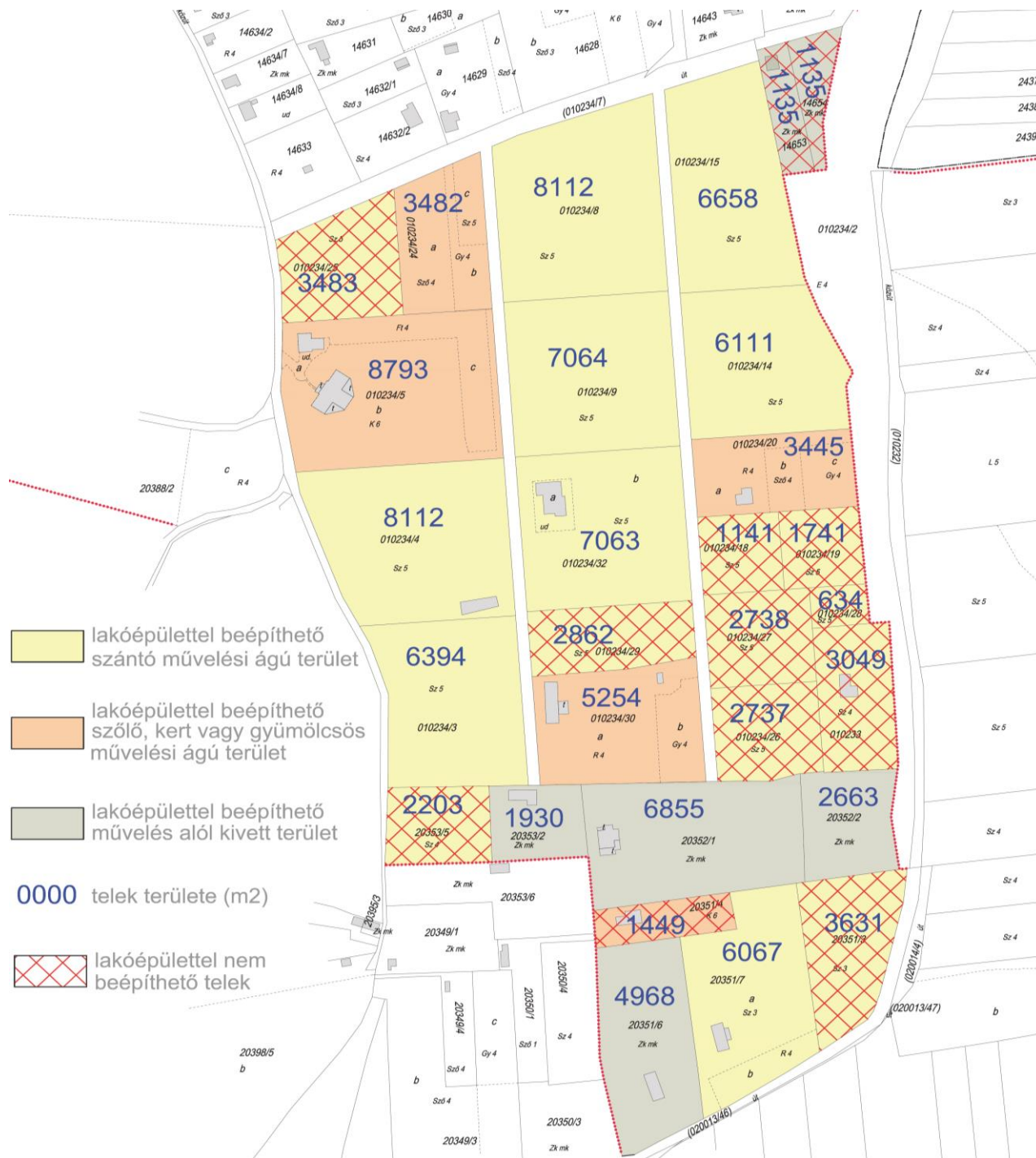
Az önkormányzat az övezetben a lehető legkedvezőbb beépítési feltételeket kívánja megszabni anélkül, hogy a területet beépítésre szánt területté nyilvánítaná. Ennek megfelelően az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség az OTÉK-ban meghatározott maximális 10%-ban kerül meghatározásra. Ez a művelés alatt álló telkek esetében kiegészül azzal az OTÉK-ban meghatározott előírással, hogy a lakóépület a beépítettség felét nem haladhatja meg. Művelés alól kivont telkek esetében ez a korlátozás nem áll fent.

A helyi építési szabályzat mindennek megfelelően kiegészül az Mk-2-jelű övezettel, melyre vonatkozóan a következő előírások kerülnek megállapításra.

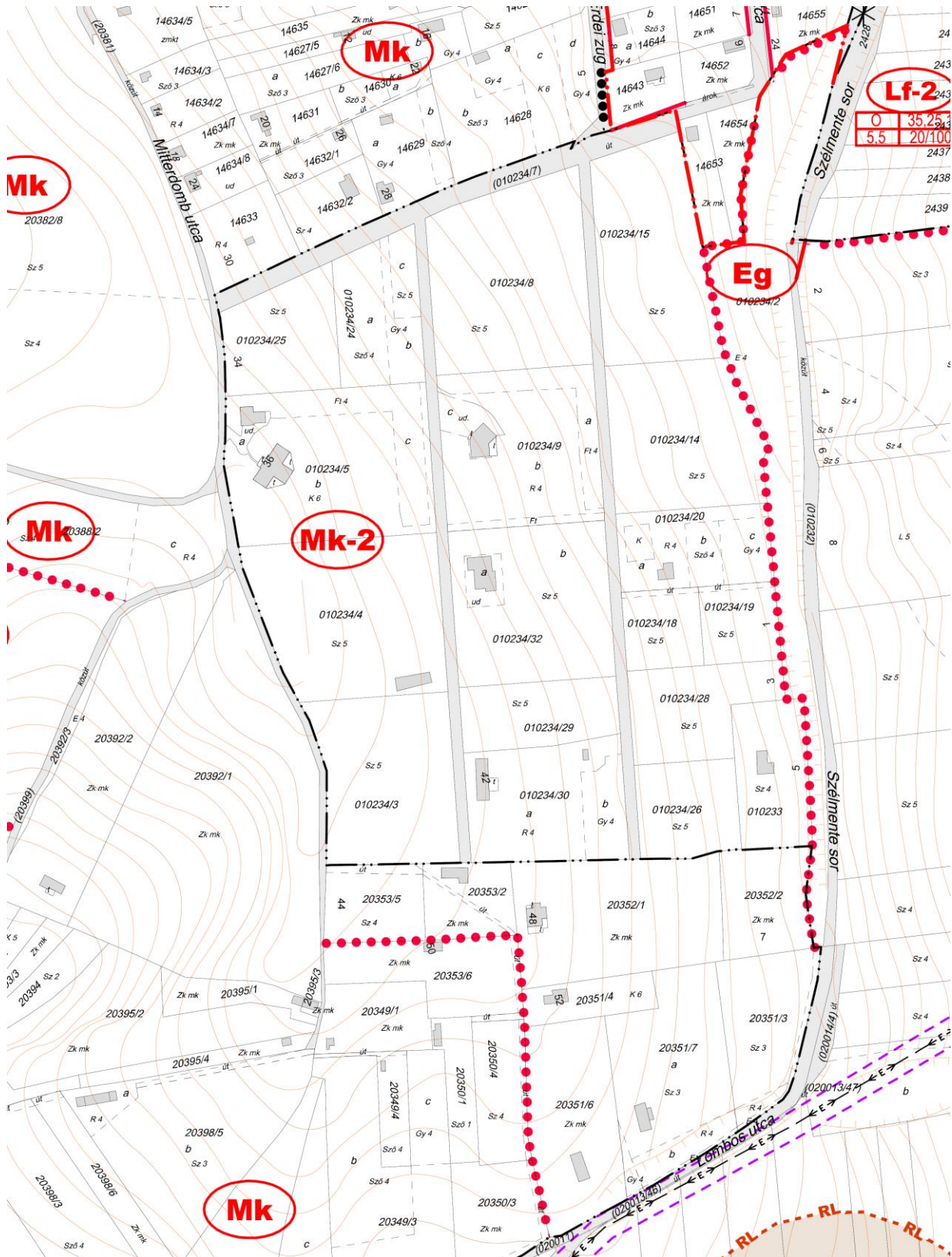
Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1500 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén 16 m 3000 m <sup>2</sup> , egyéb művelési ág esetén 16 m, 6000 m <sup>2</sup>	oldal-határon álló	10% - lakóépület a beépítettség felét nem haladhatja meg	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m <del>3000</del> 1500 m <sup>2</sup>	oldal-határon álló	10%	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m	Homlokzat magasság: 6 m Épület magasság: 5 m

Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha	szabadon álló	birtok összterületének 3%-a, telek területének 20%-a	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m
--------------------	--------------	--------------	------------------	--	---

A következő ábrán látható, hogy a módosítást követően a tervezési területen belül elhelyezkedő, érintett telkek miképpen lesznek beépíthetőek a telkek területének és a művelési ágak függvényében.







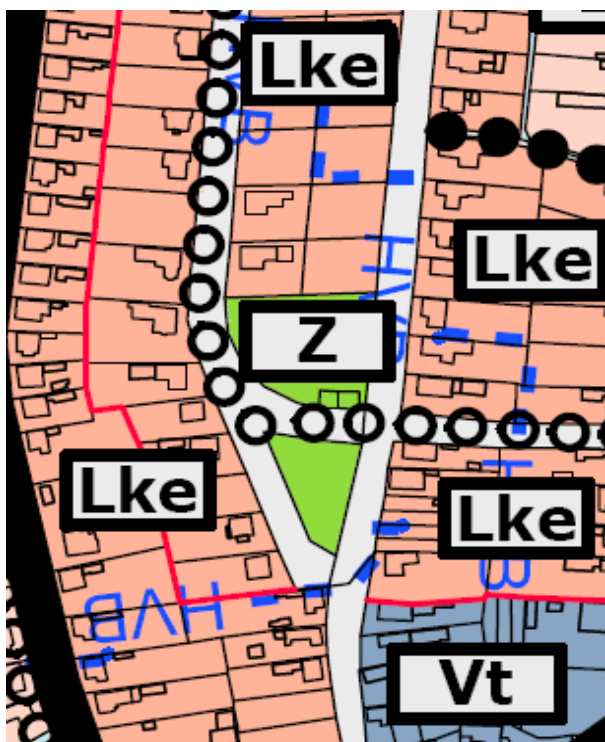
tervezett szabályozási terv részlet

A tervezett szabályozási terven látható, hogy a tervezett belterületi határvonal rákerült a 14653, 14654 hrsz.-ú telkek területére is a tervezett közműfejlesztés megvalósítása érdekében.

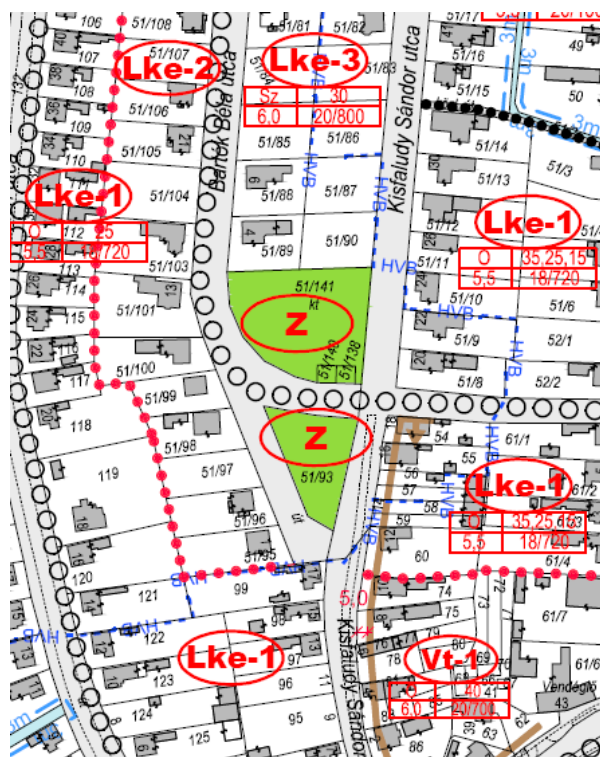
2.8. Vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges az 51/138 és az 51/140 hrsz.-ú telkek területfelhasználását annak érdekében, hogy a telken jelenleg üzemelő nyitott műhelygaléria bővítési lehetőségei biztosítottak legyenek.

### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

A Zalaszentgrót belvárosában elhelyezkedő, Kisfaludy Sándor utca mentén található nyitott műhelygaléria tulajdonosa kezdeményezte a város településrendezési terveinek módosítását annak érdekében, hogy az 51/138 és a 51/140 hrsz.-ú telteken üzemelő galériájának bővítése megvalósítható legyen.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A módosítással érintett terület a hatályos szabályozási tervek alapján zöldfelület területfelhasználásba tartozik, melyet a szabályozási terv a Z jelű övezethez sorol. A helyi építési szabályzat a Z jelű övezeten belül megkülönböztet közkertet és közparkot 1 ha alatti, illetve feletti esetekben. A két övezet között a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke a különbség, mely közkert esetében 60%, közpark esetében pedig 70%.

#### Zöldterület

##### 27. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A Z jelű zöldterület övezetnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkoszival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A Z jelű zöldterület övezetben elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A Z jelű zöldterület övezet építési használatának megengedett határértékei és telekalakítási szabályai:

	<b>Z közkert (1 ha-nál kisebb zöldterület)</b>	<b>Z közpark (1 ha-nál nagyobb zöldterület)</b>
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Övezet területe	Övezet területe
Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult
beépítési mód:	Szabadon álló	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %	3 %
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 5,0 m
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	60 %	70%

Az épület az 51/138 hrsz.-ú telken áll, mely telek területe kb. 70 m<sup>2</sup>. Az érintett telek, illetve az 51/140 hrsz.-ú telek magántulajdonban van. A fenti szabályozás alapján nem valósítható meg bővítés a területen, mivel a telek jelenleg is túlépített az övezet szabályaihoz képest (a jelenlegi beépítettség kb. 60%). Mivel a két kis méretű telek magántulajdonban van, a zöldfelület további területe pedig önkormányzati tulajdonú, nem lehetséges a problémát telekösszevonással, telekalakítással orvosolni. Szükséges tehát a két kisméretű telket külön övezetbe sorolni annak érdekében, hogy a tervezett bővítés megvalósítható legyen.

### tervezett módosítás

A módosítás során az 51/138 és az 51/140 hrsz.-ú telkek területét javasolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolni a műhelygaléria bővítésének megvalósítása érdekében. Az övezet területét javasolt kiegészíteni az északi irányba úgy, hogy a telek jelenlegi megközelítését biztosító közlekedési célú terület, mely terület jelenleg a zöldterületen található, a kialakítandó telek része legyen.

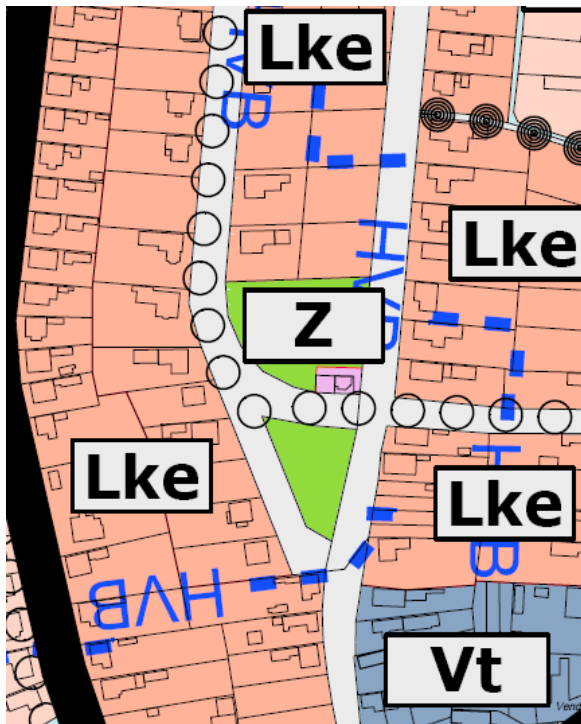
A tulajdonviszonyok rendezését követően az 51/138 és az 51/140 hrsz.-ú telkek tulajdonosának lehetősége nyílik a szabályozási tervben jelölt új Gksz-7 jelű övezet területéből telekösszevonással egy telket kialakítani. Az így kialakított telek beépítettsége 19,26% lesz, miután a kialakított telek területe 218 négyzetméterre növekszik, a meglévő épület pedig az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint 42 négyzetméter alapterületű.

A terület számára új, Gksz-7 jelű övezet létrehozása javasolt. Az övezet területére a megengedett legnagyobb beépíthetőség tekintetében az OTÉK-ban meghatározott megengedhető legmagasabb, 60%-os érték kerül meghatározásra. Telekalakítás során

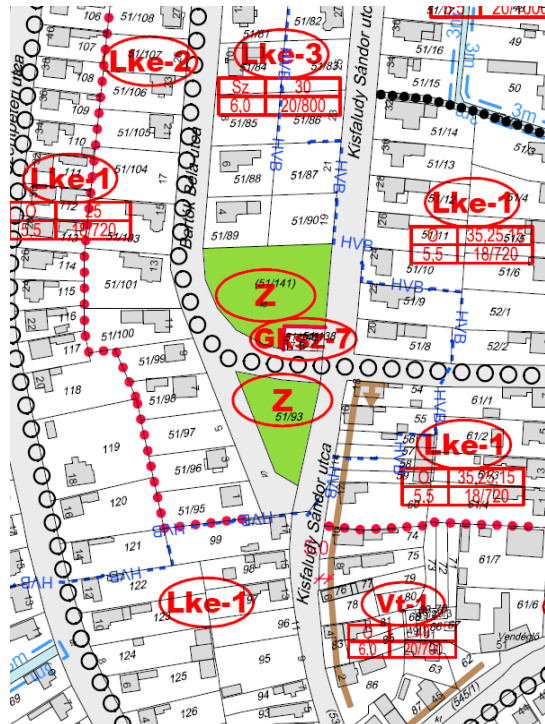


az övezet területe lesz a meghatározott kialakítható legkisebb telek méret, így a szabályozási tervben jelölt területet kell telekként kialakítani. Az övezetre vonatkozó további előírások a következők szerint kerülnek meghatározásra az építési szabályzatban:

	<b>Gksz-7</b>
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	<b>övezet területe</b>
Beépíthető legkisebb telek területe	<b>övezet területe</b>
beépítési mód:	<b>szabadon álló</b>
Megengedett legnagyobb beépítettség	<b>60%</b>
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	<b>Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m</b>
Oldalkert legkisebb mértéke	<b>-</b>
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	<b>20%</b>



tervezett településszerkezeti terv részlet



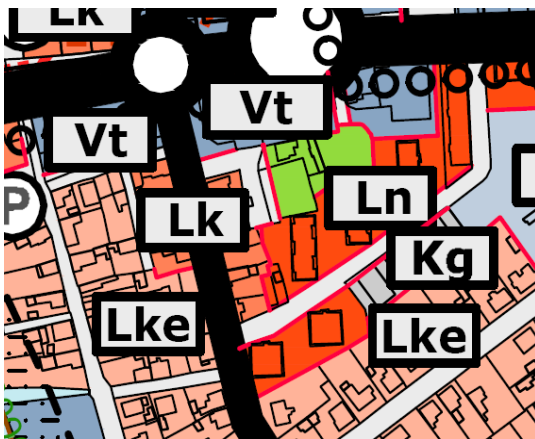
tervezett szabályozási terv részlet



## 2.9. A 888 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóövezetből kisvárosias lakóterületbe sorolása

### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

A módosítás során vizsgálni, és lehetőség szerint módosítani szükséges a 888 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóterületből kisvárosi lakóterületbe sorolásának lehetőségét annak érdekében, hogy a telek a 887 hrsz.-ú telekkel összevonható legyen. A tervezés során meg kell határozni a 888 hrsz.-ú telken az építési helyet, figyelemmel a Platan tér 1. számú ház közelségére.



hatályos településszerkezeti terv  
részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos településrendezési eszközök alapján a módosítási szándékkal érintett 888 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Ln jelű övezetbe sorol. A rá vonatkozó előírások a helyi építési szabályzatban a következők:

#### Nagyvárosias lakóterület

##### 15. §

(1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Ln jelű nagyvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda és
  - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A meglévő beépítésen túl az övezetben jelölt építési helyen földszintes gépkocsi és egyéb tároló épület helyezhető el.

(4) Az Ln jelű nagyvárosias lakóövezet építési használatának megengedett határértékei és telekalakítási szabályai:

	<b>Ln</b>
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Nem korlátozott
Beépíthető legkisebb telek területe	Nem korlátozott
beépítési mód:	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	Kialakult, + az építési hellyel jelölt területek beépíthetősége
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: lakóépületek esetében kialakult + 2,0 m,  gépjármű tároló esetén 3,0 m  Épületmagasság: lakóépületek esetében kialakult + 1,5 m,  gépjármű tároló esetén 3,0 m

(5)

(6)

A 887 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását, mivel a 888 hrsz.-ú, szintén tulajdonában lévő telkeit össze szeretné vonni és arra építkezni. Szándékainak gátat szab az, hogy a két telek eltérő övezetben helyezkedik el, így nem tudják összevonni azokat. A 887 hrsz.-ú telkük Lk-2 jelű övezetbe sorolt a hatályos településrendezési tervek szerint. Az övezetre vonatkozóan a következő előírások kerültek meghatározásra a helyi építési szabályzatban:

#### Kisvárosias lakóterület

##### 16. §

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>[18]</sup> Az Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4 és Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3)<sup>[19]</sup> Az Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4 és Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezet építési használatának megengedett határértékei és telekalakítási szabályai:

	<b>Lk-1</b>	<b>Lk-2</b>	<b>Lk-3</b>	<b>Lk-4</b>	<b>Lk-5</b>
Kialakítható	20m, 500 m <sup>2</sup>		20m, 1000	20m, 1000 m <sup>2</sup>	20m, 1500 m <sup>2</sup>

legkisebb telekszélesség és terület			m2		
Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult	kialakult	1000 m2	kialakult
beépítési mód:	Zárt sorú	Zárt sorú	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	400 m2 telekterületig 60 %, 400 m2 feletti területre vetítetten 40 %, (75%)*	500 m2 telekterületig 50 %, 500 m2 feletti területre vetítetten 35 %, (60%)*	35 %	35 %	50 %
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Utcai párkánymagasság: 5,0 m Épületmagasság: 6,0 m	Utcai párkánymagasság: 7,5 m Épületmagasság: 9,0 m	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 6,0 m
Oldalkert legkisebb mértéke	-	-	5 m	3 m	3 m
Hátsókert szélességének legkisebb mérete	0 m	6 m	6 m	6 m	10 m
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	20 %	20 %	30 %	30 %	30 %
Terepszint alatti építés mértéke és helye	A beépíthető terület + 30 %	A beépíthető terület + 30 %, az építési hely területén belül	A beépíthető terület + 20 %, az építési hely területén belül	A beépíthető terület + 20 %, az építési hely területén belül	A beépíthető terület + 20 %, az építési hely területén belül

\* saroktelek esetén

A hatályos szabályozási terven a 888 hrsz.-ú telek esetében építési hely szerepel, melynek célja, hogy az ott elhelyezésre kerülő épület ne kerülhessen túlzottan közel a Platán tér 1. cím alatt elhelyezkedő épülethez.

A tömb területén a nagyvárosias lakóterületek övezetébe tartozó beépítések jellemzően több emeletes panelházak, melyek úszótelkeken helyezkednek el. Az övezet területén 3 ilyen épület található, azon kívül csak a 888 hrsz.-ú telek, mely jelenleg beépítetlen. Elmondható, hogy a jellemző telekalakulatokból, illetve a telek méretéből adódóan a 888 hrsz.-ú telek kilóg a nagyvárosias övezet területén elhelyezkedő telkek sorából.

## tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 888 hrsz.-ú telket a kisvárosias lakóterületekhez sorolni, ezzel a 887 és a 888 hrsz.-ú telkek összevonhatóvá válnak.

