

ZALALÖVŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
23/2001.(XII.29.) SZÁMÚ RENDELETE
Zalalövő Termálközpont Helyi Építési Szabályzatáról

ÁLTALÁNOSELŐÍRÁSOK

1. §.

- (01) A jelen szabályzat hatálya Zalalövő Város mintegy 96,32 ha nagyságú-, a [Vámosi & Tsa Építész Iroda Bt által 014322 munkaszám alatt készített] **R-02/m** számú szabályozási terven jelölt területére terjed ki.
- (02) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, az építésre szolgáló földterületen építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni - az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett - csak a szabályozási tervekben és jelen szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (03) A Vámosi & Tsa Építész Iroda Bt által 014322 munkaszám alatt készített **R-02/m**, **R-02/a**, **R-11** és **R-12** sz. tervek jelen rendelet mellékletét képezik.

2. §.

- (01) A szabályozási terven (továbbiakban: a terveken) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a tervezési terület határa
 - belterületi határ, beépítésre szánt terület határa
 - a szabályozási vonal
 - a területegységeket elválasztó vonal
 - a területi jellemzők (szintterület-sűrűség, legkisebb zöldfelület (%), levegőtisztaság-védelmi- és zaj védelmi besorolás)
 - az övezeti határ és -jellemzők
 - építési hely meghatározására vonatkozó elemek:
 - építési vonal
 - építési hely határvonalai
 - elő-, oldal- és hátsókert értéke
 - a védőtávolságokat
 - a telepítendő fasorokat
 - beültetési kötelezettségű területek határát
- (02) Irányadónak kell tekinteni:
- az irányadó telekhatárt
 - a telekhatárra vonatkozó megszüntető jelet.
 - az övezeti határ telekalakítási terv alapján kismértékben (max ± 5 m) módosítható.
- (03) A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítása útján lehetséges. A módosításra vonatkozóan az Étv. (1997. évi LXXVIII. törvény) és az OTÉK (253/1997./XII.20./Kormányrendelet) előírásai szerint kell eljárni.
- (04) A bruttó szintterület számítása a szabályozási terv alkalmazásakor: az épületek terepszint felett kialakított szintjei hasznos alapterületének összege, melyből levonható

üdülőegységként ill. vendégszoba-egységként terepszint felett kialakított 1-1 db gépjárműtároló területe. A tetőtéri helyiségeknél az 1,90 m-t meghaladó belmagasságú területet kell számításba venni. A lépcsőkarok és közbenső pihenők alapterületét csak egyszer (a legalsó szinten) kell figyelembe venni.

KÜL - ÉS BELTERÜLET

3. §.

A tervezési terület tervezett belterületbe ill. külterületbe tartozik.
Belterületbe kell vonni a terven jelölt mintegy 52,45 ha nagyságú területeket.

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

4. §.

A terv területének besorolása építési szempontból:

a. beépítésre szánt területek:

- vegyes
ezen belül központi vegyes terület
- különleges terület
ezen belüli strand célú,
sport célú különleges terület
- üdülő terület
ezen belül üdülőházas-,
hétvégi házas üdülő terület

b. beépítésre nem szánt területek:

- közlekedési és közmű elhelyezési terület
- zöldterület (közpark)
- erdő terület
ezen belül egészségügy-szociális, turisztikai erdő

VEGYES TERÜLET

5. §.

(01) A **KV** jelű központi vegyes terület elsősorban a helyi igényeket meghaladó ellátó és gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(02) A központi vegyes területen elhelyezhető:

- igazgatási, egyéb irodaépület
- parkolóház, üzemanyagtöltő
- sportépítmény
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- idegenforgalmi szállásépület
- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület

(03) **KV/1** jelű központi vegyes területen a (2) pont szerinti épületek helyezhetők el az üzemanyagtöltő kivételével.

