



ZAJK
KÖZSÉG
TELEPÜLÉSTERVÉHEZ



Készült:
2024.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

ZAJK KÖZSÉG
TELEPÜLÉSTERVE

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Megrendelő:

Zajk Község Önkormányzata
8868 Zajk, Iskola út 1.
Képviseli: **Grózner Tiborné polgármester**
+36-92/343-043
marta.groznerne@gmail.com
www.zajk.hu

Önkormányzati főépítész:

Nagy-Kovács Janka
okl. településmérnök
+36-70/209-1622
telepiulestervezes-zala@gmail.com

ALÁÍRÓLAP

Tervezők:

Településrendezés **Fercsák Ágnes Erzsébet**
okl. településmérnök
TT 20-0277
8945 Bak, Rózsa u. 33.
+36-30/217-6141

Zöldfelület és tájrendezés **Bruckner Attila**
okl. táj- és kertépítész mérnök
TK 19-0244
+36-20/983-2353

Közlekedés **Kajtárné Varga Ida**
okl. építőmérnök
TKÖ 19-0320, 19-5232
8380 Hévíz, Park u. 30.
+36-30/993-4795

Vízi- és gáz közmű **Lőrincz Imre**
gépészmérnök
TE, TV 18-0031
+36-20/355-0948

Energiaközmű **Baranyai Péter**
okl. villamosmérnök
TE 19-0762
+36-30/444-8306

Hírközlés **Baranyai Péter**
okl. villamosmérnök
TH 19-0762
+36-30/444-8306

Környezetvédelem **Petőházi Attila**
okl. környezetmérnök
SZKV-1.1., 1.2., 1.3., 1.4. 20-0521
+36-30/325-9680

Régészet **Simmer Livia**
régész
szakértői engedélyszám: 18-002

Munkaszám: 6/2023.

TARTALOM

1.	Bevezető.....	5
2.	Véleményezési eljárás.....	5
I.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	10
1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	10
2.	Településrendezési javaslat.....	11
3.	A módosítással érintett területek bemutatása	12
4.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	16
4.1.	Változtatási szándékok és örökségvédelmi javaslat.....	17
5.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás.....	17
5.1.	Tájrendezési javaslatok	17
5.2.	Természetvédelmi javaslatok	17
5.3.	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	17
5.4.	Zöldfelületi rendszer fejlesztése	17
5.5.	Természetes vízmegtartás	17
6.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	23
7.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	23
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	24
8.1.	Új beépítésre szánt terület kijelölése	24
8.2.	Zala Megye Szerkezeti Terve.....	24
8.3.	Az egyes térségi övezetek.....	26
9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye.....	28
10.	Környezeti értékelés	28
1	Előzmények.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2	Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.1	A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.2	A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.4 A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása: **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.4.a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.4.b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése: **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.4.ba) A településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása, **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.4.bb) A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be. **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.4.c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárára és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakoságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások - a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel. **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.5 A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.5.a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek, **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.5.b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel. **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.6 A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása. **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.7 Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra. **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

2.8 A 2.1-2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló. **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

1. Bevezető

Zajk Község Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) előírásainak megfelelő településterv elkészítésével összefüggő tervezői és szakértői feladat elvégzése érdekében pályázatot nyújtott be a Lechner Tudásközponthoz az új típusú településterv elkészítésének támogatása érdekében.

A támogatás megítélését követően az önkormányzat ajánlattételi felhívást bocsátott ki, melyet követően, a három tervezőtől érkezett ajánlat alapján kiválasztotta a tervezőt és megalkotta a Korm. r. 59. § (2) bekezdése szerinti döntését.

A településterv megalapozó vizsgálatának tartalmi követelményét a község önkormányzati főépítésze a Korm. r. 7. § (7) bekezdésének megfelelően írásban meghatározta, amit a Képviselő-testület ... sz. határozatában jóváhagyott.

2. Véleményezési eljárás

Partnerségi egyeztetés

Zajk Község Önkormányzata a partnerségi egyeztetésre vonatkozóan megalkotta helyi rendeletét, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (V. 25.) önkormányzati rendeletet. A helyi partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületen és a község honlapján történt 2024. ... és 2024. ... közötti időszakban.

Szakmai véleményezés

Zajk Község Önkormányzata az E-TÉR felületen biztosította az illetékes államigazgatási szervek, szomszédos és térségi önkormányzatok számára a véleményezési lehetőséget a ... és ... közötti időszakban.

Zajk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a véleményezési szakaszt a ... határozatával zárta le.

A beérkezett véleményeket az alábbi táblázatban foglaltam össze:

	Véleményező megnevezése	Vélemény, észrevétel	Tervezői válasz
Partnerek véleményei			
1.	Helyi lakosság, civil szervezetek, gazdasági szereplők, egyházak		
Államigazgatási szervek véleményei			
1.	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda üi.sz.:		
2.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és		

	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>Vélemény, észrevétel</i>	<i>Tervezői válasz</i>
	Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi és Környezetvédelmi Osztály		
3.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály		
4.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága üi.sz.:		
5.	Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság üi.sz.:		
6.	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság üi.sz.:		
7.	Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		
8.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály		
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály üi.sz.:		
10	Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály		

	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>Vélemény, észrevétel</i>	<i>Tervezői válasz</i>
11	Honvédelmi Minisztérium Katonai Légügyi Osztály		
12	Zala Vármegyei Kormányhivatal Útügyi Osztály		
13	Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		
14	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály		
15	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály üi.sz.:		
16	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály üi.sz.:		
17	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály üi.sz.:		
18	Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság		
19	Szabályozott tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály		

	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>Vélemény, észrevétel</i>	<i>Tervezői válasz</i>
	üi.sz.:		
20	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság üi.sz.:		
21	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály üi.sz.:		
<i>Szomszédos és térségi önkormányzatok, térségi fejlesztési tanács véleményei</i>			
22	Kiscsehi Község Önkormányzata		
23	Kistolmács Község Önkormányzata		
24	Becsehely Község Önkormányzata		
25	Letenye Város Önkormányzata		
26	Murarátka Község Önkormányzata		