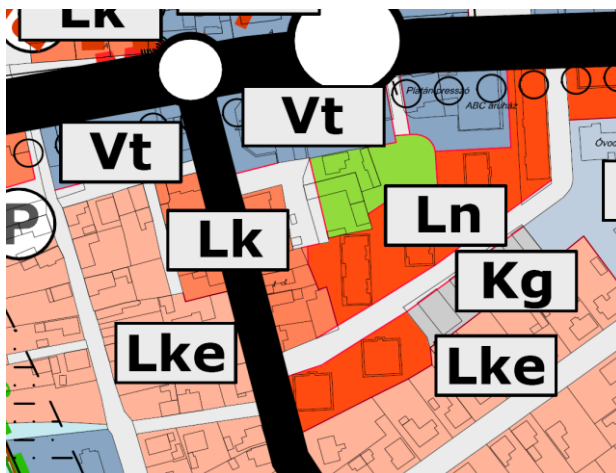
A 887 és a 888 hrsz.-ú telkek összevonásával létrejövő építési telek sarokteleknek fog minősülni. A telek szabálytalan alakja miatt vannak olyan részei, melyeket hátsókertnek kell tekinteni az OTÉK 35.§ (5) bekezdése értelmében. A vonatkozó jogszabályi szakasz a következő:

35. § (5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

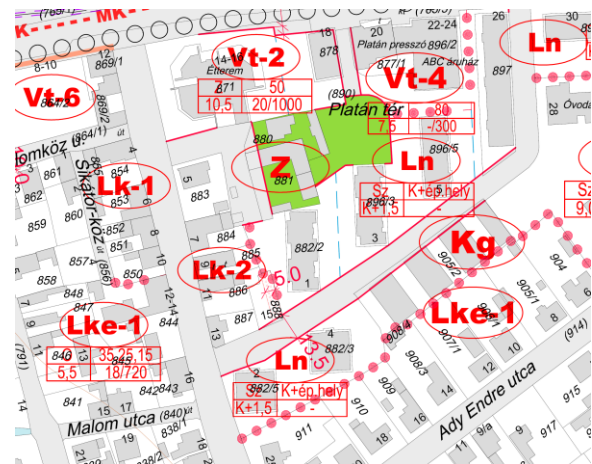
Mindezen szabályozásnak megfelelően az összevonást követően létrejövő telek a keleti oldalán kedvezőtlenül válik beépíthetővé. Mindebből kifolyólag, illetve településképi szempontokat is figyelembe véve a telek Széchenyi utca felőli frontján javasolt a főépületet elhelyezni, így az a hagyományos utcaképbe illeszkedni tud. A telek keleti oldalán az OTÉK-ban meghatározottakat, így valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület, valamint növényház (üvegház) és fóliasátorhelyezhető el.

A 888 hrsz.-ú telek keleti részén annak érdekében, hogy a megvalósuló beépítés ne kerüljön túl közel a nagyvárosias lakóterületekhez, telek be nem építhető része jelölés kerül alkalmazásra a szabályozási terven. Ez a jelölés és fogalom a hatályos helyi építési szabályzatban nem szerepel, így annak bevezetése szükséges. Az előírások következők lesznek:

(4) A telek be nem építhető részeként szabályozott területen új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni nem lehet. A telek be nem építhető részeként szabályozott telekrészt a telek beépítettségének és a zöldfelület mértékének számításakor figyelembe kell venni.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet



## 2.10. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatbázisa szerinti és a településrendezési terveken jelölt ökológiai hálózat közötti összhang megteremtése

### **tervezési program és a jelenlegi szabályozás**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata kezdeményezte a településrendezési tervek felülvizsgálatát az országos ökológiai hálózat kapcsán. A módosítás célja az országos ökológiai hálózat lehatárolásának pontosítás, mely során településrendezési terveken jelölt és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása között összhang alakul ki.

### **tervezett módosítás**

A módosítás során egyeztetések történtek a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal. Az országos ökológiai hálózat határa ezen egyeztetések során kialakult egységes álláspontnak megfelelően módosult a város területén több helyen.

Az ökológiai hálózat határának módosítása elődlegetesen azokon a területeken történt meg, melyeken a város településrendezési eszközein jelölt és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása között eltérés tapasztalható. Az adatbázisok közötti összhang megteremtése érdekében minden eltérés esetében egyedi döntés alapján került elbírálásra az ökológiai hálózat határa, azonban elmondható, hogy a legtöbbször a nagyobb területi kiterjedést biztosító határvonal került alkalmazásra. A módosítás során indokolt esetben az ökológiai hálózat határának telekhatárhoz való igazítás történt, valamint több esetben a hálózat határa mentén lévő területeken lekerült az utak területéről.

A korábban ismertetett, Batthyány utca és a Malom csatorna menti ökológiai folyosó módosításról a Nemzeti Parkkal történt megállapodás nem tartalmazta. Az ott történő módosítást jelen véleményezési anyag mutatja be és indítványozza.

## 2.11. Tüskeszentpéteren az 557 hrsz.-ú gyalogút megszüntetése a 1554, 1553 és a 1556 hrsz.-ú telkek telekhatár rendezésével összefüggésben

### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

A településrendezési tervek módosítása a Tüskeszentpéter településrész területén elhelyezkedő 1553, 1554 és 1557 hrsz.-ú telkeket érinti. Az 1553 hrsz.-ú telek 23/32-ed részben önkormányzati tulajdon, melyre vonatkozóan vételi szándékkal keresték meg az önkormányzatot. Az adásvételt megelőzően az önkormányzat rendezni kívánja a területet a településrendezési terveken annak érdekében, hogy kedvezőbb tulajdonságú építési telkek alakuljanak ki. A módosítási program része az 1557 hrsz.-ú gyalogút építési telkekhez sorolása is, miután az hálózati szerepkört nem tölt be, valamint az útterület lakóövezetbe sorolásával kedvezőbb adottságú építési telek alakulhat ki.

A 1557 hrsz.-ú telek a településrendezési tervek alapján közlekedési és közmű elhelyezési területfelhasználásba került besorolásra. A 1553 és a 1554 hrsz.-ú telkek a falusias lakóterületek közé tartoznak, melyet a szabályozási terv az Lf-1 jelű övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőket határozza meg:

#### Falusias lakóterület

#### 18. §

(1)<sup>[28]</sup> A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>[29]</sup> Az Lf-1 és Lf-2 jelű falusias lakóövezetben elhelyezhető épület:

- a) telkenként legfeljebb 2 lakást,
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda,
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - g) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - h) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3)<sup>[30]</sup> Az Lf-1 és Lf-2 jelű falusias lakóövezet építési használatának megengedett határértékei és telekalakítási szabályai:

	<b>Lf-1</b>	<b>Lf-2</b>
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 1000 m <sup>2</sup>	20m, 1000 m <sup>2</sup>
Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult
beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m <sup>2</sup> telekterületig 35 %, 500-1000 m <sup>2</sup> feletti területre vetítetten 25 %, 1000 m <sup>2</sup> feletti területre vetítetten 15 %	500 m <sup>2</sup> telekterületig 35 %, 500-1000 m <sup>2</sup> feletti területre vetítetten 25 %, 1000 m <sup>2</sup> feletti területre vetítetten 15 %
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 5,0 m	Lakóépület és azzal egybeépített gazdasági épület esetén:

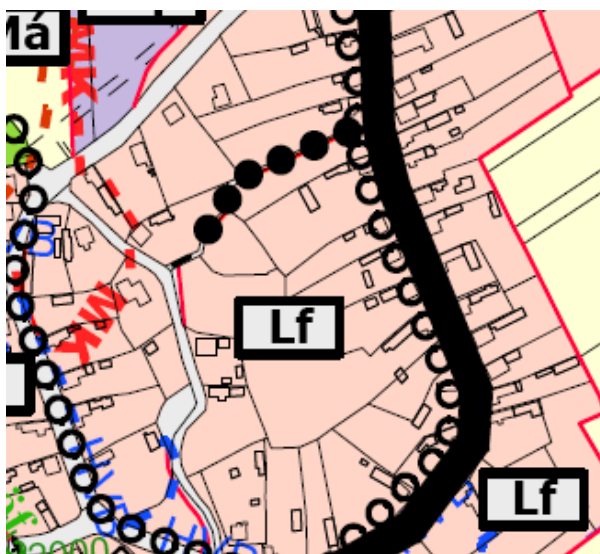
	Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,5 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m
Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,0 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,0 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	40 %	40 %
Terepszint alatti építés mértéke és helye	A telek területének 20 %-a, az építési hely területén belül	A telek területének 20 %-a, az építési hely területén belül

(4)<sup>[31]</sup>(5)<sup>[32]</sup>(6)<sup>[33]</sup>(7)<sup>[34]</sup>

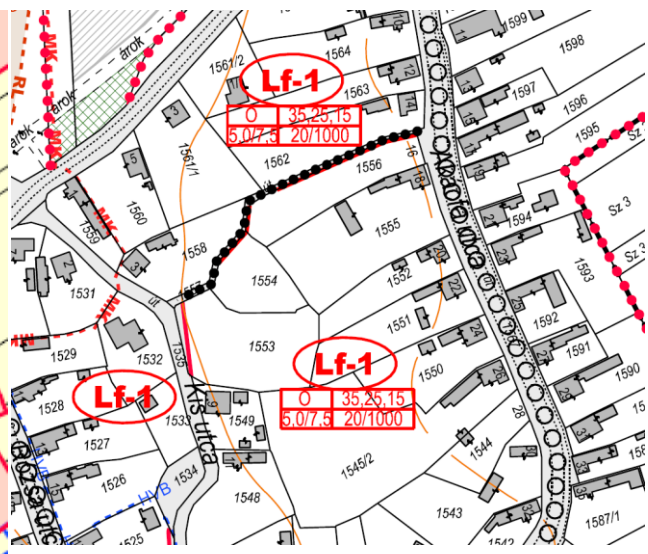
(8) Egy építési telken a rendelet 5. számú mellékletében meghatározott városrészekben és ugyancsak e mellékletében meghatározott állatlétszámot befogadó állattartó épület helyezhető el.

(9) Állattartó épületet, az ólat vagy istállót, valamint trágyatároló építményt a lakóépülettől 10 méterre, telek utcafronti telekhatárától legalább 30 méterre, ásott kúttól legalább 15 méterre kell elhelyezni.

(10) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korrózióknak ellenálljon, élettartama legalább 20 év legyen. A tárolóhely mérete legalább 4 havi mennyiség befogadására legyen alkalmas. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 8 havi istállótrágya tárolására.



hatályos településszerkezeti terv részlet

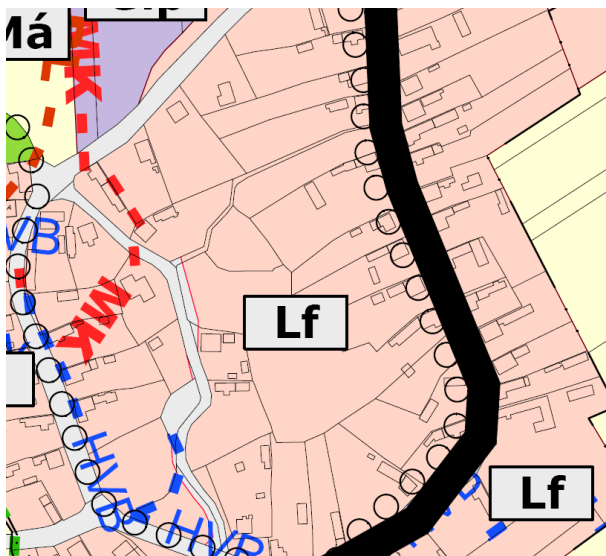


hatályos szabályozási terv részlet

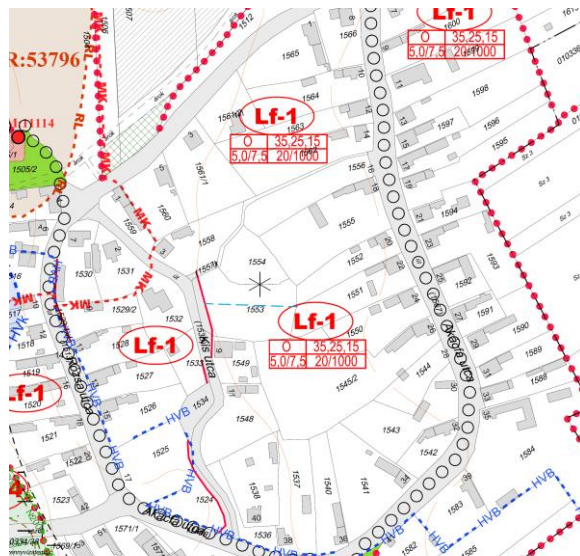
### tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a tömböt keresztül szelő gyalogút törlése. A gyalogút a valóságban nincsen jelen, a nyomvonalon nincsen közlekedés. A gyalogút hálózati szerepkört nem tölt be, így az a településrendezési tervekről törlésre kerül, területe az építési telkek területébe kerül átsorolásra.

A szabályozási terven jelölésre kerül a javasolt telekalakítás, mely a tulajdonossal történt egyeztetés eredményeként alakult ki.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet





(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>[23]</sup> Az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) telkenként legfeljebb 2 lakást,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3)<sup>[24],[25]</sup> Az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet építési használatának megengedett határértékei és telekalakítási szabályai:

	Lke-1	Lke-2	Lke-3
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	18m, 720 m <sup>2</sup>	20m, 800 m <sup>2</sup>	20m, 800 m <sup>2</sup>
Beépíthető legkisebb telekterület	kialakult	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
	500 m <sup>2</sup> telekterületig 35 %, 500-1000 m <sup>2</sup> feletti területre vetítetten 25 %, 1000 m <sup>2</sup> feletti területre vetítetten 15 %		
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %	30 %	30 %
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,5 m	Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 6,0 m	Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 6,0 m
Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,0 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	5,0 m	3,0 m
Hátsókert legkisebb mértéke	6,0 m*	6,0 m	6,0 m
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	50 %
Terepszint alatti építési hely mértéke és helye	A telek területének 20 %-a, az építési hely területén belül	A telek területének 20 %-a, az építési hely területén belül	A telek területének 20 %-a, az építési hely területén belül

\* Marton Lajos utca É-i oldalán lévő tömb esetében 0 m

#### Kereskedelmi, szolgáltató terület

##### 21. §

(1)<sup>[42]</sup> A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>[43]</sup> A Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5 és Gksz-6 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3)<sup>[44],[45]</sup> A Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5 és Gksz-6 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet építési használatának megengedett határértékei és telekalakítási szabályai:

	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	25m, 2000 m <sup>2</sup>	25m, 2000 m <sup>2</sup>	40m, 5000 m <sup>2</sup>	30m, 3000 m <sup>2</sup>	Övezet területe	25m, 2000 m <sup>2</sup>
Beépíthető legkisebb telekterület	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
beépítési mód:	Zárt sorú	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %	50 %	40 %	40%	45%	60%
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m*	Homlokzatmagasság: 7,5 m (5,5m)** Épületmagasság: 7,5 m*, (5,5m)**	Homlokzatmagasság: 10,5 m Épületmagasság: 10,5 m*	Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 6,0 m*	Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 6,0 m	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m*,
Oldalkert legkisebb mértéke	-	6,0 m	4,0 m	3,0 m	4,0 m	4,0 m -
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %

\* technológiai építmények beépítési magassága nem korlátozott

\* műemléki környezet területén

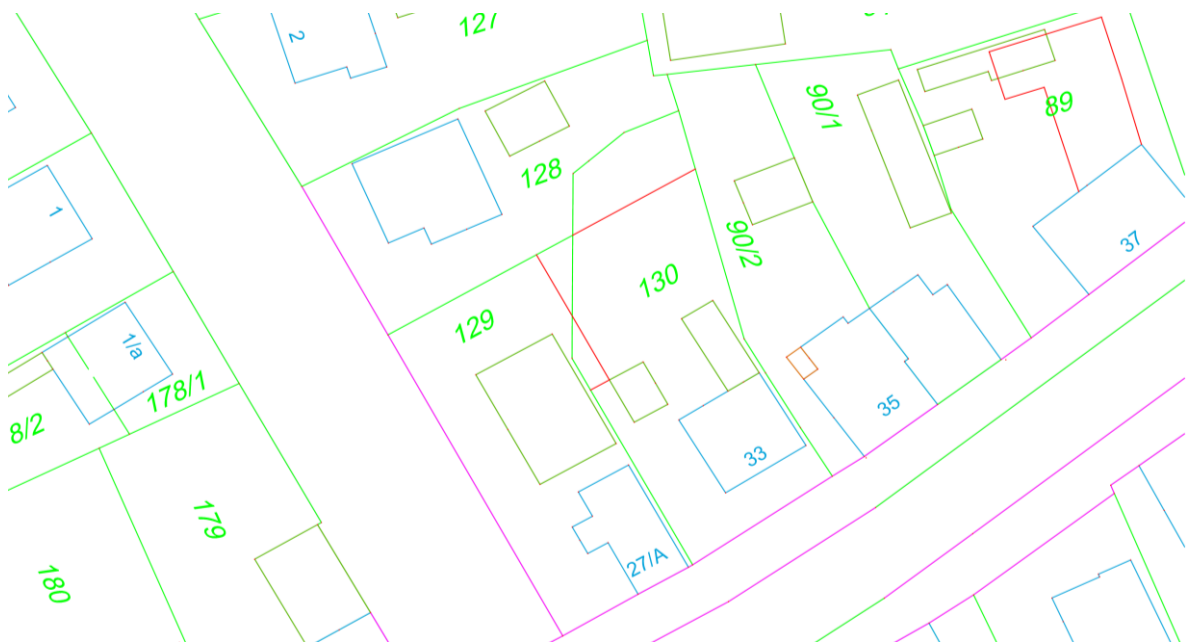


2.13. A Kossuth- Kisfaludy és a Szentpéteri utca által határolt tömb déli részén az Lke-1 és az Lk-2 jelű övezetek közti határ módosítása a 128 és a 130 hrsz.-ú telkek közötti telekhatár rendezés érdekében.

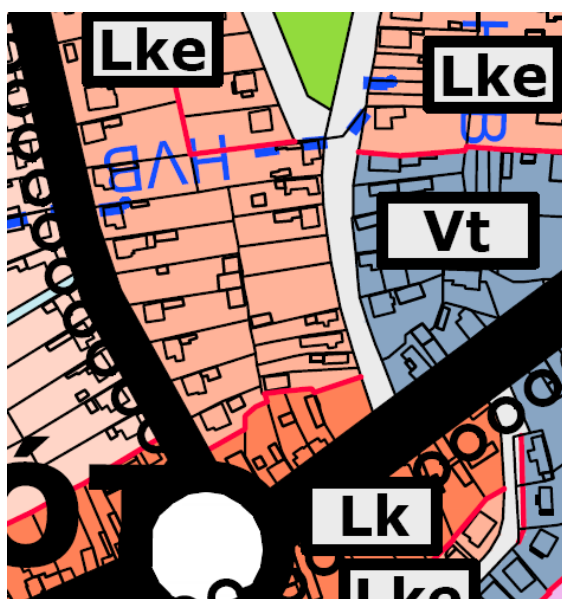
#### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben kezdeményezték a településrendezési tervek módosítását a Kossuth- Kisfaludy és a Szentpéteri utca által határolt tömb déli részén. A módosítás tárgya, hogy a tervezett telekalakítás végrehajthatósága érdekében módosuljon az Lke-1 és az Lk-2 jelű övezetek között húzódó övezethatár.

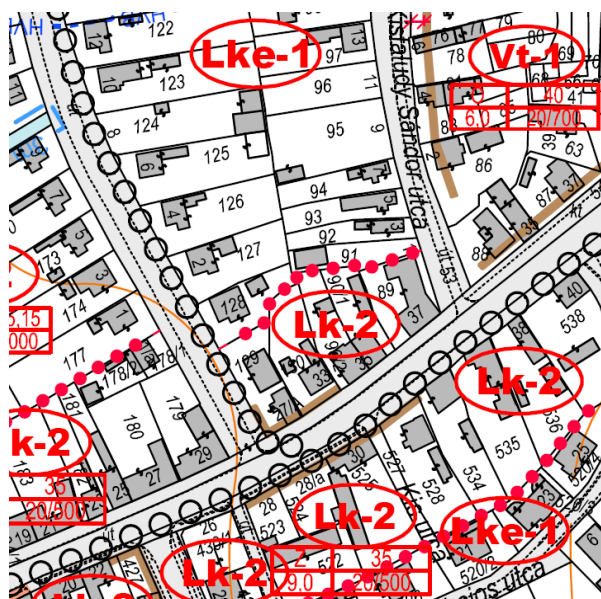
A kérelmező az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta a telekalakítási vázrajzot, mely a 128, 129 és 130 hrsz.-ú telkeket érinti. A telekalakításnak gátat szab a telkek között húzódó övezethatár.



változtatási vázrajz



hatályos településszerkezeti terv részlet



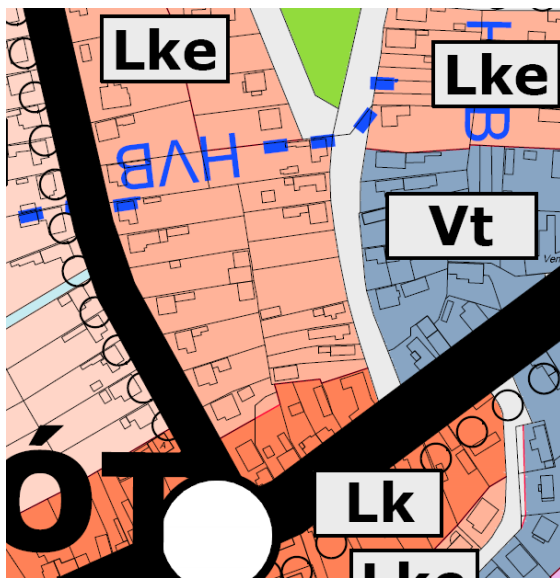
hatályos szabályozási terv részlet



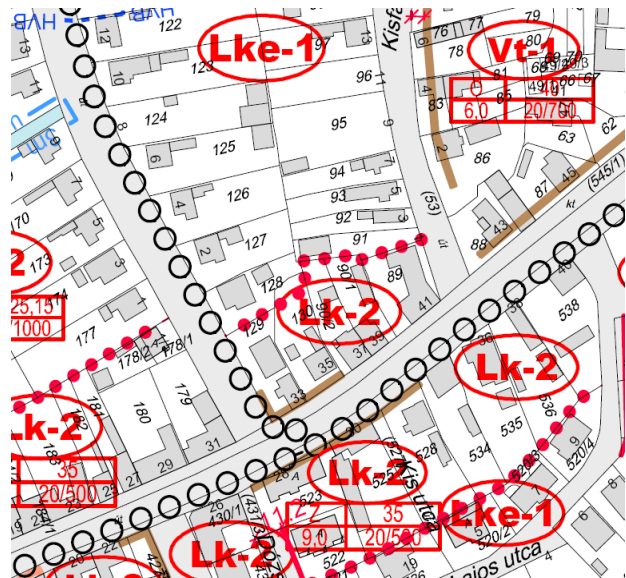
A hatályos településrendezési terveken a kertvárosias és a kisvárosias területek között húzódó övezethatár a 128 hrsz.-ú telek déli határvonala mentén helyezkedik el. A 128, 129 és 130 hrsz.-ú telkek szabálytalan és előnytelen alakúak, a változtatási vázrajz e telekhatárok rendezésére törekszik. A telekhatárrendezéssel kedvezőbb telekalakulatok jönnek létre, így annak megvalósulása támogatandó.

### tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a rendelkezésre bocsájtott változtatási vázrajzon szereplő tervezett telekalakításnak megfelelően módosítani az övezethatárt a 128 és a 130 hrsz.-ú telkek között. Az övezethatár módosításával a tervezett telekalakítás végrehajtható. Területfelhasználásokat illetően a 128 hrsz.-ú, kertvárosias lakóterületbe tartozó terület kiegészül a kisvárosias lakóterületekhez tartozó 130 hrsz.-ú telek északi részével. A 129 és a 130 hrsz.-ú telkek közötti telekhatár rendezés nem ütközik településrendezési akadályba.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

2.14. A 431/3 hrsz.-ú Dózsa György utca közterületének bővítése az 522 hrsz.-ú lakótelek területét érintően közterületi parkoló terület kialakítása érdekében.