- (04) A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület : telek területe): 3,5.
- (05) A legkisebb zöldfelület a beépítetlen terület 50%-a, mely zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.
- (06) A levegőtisztaság-védelemre ill. a zajvédelemre vonatkozó besorolásokat a 12. § szerint kell értelmezni és betartani.
- (07) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni a 9. § szerint.
- (08) A **KV/1 Z** **60 (75)**
6,0 - 10,5 1500 jelű övezetben zárt sorú, legalább 6,0 m, legfeljebb 10,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 60 %-os (közbenső telek esetén), 75 %-os (sarok telek esetén) beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 1500 m² [minimális szélesség 36, minimális mélység 30]. Az építési hely a terv szerint (a teljes telekre kiterjed, építési vonal a terven jelölt helyeken előkert nélküli, egyéb helyeken az előkert min 0 m.
Az övezetben a tömbök építés engedélyezési tervének tartalmaznia kell a kerítés- és a kertépítési tervet is. Amennyiben a tömböt telkekre osztják meg, építési engedély kiadása csak a teljes tömbre kiterjedő az építészeti követelményeket rögzítő elvi építési engedély alapján lehetséges.
- (09) Az OTÉK szerinti parkolási igényt teljes egészében az adott építmények saját építési telkén belül kell biztosítani. A terven jelölt közterület alatti mélygarázsban magán parkoló is létesíthető a kapcsolódó építési telek számára. A közforgalom számára megnyitott parkolók a közlekedési szakhatóság engedélye alapján létesíthetők.
- (10) **KV/2** jelű központi vegyes területen a (2) pont szerinti épületek helyezhetők el, kivételesen elhelyezhető önálló üzemanyag-töltő is. A 86-os út 100 m-es védőtávolságán belül csak Közútkezelő hozzájárulása és a Közlekedési felügyelet szakhatósági engedélye alapján helyezhető el épület. Az elkerülő út megépülése után fenti védőtávolság és építési korlátozás megszűnik.
- (11) A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület : telek területe): 2,0.
- (12) A legkisebb zöldfelület 40%. (A telek területének legalább 40%-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn).
- (13) A levegőtisztaság-védelemre ill. a zajvédelemre vonatkozó besorolásokat a 12. § szerint kell értelmezni és betartani.
- (14) A területet legalább - a 9. § szerinti - részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (15) A **KV/2SZ** **40**
4,5 - 10,5 1500 jelű övezetben szabadon álló, legalább 6,0 m, legfeljebb 10,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 40 %-os, a kialakítható legkisebb telek területe 1500 m² [minimális szélesség 30, minimális mélység 45]. Az építési helyet az átmeneti időszakban a szakhatóság határozza meg, a korlátozás megszűnése után az előkert min: 10m (kötelező építési vonal nincs meghatározva), oldalkert min: 6,0 m.
- (16) Az OTÉK szerinti parkolási igényt teljes egészében az adott építmények saját építési telkén belül kell biztosítani. A közforgalom számára megnyitott parkolók a közlekedési szakhatóság engedélye alapján létesíthetők.

ÜDÜLŐTERÜLET

6. §.

- (01) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (02) Az üdülőterületen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el a telken belül. A közforgalom számára megnyitott parkolók a közlekedési szakhatóság engedélye alapján létesíthetők.
- (03) Az üdülőterületen nem helyezhetők el:
- lakóépület
 - állattartó épület
 - 3,5 t összsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló terület és garázs
- (04) Az **ÜÜ** jelű üdülőházas üdülőterületen üdülési célú tartózkodásra szolgáló több üdülő egységet tartalmazó üdülők, kereskedelmi szállásépületek, üdültábor és kempingek elhelyezésére szolgál. Az övezet telkein önálló épületként, vagy az épületek földszintjén kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó és egészségügyi létesítmények, továbbá korlátozás nélkül sportépítmények is elhelyezhetők.
- (05) A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület : telek területe): 1,0.
- (06) A legkisebb zöldfelület 40%. (A telek területének legalább 40%-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.)
- (07) levegőtisztaság-védelemre ill. a zajvédelemre vonatkozó besorolásokat a 12. § szerint kell értelmezni és betartani.
- (08) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni a 9. § szerint.
- (09) Az **ÜÜ/1 SZ 30**
6,0-7,5 1500 jelű övezetben szabadon álló, legalább 6,0 m, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 1500 m². [minimális szélesség 36, minimális mélység 30]. Az előkert 0 m (kötelező építési vonal nincs meghatározva), oldalkert minimum 4,0 m, hátsókert minimum 8,0 m.
Az erdő (**EE**) területtel szomszédos építési helyeknél az oldal- és hátsókert értéke szabályozási terven jelöltek szerint. Az övezetben építési engedély kiadása csak a tömb teljes övezetére kiterjedő az építészeti követelményeket rögzítő elvi építési engedély alapján lehetséges. Az építés engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a kerítés- és a kertépítési tervet is.
- (10) Az **ÜÜ/2 SZ 30**
6,0 - 7,5 3000 jelű övezetben szabadon álló, legalább 6,0 m, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m². [minimális szélesség 36, minimális mélység 60]. Üdültábor, kemping épületekre a minimális homlokzatmagasság érték nem vonatkozik. Az előkert 10,0 m (kötelező építési vonal nincs meghatározva), oldalkert minimum 4,0 m, hátsókert az erdő (**EE**) területtel szomszédos építési helyeknél 25,0 m, egyébként minimum 8,0 m. Amennyiben az övezetet telkekre osztják meg, építési engedély kiadása csak a teljes övezetre kiterjedő az építészeti követelményeket rögzítő elvi építési engedély alapján lehetséges. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a kerítés- és a kertépítési tervet is.
- (11) Az **ÜÜ/3 SZ 30**
6,0 - 12,5 6000 jelű övezetben szabadon álló, legalább 6,0 m, legfeljebb 12,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os

beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 6000 m². [minimális szélesség 56, minimális mélység 90]. Üdülőtábor, kemping épületekre a minimális homlokzatmagasság érték nem vonatkozik. Az előkert 10,0 m (kötelező építési vonal nincs meghatározva), oldalkert az erdő (EE) területtel szomszédos építési helyeknél 25,0 m, egyébként minimum 10,0 m, hátsókert az erdő (EE) területtel szomszédos építési helyeknél 25,0 m, egyébként minimum 15,0 m. Amennyiben az övezetet telkekre osztják meg, építési engedély kiadása csak a teljes övezetre kiterjedő az építészeti követelményeket rögzítő elvi építési engedély alapján lehetséges. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a kerítés- és a kertépítési tervet is.

- ()12 A **HÜ** jelű hétvégi házas üdülő területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el. A telkeken csak egy épület helyezhető el, mellékfunkciójú épületként csak a főtömeeggel egybeépített gépjárműtároló létesíthető. Nem helyezhető el idegenforgalmi szállás épület, kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató és kulturális épület.
- ()13 A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület : telek területe): 0,2.
- ()14 A legkisebb zöldfelület 60%. (A telek területének legalább 60%-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.)
- ()15 A levegőtisztaság-védelemre ill. a zajvédelemre vonatkozó besorolásokat a 12. § szerint kell értelmezni és betartani.
- ()16 A területet teljes közművesítéssel kell ellátni a 9. § szerint.
- ()17 A **HÜ/1 SZ** **20**
3,0 - 6,0 600 jelű övezetben szabadon álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 20 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 600 m² [minimális szélesség 18, minimális mélység 25]. Az előkert 0 m (kötelező építési vonal nincs meghatározva), oldal kert minimum 4,0 m, hátsókert az erdő (EE) területtel szomszédos építési helyeknél 10,0 m, egyébként minimum 8,0 m (saroktelek esetén is, lásd terv!) Az övezetben építési engedély kiadása csak a tömb teljes övezetére kiterjedő az építészeti követelményeket rögzítő elvi építési engedély alapján lehetséges. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a kerítés- és a kertépítési tervet is.

KÜLÖNLEGES TERÜLET

7. §.

- ()1 Az STK jelű strand célú különleges terület strand és termálfürdő célú épületek és kiszolgáló építményeinek (szálloda, gyógyászat stb.) elhelyezésére szolgál.
- ()2 A strand célú különleges területen elhelyezhető:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - egészségügyi
 - szociális épület
 - sportépítmény
- ()3 A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület : telek területe):2,0.
- ()4 A legkisebb zöldfelület 40%. (A telek területének legalább 40 %-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.)
- ()5 A levegőtisztaság-védelemre ill. a zajvédelemre vonatkozó besorolásokat a 12. § szerint kell értelmezni és betartani.

- 06 A területet teljes közművesítéssel kell ellátni a 9. § szerint.
- 07 Az **STK Z 40**
3,0-12,5 15000 jelű övezetben zárt sorú, legalább 3,0 m, legfeljebb 12,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 40 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 15000 m² [minimális szélesség 80, minimális mélység 150]. Az építési hely és építési vonal terven jelölve, ill. előkert minimum 0 m. Amennyiben az övezetet telkekre osztják meg, építési engedély kiadása csak a teljes övezetre kiterjedő az építészeti követelményeket rögzítő elvi építési engedély alapján lehetséges. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a kerítés- és a kertépítési tervet is.
- 08 A strand számára közparkoló alakítandó ki, szálloda parkolási igénye a telken belül ill. a kapcsolódó közterület alatti mélygarázsban biztosítandó. A közforgalom számára megnyitott parkoló és mélygarázs a közlekedési hatóság engedélye alapján létesíthető.
- 09 Az **SPK** jelű sport célú különleges terület sportépítmények és kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- 010 A sport célú különleges területen elhelyezhető:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - egészségügyi
 - szociális épület
 - idegenforgalmi- vagy sport célú lóistálló
- 011 A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület : telek területe):0,5.
- 012 A legkisebb zöldfelület 60%. (A telek területének legalább 60 %-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.)
- 013 A levegőtisztaság-védelemre ill. a zajvédelemre vonatkozó besorolásokat a 12. §. szerint kell értelmezni és betartani.
- 014 A területet teljes közművesítéssel kell ellátni a 9. §. szerint.
- 015 Az **SPK SZ 20**
3,0 - 12,5 9000 jelű övezetben szabadon álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 12,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 20 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 9000 m² [minimális szélesség 70, minimális mélység 70]. Az építési hely a terven jelölve, az övezet telkekre osztása esetén az oldalkert minimum 10,0 m. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a kerítés- és a kertépítési tervet is.
- 016 A tervezett 86-os elkerülő út 100 m-es védőtávolságán belül csak Közútkezelő hozzájárulása és a Közlekedési Felügyelet szakhatósági engedélye alapján helyezhető el épületnek nem minősülő építmény ill. telepíthető növényzet.
- 017 Az övezet parkolási igénye a telken belül, kerítésen kívül biztosítandó a közlekedési hatóság engedélye alapján.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