Környezeti egyeztetés

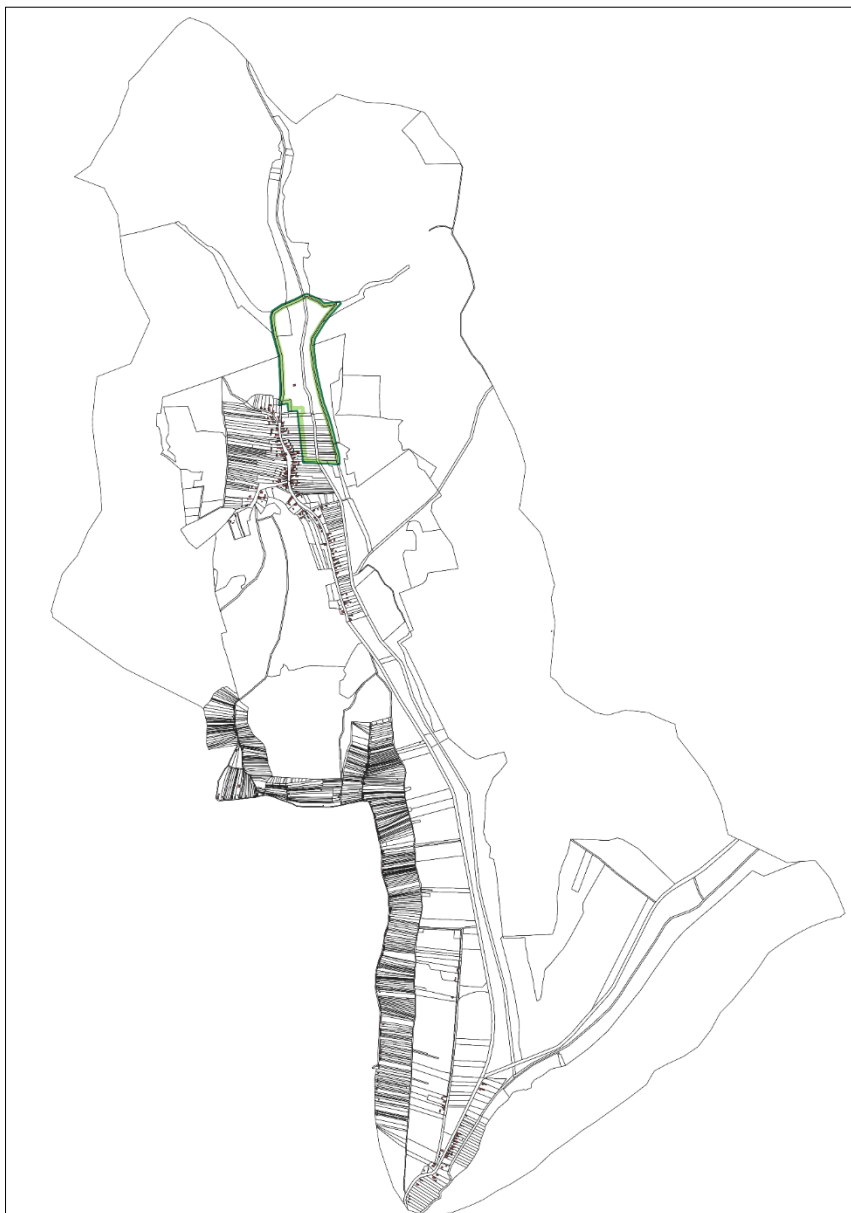
	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>Vélemény, észrevétel</i>	<i>Tervezői válasz</i>
1.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály üi.sz.:		
2.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság üi.sz.:		
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály üi.sz.:		
4.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda		

I. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében - rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

A településfejlesztési terv egy helyszínen állapít meg fejlesztési akcióterületet.



Fejlesztési akcióterületek kijelölése

Turisztikai fejlesztés

Középtávú

A fejlesztési akcióterület a belterület északi szomszédságában helyezkedik el, a meglévő és tervezett tó körül. A település kiterjesztési pontja lehet egy aktív, ökoturizmus meghonosítása, ami az erdőkre, szőlőhegyekre és a tóra épülhet. A terület kezdeti beépítése beépítésre nem szánt területfelhasználással biztosítható.

Területnagyság: 15,43 ha

Javasolt összevont általános használat: vízgazdálkodási, mezőgazdasági, erdő és különleges beépítésre nem szánt turisztikai

Hozzávetőleges üdülőszám: 10 db

Becsült szintterület: 5000 m²

Zöldfelület: 40%

Közművesítettség mértéke: hiányos

A fejlesztési akcióterületen kívül a településterv készítése során rendezni szükséges az egyes területfelhasználásokat, különös tekintettel az erdőterületeket az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő nyilvántartott erdőkhez illeszteni. A valós és a tervezett területhasználatnak megfelelően jelöljük ki az egyes építési övezeteket és övezeteket.

2. Településrendezési javaslat

Zajk hátrányos helyzetű település, komoly társadalmi, demográfiai problémákkal küzd jelentős arányú, halmozottan hátrányos roma lakossága, a leromlott lakás- és életkörülmények, valamint a helyi gazdaság és munkaerőpiaci, továbbá az infrastruktúra ellátottság hiányosságai miatt. Az önkormányzat több olyan beruházást valósított meg, amelyek a közterületek, közintézmények fejlesztésére irányultak, de nagyon csekély anyagi lehetőségei miatt kiszolgáltatott az elnyerhető támogatásoknak, ugyanis nem feltétlenül olyan fejlesztéseket tud megvalósítani, amire Zajkon szükség lenne.

A megyei fejlesztési koncepcióval összhangban Zajk az ősi hagyományokkal rendelkező mező- és erdőgazdálkodás fejlesztését, továbbá a turizmus meghonosítását tűzte ki célul. A község legfőbb értéke és adottsága a természeti környezete: hatalmas erdők és gyepek, horgásztó, szőlőhegy.

A településfejlesztési terven lehatárolt összevont általános használatú területeket általános használatú megnevezett, és szükség szerint különböző számozással ellátott övezetekre és építési övezetekre bontottuk fel. Ezzel a településrendezési terv módosításakor az egyes összevont általános használatú területeken belül szabadon változtathatók az övezetek illetve építési övezetek.

A célok elérése érdekében az egyes övezetek és építési övezetek építési előírásait a meglévő állapot figyelembevételével a terv hatálya alatt várható változások, építészeti igények tükrében állapítottuk meg, megőrizve a település építészeti hagyományait.

Lakóterületek:

A község már kialakult lakóterületeit Lf jelű falusias lakó építési övezetbe soroljuk. A község lakóterületei nem igénylik egynél több övezet megállapítását. Az övezeti paraméterek, a beépítettség teleknagyságtól függően differenciált megállapítása elegendő a lakótelkek azonos beépítési lehetőségeinek megállapítására.

Gazdasági területek:

A meglévő, működő gazdasági területen túl új gazdasági területet nem állapít meg a szabályozási terv. A községben Gá jelű általános gazdasági építési övezetet állapítottam meg, kizárólag nem zavaró hatású tevékenységek végzéséhez.

Különleges beépítésre szánt területek:

Ide tartoznak a községben egyedi jelleget és egyedi funkciót hordozó területek. Jelenleg a sportpályát soroltuk K-Sp jelű, a kápolna telkét K-E jelű és a temető területét K-T jelű különleges beépítésre szánt kategóriájú építési övezetekbe.

Közlekedési területek:

Zajk területén csak KÖu jelű közúti közlekedési területek találhatóak. Új közlekedési infrastruktúra elemként már 2001 óta tartalmazza a szabályozási terv a Kistolmácsra vezető út nyomvonalát és tervezett építési területét. Ezt továbbra is feltüntettem, a telekalakulatoknak megfelelően kiterjesztettem az érintett telkek teljes területére.

Erdőterületek:

A település jelentős mértékű erdőterületekkel rendelkezik. Zajkon kettő típusú erdő övezetet különböztet meg: a turisztikai célból hasznosítható erdőt Er jelű rekreációs erdő övezetbe; az erdő- és vadgazdálkodási célt szolgáló erdőket Ee jelű egyéb erdő övezetbe soroltam.

Mezőgazdasági területek:

A külterület kisebb része mezőgazdasági hasznosítású. A mezőgazdasági területfelhasználást három részre osztottam az övezetek megállapítása során: Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a gyepek, melyen állattartási vagy kaszálási tevékenység folytatható és a természeti védettséggel rendelkező szántók; Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe az árutermeleést szolgáló nagy telkes szántók tartoznak; végül a zártkert jellemzően szőlő- és gyümölcs termesztésre használt területeit Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe.