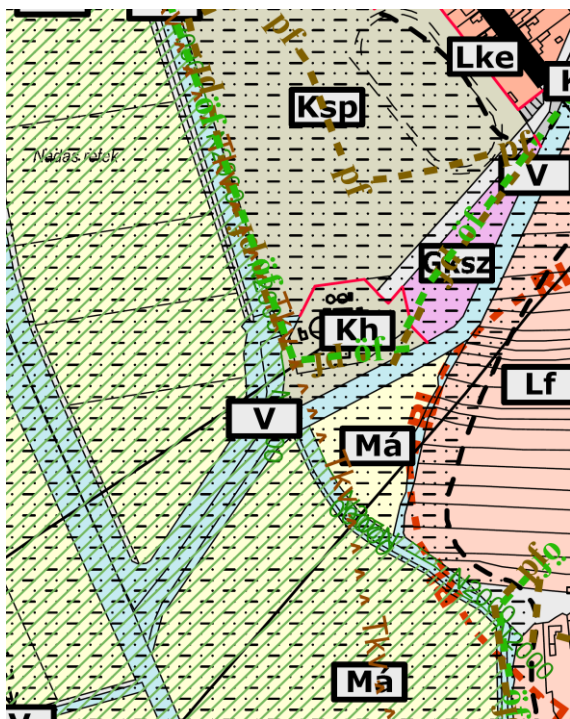
**A módosítástól az önkormányzat az Állami Főépítész véleményét figyelembe véve visszalépett.**

2.15. A Zalaszentgrót központú agglomeráció szennyvízelvezetése és tisztítása KEHOP-2.2.2-15-2019-00147. számú projekt megvalósításához vizsgálni szükséges a meglévő szennyvíz telep tervezett bővítésének igényét, valamint a belterületi határ vonalát.

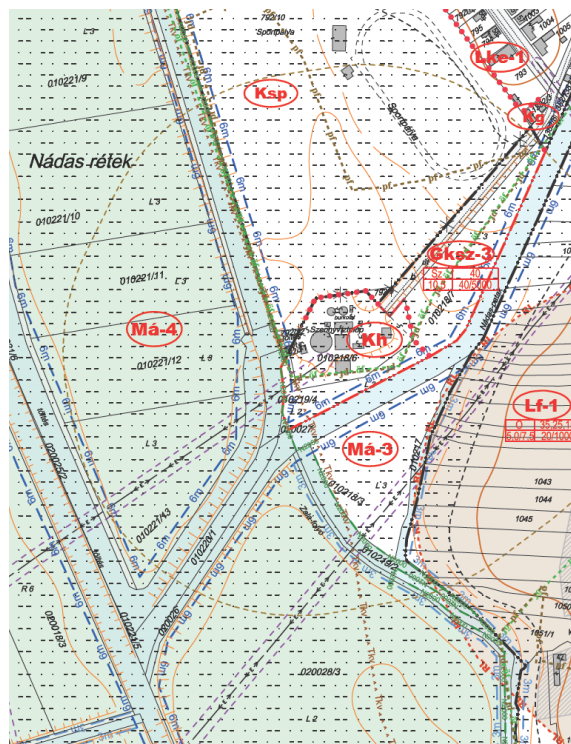
#### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

A KEHOP-2.2.2-15-2019-00147. számú projekt megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált a rendezési terv módosítása. A szennyvíztelep területe a jelenleg hatályos szabályozási terven K-h jelű, különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelés és elhelyezés területbe sorolt. Északról a különleges beépítésre nem szánt sportpálya, délről és nyugatról a Nádas patak és a Zala holtág vízgazdálkodási területe határolja. A telep a Széchenyi utcáról jobbra kanyarodva közelíthető meg, keletről beépítetlen kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területtel szomszédos.

A telep délnyugati sarka a Nádas rétek Natura 2000 területekkel határos. A Nádas patak és a holtág 6 méteres parti sávja kis mértékben érinti a telephely 010218/7 hrsz.-ú telkét. Az üzem területe nagyjából az ökológiai hálózat puffertérületébe tartozik, a délnyugati sarok ökológiai folyosóval illetve tájképvédelmi területtel érintett. A környező területekkel együtt az árvízjárta területként jelölt. A szennyvíztelepet ellátó villamos vezeték védőtávolsága 7 méter, a telep környezetvédelmi védőtávolsága 200 méter.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

#### környezetvédelmi munkarész

A szennyvíztisztító bővítése kapcsán környezetvédelmi munkarész készült, mely a következő oldalakon olvasható.

# **KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZET**

## **Zalaszentgrót város szennyvíztisztító-telep bővítéséhez kapcsolódóan a településrendezési eszközök módosításának dokumentációjához**

**Tervszám: 21K306  
Készült: 2021. május hó**

**Petőházi Attila  
környezetvédelmi szakértő  
✉: H-8900 Zalaegerszeg, Nekeresdi u. 9/A.  
☎: 06-30/325-9680  
E-mail: petohazi.attila@hortum.hu**



1	Bevezetés	3
1.1	Előzmények	3
2	A tervezett létesítmény bemutatása	3
2.1	A telep célja és szükségessége	3
2.2	A telep elhelyezkedése	3
2.3	A telep kapacitása és tervezett létesítményei	4
2.3.1	A telep kapacitása	4
2.3.2	Tervezett létesítmények	5
2.4	Telepi szennyvízkezelési technológia	5
3	A Várható környezetterhelések, és értékelésük az üzemelés időszakában	6
3.1	Levegőtisztaság-védelem	6
3.2	Zajvédelem	7
3.3	Talaj- és földtani közeg védelme	8
3.4	Vízvédelem	8
3.5	Hulladékgazdálkodás	10
3.6	Épített környezet	10
3.7	Természetvédelem	11

## **1 BEVEZETÉS**

### **1.1 Előzmények**

A zalaszentgóti szennyvíztisztító telep jelenleg Batyk, Pakod, Zalabér, Zalaszentgrót és Zalavég agglomeráció települések szennyvizeit fogadja és tisztítja. A fejlesztés célja, hogy a jelenlegi települések mellett Túrje, Tekenye, és a Zalaszentgrót közigazgatóságához tartozó Zalakoppány településrész szennyvizeit is fogadni tudja.

Jelen környezetvédelmi tervfejezet a megbízó és a tervező adatszolgáltatásai alapján került összeállításra.

## **2 A TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY BEMUTATÁSA**

### **2.1 A telep célja és szükségessége**

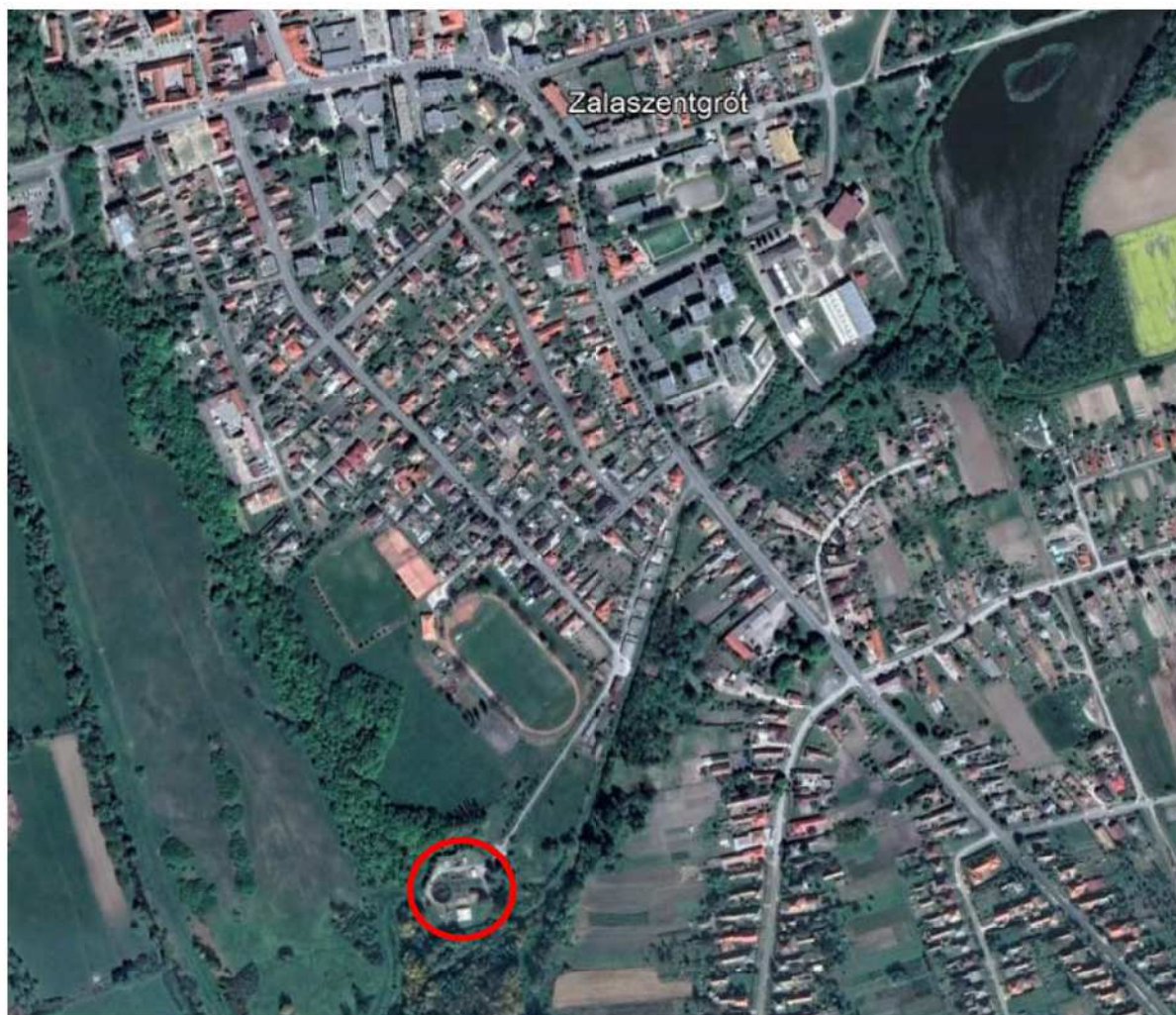
Mint ahogyan az Előzményekben említésre került a szennyvíztisztító a távlati elképzelések szerint a jelenlegihez képest nagyobb terhelést kap szennyvíz mennyiségének tekintetében, ezért szükséges annak bővítése, átalakítása.

A tervezett fejlesztés során a szennyvíztisztító telep hidraulikai és biológiai tisztítókapacitása növekszik. Ehhez új tisztító térfogatok kerülnek kialakításra, a régi műtárgyak nagy részének felhagyása mellett.

### **2.2 A telep elhelyezkedése**

A tisztító Zalaszentgrót város közigazgatási területén, a külterület 010218/6 helyrajzi számon található. A terület a város központjától mintegy 900m, a sportpályától pedig kb. 150m távolságban helyezkedik el a Nádas-patak és a Malom csatorna találkozásánál. A telep részben fás-bokros területtel határolt.

A szennyvíztisztító telep jelenlegi és fejlesztést követő befogadója a Nádas patak, mely a Balaton vízgyűjtője. A befogadó a Nádas patak 0+286 fkm szelvénye.



2-1. ábra A telep elhelyezkedése

## 2.3 A telep kapacitása és tervezett létesítményei

### 2.3.1 A TELEP KAPACITÁSA

A tervezett szennyvíztisztító telep tervezett biológiai terhelési értéke 11.040 LE.

A telep tervezett hidraulikai terhelése 1.400 m<sup>3</sup>/d.

Tisztítandó szennyvizek mértékadó mennyisége:

Paraméter	Tervezési alapadat	
Szennyvíztisztító telep mértékadó hidraulikai terhelése, ( $Q_d$ )	1.400	m <sup>3</sup> /d
Tengelyen érkező szippantott szennyvíz mennyisége, ( $Q_t$ )	max. 30	m <sup>3</sup> /d
Csúcssterhelés ( $Q_{h,max}$ )	max. 300	m <sup>3</sup> /h

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. melléklet 103. pontja (Szennyvíztisztító telep 10.000 lakosegyenérték-kapacitástól) alapján előzetes vizsgálati eljárás köteles, így a tervezett telep és technológia környezetre gyakorolt hatásai ezen eljárás keretében kerülnek részletes vizsgálatra. A vizsgálat hivatott annak eldöntésére, hogy a tervezett beruházás környezeti hatásai jelentősek-e, vagy sem.

### 2.3.2 TERVEZETT LÉTESÍTMÉNYEK

A tervezett tisztítás technológiája az alábbi főbb egységekből áll:

Technológiai egység	Állapot
Nyers szennyvíz fogadás	meglévő – fejlesztéssel érintett (kőfogás)
Nyers szennyvíz átemelő	tervezett
Kiegyenlítő műtárgy	tervezett (meglévő III. kombinált műtárgyból)
Mechanikai tisztítás	tervezett
Biológiai tisztítás technológia gépházzal	tervezett
Utóülepítés iszaprecirkulációval	meglévő és tervezett
Utószűrés	tervezett
Fertőtlenítés	meglévő és tervezett gépház
Tisztított szennyvíz mérés	tervezett
Izapsűrítés	tervezett
Izavíztelenítés	tervezett
Sűrített iszap betárolás	meglévő – fejlesztéssel érintett
NKÖHSZ fogadás	tervezett
Kémiai foszforeltávolítás	tervezett
Tisztított szennyvíz elvezetés	meglévő és tervezett torkolló mű, mederburkolás
Irányítástechnika	meglévő – fejlesztéssel érintett
Energiaellátás	tervezett (új trafó, új helyen)
Kerítés, telepi burkolat	meglévő - fejlesztéssel érintett
Bontás	összes meglévő és a technológiában részt nem vevő épület, műtárgy elbontásra kerül
Kezelőépület	tervezett
Műhely, garázs	tervezett

### 2.4 Telepi szennyvízkezelési technológia

A tervezett tisztítás technológia megnevezése: ún. négylépcsős Bardenpho eljárás (anaerob-anoxikus-oxikus-anoxikus-oxikus terek), amely eleveniszapos biológiai tisztítás nitrifikációval, denitrifikációval, utónitrifikáció-denitrifikációval, biológiai és kémiai foszfor eltávolítással, utószűréssel, fertőtlenítéssel, a keletkező fölösiszap gravitációs sűrítésével, gépi víztelenítésével.



Az alkalmazott biológiai rendszer anaerob, anoxikus, oxikus, anoxikus, majd oxikus egymást követő lépcsőkből áll. A levegőztető reaktort követő második anoxikus medencében a maradék nitrát eltávolítása zajlik. Az utolsó levegőztetett reaktortérben a maradék ammónium nitrifikációja, illetve a nitrogén gáz buborékok kiűzése (stripping) történik. Ezáltal az utóülepítőbe kerülő nitrát mennyisége csekély, így elkerülhető a spontán denitrifikáció következtében fellépő iszapfelúszás is. Harmadik tisztítási fokozat eleme: gépi utószűrés és fertőtlenítés.

Az iszapvonal elemei: a technológiai fölősiszap pálcás iszapsűrítőben kerül sűrítésre, majd gépi víztelenítés után konténereben elszállításra kerül.

### **3 A VÁRHATÓ KÖRNYEZETTERHELÉSEK, ÉS ÉRTÉKELÉSÜK AZ ÜZEMELÉS IDŐSZAKÁBAN**

A következőkben a várható, és jelen fázisban, a kapott adatok alapján feltételezhető, az üzemelés kapcsán jelentkező környezetterheléseket foglaljuk össze.

#### **3.1 Levegőtisztaság-védelem**

A közlekedési eredetű légszennyezőanyag-kibocsátás mellett a településen a lakosság által a tüzelőberendezésekből kibocsátott légszennyező anyagok közül meghatározóak a CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>. szilárd nem toxikus por, melyek levegőminőségének jelentős meghatározói.

A telep által generált, közepes-erős mértékűnek becsült szagkibocsátás várhatóan nem jelent bűzhatást a lakóterületekre vonatkozóan. Előzetes becslés alapján a szagvédelmi hatásterület a tervezett bővítést követően sem érint védendő ingatlanokat (ld. 3-1.ábra).

A szennyvíztisztító körül a város szabályozási tervében jelenleg is kijelölt védőterület található (ld. 3-1.ábra), melynek megtartását javasoljuk.

A telep takarása, illetve a felszín érdességének növelése (szag terjedésének csökkentése) érdekében a telep körül cca. 50m szélességű, több szintű véderdősáv létesítését javasoljuk (ld. 3-1.ábra).



3-1. ábra Becsült szagvédelmi hatásterület

### 3.2 Zajvédelem

Zajkibocsátás tekintetében a településre az általánosan jellemző, a közúti közlekedésből származó zaj domináns. Az ipari-gazdasági területekből adódó zajterhelés lokális, nagysága nem jelentős.

A telep üzemelése során telepített zajkeltő berendezések alkalmazása nem jelentős, mivel azok zárt terekben, illetve térszín alatt kerülnek beépítésre. A telepi, valamint a telephez kapcsolódó közlekedésből eredő zaj említhető meg zajforrásként.

A bővítés során a közutak forgalma, illetve a telepi forralom is növekszik, azonban ennek nagyságrendje következtében várhatóan nem okoz számottevő növekedést.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alapján a tervezés jelen fázisában figyelembe vehetjük a rendelet 5 §. (3) bekezdését, mely alapján a környezeti zajforrás vélelmezett hatásterülete a környezeti zajforrást magába foglaló telekingatlan és annak határától számított 100 méteres távolságon belüli terület.

A vélelmezett hatásterületen belül védendő létesítmények nem találhatók.

### 3.3 Talaj- és földtani közeg védelme

A mezőgazdasági területeket a nagyüzemi termelők mellett a kis területekkel rendelkező földtulajdonosok művelik, ezért fokozott figyelmet igényel az egyes termelők műtrágya, vegyszer, és növényvédő-szer használata, azok megfelelő minőségű és mennyiségű, környezetkímélő alkalmazása, valamint egyre-inkább előtérbe kerül a földhasználók képzése és továbbképzése is.

A talajra, ezzel együtt a felszíni és felszín alatti vizek minőségére a mezőgazdasági (állattartás, intenzív növénytermesztés) tevékenységeken felül jelentősebb hatással bíró tevékenységekkel, nevezetesen mezőgazdasági területen történő kommunális szennyvíziszap elhelyezéssel Zalaszentgrót Város Önkormányzata (részben Túrje területére) és az Aquazala Kft. rendelkezik Zalaszentgróton.

A telep üzemelése a létesítmények kialakításából adódóan normál üzemi körülmények között talajra és a földtani közegre vonatkozóan káros hatást nem gyakorol. A tevékenység során a fejlesztést követően újonnan keletkező víztelenített iszap kezeléséről kell gondoskodni (elszállítás a zalaegerszegi szennyvíztisztító telepre).

### 3.4 Vízárvédelem

A terület felszíni vízfolyásokban és állóvízben rendkívül gazdag, melynek következtében sokszínű növény- és állatvilág alakult ki. A város legjelentősebb vízfolyása a Balatont tápláló és a megyének is nevet adó Zala folyó (kiszívóvíz). Mivel sok lebegtetett hordalékot sodor magával, esőzések gyorsan megárad, de hamar le is apad. A város közigazgatási területén a Zala jellemzőbb mellékvei a Nádas-patak, Tekenyi-patak, Aranyodi-patak, Csáfordi-patak, Zalaszentgróti-patak, illetve a Zalaudvarnoki-patak.

A felszíni vizek védelme szempontjából a város közigazgatási területe érzékeny területnek minősül mind a Települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről szóló 240/2000. (XII.23.) Korm. rendelet (érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területe), mind pedig a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint (nitrát-érzékeny terület).

A kiszívóvíz vízminőségi állapota nagyon heterogén, a helyi körülményektől függően tiszták, vagy szennyezettek.

Zalaszentgrót legjelentősebb állóvíze a Nádas- és Tekenyi-patakok vizére támaszkodó halastavak, melyeknek együttes vízfelszíne mintegy 6,5ha nagyságú. A tó vízminőségét elsősorban a vízgyűjtőterületen folyó intenzív mezőgazdasági művelés, másodsorban pedig a horgász tevékenység befolyásolja kedvezőtlenül.

A felszíni vizekre jelentősebb hatást gyakorolhatnak a mezőgazdasági tevékenységen (mind a növénytermesztést, mind az állattartást beleértve) felül: az üzemelő halastórendszer, a közlekedési létesítmények csapadékvizei, valamint a termálfürdő használtvizei és a szennyvíztisztító kibocsátása.

A mezőgazdasági művelés alatt álló területeken 1960-1990. között nagy mennyiségű műtrágyát, valamint gyom és rovarirtó szert használtak. Ezek a műtrágyák és permetszerek nagyon jól oldódnak a vízben, így a csapadék beszívargásával könnyen

eljutnak a talajvízbe. A lebomlásuk viszont oxigén szegény környezetben nagyon lassú. 1990 után gazdasági okokból a kemikáliák felhasználása nagy mértékben csökkent, azonban 2000 után ismét emelkedő tendenciát mutat. A művelt területek alatt sok helyen a nitrát és peszticid szennyezés határérték feletti, vagy a határérték közelében van. Valamivel kedvezőbb helyzetben vannak a kiemelt dombos területek, ahol a mélyebben elhelyezkedő talajvíz feletti vastagabb fedőréteg a szennyezés egy részét visszatartja. A mezőgazdaság talajvíz szennyező hatása azonban itt is egyértelműen kimutatható. Ritka kivételektől eltekintve a mezőgazdaságilag művelt területek alatti talajvíz gyakorlatilag ivásra nem alkalmas. Az ivóvízkivételre használt mélyebben található rétegvizek azonban utánpótlásukat a felszín felől a szennyezett talajvízből kapják.

A felszín alatti vizek csak a szerkezeti medencékben és a széles talpú völgyekben található 2-4 m között, egyebütt ennél mélyebben. Így az Alsó- és Felső-Zalavölgyben 2-4 m között mindenhol elérhető és mennyisége is jelentős. A Zalaapáti-háton és a Zalavári-háton a magasabb dombvonulatokon nincs összefüggő talajvízszint, az alacsonyabb térszinteken 4-6 m között elérhető. A völgyekben a talajvízszint magassága megegyezik a Zala völgyében mért értékekkel. A talajvizek nátrium-magnézium-hidrokarbonátos jellegűek, szulfáttartalmuk 60-300 mg/l, amiből két dolog következik. Egyrészt a talajvizek agresszivitása még elviselhető, az építkezéseknél nem igényel különösebb alapozást, másrészt a magas szulfát- és nitrát-tartalom miatt alkalmatlan az ivóvízként való használatra.

A város szennyeződés-érzékenységi szempontból érzékeny területnek számít.

A Zalaszentgrótot és 26 környező települést ellátó vízbázis Zalaszentgróttól északi irányban, Zalaszentgrót és Tüskeszentpéter településrész között, a Zala-folyó völgyében található. A körzeti üzemelő sérülékeny vízbázisnak a vizsgált terület nem képezi a részét.

A tisztított szennyvíz a fertőtlenítő medencéből a meglévő DN300-as gravitációs vezetéken keresztül távozik a befogadóba. A befogadó a Nádas patak 0+286 fkm szelvénye.

Tisztított szennyvízre előírt tervezési kibocsátási határértékek megegyeznek a hatályban lévő vízjogi üzemeltetési engedélye határértékeivel, azaz:

<b>Szennyező komponensek</b>	<b>Határérték</b>	
pH	6,5 - 8,5	-
Dikromátos oxigénfogyasztás	50	mg/l
Biokémiai oxigénigény	15	mg/l
Összes nitrogén, téli időszak (XI.16-IV.30.)	25	mg/l
nyári időszak (V.01-XI.15.)	15	mg/l
Ammónium-ammónium-nitrogén	2	mg/l
Összes foszfor	2	mg/l
Összes lebegő anyag	35	mg/l



Szerves oldószer extrakt	6	mg/l
Aktív klór	10	mg/l
Coliform szám	10	1/cm <sup>3</sup>

A beruházás céljai között elsődleges szempont a kibocsátott szennyvíz megfelelő minőségűre történő tisztítása a kibocsátási határértékeknek való megfelelés biztosítása.

### 3.5 Hulladékgazdálkodás

A hulladékkezelést, hulladékgazdálkodást úgy kell megtervezni és megszervezni, hogy az megfeleljen a Magyarországon jelenleg hatályos jogszabályok előírásainak.

A tervezett tevékenység során jellemzően a következő hulladéktípusok keletkezhetnek:

- Kommunális, és kevert települési hulladékok,
- Szelektíven gyűjtött hulladékok
- Veszélyes hulladékok.