8. §.

- 01 Az általános (egyéb) közlekedési területen - a műszaki létesítményeken túl- egyéb közlekedési és az utazóközönséget kiszolgáló építmények (pl. váróhelyiség, esőbeálló), külön önkormányzati rendeleti szabályozás szerinti reklámok is elhelyezhetők. A terven jelölt építési helyen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális épület valamint emlékmű

helyezhető el minimum 3,0, maximum 10,0 m-es építménymagassággal. Az épület a gyalogút felett 3,5 m ürszelvény biztosításával, maximum 6,0 m mélységű épületrésszel a szomszédos épületekhez kapcsolható. A terven jelölt építési helyen közterület alatti mélygarázsban magán parkoló is létesíthető.

- (02) A tervezett 86-os elkerülő út 100 m-es védőtávolságán belül csak Közútkezelő hozzájárulása és a Közlekedési Felügyelet szakhatósági engedélye alapján helyezhető el épületnek nem minősülő építmény (parkoló) ill. telepíthető növényzet.
- (03) A 86-os meglévő és tervezett elkerülő külterületi szakaszainak védőtávolsága 100-100 m; szabályozási szélessége a beépítésre szánt területek mellett 40,0 m. A védőtávolságon belüli terület- egyéb szabályozás hiányában - közlekedési területnek minősül, rajta az OTÉK 26.§ (3) pontja szerinti építmények helyezhetők el a közlekedési szakhatóság engedélye alapján. A 40 m-es szabályozási szélességen kívül fenti építmények számára külön építési telek is kialakítható.
- (04) A gyűjtő utak szabályozási szélessége 22,0 m.
- (05) A kiszolgáló és vegyes forgalmú utak szabályozási szélessége 12 ill. 16,0 m.
- (06) Az önálló gyalogutak szabályozási szélessége 10,0 m. A **KV/1** övezetben a gyalogút felett 3,5 m ürszelvény biztosításával a szomszédos épületek összeépíthetőek maximum 6,0 m mélységű épületrésszel.
- (07) A **I, II, IV és V** jelű tömbök között tervezett 30-60 m közötti szélességű gyalogos térszelvényén belül legalább 8,0 m szélességű burkolat alakítandó ki a megkülönböztető jelzést használó járművek valamint acélforgalmú árufeltöltést egyedi engedély alapján szolgáló (zárt kocsiszekrényes, 3500 kg összsúlyt meg nem haladó) kis tehergépjárművek számára.
- (08) A szabályozási szélességen belül - az (1) pont kivételével csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (09) Az utak és tartozékai, közművek, zöldterületek mintakeresztszelvények szerint alakítandók ki (**R-11, R-12** tervek).
- (010) A parkolás a tervezési területen a létesítmények saját telkén belül biztosítandó a strandfürdő kivételével, mely számára közterületi parkoló létesítendő. A terven jelölt helyen, közterület alatti mélygarázsban a kapcsolódó telkek számára magán parkoló is építhető. A tervezési területen belül rendszeres áruszállítás esetén a rakodás csak saját telken belül engedélyezhető.

KÖZMŰVEK

9. §.

- (01) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat és az MSz 7487 szabványt kell figyelembe venni.
- (02) A tervezési területen a közművek hálózati elemeit hagyományos közműfektetéssel kell megvalósítani.
- (03) A közművezetékek telepítésénél a gazdaságos területfelhasználásra figyelmet kell fordítani. A közművek elrendezését a távlati összes közmű figyelembe vételével kell meghatározni. A távlatban építésre kerülő közmű számára biztosítani kell a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet, melyet nem szabad elépíteni. A közművek területtakarékos elrendezésénél az utcák fásítását is figyelembe kell venni.