Vízgazdálkodási területek:

A község területén található külön telekkel rendelkező vízfolyásokat V-1 jelű vízgazdálkodási övezetbe soroltuk. A meglévő és tervezett állóvíz (tó) területét V-2 jelű vízgazdálkodási területbe.

Különleges beépítésre nem szánt területek:

A Kb-Tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe sorolt a meglévő tó melletti terület, a község egyik legnagyobb lehetőségének kiaknázása érdekében.

3. A módosítással érintett területek bemutatása

A település szerkezete lényegében nem változik, a meglévő szerkezetalkotó elemek megmaradnak, új szerkezetalkotó elem nem tervezett. A meglévő területfelhasználások részben módosulnak. A területfelhasználás módosítások bemutatása néhány ponton nem lehetséges, mert **nem áll rendelkezésre a hatályos településszerkezeti terv**, és a szabályozási terv is csak a belterületre elérhető. A külterületen az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők kiterjedése frissítésre került, de nem mutatható ki, hogy pl. mezőgazdasági területfelhasználás módosult-e vagy sem.

Területfelhasználás változások:

Megmutatja, hogy a hatályos településszerkezeti tervben megállapított területfelhasználások az új településrendezési tervben milyen övezetbe vagy építési övezetbe változtak.

1. Erdőterületek kiterjedésének ábrázolása az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásának megfelelően

Az új településtervhez kapott adatszolgáltatás alapján az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeket a lehető legnagyobb mértékben átvettük. Olyan ingatlanokon, de inkább csak telekrészekben, melyen egyértelműen nem folyik erdő művelés, és a telek megosztását nem tartom indokoltnak a különböző övezetekbe sorolás miatt, a valós művelésnek megfelelő mezőgazdasági övezetbe soroltam. A településszerkezeti vagy külterületi szabályozási terv hiányában az erdő és mezőgazdasági területek egymáshoz való viszonyát, a területfelhasználás esetleges változását nem tudtam elvégezni.

Módosítással érintett terület nagysága:

Má -> Ee: ... ha Eg ->Má: ... ha Ev -> Má: ... ha

Módosítással érintett telkek helyrajzi számai: ...

Hatályos településszerkezeti terv

Tervezett szabályozási terv

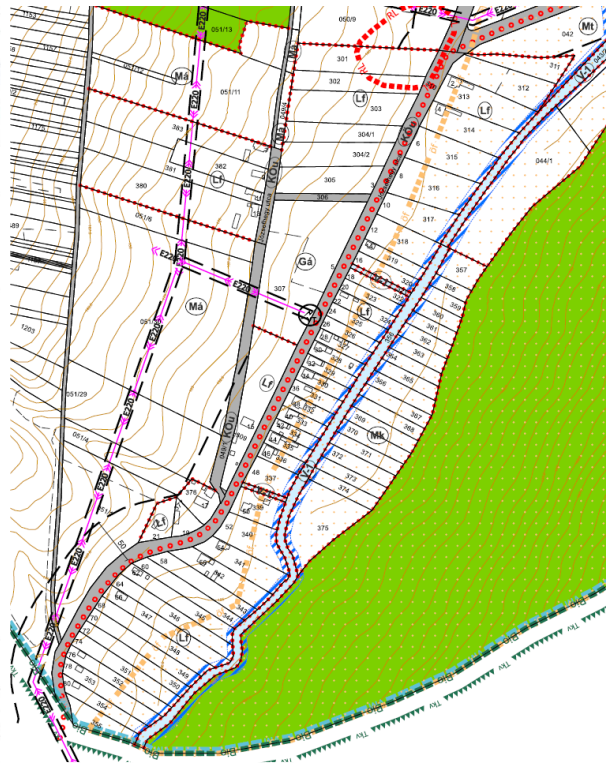
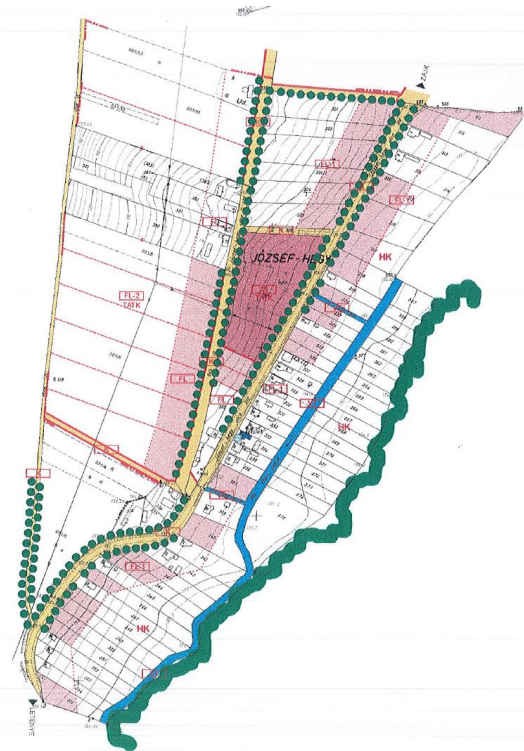
2. Kijelölt lakóterület felülvizsgálata

A hatályos településszerkezeti terv lakótelkek számára területet jelölt ki a Józsefhegy utcában. A telkek kialakítása és beépítése nem kezdődött meg, és a népesség alakulása sem indokolja külterületi ingatlanok lakóterületbe történő sorolását, ezért a kijelölése visszavonása javasolt. A zártkert felé vezető tervezett út is szükségtelennek bizonyult, ezért ennek is a visszavonása javasolt. Az érintett telkeket művelik, és várhatóan a jövőben is művelt telkek lesznek, így a valós használatnak megfelelő mezőgazdasági övezetbe célszerű sorolni a telkeket.

Módosítással érintett terület nagysága:

Lf -> Má: 6,5 ha KÖu -> Má: 0,1 ha

Módosítással érintett telkek helyrajzi számai: 051/11, 051/12, 051/13, 051/18, 051/29, 051/30,



Hatályos településszerkezeti terv

Tervezett szabályozási terv

3. Közterületek rendezése

A község néhány pontján a meglévő vagy tervezett közutak rendezése szükséges, úgy mint:

- A 051/29 hrsz-ú telken tervezett közút megszüntetése.
- a 049/7 és 049/8 hrsz-ú ingatlanokon közlekedési terület kijelölése a 050/4 és 049/3 hrsz-on lévő közutak összekötése érdekében. A valóságban az összeköttetés biztosított.
- A 192, 193, 194 és 195 hrsz-ú ingatlanokon a hatályos terv közúti közlekedési területet szabályoz ki a teleket srégen érintve. A valóságban a kitaposott út is az ingatlanhatárokat keresztülszeli, és jobban érinti a 194 és 195 hrsz-ú telkeket, mint a kiszabályozás, ezért a 194 hrsz-on teljes egészében, és a 195 hrsz-on a hatályosnál nagyobb mértékben lesz kiszabályozva közút számára.
- A 021/1 és 021/2 hrsz-ú telkeken, a tervezett víztározó déli szélén, a 129 hrsz-ú út folytatásaként új közutat szabályozok ki, így teremtve összeköttetést a 019 hrsz-ú közúttal.