A kommunális és kevert települési, valamint a szelektíven gyűjtött nem veszélyes hulladékokat a település hasonló hulladékaival együtt a helyi közszolgáltató szállíthatja el. A telephelyen történő gyűjtésük a közszolgáltató által biztosított hulladéktároló edényzetben történhet.

Az egyéb nem veszélyes és veszélyes hulladékok szelektív módon kerülhet gyűjtésre és elszállításra. A hulladékok fajtánként elkülönítve, a hulladék kémiai tulajdonságainak ellenálló gyűjtőedényzetben kerülnek gyűjtésre és elszállításra.

Az üzemelés során várható hulladékok körét a 3.1 táblázat részletezi.

3-1. táblázat

Hulladék azonosító	Hulladék megnevezés
190801	rácsszemét
1908002	homokfogóból származó hulladék
190805	települési szennyvíz tisztításából származó iszap (víztelenített/sűrített iszap)

A \*-gal jelölt hulladék veszélyes hulladékot jelöl.

A szakszerű gyűjtés, valamint a várható volumenek tekintetében kijelenthető, hogy a létesítmény üzemelése során a környezeti kockázat mértéke elhanyagolható.

### 3.6 Épített környezet

A beruházás megvalósulásával a művi elemekben, a települési környezetben jelentős változást nem okoz. Kis mértékű, helyi léptékű a változás.

A javasolt erdősáv a telep takarását, védelmét is elősegíti.

### 3.7 Természetvédelem

A beruházás által érintett területek nem részei természeti területnek, illetve nem érintenek védett természeti területet, Natura 2000 területet. A terület az Alsó-Zala-völgy (HUBF20037) kiemelt jelentőségű Natura2000 terület szomszédságában helyezkedik el.

A Nemzeti Ökológiai Hálózat tekintetében az érintett ingatlan a Hálózat pufferterületén található.



3-2. ábra Natura2000 érintettség

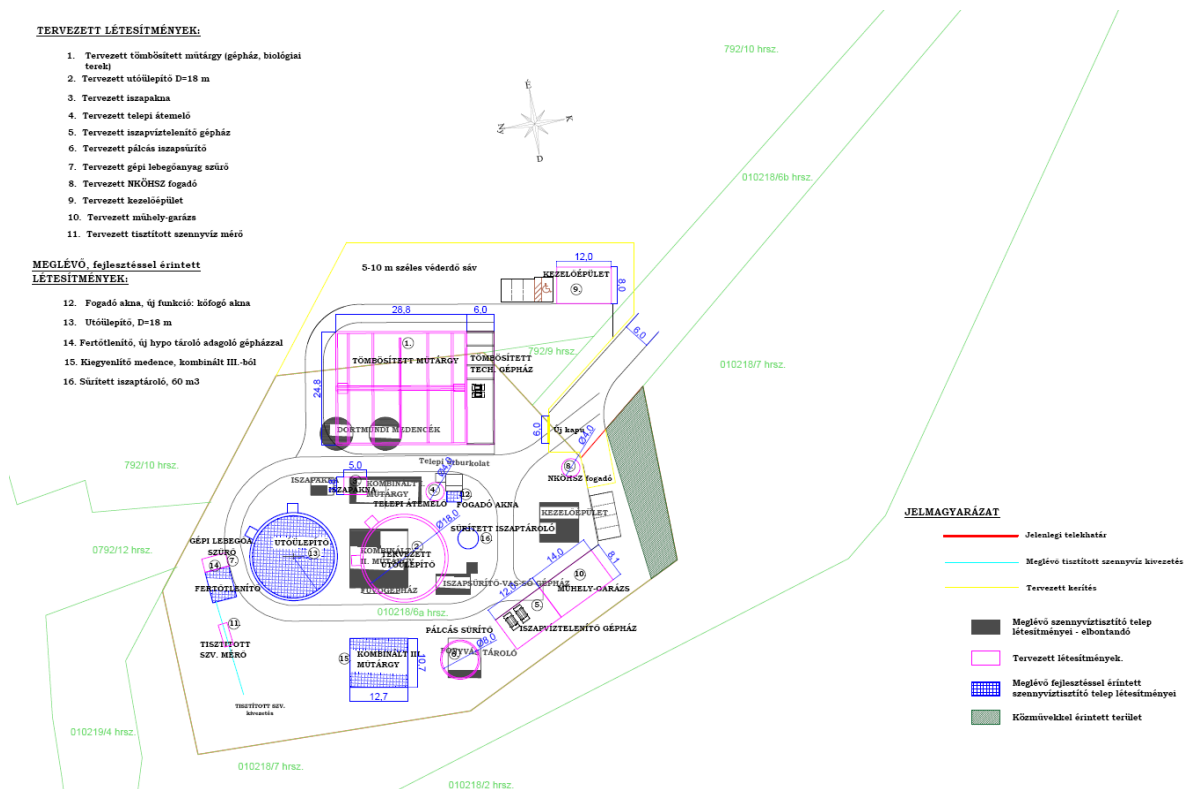


3-3. ábra Ökológiai Hálózat érintettség

  
 Petőházi Attila  
 környezetvédelmi szakértő  
 SZKV/20-0521

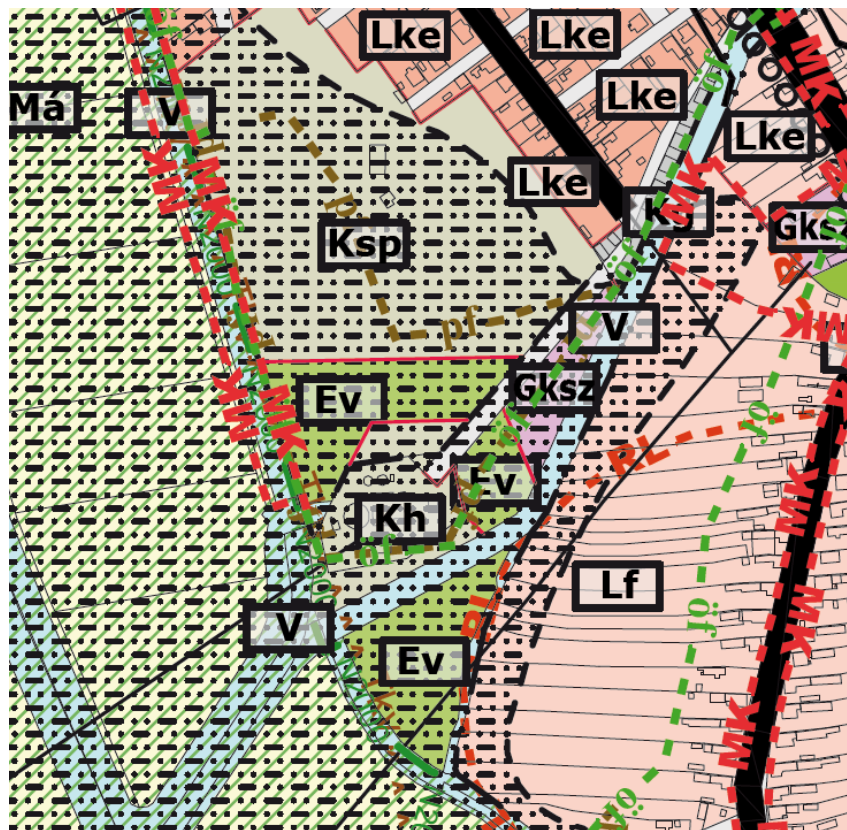
## tervezett módosítás

A módosítás során a telep bővítéséről adatszolgáltatásként kapott helyszínrajz alapján, illetve a környezetvédelmi munkarészt figyelembe véve a K-h jelű különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelés és elhelyezés övezetének bővítése szükséges.

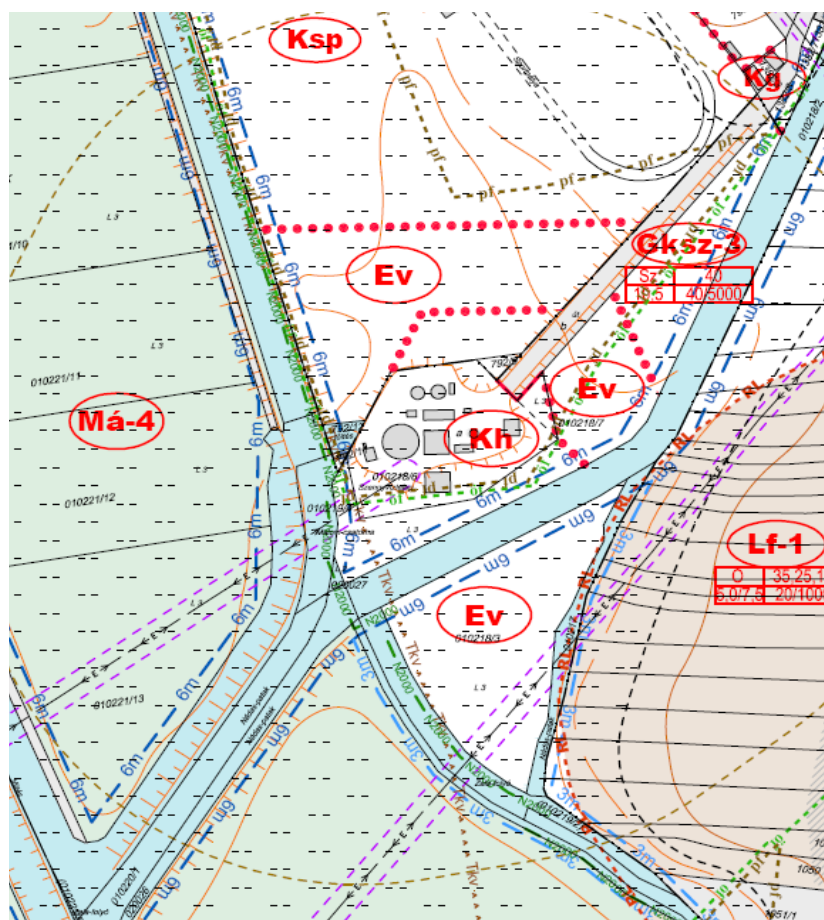


telep bővítésének helyszínrajza

A telephely területe északra 25-30 méterrel bővül. Ezzel párhuzamosan a telep tervezett északi telekhatárával párhuzamosan, attól 47 méterre egy véderdő sáv kerül kijelölésre a hatályos terven Ksp jelű sportpálya területének rovására. Véderdő kerül kijelölésre a teleptől keletre lévő Gksz-3 jelű gazdasági területen, mintegy 55 méter szélességben, illetve a Nádas patak túloldalán, a 010218/3 hrsz.-ú, korábban Má-3 jelű övezetbe tartozó területen is.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet



2.16. A Toldi utca és a Gyár utca sarkán elhelyezkedő 675/1 hrsz.-ú telek mentén a Toldi utca közlekedési területének szélesítése közterületi parkolók kialakítása érdekében

**A módosítástól az önkormányzat az Állami Főépítész véleményét figyelembe véve visszalépett.**

## 2.17 Helyi védelem alatt álló építészeti örökség adatbázisának frissítése a településrendezési terveken

A településrendezési tervek módosításával párhuzamosan folyamatban van a város településképi rendeletének felülvizsgálata. A felülvizsgálat kiterjed a helyi védelem alatt álló építészeti örökség adatbázisának vizsgálatára, aktualizálására. A felülvizsgálat eredményeként öt épület kikerül a helyi védelem alatt álló építészeti örökségek közül. A helyi védelem alatt álló építészeti értékek a településképi rendelet 1. Mellékletét képezik, mely melléklet a következőképpen módosult:

### 1. Helyi védelem alatt álló építészeti örökség

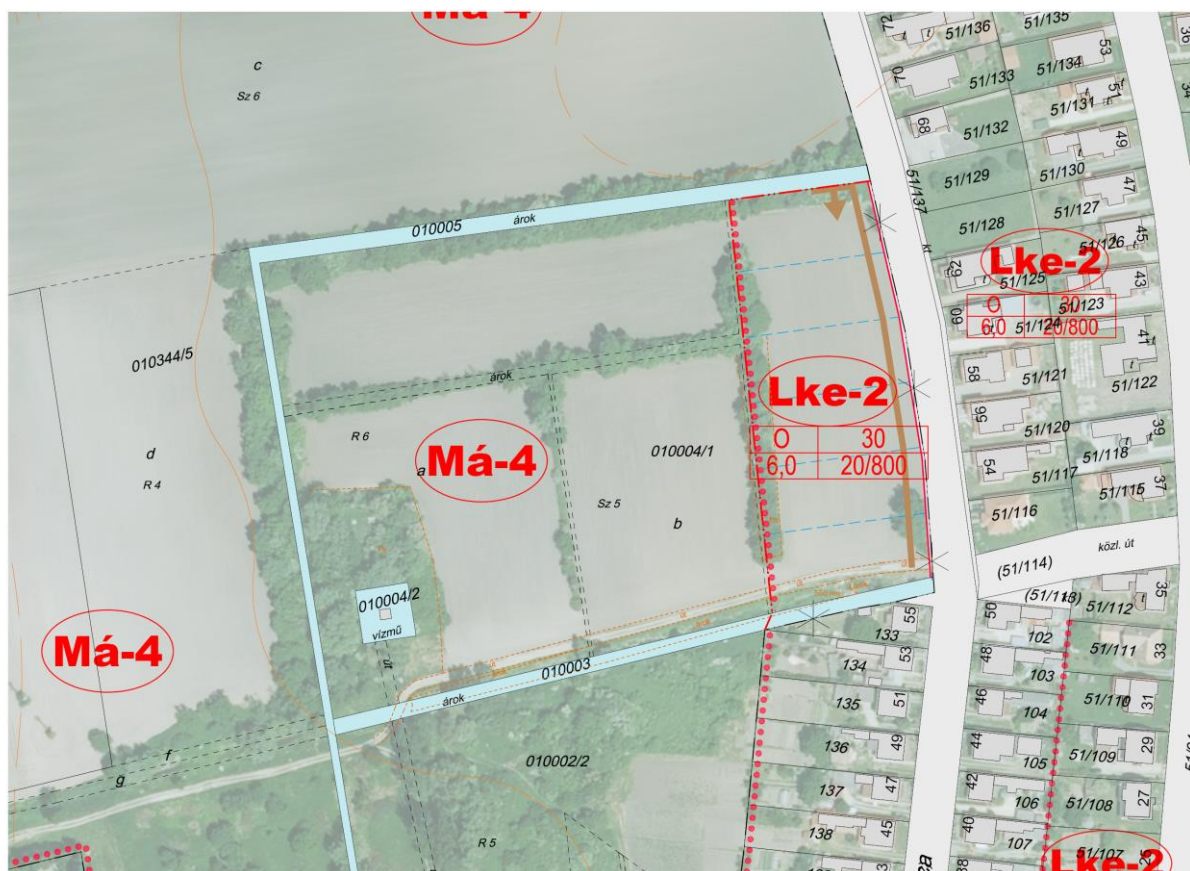
Szám:	Megnevezés:	Cím:	Hrsz.:
HV-01	Lakóház	Szabadság u. 108.	1095
HV-02	Általános Iskola régi épülete	Kossuth u. 5-11.	223
HV-03	Templom és parókia	Kossuth u. 13-15.	222
HV-04	Üzletek	Plébánia u. 10.	348
HV-05	Lakóház	Templom tér 5.	267
HV-06	Lakóház	Templom tér 1.	262
HV-07	Cukrászda	Eötvös u. 6	358/1
HV-08	Hotel	Eötvös u. 4	350
HV-09	Polgármesteri hivatal	Dózsa Gy. u. 1.	353/1
HV-10	Lakóház	Dózsa Gy. u. 4-6.	465
HV-11	Rendőrség épülete	Dózsa Gy. u. 3.	370/1
HV-12	Egykori Kossuth tömb	Batthyány. u. 3.	321/3
HV-13	Lakóház-üzlet	Korona u. 4.	326
HV-14	Egykori szeszfőzde	Gyár utca 22.	655
<del>HV-15</del>	<del>Egykori zeneiskola</del>	<del>Batthyány u. 13.</del>	<del>353/2</del>
HV-15	Lakóház	Batthyány u. 38.	975
HV-16	Lakóház	Batthyány u. 34.	902
HV-17	Lakóház	Malom utca 19.	836/1, 836/2
HV-18	Lakóház	Dózsa Gy. u. 13.	382/1
HV-19	Lakóház	Dózsa Gy. u. 20.	509/1, 509/2
<del>HV-21</del>	<del>Mentőállomás</del>	<del>Dózsa Gy. u. 10.</del>	<del>468/1</del>
HV-20	Plébánia hivatal	Plébánia u. 5-7.	315
HV-21	Egykori polgári iskola	Malom utca 16.	782
HV-22	Lakóház	Gyár utca 10.	669
<del>HV-25</del>	<del>Lakóház</del>	<del>Hegy u. 2.</del>	<del>2254/1</del>
<del>HV-26</del>	<del>Lakóház</del>	<del>Aranyosi u. 59.</del>	<del>2302/1</del>
<del>HV-27</del>	<del>Lakóház</del>	<del>Templom u. 24.</del>	<del>4913</del>
HV-23	Malom	Nyár u.	1501/3
HV-24	Templom	Hévízi u. 8.	4241

A településrendezési tervek módosítása során a módosított adatbázis szerepeltetése szükséges a településrendezési terveken.

## 2.18 A Szentpéteri utca északi részén elhelyezkedő lakóterületi fejlesztésre és a tőle délre lévő vízgazdálkodási területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

Kezdeményezésre került a településrendezési tervek módosítása a Szentpéteri utca mentén elhelyezkedő lakóterületi fejlesztési terület és annak környezetére vonatkozóan. A módosítási program része a 010003 hrsz.-ú árok vízgazdálkodási területétől északra geodéziai felmérés alapján a szabályozás valós állapothoz történő meghatározása, illetve ezzel összefüggésben a lakóterületi fejlesztési területre meghatározott javasolt telekosztás felülvizsgálata. A program része továbbá a lakóterületektől nyugatra elhelyezkedő vízmű létesítmény megközelítésének közúton történő biztosítása.



A lakóterületi fejlesztési terület a hatályos településrendezési tervek alapján kertvárosias lakóterületekhez soroltak, melyet a szabályozási terv az Lke-2 jelű övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan a hatályos helyi építési szabályzat a következőket állapítja meg:

Kertvárosias lakóterület

17. §

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)[23] Az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) telkenként legfeljebb 2 lakást,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű és
- f) sport

rendelhetést is tartalmazhat.

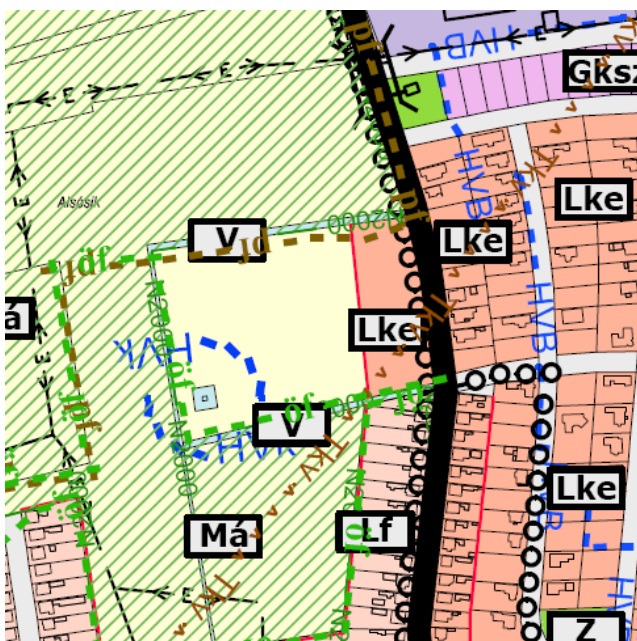
(3)[24],[25] Az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet építési használatának megengedett határértékei és telekalakítási szabályai:

	Lke-1	Lke-2	Lke-3
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	18m, 720 m <sup>2</sup>	20m, 800 m <sup>2</sup>	20m, 800 m <sup>2</sup>
Beépíthető legkisebb telekterülete	kialakult	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m <sup>2</sup> telekterületig 35 %, 500-1000 m <sup>2</sup> feletti területre vetítetten 25 %, 1000 m <sup>2</sup> feletti területre vetítetten 15 %	30 %	30 %
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,5 m 14 m-nél szélesebb telek esetén 4,0 m	Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 6,0 m	Homlokzatmagasság: 6,0 m Épületmagasság: 6,0 m
Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m	5,0 m	3,0 m
Hátsókert legkisebb mértéke	6,0 m*	6,0 m	6,0 m
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	50 %
Terepszint alatti építés mértéke és helye	A telek területének 20 %-a, az építési hely területén belül	A telek területének 20 %-a, az építési hely területén belül	A telek területének 20 %-a, az építési hely területén belül

\* Marton Lajos utca É-i oldalán lévő tömb esetében 0 m

(4)[26]

(5)



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A területen a hatályos szabályozás szerinti lakótelkek kialakításának megkezdését követően fény derült rá, hogy a 010003 hrsz.-ú árok a valóságban nem ott megy, ahol azt az ingatlan-nyilvántartás mutatja. Ezt követően a területen geodéziai felmérés készült, mely felmérés alapján javasolt módosítani a településrendezési terveket.

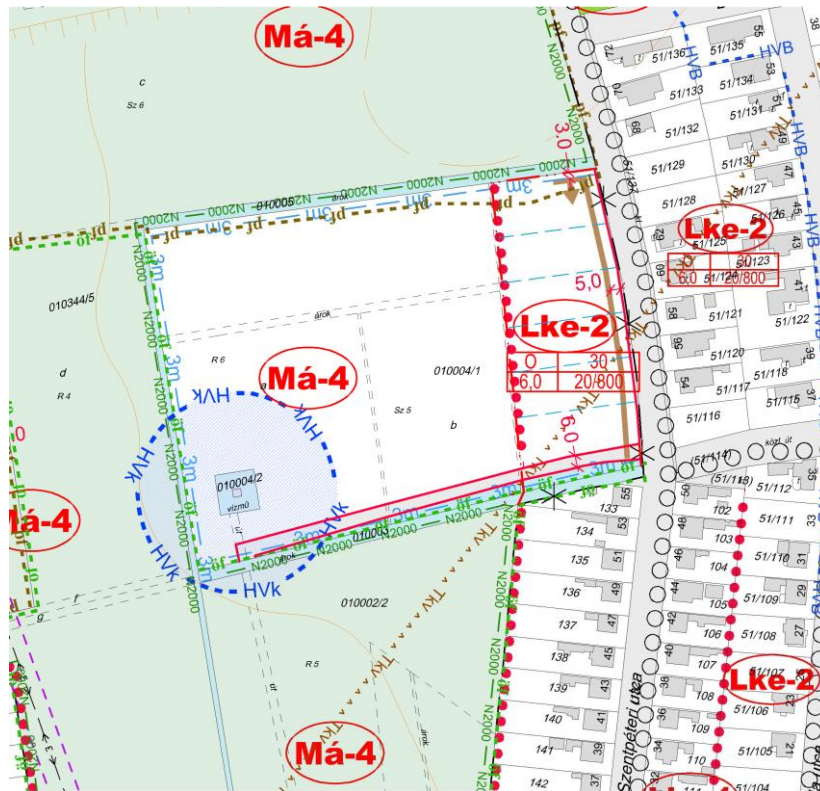
#### tervezett módosítás

A módosítás során a településszerkezeti és szabályozási terv változik a következők szerint:

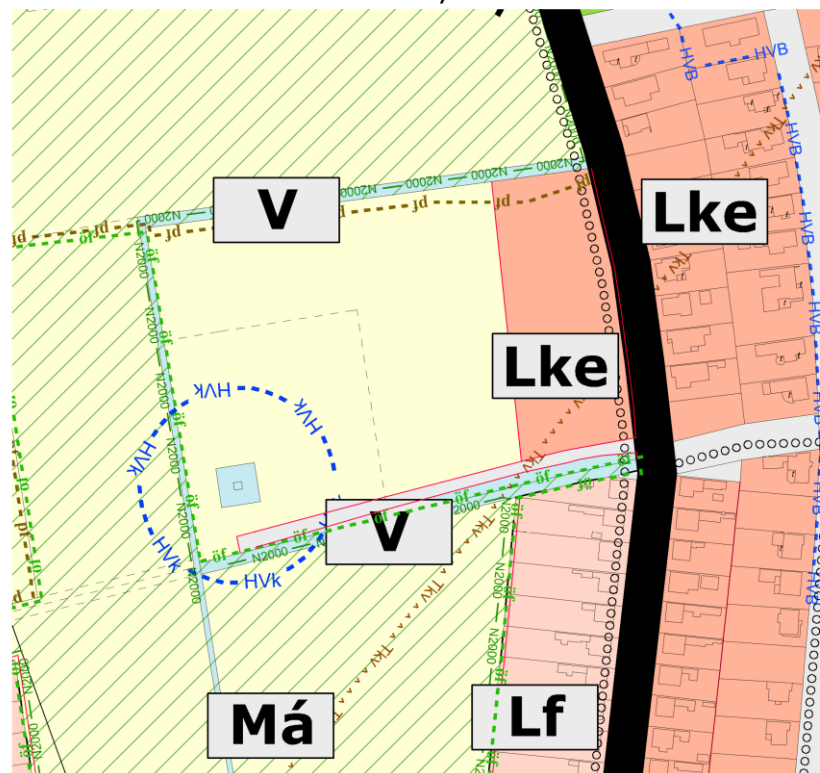
- Az árok vízgazdálkodási területe a valós határainak megfelelően kiegészül az északi irányba a geodéziai felmérésnek megfelelően.