- 04 Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, légszennyezés) és az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- 05 Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- 06 A tervezett közművek (hálózatok és műtárgyak):
- vízellátás
 - termálvízellátás
 - szennyvízelvezetés
 - vezetékes gázellátás
 - csapadékvíz-elvezetés
 - villamos-energiaellátás
 - hírközlés
- számára a helyigényt elsősorban közterületen kell biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha az ágazati előírások azt megengedik - szolgalmi jog bejegyzésével kell a hálózat és létesítményei számára a területet biztosítani.
- 07 Ahol a rendelet részleges közművesítést ír elő, ott vezetékes vízellátást; szilárd burkolatú utat, keresztaszvéný szerinti járdát, zöldsávot, fásítást; a 86-os út mellett burkolt nyílt árkos-, egyébként zárt csatornás csapadékvíz-elvezetést; közvilágítást; zárt szennyvízcsatornát és vezetékes (gáz- és villamos-) energiaellátást kell létesíteni.
- 08 Ahol a rendelet teljes közművesítést ír elő, ott vezetékes vízellátást; szilárd burkolatú utat, keresztaszvéný szerinti járdát, zöldsávot, fásítást; zárt csatornás csapadékvíz-elvezetést; közvilágítást; zárt szennyvízcsatornát és vezetékes (gáz- és villamos-) energiaellátást kell létesíteni.
- 09 A tervezési területen létesítendő szennyvízátemelőket zaj szigetelt, zárt, szagtalanítóval ellátott kivitelben kell megvalósítani.
- 010 Az elektromos és hírközlési vezetékek belterületen csak a terepszint alatt létesíthetők.
- 011 Az építési engedély feltétele a közmű beruházók, üzemeltetők ill. szolgáltatók nyilatkozata arról, hogy az elő írt közművesítés a használatbavétel időpontjára, de legkésőbb az engedély kiadásától számított 1 éven belül megvalósul. A közművek megléte a használatbavétel feltétele.
- 012 A kommunális szennyvízcsatornába csak a vonatkozó előírásokat (jelenleg 4/1984.(II.7.) OVH rendelet) kielégítő szennyvizek köthetők be. Amennyiben a keletkező szennyvíz a vonatkozó előírások határértékeit túllépi, úgy a csatornába vezetése előtt az előtisztításról gondoskodni kell.
- 013 A gázellátást a kiviteli terv készítése előtt a gázszolgáltatóval előzetesen egyeztetni kell. A létesítmények biztonsági övezetét az MSz 7048/3-83 sz. szabvány, illetve a 6/1982. (V.6.) IpM rendelet szerint kell biztosítani.
- 014 A villamos közművek védőtávolságát a vonatkozó rendeletek, szabványok adják meg. (Jelenleg az MSz 151/1-86, MSz 13207/1-81, 11/1984.(VIII.22.) IpM rendelet.) A védőtávolságon belül épület, építmény csak vonatkozó jogszabályok szerint engedélyezhető.
- 015 A meglévő és tervezett hírközlési vezeték nélküli létesítmények védőtávolságai ill. magassági korlátozásai a tervezési területet nem érintik.

ZÖLDTERÜLET

10. §.

- ()1 A KP jelű közpark célú zöldterületen kizárólag kerített kisgyermek játszótér létesítendő.

ERDŐTERÜLET

11. §.

- ()1 Az EE jelű erdő egészségügy-szociális, turisztikai erdő rendeltetésű terület. A területen séta és kerékpárutak, utak, pihenő és játszóhelyek csak a meglévő nyiladékok és tisztások felhasználásával alakíthatók ki.
- ()2 Az erdő területek rendeltetésének megváltoztatása az erdő tulajdonosának, az Állami Erdészeti Szolgálat és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park hozzájárulásával lehetséges.

KÖRNYEZETVÉDELEM, VÉDŐT Á VOLSÁGOK, TILALMAK ÉS KORLÁTOZÁSOK

12. §.