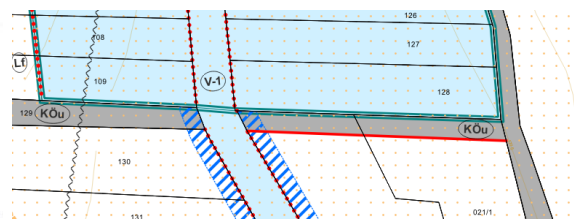
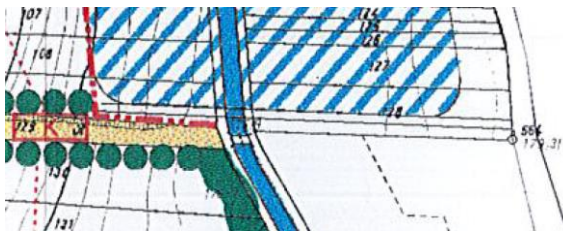
Módosítással érintett terület nagysága:

Má (?) -> KÖu: 1,06 ha

Lf -> KÖu: 0,03 ha

KÖu -> Má: 0,1 ha





Hatályos szabályozási terv

Tervezett szabályozási terv

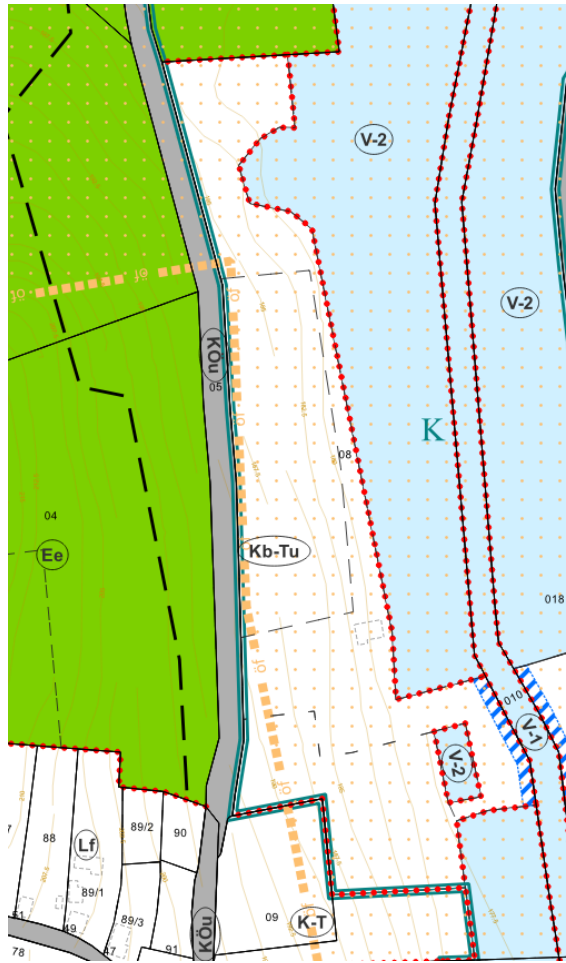
4. Turisztikai terület kijelölése

A meglévő horgásztó mellett fekvő terület alkalmas a településen turisztikai tevékenység folytatására mind a horgász, mind a vadász vagy természetjáró turisztikai ágazathoz kapcsolódóan. A területet szálláshelyek, vendéglátó épületek építését lehetővé tevő különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe soroltam. A természeti környezet megőrzése, túlépítés elkerülése érdekében a beépítésre nem szánt kategóriájú övezetbe sorolást tartom megfelelőnek. A tervezett tó északi szélé, ami ezen övezet déli határa is egyben, a hatályos szabályozási tervben ábrázolt lekerekített vonal helyett a művelési ág határával azonosan állapítottam meg. Hatályos településszerkezeti és szabályozási terv hiányában a telek művelési ágából következtethető általános mezőgazdasági területfelhasználást vettem alapul.

Módosítással érintett terület nagysága:

Má (?) -> Kb-Tu: 2,52 ha Má (?) -> V: 0,03 ha

Módosítással érintett telkek helyrajzi számai: 08



Hatályos szabályozási terv

Tervezett szabályozási terv

4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

A településnek egy fő utcája van, mely északi irányból a Deák Ferenc utca elnevezést kapta, déli irányban pedig az Iskola utcával folytatódik Letenye irányába. A Kolozsvári utca a település közepétől halad a hegyek felé. Jellemző az oldalhatáron álló beépítés, északi oldalra történő telepítéssel. A település szerkezetének kialakulásában a természetföldrajzi adottságok – a zártkerti szőlőhegy, a községet körülölelő erdők és a közlekedési útvonalak játszottak alapvető szerepet.

A község belterületét alapvetően meghatározó utak és a korábban kialakított és beépült telkek egyaránt meghatározóak voltak a településszerkezet kialakításában.

Javasolt olyan fejlesztési irányok kidolgozása, amelyek az ésszerű fejlesztést lehetővé teszik, mindamellett a védelem célja nem sérül, ugyanakkor az életminőség is javulhat.

Az épített környezet fejlesztését az újonnan beépíthető lakótelkek hagyományossal egyező egyedi lakóépületek építésében képzeljük el. Felújítás ill. szükség esetén új épület létesítése esetén is ezeket kell alkalmazni, akkor illeszkedő és a védelem értelmét alátámasztó épület jöhet létre:

- tartani kell az utcavonalon a beépítés kialakult ritmusát, az épületszélességet
- tartani kell az épület utcai homlokzatának arányosságát,
- tartani kell a tetősík hajlás-szöveget a (meglévő) tapasztalt határokon belül

A tetőhéjazati anyag: hornyolt vagy más lapos cserép, a megújításakor cserép, de legalább cserép hatású fedést javasolt alkalmazni.

A közterületeket az önkormányzat az eddigiekhez hasonlóan színvonalasan alakítja ki, s továbbfejlesztésükre is hangsúlyt fektet. Fontos a kulturált, esztétikus közterületek kialakítása és fenntartása.

A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány részletesen bemutatja a település országos védettség alatt álló régészeti értékét, valamint a helyi védett művi értékeket. A helyi védelemben részesülő értékeket a településkép védelmi rendelet tartalmazza, az egyes objektumokat a szabályozási terv ábrázolja.

4.1. Változtatási szándékok és örökségvédelmi javaslatlattel

5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

5.1. Tájrendezési javaslatok

5.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

5.2. Természetvédelmi javaslatok

5.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

5.4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

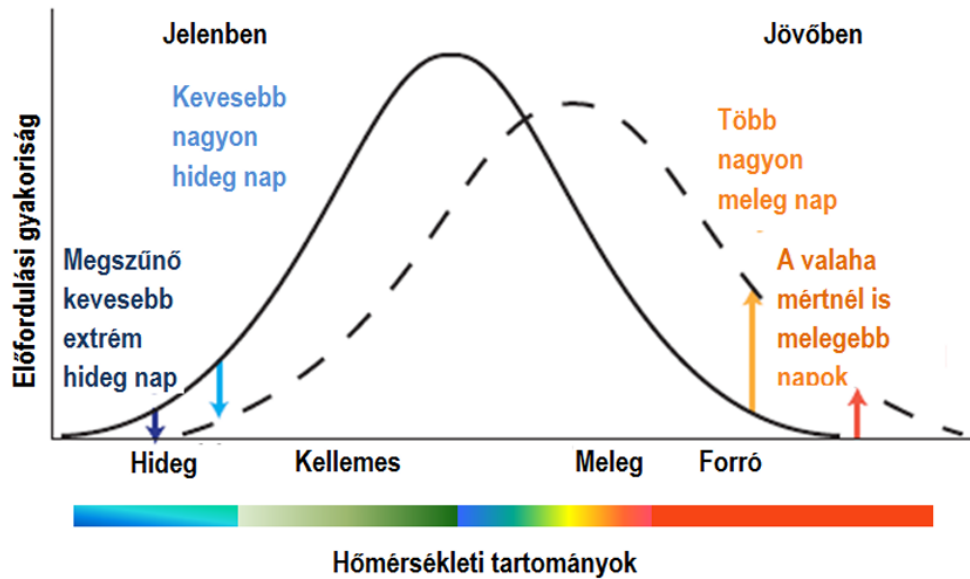
5.4.1. Zöldfelületi ellátottság alakulása