- Az ároktól északra elhelyezkedő út területe kiszabályozásra kerül a vízmű kút elérése érdekében.
- Az árokterület határának változásával és az útterület kiszabályozásával összefüggésben módosulnak a szabályozási terven a telekcsoport újraosztással érintett területen javasolt telekhatárok.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

## 2.19. A helyi építési szabályzat felépítésének módosítása a Loclex rendszernek való megfelelése érdekében ehhez kapcsolódóan a szabályzat átfogó felülvizsgálata

### tervezési program és a jelenlegi szabályozás

2021. április 1-jétől az önkormányzatok számára kötelezővé vált az Integrált Jogalkotási Rendszer használata, így Zalaszentgrót Város Önkormányzatának az IJR Loclex nevű alrendszerben kell a helyi rendeleteiket megalkotni, melyek publikálása a Nemzeti Jogszabálytárban történik. A rendszer célja, hogy egységesítse a jogalkotási folyamatot és összekapcsolja a már meglévő publikációs folyamatokat.

Zalaszentgrót Város helyi építési szabályzata 2014-ben, az új jogalkotási rendszer létrehozását megelőzően készült, melyből kifolyólag több olyan szerkezeti és tartalmi elemet tartalmaz, mely az új rendszer alapján nem megfelelő. A rendelet átszerkesztésre került a Loclex rendszer követelményei alapján, mely során észrevételek, változtatási igények merültek fel az önkormányzat részéről. Ezen észrevételek alapján nemcsak szerkesztésbeli változások adódnak a rendeletben, hanem esetenként a megfogalmazások pontosítására, egyértelműsítésére kerül sor. Láthatunk példát olyan változtatásra is, mely az egyes szabályozási elemek eddig hiányzó magyarázatának beemelésére törekszik (pl. a *táj és természetvédelmi előírások fejezet kiegészítése*). Ezen változások a rendelet tartalmát nem változtatják meg, azonban a szabályzat megfelelő használatához szükséges őket végrehajtani. Felmerültek olyan változtatási igények is, melyek a rendelet megalkotása óta eltelt időszak tapasztalatai alapján a szabályzat kiegészítését, módosítását teszik szükségessé, mely a rendelet egyes tartalmi elemeinek módosítását eredményezik.

Jelen munkarész célja, hogy a rendelet tartalmi változásait bemutassa és alátámassza a módosítások, kiegészítések szükségességét. Az érdemi változtatással nem járó szerkesztésbeli, fogalmazásbeli módosítások nem kerülnek bemutatásra, azok az új rendeletben olvashatók, nyomon követhetők.

Az Állami Főépítész a véleményezési szakasz során kérte, hogy új rendelet megalkotása helyett az eredeti rendelet kerüljön módosításra, így módosító rendeletet fogadjon el az önkormányzat. E kérésnek eleget téve az építési szabályzat eredeti felépítését nagyrészt megőrizte, a véleményezési anyagban bemutatott tartalmi változások ezen eredeti szerkezetbe kerülnek beépítésre.

### tervezett módosítás

#### Értelmező rendelkezések meghatározása

A szabályzat kiegészül a rendeletben alkalmazott fogalmak meghatározásával. E fogalmak felsőbb jogszabályokban nem kerültek meghatározásra, így a rendelet megfelelő értelmezéséhez szükséges e fogalmak definiálása. A fogalmak a következők:

#### 2.§ „E rendelet alkalmazása során

1. *Másodlagos rendeltetésű épület:* az övezetekben és építési övezetekben e rendelet szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítményt kiegészítő, attól különálló tároló vagy kiszolgáló épület.

2. *Kézműipari rendeltetés:* Olyan legfeljebb 3 személyes gyártó vagy szolgáltató tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.

3. Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés: alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, ellátó rendeltetési egység, amely jellemzően csak a lakókörzetben lakókat szolgálja ki, a város más területeiről vagy más településekről jelentős gépjármű forgalmat nem vonz és a kereskedelmi vagy szolgáltató egység hasznos alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg.”

#### Úszótelkek kialakítása

Zalaszentgrót nagyvárosias lakóterületein az épületek úszótelkeken helyezkednek el. Az úszótelkekre vonatkozóan a hatályos építési szabályzat nem tartalmaz előírásokat, melyek pótlása szükséges annak érdekében, hogy további úszótelkek ne kerülhessenek kialakításra a tömbök területén.

Ennek megfelelően az építési szabályzat telekalakításra vonatkozó általános előírásai kiegészítésre kerül a következők szerint:

#### 3.§ (8)

„Úszótelek területe bővíthető, új úszótelek nem hozható létre.”

#### Telekalakítások illeszkedése

A város területén a közelmúlt tapasztalatai azt mutatják, hogy az építési szabályzat nem zárja ki olyan kedvezőtlen telekalakítások létrehozását, melyek hosszútávon fenntarthatatlan telekstruktúrát eredményeznek. Ezek az elsősorban a falusias és kertvárosias lakóterületeken jellemző telekalakítások az adott övezetekre meghatározott kialakítható telekméreteknak megfelelnek, azonban előnytelen, környezetükbe nem illeszkedő telekalakulatokat hoznak létre. Mindenre példa a közelmúltban kezdeményezett telekalakítás, mely habár a szabályozott telekméreteknak megfelel, mégsem illeszkedik a kialakult rendszerbe.

A tervezett telekalakítás kapcsán probléma az, hogy a kiegészülő 4040 hrsz.-ú telken, (a 4041 hrsz.-ú telek eladni kívánt területén) megjelenhetnek olyan zavaró gazdasági funkciók, melyek a 4041 hrsz.-ú telek jövőbeni lakó rendeltetését ellehetetlenítik. Mindez a későbbiekben a 4041 hrsz.-ú telek értékesítésénél problémát fog jelenteni, mivel méreténél fogva, illetve a valószínűsíthető gazdasági funkciók okán elértéktelenedik az ingatlan.



E telekalakítások elkerülése érdekében javasolt kiegészíteni az építési szabályzatot a következő előírással:

#### 3.§ (9)

„Falusias és kertvárosias lakóterületek övezetében telekalakítás az övezetben kialakult telekstruktúrához illeszkedően történhet.”

#### Közutakon, közterületen elhelyezhető funkciók

A hatályos építési szabályzat nem rendelkezik a közutakon, közterületeken elhelyezhető funkciókról. E szabályozás pótlása szükséges, mellyel a közterület alakítására vonatkozó előírások kerülnek kiegészítésre a következők szerint:

##### 4.§ (3)

„A szabályozási terven jelölt közutak és közterületek területén belül közlekedési építmények, utcabútorok, környezetvédelmi eszközök, valamint közművek helyezhetők el, továbbá növényzet telepíthető.”

#### Csomagátadó automaták elhelyezhetősége

Ahogy a legtöbb városban Zalaszentgróton is igény jelentkezett csomagátadó automaták elhelyezésére, melyek a csomagok kézbesítésének egy nemrég megjelent alternatívája. E csomagátadó automaták telepítése a közterületeken célszerű, ahol mindenki által könnyen elérhető. A hatályos szabályozás szerint önálló bankjegy- vagy árusító automata a parkolójegy árusító automaták kivételével nem helyezhető el közterületen, így a csomagátadó automaták telepítésre sincsen lehetőség, melynek lehetővé tétele érdekében a szabályozás kiegészítése szükséges a következők szerint:

##### 4.§ (5)

„Önálló bankjegy- vagy árusító automata a parkolójegy árusító, valamint csomagátadó automaták kivételével közterületen nem helyezhető el.”

#### Táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, halastavak szabályozása

A táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások között a hatályos szabályzat nem tartalmaz utalást a szabályozási terven szereplő táj és természetvédelmi kategóriákra – Natura 2000 területek, helyi természetvédelmi területek, országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffer területének övezete. Annak érdekében, hogy az e szabályozási elemekre meghatározott rendelkezések mindenki számára könnyen hozzáférhetőek legyenek, javasolt a helyi szabályozásban – a magasabb szintű jogszabályok ismétlése nélkül – meghatározni a vonatkozó szabályok elérhetőségét. Mindez nem lényegi változás, csupán a könnyebb tájékozódást szolgálja.

##### 6.§

(1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat – magterület, ökológiai folyosó, pufferterület – területén területet felhasználni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásai szerint lehet úgy, hogy az az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(3) A megkutatótt és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon által érintett területen építményt építeni csak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben előírtaknak megfelelően lehet.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a természeti-táji környezet védelme érdekében a területen elhelyezésre kerülő épületek tájba illeszkedését a településképi eljárás során látványtervvel kell igazolni. A tájképvédelmi terület övezetén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásait kell betartani.

(5) A tájképvédelmi terület övezetében a természeti-táji környezet védelme érdekében a területen elhelyezésre kerülő épületek tájba illeszkedését a településképi eljárás során látványtervvel kell igazolni. A tájképvédelmi terület övezetén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásait kell betartani.



(7) A helyi védelem alatt álló természeti értékek védelméről a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik.

(8) A rendelet hatálya alá tartozó területen a magasabb szintű jogszabályokban megfogalmazott környezetvédelmi előírásokhoz képest a helyi szabályozás eltérő rendelkezést nem állapít meg.

A halastavak védelmére vonatkozóan a hatályos szabályzat nem tartalmaz előírást, így azok meghatározása javasolt a következők szerint:

#### **6.§ (6)**

„Halastavak és természetes vízfolyások területén és környezetében

a) a vízének természetes tisztaságát, ökológiai rendszerének stabilitását védeni kell, vegyi anyag, vagy egyéb szennyező anyag vízbe juttatása, a partvonal mentén hulladék lerakása tilos.

b) a jelenlegitől eltérő típusú hasznosítás esetében csak táj- és környezetkímélő megoldás alkalmazható.”

#### **Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

A hatályos építési szabályzat nem tartalmaz konkrét előírást a vízjárta területeken elhelyezhető építmény használati terének padlószintjére vonatkozóan. Az esetlegesen ebből adódó károk és konfliktusok elkerülése érdekében szükséges ezt az értéket meghatározni és kiegészíteni a szabályzatot a következők szerint:

#### **6.§ (2)**

„Vízjárta területen az építmény használati terének padlószintje 1,0 m-el a legnagyobb árvízszint felett helyezhető el.”

Változik a szabályzatban az erózió érzékeny területekre vonatkozó előírás is, mely nem tekinthető lényegi változásnak. A változás indoka, hogy a hatályos szabályozás az engedélyezési dokumentum tartalmára határozott meg feltételeket, mely felsőbb jogszabályban (312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról) már rögzítésre került.

A módosított szabályozás a következő:

#### **7.§ (3)**

„Az erózió érzékeny területen területet felhasználni, épületet elhelyezni a veszélyeztetettség figyelembe vételével lehet.”

#### **Egyes sajátos jogintézmények – zöldfelületek**

A szabályzat nem rendelkezik az építési telkeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozó időbeli kötelezettségről. Javasolt ezzel kapcsolatban a szabályzat kiegészítése a következők szerint:

#### **8.§ (1)**

„Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelület kialakítását, a növénytelepítést új építés során annak használatbavételéig meg kell valósítani és azt fenn kell tartani.”

#### **Ivóvízellátás**

hatályos szabályzat előírásai 10.§	tervezett szabályzat előírásai 9.§	módosítás indoklása
(2) Egyedi vízellátás csak engedély alapján létesíthető, de ebben az esetben az engedély birtokosa köteles az emberi fogyasztásra felhasznált ivóvízre vonatkozó hatósági előírások	(2) Egyedi vízellátás csak engedély alapján létesíthető, de ebben az esetben az engedély birtokosa köteles az emberi fogyasztásra felhasznált ivóvízre	A tervezett módosítás során törlésre kerül az engedélyezésre vonatkozó szakasz.

szerinti a vízminőséget folyamatosan biztosítani. Építési engedély egyedi vízellátás kiépítése esetén csak a kút jogerős létesítési engedélyének megléte után adható ki.	vonatkozó hatósági előírások szerinti a vízminőséget folyamatosan biztosítani.	
(3) Egyedi vízkúttal történő vízellátás esetén a jogerős vízjogi üzemeltetési engedély az épület használatbavételi eljárásának időpontjára rendelkezésre kell, hogy álljon.		Javasoljuk törölni a szakaszt, ugyanis a használatbavételi engedélyezésre vonatkozó magasabb szintű jogszabályok rögzítik a használatbavételi engedély kiadásának feltételeit.

## Szennyvízelvezetés

hatályos szabályzat előírásai 11.§	tervezett szabályzat előírásai 10.§	módosítás indoklása
(1) Beépítésre szánt területen új épület elhelyezése esetén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.	(1) Megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózat esetén a) új épület elhelyezése, b) meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása során, ha szennyvízkibocsátás történik, a hálózatra való rákötés kötelező.	A módosítás célja: abban az esetben, hogyha csatlakoztatható a szennyvízelvezetési közműhálózat, akkor a hálózatra való rákötés kötelező legyen mindenhol, nem csak a beépítésre szánt övezetek esetében. A változás elsősorban a zártkerti területeket érinti.
(2) Újonnan beépített lakóterületek közül a) Aranyod belterületén a Völgy és Hegyalja utcák É-i folytatásában b) Tüskeszentpéteren a Szív és Táncsics Mihály utcák folytatásában c) Zalaudvarnokon a Zöldmező és a 4160 hrsz.-ú utcában d) a központi belterületen a Május 1. utcától K-re lévő lakóterületen e) a központi belterületen a Liget utcáról leágazó utcában f) Kisszentgróton a 1298/2 hrsz.-ú út mentén tervezett lakóterületen új épület használatbavételére építésügyi hatósági engedély a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését és arra történő rákötést követően adható.	(2) Újonnan beépített lakóterületek közül a) Aranyod belterületén a Völgy és Hegyalja utcák É-i folytatásában b) Tüskeszentpéteren a Szív és Táncsics Mihály utcák folytatásában c) Zalaudvarnokon a Zöldmező és a 4160 hrsz.-ú utcában d) a központi belterületen a Május 1. utcától K-re lévő lakóterületen e) a központi belterületen a Liget utcáról leágazó utcában f) Kisszentgróton a 1298/2 hrsz.-ú út mentén tervezett lakóterületen g) Tüskeszentpéteri utca folytatásában a 010004/1 területen kialakításra kerülő lakóterületen szennyvizet kibocsátó új beépítés a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését és arra történő rákötést	A változás során a felsorolás új lakóterülettel egészült ki, valamint az csak a szennyvizet kibocsátó új beépítésre korlátozódik. Ezen túl a szakaszból törlésre került az engedélyezési eljárásra vonatkozó előírás.

	követően hozható létre.	
(3)Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen a (2) bekezdésben említett területek kivételével új épület használatbavételére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy vízzáró szennyvíztároló létesítését követően lehet.	(3) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen a (2) bekezdésben szereplő területek kivételével új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén csak az előírt engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitelű szennyvíztároló létesítését követően lehet.	A jogszabályi szakaszból törlésre került az engedélyezési eljárásra vonatkozó előírás.
(4)Beépítésre szánt területen vezetékes ivóvíz hálózatra rákötött telkek esetében a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követően egy éven belül kötelező.		A szakasz törlését javasoljuk, miután egyrészt az abban foglaltak nem végrehajthatók, másrészt ezeket az eseteket talajterhelési díj próbálja kezelni.

A szennyvízelvezetésre vonatkozó további előírások nem változtak.

#### Csapadékvíz-elvezetés

Javasolt a csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírások kiegészítése a következők szerint:

##### 11.§

„(4) Zárt csapadékvíz-elvezető rendszerhez történő csatlakozás előtt a nyílt árkon megfelelően méretezett hordalékfogó kialakítása szükséges.

(5) Felszíni vízelvezető árkokat csak részletes hidrológiai vizsgálat után lehet megszüntetni, mely kiterjed a befogadó vízelvezető-rendszer vízgyűjtőjére.”

#### Építés általános szabályai

A hatályos szabályozásban az építés általános szabályai egy paragrafusban, tagolás nélkül olvashatók. Annak érdekében, hogy átláthatóbb legyen az építésre vonatkozó általános szabályok szerkezete, így könnyebben megtalálhatóak legyenek az előírások javasolt azokat fejezetekre tagolni. E fejezetek a következők:

- Épület elhelyezés és a szabályozási terv viszonya
- Meglévő épületekkel, meglévő beépítettséggel kapcsolatos szabályok
- Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok
- Főépítmény elhelyezésének szabályai
- Állattartó épület elhelyezésének szabályai

Az épület elhelyezés és a szabályozási terv viszonya fejezet átveszi a hatályos szabályzat vonatkozó bekezdéseit, valamint kiegészül a következő előírással, annak érdekében, hogy egyértelmű szabályozás vonatkozzon a telkek beépíthetőségére.

##### 12.§

(1) Építési övezet és övezet területén telekcsoport újraosztási kötelezettséggel jelölt telkek kivételével a meglévő telek beépíthető, ha a beépíthető telek méretére vonatkozó szabályozásnak megfelel, valamint az épület elhelyezésére vonatkozó jogszabályban meghatározott előírások teljesíthetők.

Az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok kiegészülnek az előkert mértékének meghatározásával, melyet a hatályos szabályozás nem tartalmaz. Az előírások a következők szerint javasoltak:

#### 14.§

(1) Az előkert mértéke

- a) a szabályozási terven építési vonallal szabályozott telkek esetén a tervben jelöltek szerint,
- b) az előkert mértékével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával
- c) a szabályozási terven az a) és b) pont szerint nem jelölt esetekben kialakult beépítés során az illeszkedés szabálya szerint,
- d) a szabályozási terven az a) b) és c) pont szerint nem jelölt esetekben
- da) kialakult beépítés hiányában,
- db) a beépítésre nem szánt területen közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési övezetként nem szabályozott utak esetén az OTÉK szerint meghatározott.

Az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok kiegészülnek a hátsókertre vonatkozó további szabályozással, mely rögzíti a szomszédos telekre néző, a hátsókertben elhelyezhető épület homlokzatának megengedett legnagyobb magasságát.

#### 14.§

„(3) A szomszédos telekre néző homlokzat magassága legfeljebb 3,5 m lehet.

Korlátozza a hátsókertben elhelyezhető melléképítményeket:

(4) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el a melléképítmények közül az OTÉK-ban meghatározottakon túl állat ól és trágyatároló.”

A hatályos szabályozás a főépítmény elhelyezésére vonatkozóan nem tartalmaz egyedi előírásokat. A szabályozási terven jelölésre került építési vonal, ugyanakkor a szabályzatban erre vonatkozóan nincsen meghatározva előírás arra vonatkozóan, hogy milyen épületet kell ott kötelezően elhelyezni. Ennek meghatározása szintén javasolt a módosítás során.

#### 15.§

„Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
- b) építési vonallal nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.”

### Építés általános szabályai – állattartó épület elhelyezésének szabályai

Zalaszentgrót Város Önkormányzata kezdeményezte az építési szabályzatának kiegészítését annak érdekében, hogy szerepeljenek a helyi építési szabályzatba olyan előírások, melyek szabályozzák a kedvtelésből tartott, illetve a haszonállatok tartásához szükséges építmények elhelyezésének helyét, módját.



A helyi építési szabályzat kiegészítésének igénye abból adódik, hogy a településen több esetben találkozhatunk az állattartás olyan formáival – akár kedvtelésből tartott, akár haszonállat vonatkozásában –, melyek zavaró hatással vannak a lakófunkcióra. Ezek a zavaró hatások például a lakóingatlanok közvetlen közelében létesített sertés „telepek”. Ezek a tevékenységek nem gazdasági területen helyezkednek el, hanem falusias lakóterületeken. A falusias lakóterületeken elhelyezhetők a mező és erdőgazdaság épületei, így az állattartás épületei is, ha az a környezetre jelentős hatást nem gyakorol, illetve a terület rendeltetésszerű használatát nem korlátozza. Ez a szabályozás a gyakorlatban megfoghatatlan, nem konkrét, több példa igazolja, hogy önmagában nem alkalmazható. Mindezek alapján javasolt az építési szabályzat kiegészítése annak érdekében, hogy a lakóterületek és intézmények védelmében kézzel foghatóbb szabályozás kerüljön meghatározásra az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozóan. A szabályzat kiegészítése a következők szerint tervezett:

## 16. §

(1) Állat ól, állattartó, valamint trágyatároló építményt a környezetvédelmi hatóság által megállapított védőtávolságot, valamint a 3. mellékletszerinti elhelyezési távolságot betartva szabad kialakítani és üzemeltetni az egyes huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget befogadó épületektől úgy, hogy az a környezetre zavaró hatással ne legyen.

(2) Egy ingatlanon több állattartó építmény esetén a férőhelyszámot állatcsoportonként összeadva kell a védendő épülettől a 3. mellékletszerinti előírt távolságot meghatározni.

(3) Az egységes környezethasználati engedélyhez és telepengedélyezési eljáráshoz kötött tevékenységek esetén a környezetvédelmi hatóság által a védendő épülettől megállapított védőtávolság és e rendelet 3. melléklete szerinti távolság közül a szigorúbb mértéket kell figyelembe venni.

(4) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korróziónak ellenálljon. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya és trágyalé tárolására. A saját szükségletet meghaladó állattartás esetén a híg trágyatárolónak és az almotrágya tároló zárt fedését kötelező kialakítani. Belterületen megvalósuló, a saját szükségletet meghaladó haszonállattartó, valamint élelmiszer-előállító részéről megvalósuló állattartással összefüggésben 2 napon túli trágyatárolás csak földbe süllyesztett, szigetelt, acéllemezzel fedett maximum, 20m<sup>3</sup>-es tárolóban, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől legalább 200 m-re megengedett.

(5) Állattartó épületek az alábbi legkisebb férőhelyigények figyelembevételével helyezhetők el.

a) baromfi

aa) csibe mélyalommal 15 db/m<sup>2</sup>

ab) tojótyúk mélyalommal 5 db/m<sup>2</sup>

ac) tojótyúk ketrecben 10 db/m<sup>2</sup>

ad) kacsa, liba 2-3 db/m<sup>2</sup>

b) szarvasmarha

ba) tehén kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

bb) tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m<sup>2</sup>/ db

bc) tehén kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

bd) növendék kötött tartásban 3 m<sup>2</sup>/ db

be) növendék kötetlen tartásban 4 m<sup>2</sup>/ db

bf) borjú közös rekeszben 2-5m<sup>2</sup>/db

bg) bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m<sup>2</sup>/ db

bh) bika kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

bi) bika kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

c) ló

ca) ló kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

cb) ló zárt, kötetlen tartásban 12 m<sup>2</sup>/ db

cc) ló kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

d) juh, kecske 0,6-1 m<sup>2</sup>/ db

e) sertés

ea) koca ellető fekvőrész 3m<sup>2</sup>/ db

eb) malac bújó 1m<sup>2</sup>/ db

ec) koca szállás 1,5 m<sup>2</sup>/ db

ed) kifutó 4 m<sup>2</sup>/ db

ef) hízó 2 m<sup>2</sup>/ db

(6) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályai:

a) az állattartó épület szellőzését csak saját telek irányába szabad megoldani, szomszédos, az épülethez legközelebb fekvő telek felé nem vezethető szellőzőnyílás,

b) az állattartásra használt területet telken belül körbe kell keríteni.