- ()1 Levegőtisztaság-védelem szempontjából a terület a védett 1. kategóriába tartozik (területi jellemző: 1.). A 21/1986.(VI.2.) MT rendelet és a végrehajtását szabályozó 4/1986.(VI.2.) OKTH rendelet szerint kell eljárni.
- ()2 Légszennyező forrás létesítése esetén a tervező köteles kibocsátási határérték megállapítását kémiai a levegőtisztaság-védelmi hatóságtól (többször módosított 21/1983. (V.12.) MT rendelet).
- ()3 A tervezési területen csak olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyező-anyagkibocsátása nem haladja meg a területére vonatkozó kibocsátási határértéket.
- ()4 A módosított 21/2001.(11.14.) Kormányrendelet szerint kétszámjegyű főút mellett 25 m-es levegőtisztaság-védelmi övezetet jelöltünk ki, melyen belül huzamos tartózkodásra szolgáló épület nem helyezhető el. Az országos közüttől ebben a távolságban a levegőimmissziós érték megfelel védett 1. kategóriára vonatkozó előírásoknak.
- ()5 Zaj- és rezgésvédelem szempontjából a 12/1983.(V.12.) MT rendelet és a 4/1984.(1.23.) EüM rendelet szolgál alapul.
A területi besorolás: „1.üdülőterület, üdülőhely, gyógyhely” területi kategória (területi jellemző: 1.).
Az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől származó zaj megengedett egyenértékű A hangnyomásszintje
 L_{Aeq} nappal 45 dB (6-22 óra), éjjel 35 dB (22-6 óra).
Az építési munkákból származó zaj megengedett egyenértékű „A” hangnyomásszintje, ha az építési munka időtartama
1 hónap vagy annál kevesebb:
 L_{Aeq} nappal 60 dB (6-22 óra), éjjel 45 dB (22-6 óra).
1 hónap felett 1 évig
 L_{Aeq} nappal 55 dB (6-22 óra), éjjel 40 dB (22-6 óra).
1 évnél több

L_{Aeq} nappal 50 dB (6-22 óra), éjjel 35 dB (22-6 óra).

A területi besorolás: „2. Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel”(Területi jellemző: 2.)

Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű "A" hangnyomásszintjei (L_{Aeq} ,dB):

nappal (6 - 22 óráig): 50; éjjel (22 - 6 óráig): 40.

Az építési munkából származó zaj megengedett egyenértékű "A"- hangnyomásszintjei (L_{Aeq} dB):

építési munka időtartama	nappal (6 - 22 óráig)	éjjel (22 - 6 óráig)
1 hónap vagy kevesebb	65	50
1 hónap felett	60	45
1 évnél több	55	40

- 06 Üzemi létesítmény létesítése esetén zajkibocsátási határérték megállapítását kell kémi a környezetvédelmi hatóságtól (többször módosított 21/ 1983 .(V .12.) MT rendelet).
- 07 A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető illetve építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a 4/1984. (1.23.) EüM rendeletben és jelen rendeletben megadott vonatkozó határértékeket nem haladja meg.
- 08 A területen folytatott tevékenység talajszennyezést nem okozhat, az ide vonatkozó ágazati szabványok betartandók.
- 09 A vízfolyásokba növényvédő szer, szerves- és műtrágya, homok és hordalék bejutását meg kell akadályozni.
- 010 A települési hulladékot a tervezési területen szervezett szemégyűjtés keretében hatóságilag engedélyezett telepre kell elszállítani (jelenleg a MÜLLEX Kft-vel kötött szerződés alapján, a körmendi hulladéklerakó telepre).
- 011 A tervezési területen belül az állattartás tilos, kivéve sport- és idegenforgalmi célú lótarast a sport-különleges területen. Ennek mértékét és módját a helyi állattartási rendeletben kell szabályozni.
- 012 Az állattartási tevékenység során a zárt, elfolyás mentes trágyatárolást az üzemeltetőnek biztosítani kell. A trágya elhelyezésére a mezőgazdasági hasznosítás megfelelő.
- 013 Az állati tetemeket az erre a feladatra hatósági engedéllyel rendelkező szállítóval kell elszállíttatni. A kistestű állatok egyedi elföldelése megengedett.
- 014 Az országos közutak külterületi jellegű szakaszainak védőtávolsága 100-100 m, melyen belül építmények csak a közlekedési hatóság engedélyével helyezhetők el.
- 015 A területen ismert régészeti lelőhely nem található. A beruházás megkezdése előtt el kell végezni a részletes régészeti felderítést, "örökségvédelmi tanulmányt kell készíteni a 2001.évi LXIV. tv szerint. Az építési engedélyezési eljárásokba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.
- 016 A tervezési területen kívül levő szennyvíztisztító telep védőtávolsága a bővítés után sem haladhat ja meg az 500 m-t, melyen belül huzamos tartózkodásra szolgáló építmény nem létesíthető.
- 017 A tervezési területen kívül levő irsapusztai nagyüzemi állattartó telep 1000 m-es védőtávolsága, a tervezési területet nem érinti, a kedvező uralkodó szélirány, a köztes domborzat és erdőterület a zavaró hatást nem zárja ki emiatt, valamint a közelben lévő

lakóterületek miatt azonban az állattartás létszámát és módját a helyi állattartási rendelettel korlátozni kell.