5.5. Természetes vízmegtartás

Az előrejelzések szerint Magyarországon a klímaváltozás átlagon felül érezteti majd hatását. Az Országos Meteorológiai Szolgálat modelljei emelkedő átlaghőmérséklettel, és a csapadékeloszlás egyetlenebbé válásával számolnak. Ezek folyamán gyakoribbá válnak majd mind a hosszú aszályos időszakok, mind a túl intenzív esőzések, fontos lesz tehát a nedves időszakok alatt lehulló többletcsapadék visszatartása az aszályos nyári hónapokra.

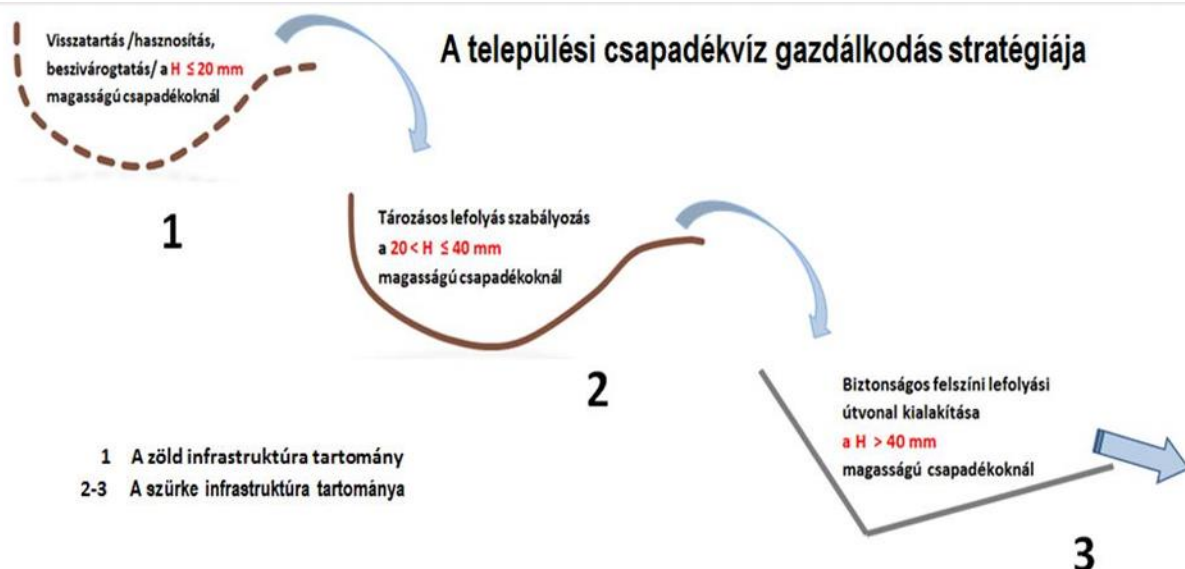
A csapadékvíz-gazdálkodást a települések területén jelentkező csapadékvíz elvezetés és helyben tartás ésszerű és célszerű arányainak meghatározásaként értelmezhetjük. Az elvezetés szükségessége nem igényel kifejtést.

Szemben a nagy költségekkel járó, nagy környezeti lábnyommal rendelkező szürke infrastrukturális beruházásokkal, kis léptékben megvalósuló, természetes adottságokra és folyamatokra támaszkodó, természetbarát és olcsó megoldást használunk a vízháztartás egyensúlyának helyrebillentésére. A nedves időszakokban megjelenő többletcsapadékot – érkezzon az folyami ár, esőzés, villámárvíz vagy belvíz formájában –, vizes-mocsaras élőhelyeken, meglévő árokrendszerekben, vagy tavakban tartjuk vissza. Az így létrejövő víztestek párolgás révén kiegyensúlyozottabbá teszik a helyi mikroklimát, szárazságok idején is táplálják a talajvízkészleteket, járulékos pozitív hatásai pedig – vizes élőhelyek teremtése, rekreáció – akkor is jelentkeznek majd, ha a klímaváltozás várt negatív hatásai esetleg elmaradnának.



A hőmérsékleti viszonyok becsült változása a klíma módosulása következtében

A nagy burkolt felületi arány és ennek következtében csekély zöldfelület a lehulló (nagy) csapadékokat főleg, a mindennapi életet zavaró, a javakat veszélyeztető tényezővé teszi annak következtében, hogy annak meghatározó hányada felszíni lefolyást okoz. A lefolyó hányad a csapadék intenzitásának növekedésével emelkedik, mivel az egyre inkább meghaladja a burkolatlan felületek talajának beszivárgási intenzitását. A változás a települési vízgyűjtőkön (is) kedvezőtlen a csapadék évszakos megoszlásának változásával, a téli félév csapadékosabbá válásával, miután növekszik az extrém csapadékesemények előfordulási gyakorisága. A települési növényzet (mind a közterületi, mind pedig a magánterületi, benne haszonnövények is) meleg időszaki vízigénye jelentősen emelkedik, miközben a talajban tovább csökken a talajvíz szintje, a hozzáférhető víz. A települési növényzet életben tartása csak öntözéssel lesz lehetséges, sőt sok településen már ma is így van. Ha elengedjük a területről a csapadékvizet, öntözni ivóvízzel, vagy talajvízzel lehet.



5.5.1. Jó gyakorlat: szürke és zöld csapadékvíz infrastruktúra

A műszaki megoldások lényegében a célszerű lefolyás szabályozás meghatározását foglalják magukba, ahol a lefolyás szabályozása történhet a városi vízgyűjtő felületén, az elvezető árok- vagy csőhálózatban, illetve mindkettőben, egymás hatásait kiegészítve. Ennek megfelelően beszélhetünk:

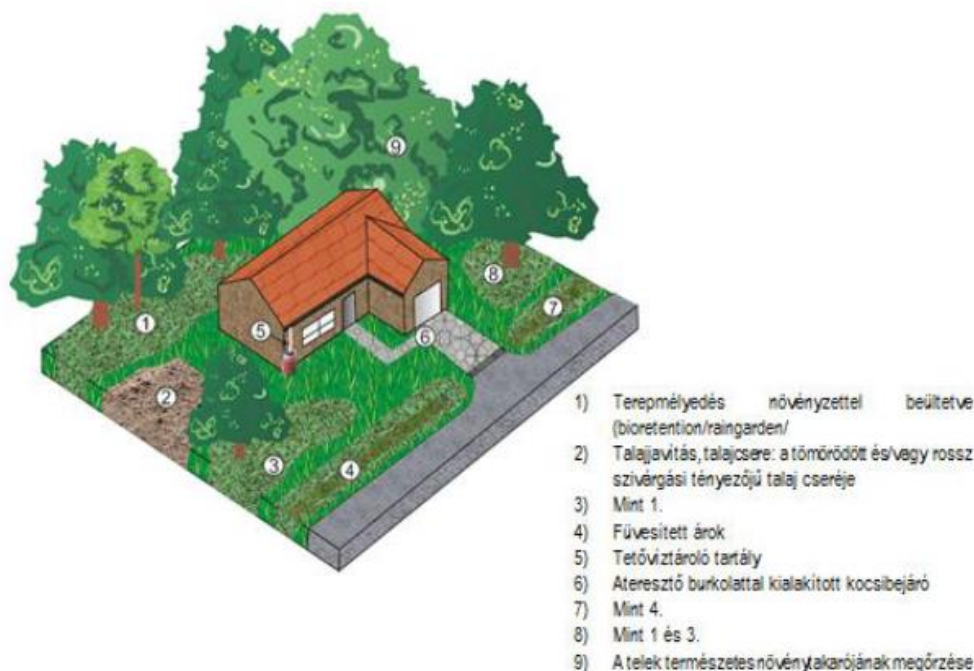
- a szürke, vagy tisztán mérnöki szerkezeti elemekkel elérhető szabályozási módszerekről, illetve az ezekhez alkalmazható műtárgyakról,
- a zöld szabályozási módszerekről és
- a hibrid rendszerek kiépítéséről, melyekben mindkét módszer megjelenik.

A mérnöki technikák és technológiák a fenntartható városi csapadékvíz rendszerek és a csekély beavatkozást jelentő műszaki fejlesztések (LID és a SUDS) tárgykörébe sorolhatók.

A LID lefolyásszabályozási megoldások alaptípusai a következők:

- A **lefolyási útvonalak célszerű megváltoztatása**, alaphelyzetben a burkolt felületekről lefolyó vizek rávezetése burkolatlanokra. Ehhez lehetőség esetén a vízgyűjtő területhesználatának módosítása, például a átteresztő szilárd burkolatok fektetése a korábbi vízzáró helyett. A csekély beruházási költséggel jellemezhető beavatkozással, a terület talajának típusa és a talajvíz szintje függvényében az éves csapadékok akár 70%-a is visszatartható.
- **Beszivárogtató létesítmények kialakítása**, amelyek alkalmasak nem csak a lefolyó csapadék mennyiségének, de az árhullám csúcsoknak is a csökkentésére.
- **Tározó létesítmények telepítése**, amelyek egyaránt lehetnek egyszerű tárolótartályok, ideiglenes elöntési területek, vagy állandó vízborítású vizes élőhelyek.
- **Szivárogtató létesítmények**, melyeknél a szennyezett lefolyást speciális anyagú szűrőrétegen vezetjük át a csatornahálózat, vagy a talaj-talajvíz felé. A tisztítás mellett ezek a megoldások lassítják a lefolyás sebességét, csökkentik a lefolyó vízmennyiséget és a lefolyási csúcsokat is.
- **Csekély beavatkozást igénylő tájépítészeti megoldások**, ahol szerepet kapnak a helyi szárazságtűrő növények telepítése, fásítás, hosszabb fűvel borított eflyási pályák kialakítása. Ezek a megoldások a lefolyás csökkentése mellett, javítják a városi környezet esztétikai megjelenését, és hosszú élettartamuk mellett csekély fenntartási munkákat igényelnek.

5.5.2. Alkalmazási javaslatok¹



Laza beépítésű, vagy egyedülálló házak esetén alkalmazható megoldások:

¹Magyar Mérnök Kamara Csapadékvízgazdálkodás tervezési követelményei https://mernokvagyonok.hu/vizgazdalkodas/wp-content/uploads/sites/23/2022/05/Csapade%CC%81kvi%CC%81zgazda%CC%81lkoda%CC%81s-terveze%CC%81si-ko%CC%88vetelme%CC%81nyei_201-VVT.pdf

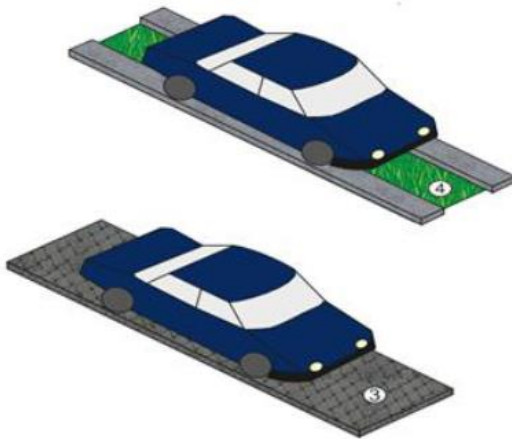


Az esőkert mesterségesen kialakított és növényzettel beültetett mélyfelületek természetes helyi talajjal. Korlátozott kiterjedésű burkolt felületek lefolyó vizeit fogadja. Beszivárogtat és párologtat. A hozzárendelt vízgyűjtő méretétől függően lehet drénezett is.

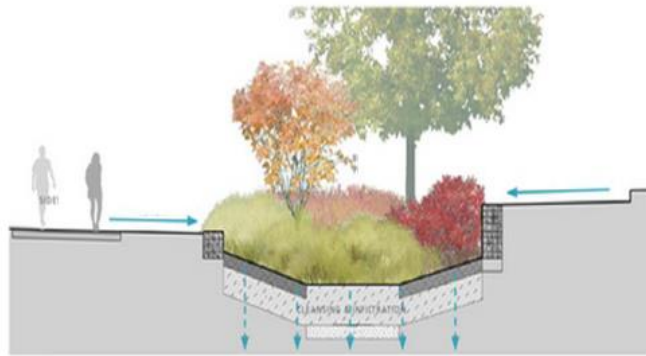
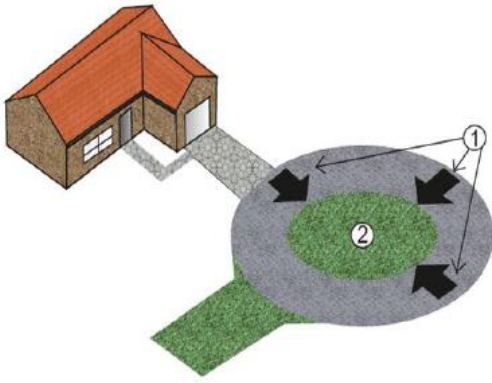
Alkalmazási javaslat családi házas területen

A hatékonyság növelése érdekében javasolt:

- A növényzettel beültetett terepmélyedést az ingatlanon helyezük el, hogy a beszivárgás során megsűrűdő víz pótolja a talajnedvességet/talajvizet,
- A tetővizet közvetlenül is beköthetők a terepmélyedésekbe,
- A tartályban visszatartott vizet használjuk az ingatlanon belül (öntözés, egyéb, nem ivóvíz minőséget igénylő vízhasználatok),
- Az út menti folyóka helyettesíthető a növényzettel beültetett terepmélyedések és a füvesített árkok kombinációjával,
- Minden járdához és kocsibeállóhoz alkalmazzunk áteresztő szilárd burkolatot.