(7) Állattartó épület abban az esetben helyezhető el, amennyiben a telek területe eléri vagy meghaladja az övezetben előírt kialakítható telek területének és szélességének minimális mértékét.

(8) Az állattartás épületeire vonatkozó szabályokat rendeltetés-változtatás esetén is alkalmazni kell.

(9) A kutyatartáshoz elhelyezhető kutyaházak és kennelek számát a 3. melléklet szabályozza."

Az állattartó épületek elhelyezését a szabályozás 3. melléklete fogja tartalmazni a következők szerint:

### 3. melléklet

#### a helyi építési szabályzatról szóló /2022. (I. ) önkormányzati rendelethez

1. Az állattartó építmények és ehhez tartozó trágyatárolók megengedett legkisebb távolsága az egyes funkciójú épületektől az állatok súlya és az állatlétszám függvényében

	állatlétszám (db)	Állattartó épület távolsága (méter)			
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, valamint kúttól		oktatási, egészségügyi, szociális kulturális, hitéleti, kereskedelem, vendéglátás funkciójú épületektől	
		ól	trágyatároló	ól	trágyatároló
20 kg-nál kisebb súlyú felnőtt állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén	25 alatt	15	30	15	30
	25-50	30	60	50	100
	50-2000	50	100	100	200
	2000 fölött	100	200	300	500
20-200 kg közötti súlyú felnőtt állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén	1-5	20	30	50	100
	6-15	50	100	100	200
	15 fölött	250	500	700	700

200 kg-nál nagyobb súlyú felnőtt állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén	1-2	20	30	50	100
	3-10	50	100	100	200
	10 fölött	250	500	700	700

A tenyésztett állatokat kifejlett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni

2. Kutyák tartására szolgáló építmények elhelyezhetőségének szabályozása az alábbi építési övezetek telkein

	<i>Településközpont vegyes</i>	<i>Kisvárosias lakóterület</i>	<i>Kertvárosias lakóterület</i>	<i>Falusias lakóterület</i>
<i>Kutyák tartására alkalmas kutyaház vagy kennel elhelyezhetősége a tartható kutyák száma szerint</i>	2	2	2	3

### Övezeti előírások

#### Másodlagos rendeltetésű épületek

A hatályos szabályozás nem tartalmaz előírásokat a másodlagos rendeltetésű épületek elhelyezésére vonatkozóan, melynek pótlása tervezett. Ez a változás a beépítésre szánt övezetek közül a kisvárosias lakóterületek, a kertvárosias lakóterületek, a falusias lakóterületek, településközponti terület és az üdülőházas üdülőterületek esetében releváns. Az övezetek szabályait a következők előírással javasolt kiegészíteni:

„A .....övezetek területén a főépítmény megléte esetén vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.”

#### Nagyvárosias lakóterületek rendeltetései

Zalaszentgrót esetében a nagyvárosias lakóterületeken domináns a lakó funkció, melyre zavaró hatással lehetne egy szórakozóhely kialakítása. E konfliktusforrás kiküszöbölése érdekében az övezetben elhelyezhető funkciók közül **törölni szükséges a közösségi, szórakoztató rendeltetést.**

#### Szállások elhelyezhetőségének korlátozása

Zalaszentgrót kis város, melyből adódóan nem kívánatos a lakóterületeken a sok egységes szállás rendeltetésű épületek megjelenése. Ennek megfelelően a szálláshely rendeltetés elhelyezhetőségét korlátozni javasolt úgy, hogy **legfeljebb 8 egységes** szállás épületet lehessen elhelyezni a kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóövezetek területén.

#### Telepengedélyezés és telep létesítésének bejelentésére vonatkozó szabályok meghatározása

A kertvárosias és falusias lakóövezetekben sok problémát okoz a város területén a lakó funkció mellett elhelyezkedő zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltatási és termelő tevékenység, valamint a falusias lakóterületeken megjelenő gazdasági tevékenység. Az önkormányzatnak nem célja e tevékenységek

teljes ellehetetlenítése, azonban korlátozni kívánja azt a funkciók egymásmellettségéből adódó konfliktusok csökkentése és új problémák megjelenésének elkerülése érdekében.

A korlátozás a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendeletre hivatkozva tervezett bevezetni a kertvárosias és falusias lakóterületeken a következők szerint:

„(3) A kertvárosias/falusias lakóövezetekben a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet 1. mellékletben felsorolt bejelentés-köteles tevékenységekhez kapcsolódó, legfeljebb 3 fő foglalkoztatását biztosító létesítmény elhelyezhető.

(4) Kertvárosias/Falusias lakóövezetekben nem alakítható ki

a) a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet 2. mellékletben felsorolt telepengedély-köteles tevékenységekhez kapcsolódó létesítmény, ilyen tevékenység nem végezhető és a tevékenységre telepengedély nem adható,

b) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”

#### Falusias lakóterületen végezhető gazdasági tevékenységek

Az önkormányzat a falusias lakóterületek esetében a fentiekben túl további korlátozást kíván bevezetni a gazdasági tevékenységek zavaró hatásainak csökkentése érdekében. Ennek megfelelően határozza meg az övezetekben elhelyezhető rendeltetések körét, valamint egészíti ki azt a kézműipari gazdasági rendeltetés elhelyezhetőségének bevezetésével. A kézműipari gazdasági rendelkezésre a rendelet elején található értelmező rendelkezések között definiálja. (A szakaszban hivatkozott (3) és (4) bekezdés az előző pontban bemutatott szabályozás.)

A tervezett kiegészítés a következő:

#### 23.§

„(2) Az „Lf-1” és „Lf-2” jelű falusias lakóövezetben elhelyezhető épület:

- a) telkenként legfeljebb 2 lakás,
  - b) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, a 3. mellékletnek, valamint e szakasz (3) és (4) és bekezdés szerinti gazdasági tevékenységi célú
  - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari gazdasági,
  - d) kereskedelmi, szolgáltató,
  - e) legfeljebb 8 egységes szállás jellegű,
  - f) igazgatási, iroda,
  - g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - h) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - i) sport,
- rendeltetést is tartalmazhat.”

#### Kereskedelmi, szolgáltató területeken elhelyezhető rendeltetések szabályozása

A kereskedelmi szolgáltató területeken problémát okoz az, hogy az elhelyezett rendeltetések között nem a kereskedelem és szolgáltatás, hanem a gazdasági rendeltetés dominál. Mindez nem kedvező, így ennek megfelelően javasolt módosítani az elsősorban elhelyezhető rendeltetést a következők szerint:



„A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között vendéglátó, szállás és raktár épület is elhelyezhető. Egy telken a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára egy szolgálati lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.”

#### Üdülőházas területek

Zalaszentgróton a termálfürdő körül találhatóak az üdülőterületként jelölt településrészek. Az e területeken elhelyezhető rendeltetéseket javasolt bővíteni a hatályos szabályzathoz képes úgy, hogy kereskedelmi és szolgáltató épületek elhelyezésére is lehetőség legyen. Mindez az üdülő funkció ellátásához, kiegészítéséhez szükséges. A javasolt rendeleti szakasz a következő:

##### 28.§

„(1) Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő és szálloda rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az övezetben elhelyezhető épületek az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhatnak.”

#### Különleges mezőgazdasági üzemi terület

Az övezetben elhelyezhető rendeltetések köre kiegészül, módosul a következők szerint:

- A város területén elhelyezkedő különleges mezőgazdasági üzemi területek közül az egyik övezetben hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező üzem is működik. Ennek a tevékenységnek célszerű lehetőséget biztosítani a mezőgazdasági üzemek területén, miután azok jelentős távolságban helyezkednek el a lakóterületektől. Ez okból kifolyólag szükséges kiegészíteni az elhelyezhető rendeltetések körét a következővel:

„a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények”

- A hatályos szabályzat nem korlátozza az elhelyezhető szolgálati lakások számát az övezetben. Jelen módosítás során a lakásszám korlátozása tervezett legfeljebb egy szolgálati lakás engedélyezésével, melynek célja, hogy a feltétlenül szükségesnél több lakás ne kerüljön elhelyezésre ezen övezetekben.

#### Erdőterületek

A hatályos szabályzathoz képest változik az erdőövezetekben elhelyezhető rendeltetések köre a következők szerint:

- A gazdasági erdőövezetben elhelyezhetővé válik a távközlési és hírközlési adótorony.
- A védelmi erdőövezetben elhelyezhetővé válik az erdei kilátó és magasles építmény.
- A közjóléti erdőövezetben elhelyezhetővé válik a turisztikai célú szolgáltató és sport rendeltetésű épület, valamint a távközlési, hírközlési torony és kilátó építmény.

A tervezett változtatások indoka az, hogy a helyi szabályzat ne határozzon meg indokolatlanul az OTÉK-nál szigorúbb előírásokat, melynek megfelelően bővül az elhelyezhető rendeltetések köre.

#### Általános mezőgazdasági övezetek

A hatályos szabályzat az övezetekben az építést szülő művelési ágú ingatlanon csak művelt telek esetében engedélyezi. Művelt teleknek a szabályzat szerint a legalább 80%-ban intenzív kertészeti kultúrával rendelkező terület számít. Mivel az engedélyezési eljárás során a földterületek műveltségének meghatározása csak az ingatlan-nyilvántartás szerint lehetséges, a továbbiakban nem javasolt a beépítési feltételeket a hatályos szabályozásban szereplő előírásokhoz kötni, így az előírás törlése tervezett. Az építési szabályok meghatározásához a továbbiakban csak a földhivatali ingatlan-nyilvántartást kell figyelembe venni.

Az övezet területén elhelyezhető rendeltetések köre kiegészül a távközlési, hírközlési torony funkcióval.

<b>Természetközeli területek</b>
----------------------------------

A hatályos szabályzathoz képest az előírások kiegészítése tervezett úgy, hogy a természetes állapot fenntartásának szabályai részletesen taglalásra kerülnek. A jogszabályi szakasz a következővel egészül ki:

**41.§ (3)**

*„Az övezetek területek természetes állapotát fenn kell tartani, azon zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható. A terület feltöltése és a természetes vízháztartás megváltoztatása tilos.”*

### 3. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÖSSZHANGJÁNAK VIZSGÁLATA

#### Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

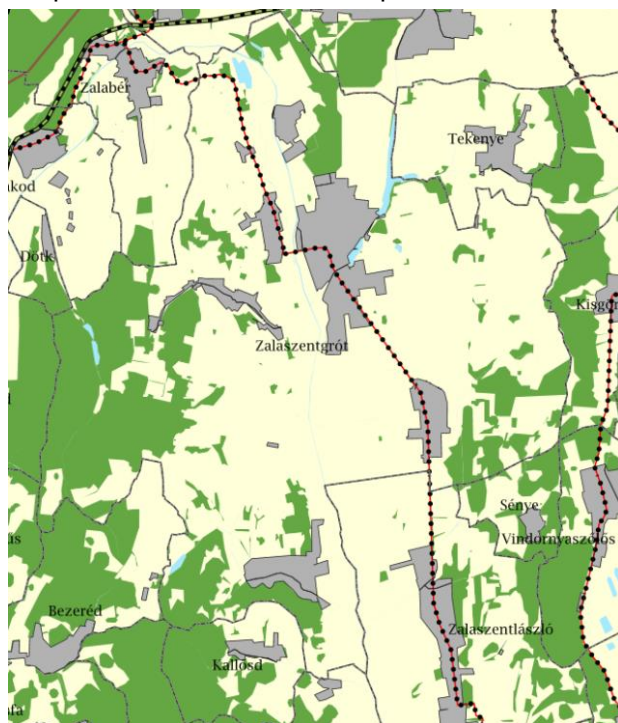
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban országos terv) 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

Zalaszentgrót nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összefüggések vizsgálata során. Zala Megye Területrendezési Tervét (a továbbiakban megyei terv) a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadta el, mely 2019. október 15.-én lépett hatályba.

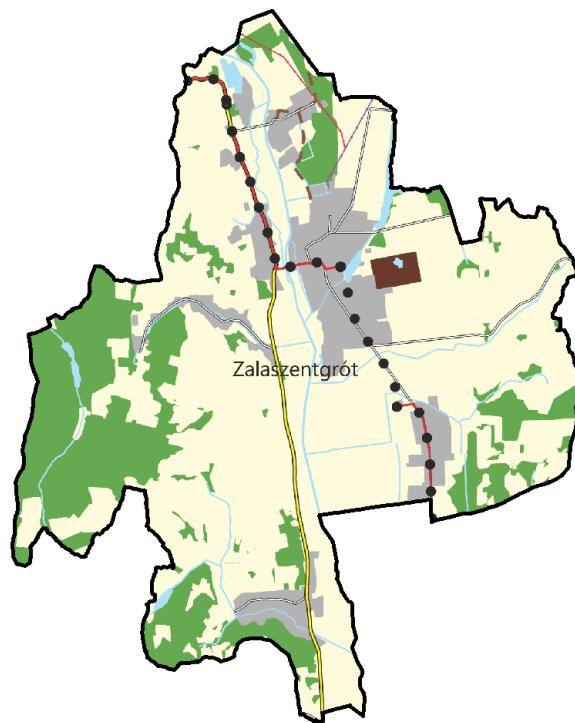
A törvény 91.§ (2) bekezdése alapján településrendezési terveket a területrendezési tervekkel való összhang biztosítása érdekében 2021. december 31.-ig felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani kell. Jelen eljárás során minderre sor kerül, így nem csak a tervezett változtatások megfelelősége kerül vizsgálatra, hanem a település teljes területére kiterjedően elkészül a területrendezési tervekkel való összhang megteremtése.

#### Országos és a megyei területrendezési terv szerkezeti terv infrastruktúra hálózata

Az országos területrendezési terv szerkezeti terve Zalaszentgrót területén az országos törzshálózathoz tartozó kerékpárútvonalat szerepeltet, egyéb infrastruktúra hálózati elemet nem jelöl. Jelen módosítási program 1. pontjában az országos törzshálózathoz tartozó kerékpárút tervezett megvalósítása kapcsán kerülnek módosításra a településrendezési tervek. A nyomvonal további részei a hatályos településszerkezeti terven szerepel.



országos szerkezeti terv infrastruktúra hálózata  
Zalaszentgrót településre vonatkozóan



megyei szerkezeti terv infrastruktúra hálózata  
Zalaszentgrót településre vonatkozóan

A megyei területrendezési terv szerkezeti terve a kerékpárút hálózaton túl a következő infrastruktúra hálózati elemeket jelöli, melyek az alábbiak szerint vannak szinkronban a város településszerkezeti tervével:

- 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 tervezett nyomvonal mező és erdő gazdasági területeken halad keresztül, annak elhelyezése nem ütközik akadályba a jövőben.

## Országos és megyei területrendezési terv térségi területfelhasználásai

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) \* az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

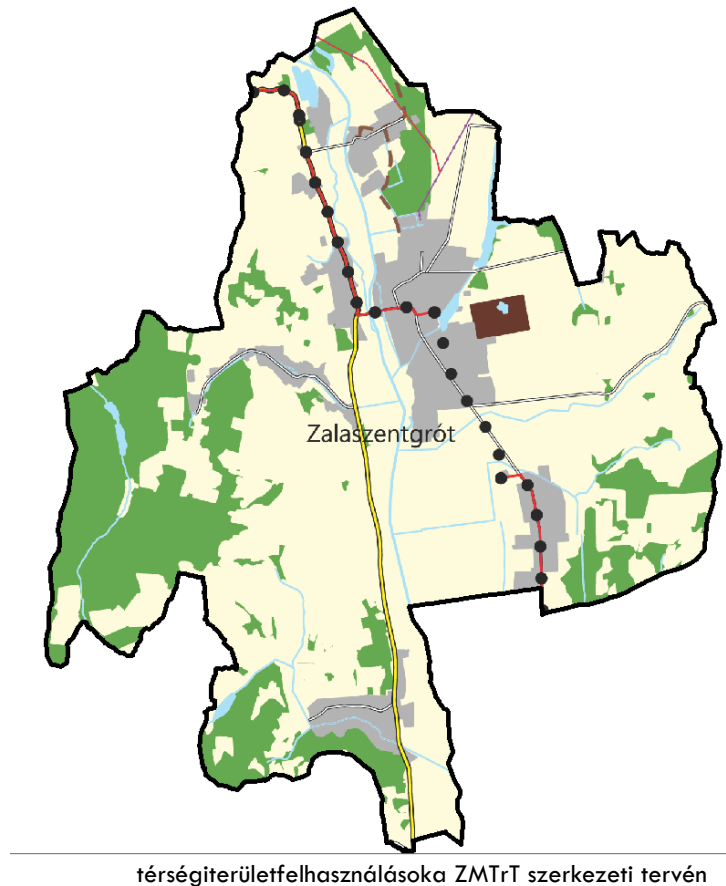
b) \* a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

c) a **vízgazdálkodási térség** területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a **települési térség** területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a **sajátos területfelhasználású térség** területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.





térsgiterületfelhasználások ZMTrT szerkezeti tervén

## Térsgégi területfelhasználás az országos és a megyei terv alapján

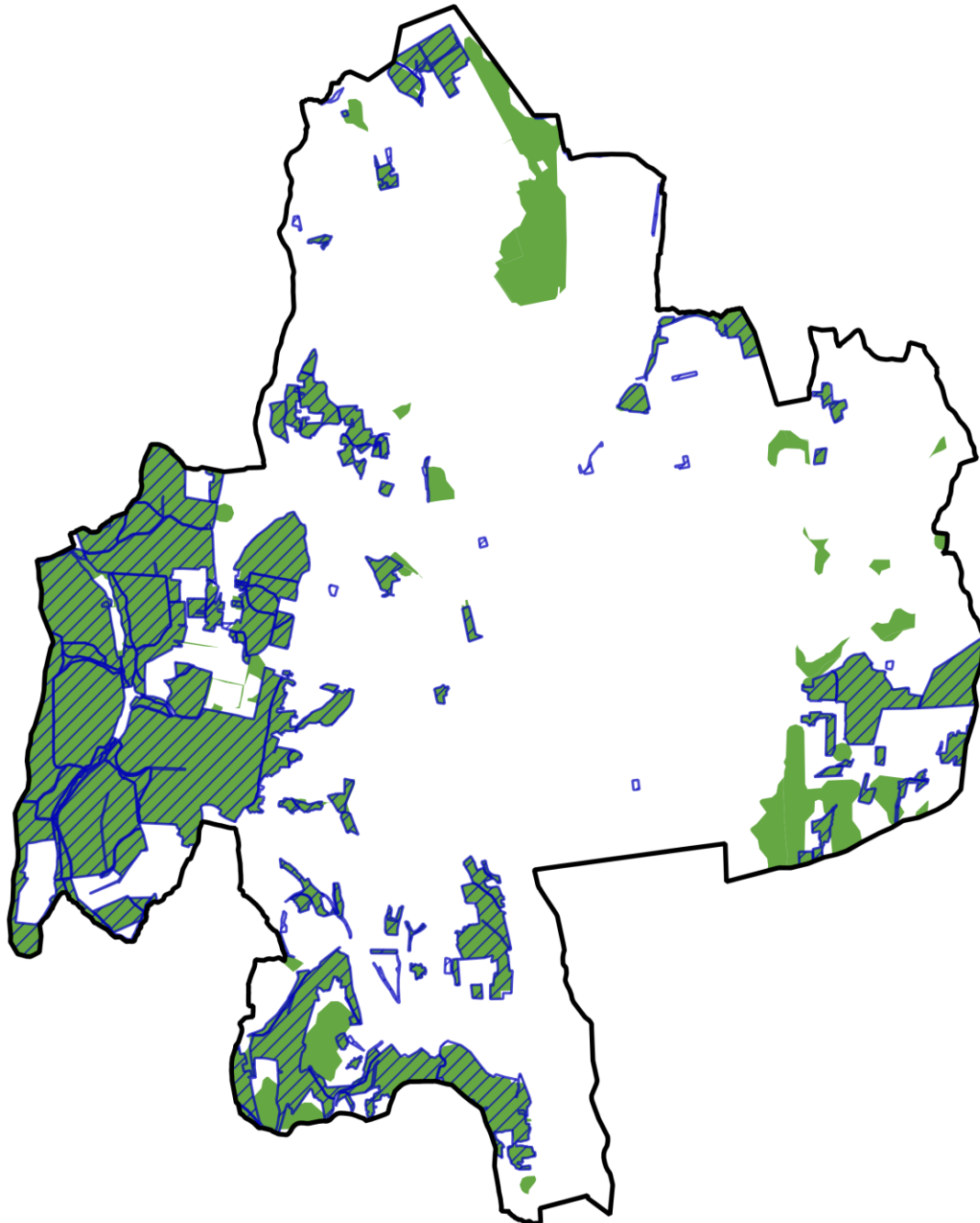
### Erdőgazdálkodási térség

Az erdőgazdálkodási térség területét érintően a törvény 11 §. (2) bekezdése értelmében az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, tehát a 29. § szerint kell lehatárolni, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

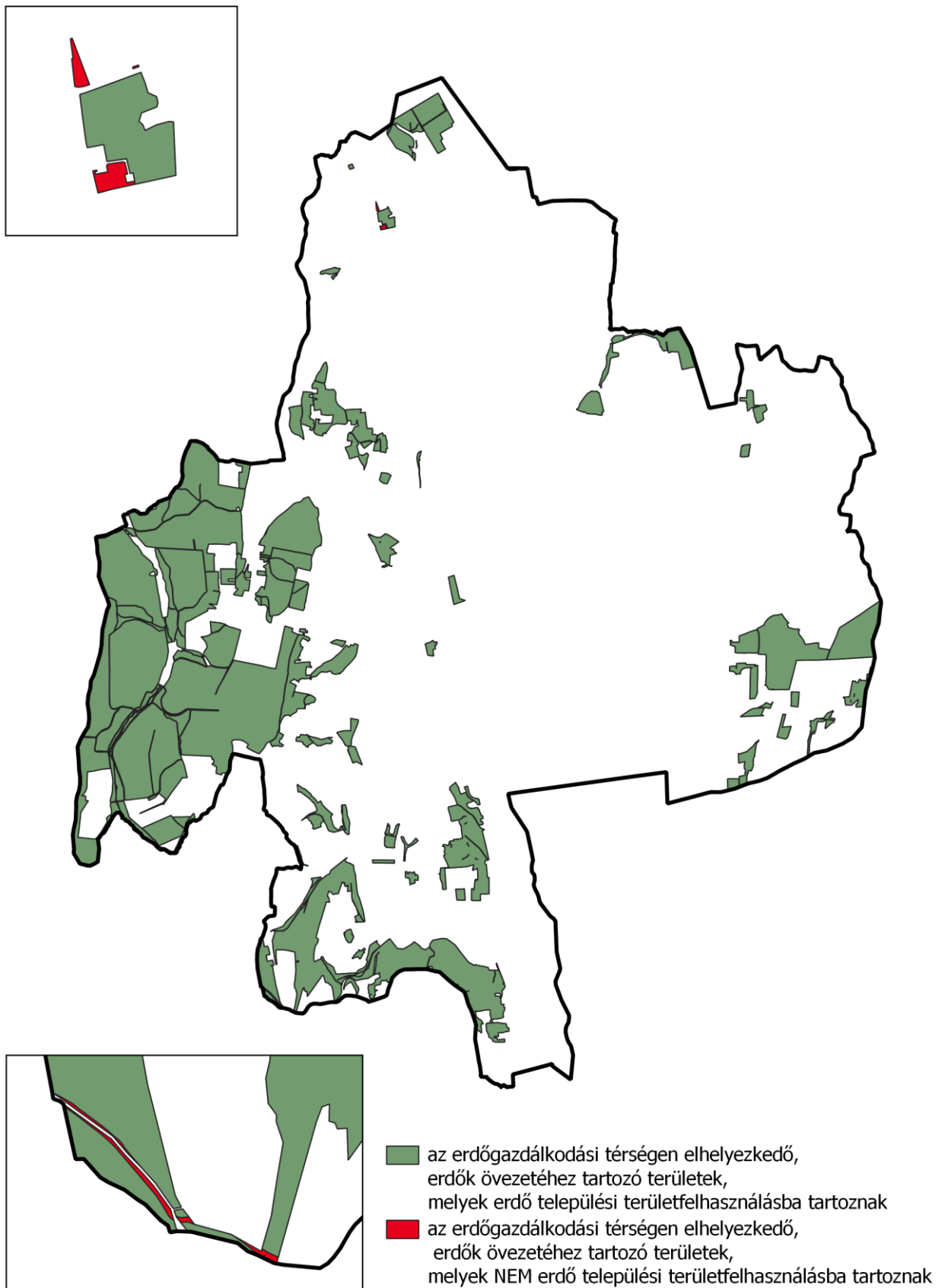
*29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*

A település területén az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő nyilvántartott erdőterületek, tehát az erdők övezetének területi kiterjedése 1416,93 hektár területet tesznek ki. Ebből az erdőgazdálkodási térség területén elhelyezkedő nyilvántartott erdők területi kiterjedése 1391,78 ha.