- 018 A terven jelölt 30 m-es szélességű, telken belüli beépítési kötelezettségű területet védőerdőként kell kialakítani, melyek építési engedélyezési eljárásába a közlekedési hatóságot, az állami közútkezelőt és a környezetvédelmi felügyeletet be kell vonni. A védőerdőt kertészeti terv alapján kell megtervezni és megvalósítani a sportterület kialakítójának.
- 019 A terven jelölt 20 m-es szélességű, telken belüli beépítési kötelezettségű területet többszintes növényzettel kell kialakítani és fenntartani, kertészeti terv alapján a strand-terület építtetőjének.
- 020 A terven jelölt kettős fásítást a központi parkoló leválasztására ki kell alakítani, kertészeti terv alapján a parkoló építtetőjének.
A termőföld védelmére vonatkozóan az 1994. évi LV. tv. előírásait kell betartani.
- 021 Ásványi nyersanyag - a 1994. évi LV. tv. 3. § e) bekezdésben meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra ill. a nem a kitermeléssel érintett deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- 022 A kivitelezésekhez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelő helyről (bányából) kell beszerezni.
- 023 A 300 m² -nél nagyobb alapterületű bányászati módszerekkel kialakított föld alatti térségek létesítésére, használatbavételére és megsemmisítésére irányuló építési munkák engedélyezési eljárásába a Bányatörvény (1993. évi XLVIII. tv. 46.§ (I) bek.) alapján a Pécsi Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni, amennyiben a tárolótér felett természetes köréteg található és a tárolótér nem szerves része földfelszín feletti építménynek.

TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

13. §.

- 01 A terven és a keresztszelvényeken jelölt utcafásításokat meg kell valósítani és fenn kell tartani lombos és örökzöld fákkal kertészeti terv alapján. A 16 és 22 m szélességű utak mentén kétoldali, a 12 m szélességű utak mentén egyoldali fasort kell telepíteni.
- 02 A tervezett közparkot és a turisztikai erdőt kertészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
- 03 A telkek beépítetlen és burkolatlan részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- 04 A tervezési terület melletti erdők (a 0250/6 hrsz kivételével) helyi természeti értékek, védelmükről külön helyi rendeletben kell gondoskodni. Az erdőterületekkel szomszédos telkeken a szabályozási terven jelölt nem beépíthető területek védőzónák az értékes erdők számára.
- 05 A terven jelölt kilátás és látványvédelem irányában az út koronaszintjét meghaladó építmény és növényzet nem létesíthető.

A KÖRNYEZETI ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. §.