A parkolók vízáteresztő felületű kialakítása



A vízzáró közlekedési felületek vizének elszikkasztása helyben

Alkalmazás közterületen





Alkalmazás járdánál, utcánál, parkolóknál

A lefolyó árhullámok csúcshozamainak csökkentése, beszivárgási többlet elérése. Vannak példák egészen extrém területek ideiglenes elöntésre való alkalmazására. Például kispályás focipályák, műanyag borítású tenispályák stb., melyek használata nagy esőzések idején egyébként sem szokásos. A leürülési időt általában 2-3 órára választva a területhasználat tényleges zavarása elhanyagolható.



Ideiglenes elöntési területek

Az tetővíz és burkolt felületi lefolyások visszatartására szolgáló felszín alatti tárolók kialakításuktól függően a csapadékvíz nem ivóvíz minőséget igénylő hasznosítását teszik lehetővé, és/vagy beszivárogtatással segítik a talajvíz utánpótlódását. A lefolyás szabályozása mellett lehetőséget nyújtanak a felszín szabad, például parkolós hasznosítására is.



Példa felszín alatti tárolókra

6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat,

A tervezett változások nem igénylik közművesítési javaslat elkészítését.

7. Közlekedési javaslat

8. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

A közutak védelme érdekében a 7540, 75150 és 75148 j. országos közutak mentén külterületi szakaszon az úttengelytől mért 50-50 m védőtávolságot kell tartani.

Természetvédelmi okokból természeti területen (erdő, gyepek) a Béci-pataktól és a Zajki-pataktól 50 méter, a Zajki tó partjától 100 méter védőtávolságot kell tartani. A parti sáv mérete a Béci- és Zajki-patak szélétől 6 méter.

A településen az adatszolgáltatásként kapott lehatárolás alapján ábrázoltuk a bioszféra rezervátum és a tájképvédelmi terület határát, az ökológiai hálózat ökológiai folyosóját.

A villamos energia főelosztó hálózat mentén külterületen 5-5 méter védőtávolság is ábrázolásra került.

9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

9.1. Új beépítésre szánt terület kijelölése

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. tv. megállapítja az új beépítésre szánt terület kijelölése fogalmát:

„2. § 3.a. Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

A településterv készítése során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

9.2. Zala Megye Szerkezeti Terve

Térségi területfelhasználási kategóriák nagysága Zajkon (TeIR):

Zajk	2019
OTrT Mezőgazdasági térség (hektár)	220,1
OTrT Vízgazdálkodási térség (hektár)	7
OTrT Települési térség (hektár)	74,1
OTrT Erdőgazdálkodási térség (hektár)	938,2

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

A 9A jelű térségi kerékpárút tervezett nyomvonala megfelelő a MaTrT vonatkozó előírásainak: a térbeli rendnek megfelelő településen halad, és a szomszédos települések és vármegyék területén történő folytatása biztosított.

Borszőlő kataszter:

A község zártkertjei kertes mezőgazdasági övezetbe soroltak, beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Erdőgazdálkodási térség:

Az erdők övezeténél mutatom be a megfeleltetést.

Vízgazdálkodási térség:

A térség területébe tartozó vízfolyások és árkok vízgazdálkodási övezetekbe soroltak.

Települési térség:

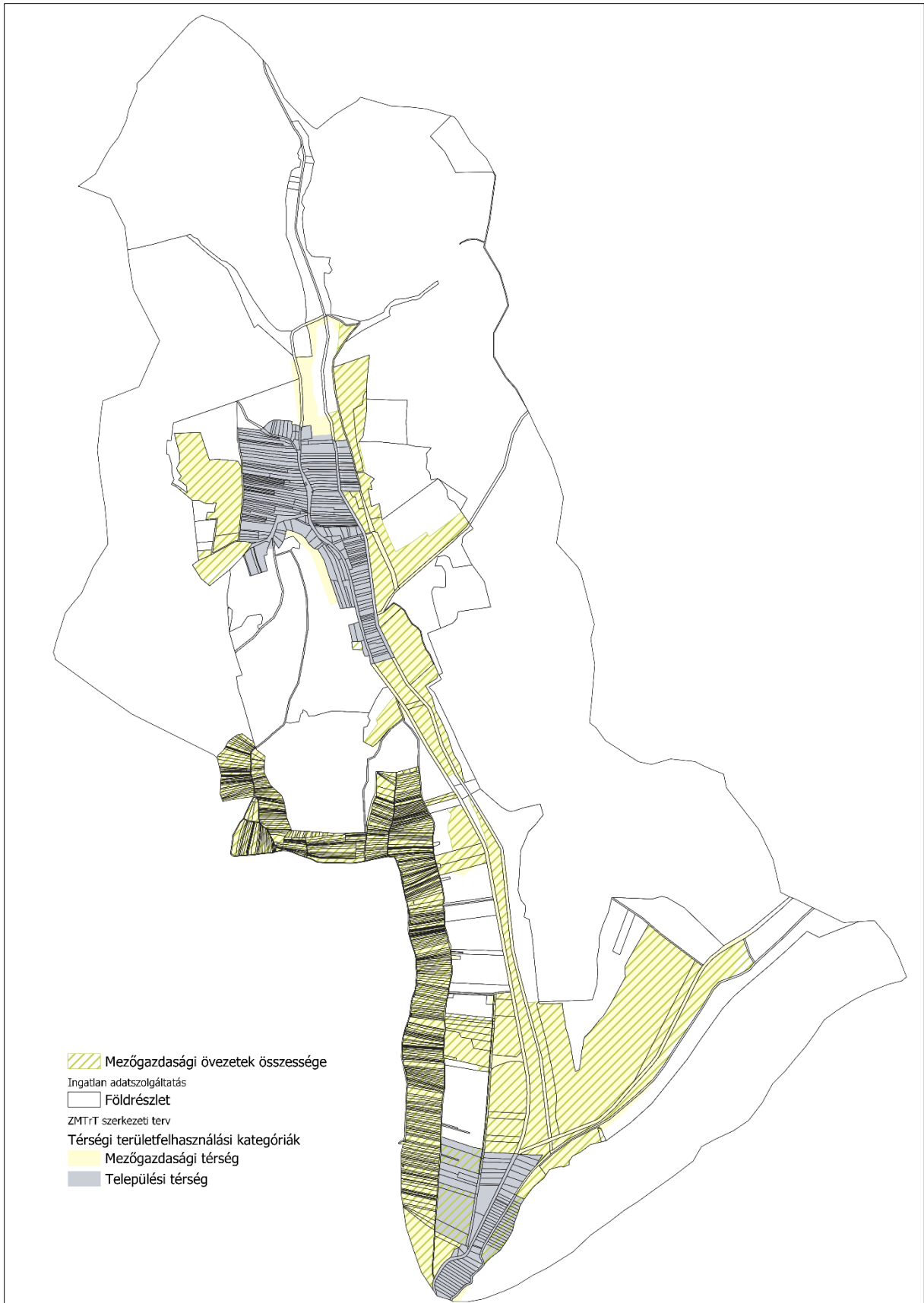
A kijelölt övezetek megfelelnek a térség előírásainak.