Az erdőgazdálkodási térség területén lévő erdők övezetének területe a település településszerkezeti tervén 1390,24ha-os mértékben gazdasági, védelmi vagy közjóléti erdőként szerepel, 1,54 ha erdőtől eltérő területfelhasználású. Mindez alapján 99,88% erdő települési területfelhasználási egységbe került besorolásra, így a MaTrT előírásainak való megfelelés biztosított.

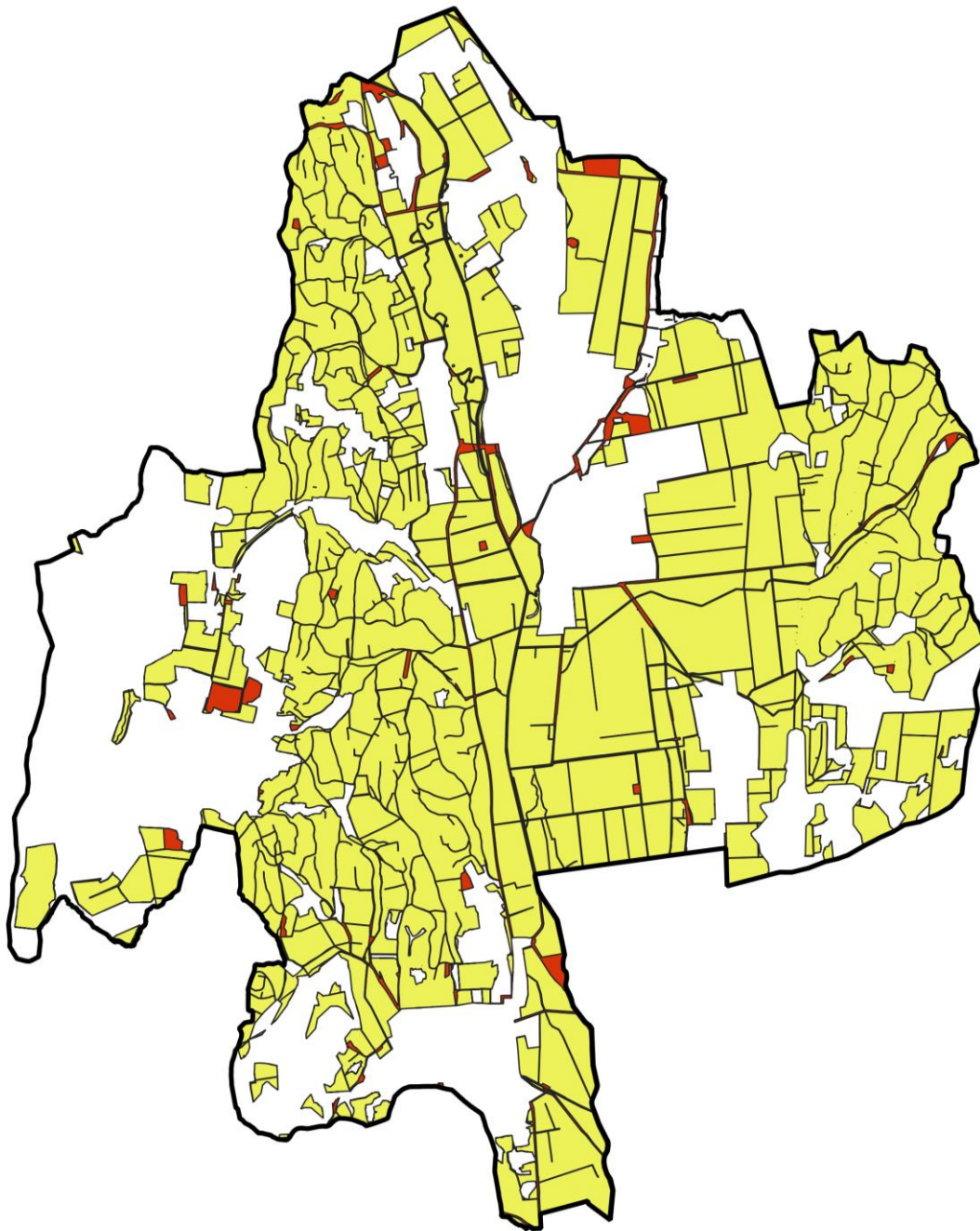


- Erdőgazdálkodási térség területe a ZMTrT szerkezeti tervén
- Az Erdészeti Igazgatóság adattárában szereplő erdőterületek



**Mezőgazdasági térség**

A mezőgazdasági térségi területfelhasználásba tartozó területek nagysága a településen 4752,08 hektár. Ebből 4428,23 hektár 'Má' jelű általános vagy 'Mk' jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásba, 323,85 hektár pedig mezőgazdaságtól eltérő területfelhasználásba sorolt. Ez 6,8 %-os arányt jelent, mely a 11. § b) pontjából következő 25 %-nál kevesebb, tehát a MaTrT előírásainak való megfelelés biztosított.



- Mezőgazdasági térségen lévő mezőgazdasági települési területfelhasználásba(Má vagy Mk) sorolt terület
- Mezőgazdasági térségen lévő NEM mezőgazdasági (Má vagy Mk) területfelhasználásba sorolt terület



### Vízgazdálkodási térség

A vízgazdálkodási térség lehatárolásával kapcsolatosan, annak határainak pontosítására irányulóan megkeresésre került a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, mint illetékes államigazgatási szerv. Az Igazgatóság válaszul a megkeresésre elküldte a nyilvántartásában szereplő vízgazdálkodási területek határait.

Az adatszolgáltatás alapján a folyóvizek Zalaszentgrót településrendezési terveiben is vízgazdálkodási területként szerepelnek. Az állóvizek esetében ez nem mindenhol igaz. A településrendezési tervek módosítása során az adatszolgáltatásként kapott határvonalak a terveken jelölésre kerülnek, azonban a területfelhasználás-határok és övezethatárok nem fognak e határokhoz igazodni, így az összhang a területrendezési tervekkel jelen eljárás keretében nem teremthető meg teljes körűen, arra csak a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor kerülhet sor. Mindennek okai a következők:

- A vízfelültek határai és a jelenlegi területfelhasználás határok nem felelnek meg egymásnak, jellemzően erdő és mezőgazdasági területeket, helyenként utakat és ugyancsak helyenként nyilvántartott erdők területét érintik.
- A területrendezési törvényben a vízgazdálkodás térségre vonatkozóan meghatározásra kerültek azon területfelhasználások, melyekbe a térséghez tartozó területek sorolhatóak. Ezek közül a vízgazdálkodási célú erdő és mezőgazdasági területek a 2021. 07. 15.-től hatályban lévő OTÉK szerinti egyéb erdőterület és tájgazdálkodási mezőgazdasági területek közé tartoznak, melyek Zalaszentgrót hatályos településrendezési terveibe nem kerültek még bevezetésre. Ezen övezetek szerepeltetése egyes esetekben szükséges volna az adatszolgáltatás szerinti vízgazdálkodási területek valós hasznosítása alapján, azonban az új területfelhasználások egységes alkalmazása csak a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatát követően lehetséges, mely jelen eljárás során nem történik meg.
- Az adatszolgáltatásban szereplő állóvizek határvonalai sok esetben nem tartalmazzák a vízpart területét. Zalaszentgrót építési szabályzata a vízpartokat is a vízgazdálkodási területekhez sorolja és oda építési jogokat határoz meg a horgászati tevékenységhez kapcsolódóan. A vízügyi igazgatóság által küldött határvonalak szerepeltetése a vízgazdálkodási területek határaként építési jogokat csökkentene a vízparton, mely nem javasolt.
- A Zalakoppány városrésztől nyugatra lévő tervezett víztározó határát tartalmazza az adatszolgáltatás, melynek szabályozása a műtárgy megvalósulásáig véleményünk szerint indokolatlan, az ingatlanhatárok és nyilvántartott erdők megszüntetését, területi eredményezi, ezért a végleges telekhatárok kialakításáról nincs információnk.



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY

Dátum:  
2022.06.10.

**Tárgy:** Tájékoztatás: Zalaszentgrót TRE módosításának egyeztetése  
**Mellékletek:** 1 db „Vízgazdálkodási területek.pdf” térkép kivonat

Címzett  
iktatószám: ZGR/168-58/2022.

**Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatal**  
**Baracskai József polgármester** részére

Címzett  
ügyintézője:  
-

Zalaszentgrót  
Dózsa Gy. u. 1.  
8790

Iktatószám:  
0311-093/2022

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Ügyintéző:  
Major Ferenc

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóságra – továbbiakban: Igazgatóság - 2022. június 07-én beérkezett, „Zalaszentgrót településrendezési eszközeinek módosításának egyeztetése” tárgyú levelükre az alábbi tájékoztatást adjuk az Igazgatóságon rendelkezésre álló adatok alapján:

Ügyintéző  
elérhetősége:  
major.ferenc@nyuduvizig.hu  
+36 94 521 280  
mellék: 16 185

1. Az ivóvízbázis védőidomok meghatározása a területileg illetékes vízügyi hatóság hatáskörébe tartozik. Kérjük megkeresni a **Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot** az ügyben (9700 Szombathely, Ady E. tér 1., +36(94) 508-393, vas.mki@katved.hu).

2. A szabályozási terven 1-es számmal jelölt terület nyilvántartásunkban „Zalaszentgrót bányatavak” néven 3 tó szerepel, tőlük északkeleti irányban pedig a Zala vízfolyás egyik holtága található. A bányatavak és a holtág vízügyi objektumazonosítóval (továbbiakban: VOR kód) rendelkeznek.

A 2-es számmal jelölt víztest nyilvántartásunkban „Zalaszentgróti kavicsbányató” néven szerepel. Tőle délnyugati irányban, a Zalaszentgrót 010114/1, 010113/2 és 010113/1 helyrajzi számú ingatlanokon a mellékelt szabályozási terven nem szereplő kavicsbánya tó található. Javasoljuk a szabályozási terven ez utóbbit is vízgazdálkodási területként feltüntetni. Mindkét tó rendelkezik VOR kóddal.

A 3-as számmal jelölt tó nyilvántartásunkban „Kanizsa-patak tározó” néven szerepel, VOR kóddal rendelkezik.

A 4-es számmal jelölt terület a Zala vízfolyás VOR kóddal is ellátott holtága.

A szabályozási terven szereplő fennmaradó vízgazdálkodási térségként jelölt övezetek megegyeznek az Igazgatóság nyilvántartása szerinti folyó- és állóvizek, holtágak területével. Mellékletként megküldjük a térségre vonatkozó térkép kivonatát pdf formátumban.

3. Zalaszentgrót város **teljes** közigazgatási területe bele tartozik az országos vízminőség-védelmi terület övezetbe, ezért nem szolgáltatott - az adatszolgáltatási szakaszban - Igazgatóságunk adatot.

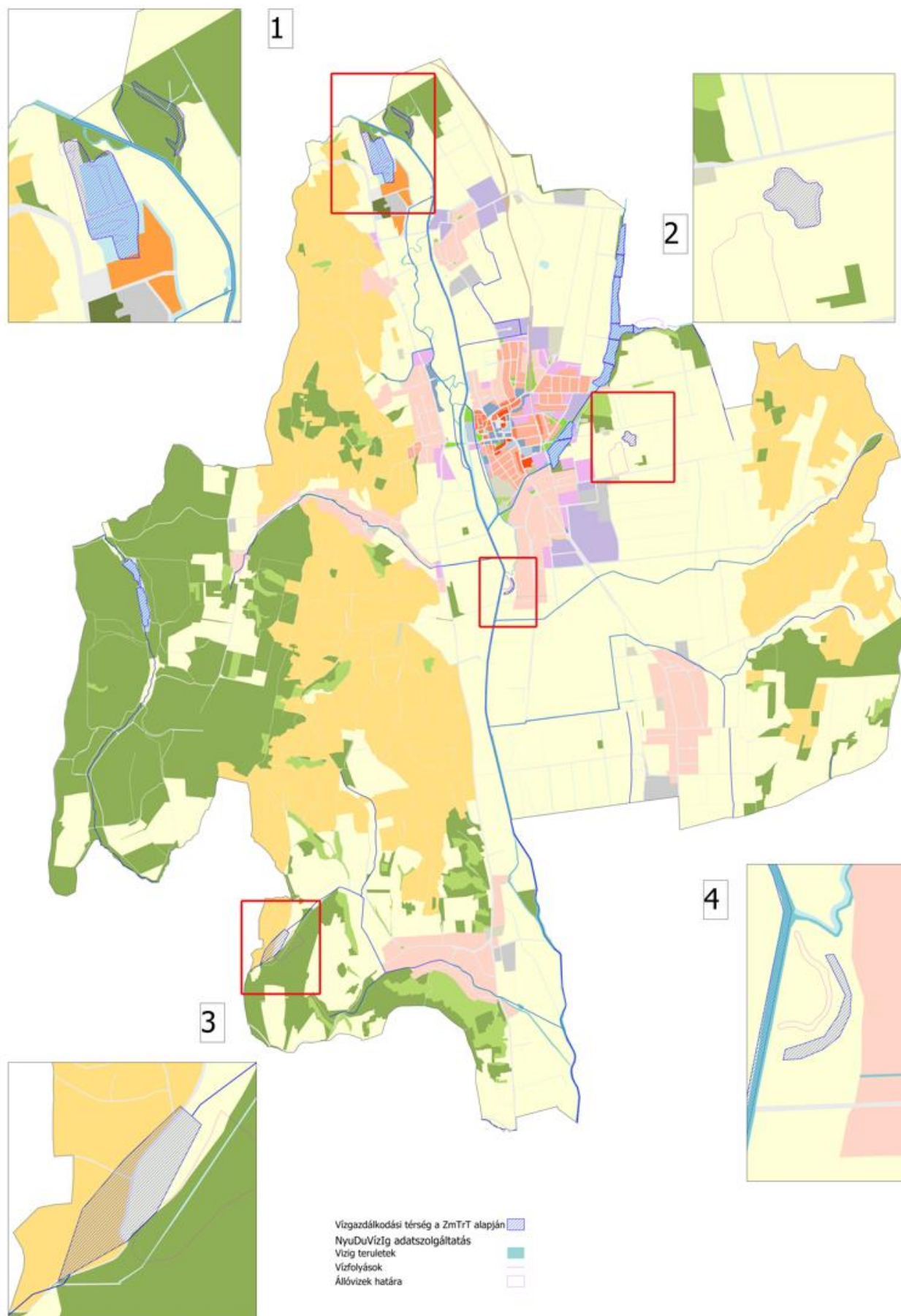
Az általunk véleményezett anyagban nem található sem a vízvédellemmel érintett területek kijelölése, sem az ezekre a területekre vonatkozó egyedi előírások meghatározása, így azok megfelelőségéről nyilatkozni nem tudunk.

A hatályos rendelkezések szerint az övezetre vonatkozó egyedi előírások a településrendezési tervek **teljes felülvizsgálata** alkalmával határozhatók meg.

Szombathely, 2022.06.10.

Tisztelettel:

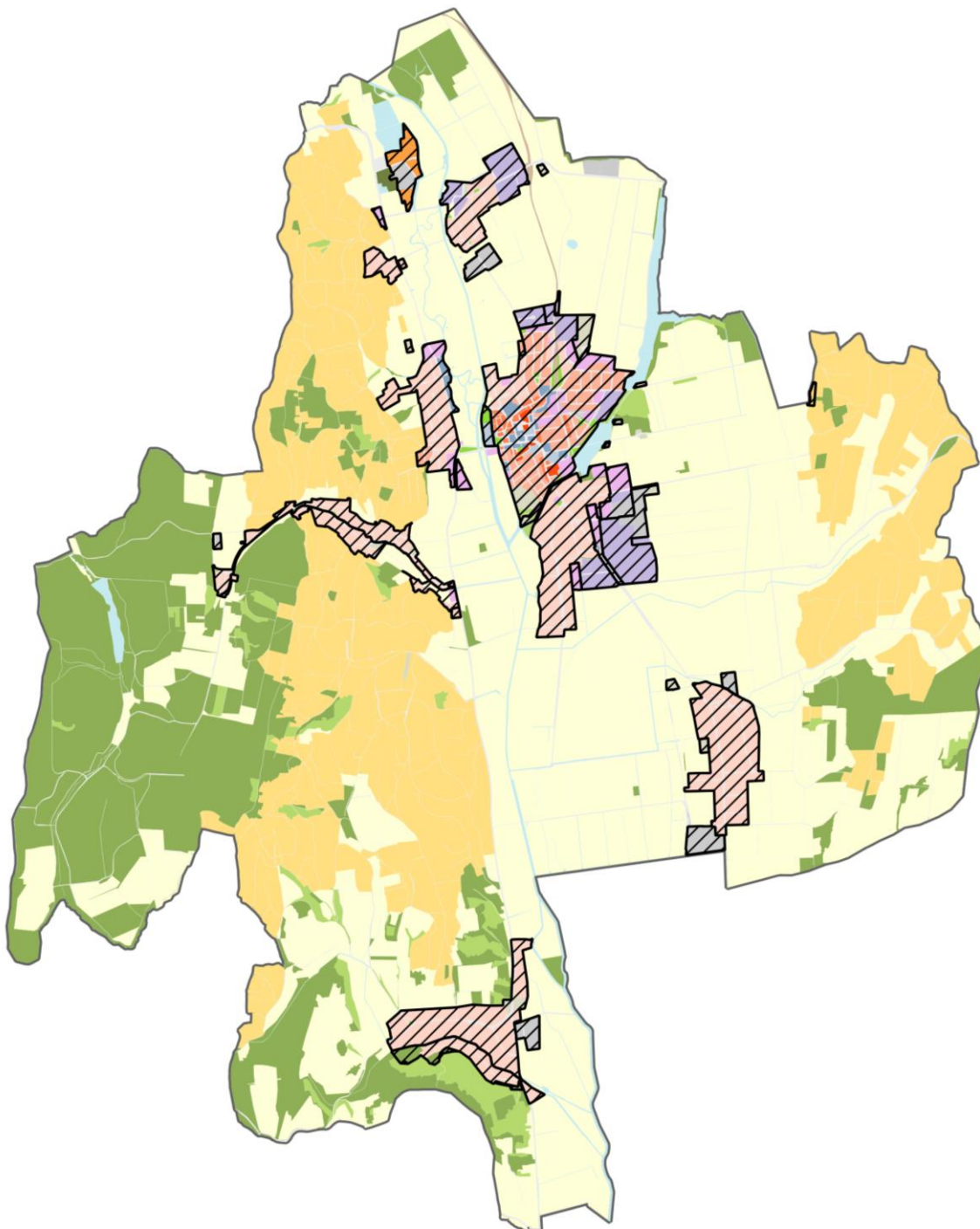
Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető





**Települési térség**

A települési térség területén bármelyterületfelhasználás kijelölhető, így a MaTrT-nek való megfelelés biztosított. A település beépítésre szánt területeit egy különleges terület kivételével a város északkeleti részén a települési térség területe lefedi.



terlepusiterületfelhasznalások és a telepulasi terség terulete

## Az országos és a megyei övezetek vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos övezeteket, melyek az alábbiak:

- 19. § (1)** Az országos övezetek a következők:
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
  2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
  3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
  4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
  5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
  6. erdők övezete,
  7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
  8. tájképvédelmi terület övezete,
  9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
  10. vízminőség-védelmi terület övezete,
  11. nagyvízi meder övezete,
  12. VTT-tározók övezete,
  13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A 19.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

- (4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A fenti bekezdésben meghatározott miniszteri rendelet a 2019. június 22.-én hatályba lépett 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, mely a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítéséről szól. A rendeletben kerültek meghatározásra a törvényben nem szereplő övezeti előírások, lehatárolások.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 19.§-ban határozza meg a megyei övezeteket az alábbiak szerint, továbbá azt, hogy az azokra vonatkozó szabályokat mi alapján kell alkalmazni:

- (3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
  2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
  3. tanyás területek övezete,
  4. földtani veszélyforrás terület övezete,
  5. egyedileg meghatározott megyei övezet.
- (4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.
- (5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.

Az országos törvény alapján a megyei terv az ásványi nyersanyagvagyon, rendszeresen belvízjárta terület, tanyás területek, földtani veszélyforrás terület övezeteinek területi lehatárolását tartalmazza, arra előírásokat a területrendezésért felelős miniszter állapít meg. A megyei tervek hatásköre az

egyedileg meghatározott megyei övezetek lehatárolására és előírásainak megfogalmazására terjed ki, melyet a területrendezésért felelős miniszter hagy jóvá.

A 2019. október 15-én hatályba lépő Zala Megyei Területrendezési Terv szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX. 27.) rendelet 4. § meghatározza a megyei tervben pontosításra vagy kijelölésre kerülő övezeteket, melyek a következők:

4. § (1) A megye Térségi Övezeteinek területét  $M=1:100.000$  méretarányban a rendelet 3.1.-3.16. mellékletei tartalmazzák az alábbiak szerint

Az országos övezetek a következők:

- 3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- 3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- 3.3. Ökológiai hálózat puffterületének övezete,
- 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3.6. Erdők övezete,
- 3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- 3.8. Tájképvédelmi terület övezete,
- 3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 3.10. Vízminőség-védelmi terület övezete,
- 3.11. Nagyvízi meder övezete,
- 3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A megyei övezetek a következők:

- 3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- 3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete,

Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- 3.15. Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet,
- 3.16. Kiemelt turisztikai övezet.

(2) Az egyes települések 3.1.-3.16. mellékletek szerinti övezetekkel való érintettségét a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

A korábban ismertetett országos és megyei övezetek közül a települést az alábbi térségi övezetek érintik:

- Országos ökológiai hálózat magterületének övezete
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Országos ökológiai hálózat puffterületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete

## Országos ökológiai hálózat magterületének övezete

### 13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) \* Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

## Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

### 14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.



## Országos ökológiai hálózat puffterületének övezete

### 15. Ökológiai hálózat puffterületének övezete

**27. § (1)** Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

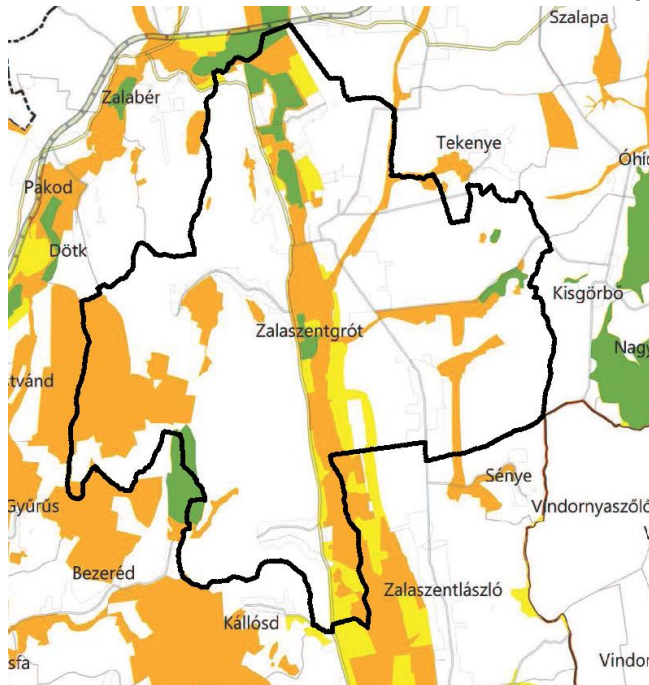
(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

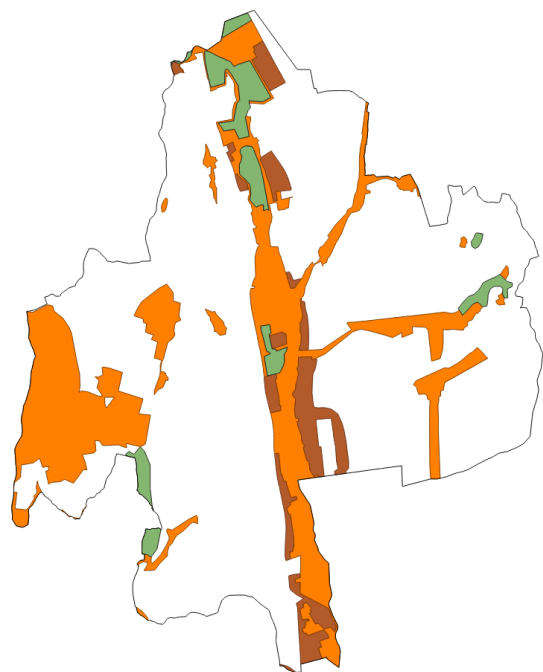
(4) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A településrendezési tervek jelen eljárásban történő módosításának programjában szerepel az ökológiai hálózat határainak pontosítása a település teljes területére kiterjedően. Mindez a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal egyeztetve megtörtént, a tervezett településrendezési terveken a pontosított lehatárolások szerepelnek.