Mezőgazdasági térség megfelelése:

A mezőgazdasági térség nagysága: 220,1 ha

A mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági övezetek összesége: 195,25 ha

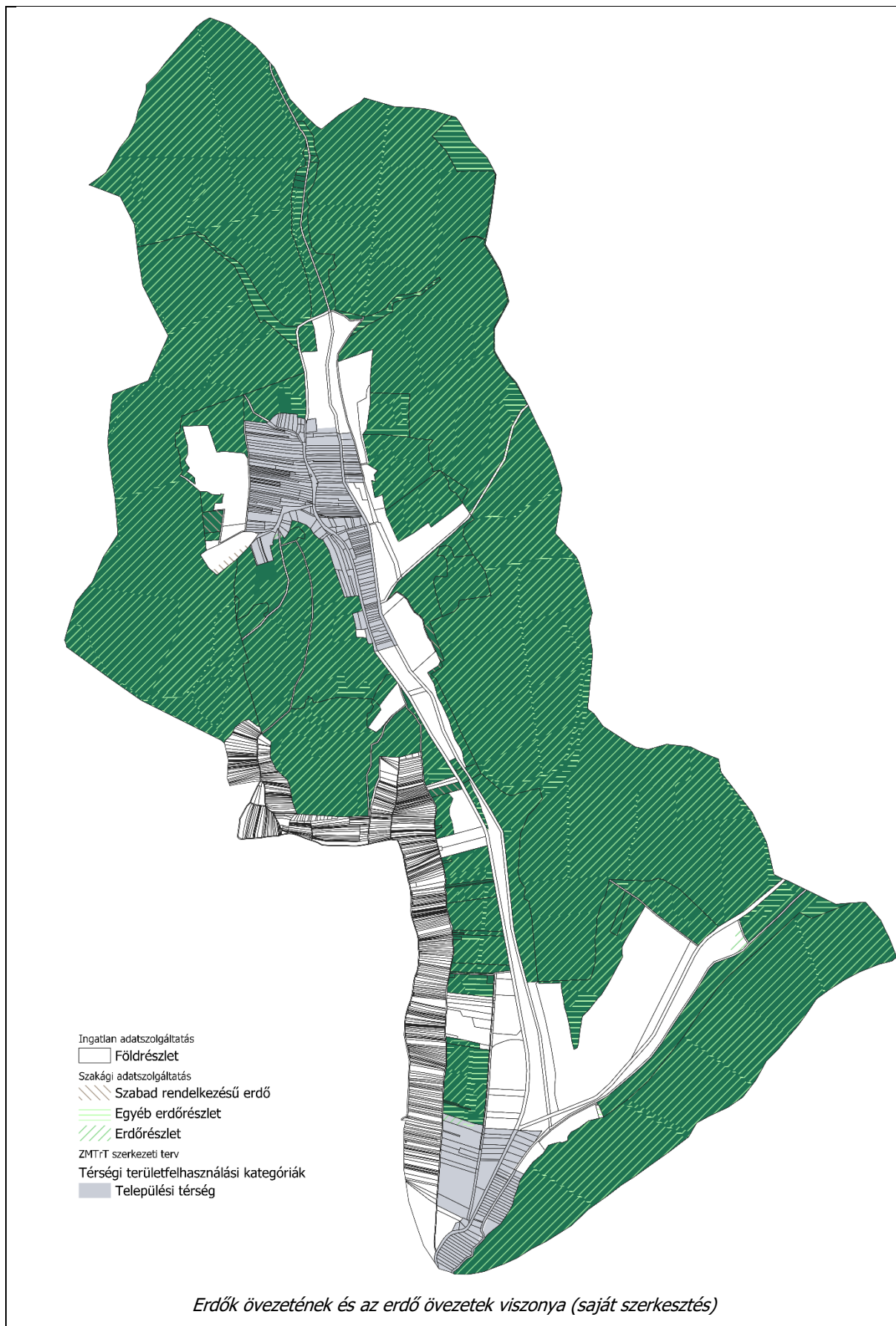
A mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági övezetek aránya: $195,25/220,1 \Rightarrow 88,71\%$
 $88,71\% > 75\%$, tehát MEGFELEL.



Mezőgazdasági térség és a mezőgazdasági övezetek viszonya (saját szerkesztés)

9.3. Az egyes térségi övezetek

<i>Övezet megnevezése</i>	<i>Megfeleltetés</i>
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	<p>Az övezetben vízgazdálkodási, általános-, tájgazdálkodási- és kertés mezőgazdasági, közúti közlekedési, falusias lakó, különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs- és egyéb erdő övezetek kerültek kijelölésre. A falusias lakó övezetek meglévők, új kijelölése nem történik.</p> <p>Új műszaki infrastruktúra elem, beépítésre szánt terület kijelölése, erőmű létrehozása nem történik. Bányászati tevékenység végzése az övezet előírásai szerint lehetséges.</p>
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	<p>Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Új külfejtéses bányatelek létesítése nem tervezett. Az erőművekre vonatkozóan a HÉSZ tartalmazza az övezeti korlátozást.</p>
Erdők övezete	<p>Erdők övezetének nagysága: (TeIR): 938,2 ha Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők nagysága (adatszolgáltatás): 930,66 ha</p> <p>A erdők övezetének TeIR-ben megállapított nagysága eltér az adatszolgáltatásban megadott OEA erdőterületek nagyságának összességétől. A MaTrT 22. § alapján: „<i>a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott illetékes teradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni</i>”, ezért az OEA adatokat vesszük alapul a megfelelés számításakor.</p> <p>Települési térségen belül lévő OEA erdőterület nagysága: 0,69 ha A megfeleltetés során figyelembe veendő OEA erdőterület nagysága: 930,66 ha – 0,69 ha = 929,97 ha Az OEA nyilvántartott erdők területén belül a szabályozási tervben erdő övezetbe sorolt területek nagysága: 928,41 ha Az erdők övezetén belül az erdő övezetbe sorolt területek aránya: 928,41/929,97 => 99,83 % 99,83 % > 95 %, tehát MEGFELEL.</p>



Erdők övezetének és az erdő övezetek viszonya (saját szerkesztés)

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Új erdő kijelölése az övezeten belül nem lehetséges, meglévő közutak területére fed.
Tájképvédelmi terület övezete	A tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttese, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői meghatározásra kerültek a településképi arculati kézikönyvben és az örökségvédelmi hatástanulmányban. A településképi követelmények a hatályos településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározásra kerültek. Bányászati tevékenység végzése az övezet előírásai szerint lehetséges. Új műszaki infrastruktúra elem nyomvonala feltüntetésre kerül a 7540 j. orsz. mellékút területén belül, ami a tájképet nem változtatja meg. Erőművek nem tervezettek.
Vízminőségvédelmi terület övezete	A szennyvíz elvezetése megoldott. A község teljes területe bányatelek, bányászati tevékenység végzése az övezet előírásai szerint lehetséges.
Földtani veszélyforrás terület övezete	Konkrét földtani veszélyforrást nem kaptunk az adatszolgáltatásban. A meglévő bányatelket a szabályozási terven feltüntettem. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

10.A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

A biológiai aktivitás érték a község közigazgatási területére a felülvizsgálat során kialakuló területfelhasználás alapján ...-re növekszik. Ez az érték jelenti az alapértéket ezt követően.

11. Környezeti értékelés

ZAJK KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVE KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Készítette:

Petőházi Attila
okl. környezetmérnök
SZKV-1.1., 1.2., 1.3., 1.4. 20-0521
+36-30/325-9680