Mindezzel az területrendezési tervekkel való összhang biztosított.



ökológiai hálózat a megyei  
területrendezési terv alapján



ökológiai hálózat a pontosított  
határokkal

### Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

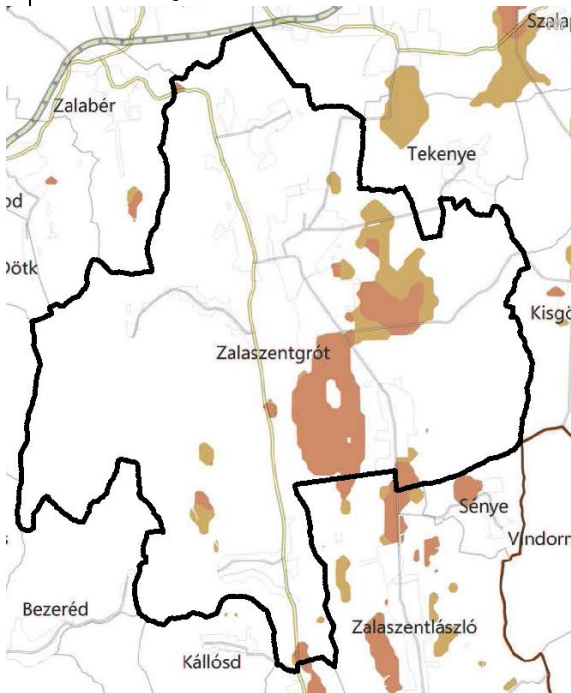
(3) \* A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

### Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

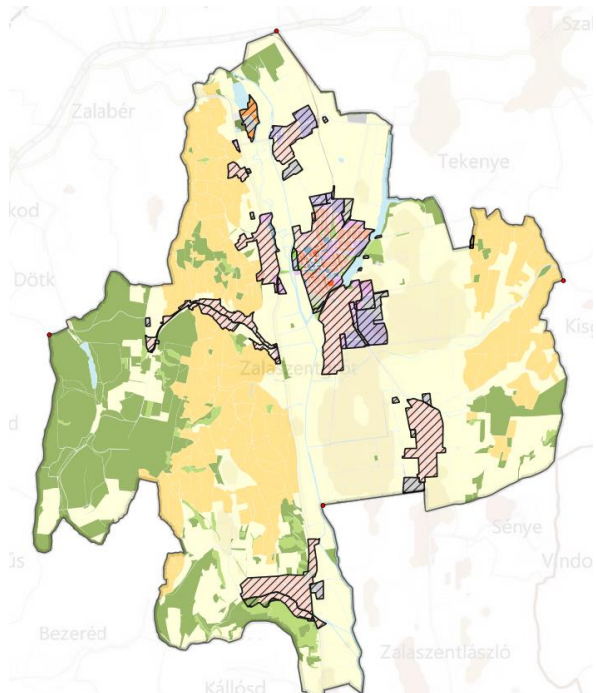
2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.



kiváló és jó termőhelyi adottság szántóterületek  
övezetei a ZMTrT tervlapján



kiváló és jó termőhelyi adottság szántóterületek  
övezetei a ZMTrT tervlapján a települési  
területfelhasználásokat és megyei terv települési  
térség területét jelölve

A kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezetén a fenti tervlapok alapján látható, hogy a település területén nagyrészt mezőgazdasági területfelhasználás került kijelölésre a településrendezési tervekben. 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

29. § \* Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § \* Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

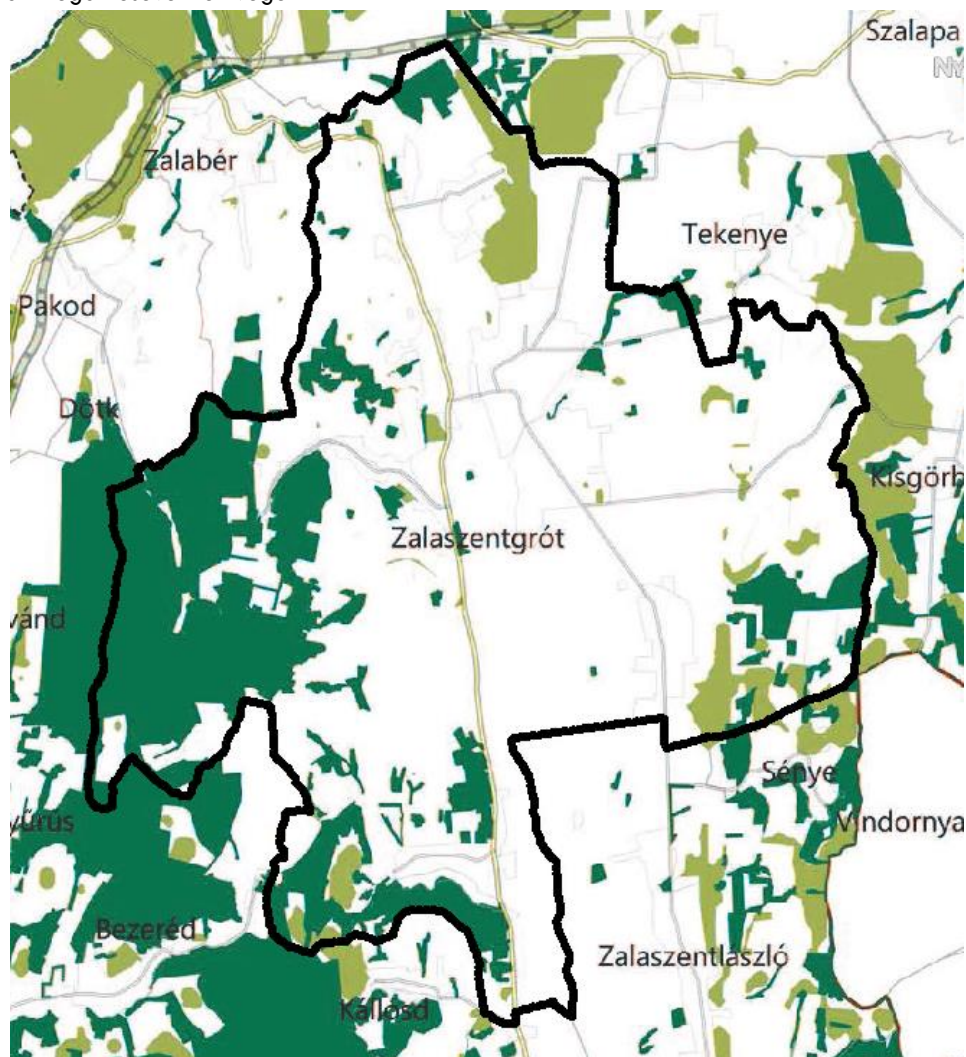
### Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

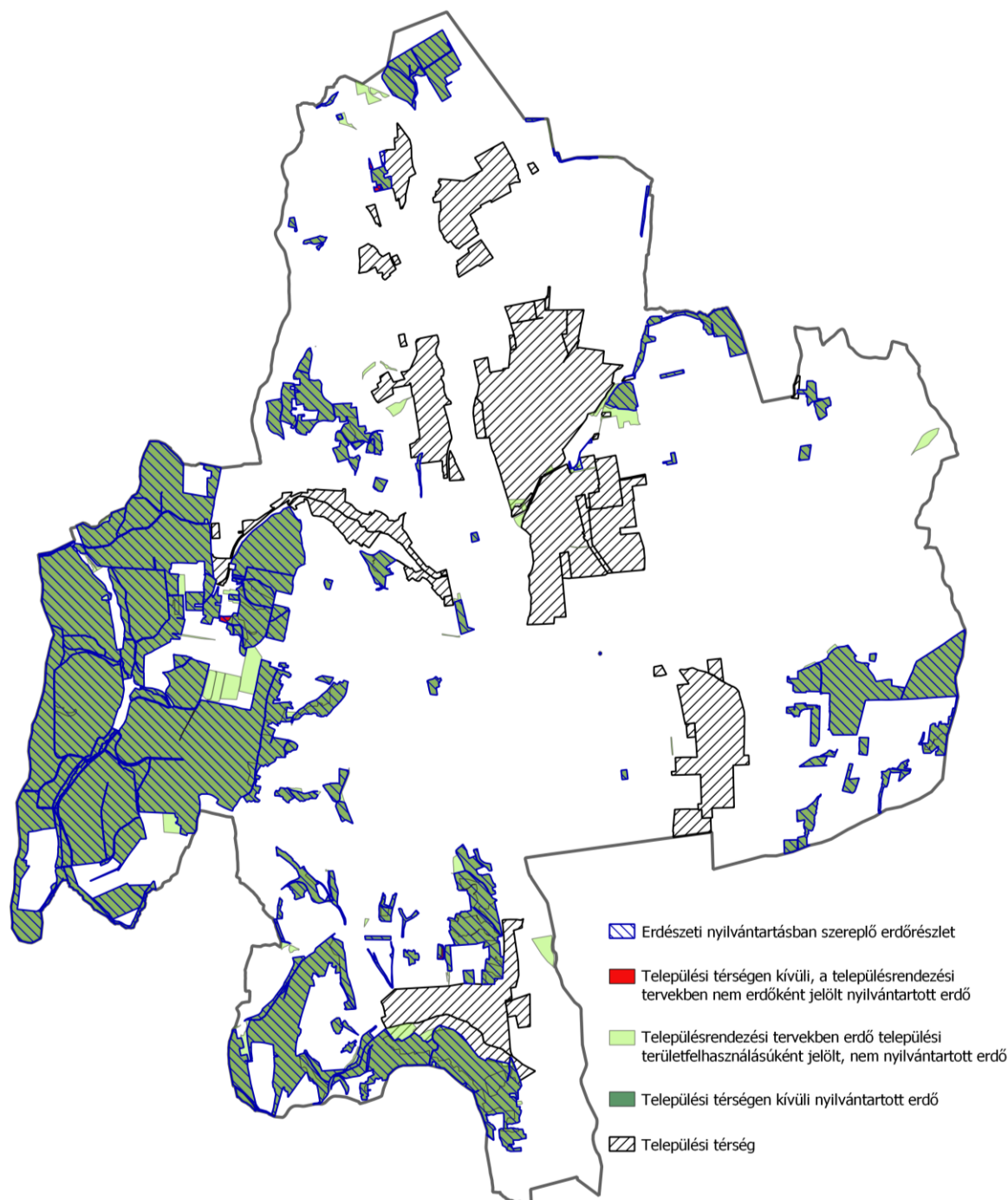
b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.





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

	terület (m <sup>2</sup> )	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

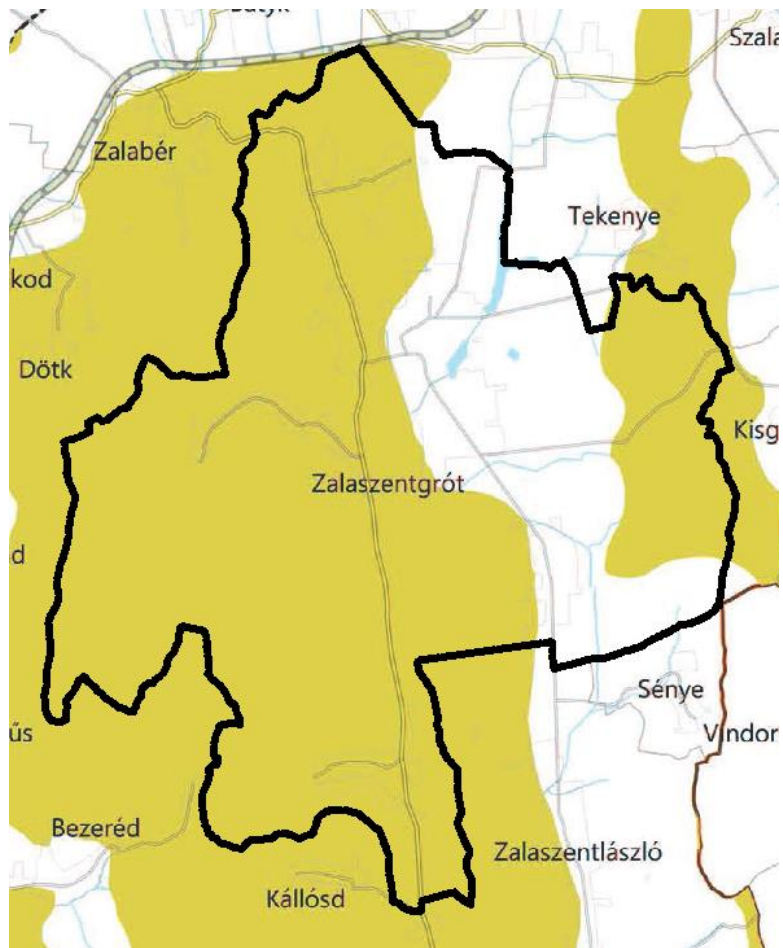
Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
  - a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
  - b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
- (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

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

Az övezetre vonatkozó előírások közül az (1) bekezdésben szereplő 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.



tájképvédelmi terület övezete a ZMTrT alapján, mely a településrendezési tervekben szereplővel megegyező

### Vízminőségvédelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra:

#### 5. Vízminőség-védelmi terület övezete

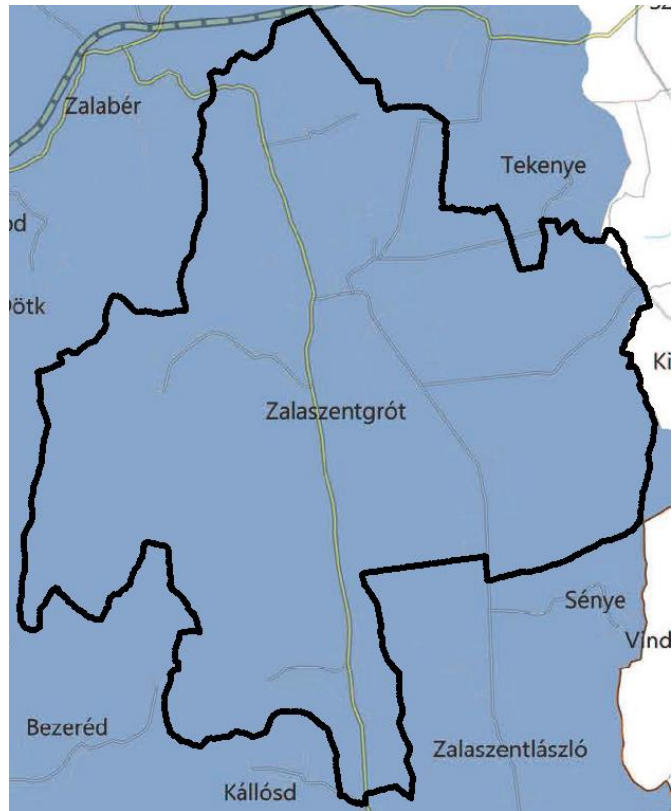
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.



A vízminőségvédelmi terület övezete szinte a település teljes közigazgatási területét érinti. Az övezetre vonatkozó előírások alapján az övezetet a településrendezési tervekben kell lehatárolni. A Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság nyilatkozata alapján a település teljes közigazgatási területe érintett, így pontosított lehatárolás jelölésére nem kell, hogy sor kerüljön. A város építési szabályzata tartalmaz előírásokat a város területén keletkező szennyvizek kezelésére vonatkozóan.

A Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság korábban már bemutatott levelében jelezte, hogy egyedi előírások meghatározására a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor kerülhet sor.

### Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra:

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

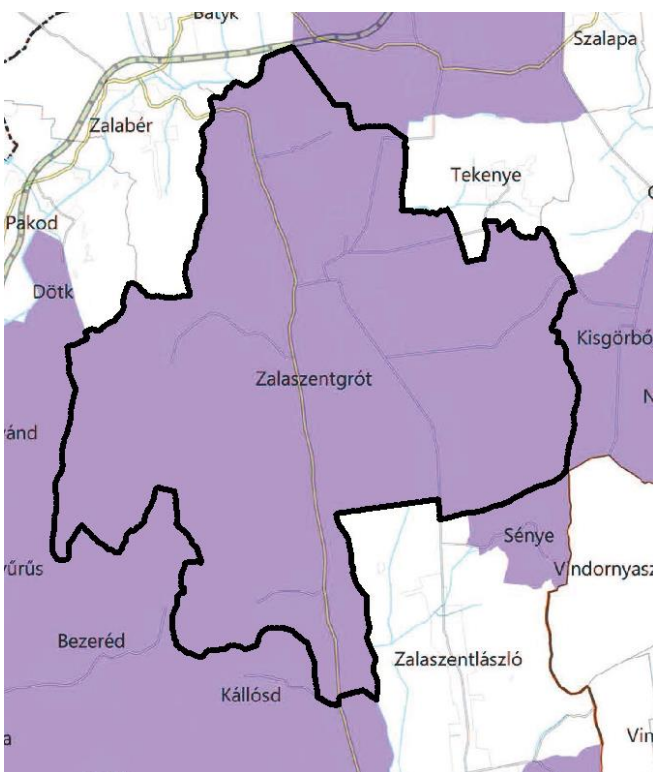
Az övezet területe érinti a város teljes közigazgatási területét. A bányászati hatóság adatszolgáltatása alapján a megkutatatott ásványi nyersanyagvagyon területek lehatárolása a településrendezési terveken pontosításra került.



### Földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra.

11. Földtani veszélyforrás terület övezete
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
- (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.
- (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.



A településrendezési tervek 2014-ben történt készítése során szerepeltetésre kerültek a földtani veszélyforrással érintett területek. E lehatárolások jelenleg is szerepelnek a terveken és a módosítást követően is jelölve lesznek. A bányászati hatóság adatszolgáltatásában lehatárolást e kérdést illetően

nem küldött, így a határok módosítására nem kerül sor. Az adatszolgáltatás korábbi káreseményekkel kapcsolatos leírást tartalmazott, melynek pontos területi kiterjedése, elhelyezkedése nem került ismertetésre.

## Új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódó feltételek vizsgálata

Új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódóan a MaTrT. 12.§ -a határoz meg feltételeket, előírásokat. Az előírásoknak való megfelelés igazolására a következőkben kerül sor.

A módosítási programban szereplő pontok közül az alábbiak esetében került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, mely minden esetben telekrészt érintett.

2.2. A településrendezési tervek alaptérképének cseréje, valamint az ebből következő szerkezeti és szabályozási elemeket érintő módosítások vizsgálata, és a változások átvezetése.

Az alaptérképi változásokból eredő módosítások esetében a következők szerint kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére:

- 2.2.28. A változás során **21,28** négyzetméternyi terület kerül átsorolásra a közlekedési területből kisvárosias lakóterületbe ezzel jelölve kis új beépítésre szánt területet.
- 2.2.29. A változás során **39,37** négyzetméternyi terület kerül átsorolásra a közlekedési területből településközpont vegyes területfelhasználású területbe ezzel jelölve kis új beépítésre szánt területet.

2.6. A Batthyány Lajos utcától délre a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területen a szabályozás felülvizsgálata

A módosítás során a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület bővítése miatt **1573,15** négyzetméternyi terület kerül átsorolásra közlekedési területből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba ezzel új beépítésre szánt területet kijelölve.

2.8. Vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges az 51/138 és az 51/140 hrsz.-ú telkek területfelhasználását annak érdekében, hogy a telken jelenleg üzemelő nyitott műhelygaléria bővítési lehetőségei biztosítottak legyenek.

A módosítás során a meglévő műhelygaléria számára kerül létrehozásra új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet, mely **248,31** négyzetméternyi új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi.

2.12. Tüskeszentpéteren az 557 hrsz.-ú gyalogút megszüntetése a 1554, 1553 és a 1556 hrsz.-ú telkek telekhatár rendezésével összefüggésben

A módosítás során közlekedési terület megszüntetése és falusias lakóterületekhez sorolása miatt került sor **138** négyzetméternyi új beépítésre szánt terület kijelölésére.

A MaTrT. 12.§ -ának való megfelelés a következőkben pontonként kerül igazolásra.

### 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

**12. § (1)** Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:\*

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

A meglévő településszövethez való csatlakozás minden módosítási pont esetében biztosított.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és



A módosítási pontokban kijelölt új beépítésre szánt területek egy esetben sem okozzák különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

c)\* új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

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.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

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 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.

## 4. TERÜLETI MÉRLEG

A biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó szabályokat 2021. július 16-tól a 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet tartalmazza. A korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése szerint az 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése során kell a település biológiai aktivitásértékének szinten tartását igazolni. Jelen módosítás során az új beépítésre szánt területek nem haladják meg összességében az 1 hektáros mértéket, így a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem szükséges.

A településen a területi mérleg a következők szerint változik:

	hatályos		tervezett	
	m2	ha	m2	ha
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>				
Lf-falusias lakóterület	3553321,82	355,33	3552559,99	355,26
Lk-kisvárosias lakóterület	96894,52	9,69	96432,11	9,64
Lke-kertvárosias lakóterület	598739,32	59,87	596536,00	59,65
Ln-nagyvárosias lakóterület	36922,27	3,69	37188,29	3,72
Vi-intézményi vegyes	59705,46	5,97	59705,46	5,97
Vt-településközpont vegyes	137285,74	13,73	137325,11	13,73
Gip-egyéb ipari gazdasági	843435,38	84,34	839211,76	83,92
Gksz-kereskedelmi szolgáltató gazdasági	499396,37	49,94	500232,61	50,02
Üü-üdülőházas üdülőövezet	113391,42	11,34	113391,42	11,34
K - különleges beépítésre szánt				
Kst-különleges strand terület	55470,72	5,55	55470,72	5,55
Kmü-különleges mezőgazdasági üzemi terület	414720,16	41,47	414720,16	41,47
Kh-különleges hulladékkezelő- lerakó terület	35014,33	3,50	35014,33	3,50
Kg.különleges garázssor terület	15420,41	1,54	15420,41	1,54
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>				
Közlekedési- és közműelhelyezési. hírközlési-				
Köü-közúti	3136866,17	313,69	3119077,98	311,91
Kök-kötőtpályás	114594,26	11,46	114594,26	11,46
Má-általános mezőgazdasági terület	32575530,25	3257,55	32605616,04	3260,56
Mk-kertes mezőgazdasági terület	15648497,52	1564,85	15654411,68	1565,44
Eg-gazdasági erdőterület	13292817,87	1329,28	13272636,90	1327,26
Ek-közzöléti erdőterület	37516,62	3,75	37516,62	3,75
Ev-védelmi erdőterület	1523758,04	152,38	1523735,77	152,37
V-vízgazdálkodási terület	1494612,18	149,46	1499650,69	149,97
Z-zöldterület (3ha alatt)	101254,32	10,13	100648,16	10,06
K-különleges beépítésre nem szánt				
Ksp-sportterület	119804,94	11,98	119804,94	11,98
Kt-temető területe	113727,84	11,37	113727,84	11,37

Kh-különleges hulladékkezelés és elhelyezés	9412,90	0,94	9412,90	0,94
Kb-bányászati célú	0,00	0,00	4068,44	0,41
Ki-ifjúsági tábor	12234,94	1,22	12234,94	1,22
Kgy-gyepmesteri telep	3130,34	0,31	3130,34	0,31