- 01 A gyalogos tereken - a zöld- és vízfelületeken kívül- a burkolatok díszburkolatból készüljenek.
- 02 Az önálló gyalogutak és a 12 m szélességű vegyes forgalmú kiszolgáló utak burkolata csak kiselemekből készülhetnek.
- 03 A 16 m szélességű vegyes forgalmú kiszolgáló utakon a folyókák, sebességcsökkentő elemek és kapubejárók csak kiselemekből készülhetnek.
- 04 A **HÜ/1**, **ÜÜ/1** és **KV/1** építési övezetekben az utcafronti telekhatáron kötelező tömör jellegű épített kerítést létesíteni. A kerítés magassága a közterület felől 1,75-2,25 m közötti lehet. A kerítés mezők felülete min 70 %-ban tömör legyen, felületképzés fehér és törtfehér vakolat vagy világos színű természetes kő lehet. A kerítés mezőkön belül maximum 30 %-ban áttört (kovácsolt vas jellegű) acél vagy tetszőleges (tömör és áttört) natúr fa betétek létesíthetők. A kerítés mezők fedése natúr cserép lehet. Amennyiben a kerítés mezők tömör része 80 %-ot meghaladja, a mezők közterület felőli felületének min. 15 %-át növényzettel kell fedni (pl: borostyánok, loncok és kecskerágó félek, lilaakác, trombitafolyondár, klematis fajták alkalmasak). A kapuk áttört (kovácsoltvas jellegű) acél- vagy tetszőleges (tömör és áttört) natúr faszerkezetűek lehetnek. Az övezetekben a telkek elválasztására az utcafrontival azonos kerítés is építhető, a kerítés magassága az alacsonyabb terepszinthez képest max. 2,0 m lehet.
- 05 A **KV/2** és **SPK** jelű övezetben maximum 2,0 m magasságú min. 70 %-ban áttört kerítés, vagy élő sövény létesíthető. A kerítés lábazata maximum 50 cm lehet. A kerítés anyaghasználatára és homlokzatképzésére a (4) pont vonatkozó részeit értelemszerűen kell betartani.
- 06 Az **ÜÜ/2**, **ÜÜ/3** és **STK** építési övezetekben a közterület felől utcafronton a (3) és (4) pont szerint kerítések létesíthetők, az övezetek ill. telkek elválasztására csak a (4) pont szerinti kerítés létesíthető, melynek magassága az alacsonyabb terepszinthez képest max. 2,0 m lehet.
- 07 A **HÜ/1**, **ÜÜ/1** és **ÜÜ/2** építési övezetekben az épületek főtömege magastetős legyen, az épület külső megjelenésében magastetős épület képét nyújtsa. Kiegészítő épületrészek lapos tetővel is létesülhetnek. A magastető hajlásszöge 15-25 % közötti, fedése natúr vagy antikolt cserépfedés lehet, a falak felületképzése fehér és törtfehér vakolat vagy világos színű természetes kő lehet.
Az **ÜÜ/3**, **KV/1** és **STK** építési övezetekben az épületek főtömege magastetős legyen, az épület külső megjelenésében magastetős épület képét nyújtsa. Kiegészítő épületrészek lapostetővel illetve tetszőleges formájú üveg vagy korcolt fémlemez fedéssel létesülhetnek. A magastető hajlásszöge 15-25% közötti, fedése natúr vagy antikolt cserépfedés ill. korcolt fémlemez lehet, a falak jellemző felületképzése (minimum 51 %-ban) fehér és törtfehér vakolat vagy világos színű természetes kő lehet.
- 08 A **KV/1** és **SPK** építési övezetekben magas- és lapostetős épületek is létesülhetnek. A kialakításra, anyaghasználatára és homlokzatképzésére a (7) pont vonatkozó részeit értelemszerűen kell betartani.

TŰZVÉDELEM

15. §.

- (01) Az épületek közötti tűztávolságot az OTÉK 36.§-a szerint kell betartani.
- (02) A közutakat tűzoltógépjárművek közlekedésére alkalmas méretekkel és pályaszerkezettel kell megépíteni.
- (03) A szükséges oltóvíz biztosítása érdekében a minimum 100 mm átmérőjű ivóvízhálózatra legfeljebb 200 m távolságban földfeletti tűzcsapokat kell létesíteni. Amennyiben a tűzcsapokról a szükséges oltóvíz nem biztosítható, tűzivíztározókat kell létesíteni. A fürdőmedencék oltóvízként való figyelembe vehetőségét egyedileg kell vizsgálni.

KÖZTERÜLETEK

16. §.

- (01) Közterületen csak jelen szabályzat 8, 9. és 10. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (02) Az építmények közterületen való elhelyezésének valamint közterülethez való kapcsolatának szabályait az OTÉK 39. ill. 40. §-a határozza meg.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

17. §.

- (01) Ez a rendelet 2002. január 15. napján lép hatályba.
- (02) A rendelet kihirdetéséről a jegyző - helyi TV -én keresztül, hirdetőtáblán való kifüggesztés útján - gondoskodik.

Gáspárné Tóth Zsuzsanna
jegyző

Kozma János
polgármester



Vámosi & Tsa Építész Iroda Bt
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 14
Tel: 92/348-830 20/980-5126
Fax: 92/511-553 vamosi@zalasam.hu

Msz: 014322

MŰSZAKI LEÍRÁS

Zalalövő Város Termálközpont szabályozási tervdokumentációjához

1. Előzmények
2. A szabályozási terv leírása
3. Közlekedési javaslat
4. Közműellátás javaslat
5. Villamos-energiaellátás és hírközlés javaslat
6. Tájrendezési javaslat
7. Környezetvédelem
8. Környezetalakítási javaslat
9. Tűzvédelem

Zalaegerszeg, 2001. október hó

1. Előzmények

1.1 Bevezetés

Zalalövő Város Önkormányzata megbízta társaságunkat a település teljes területére vonatkozó településszerkezeti terv valamint – a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott – kiemelt fejlesztési területek szabályozási terveinek elkészítésével.

A településfejlesztési koncepció összeállításában irodánk is közreműködött, a mellékletét képező fejlesztési vázlatot elkészítettük. Az Önkormányzat 2/2001. (I.22.) sz. határozatával elfogadta a településfejlesztési koncepciót. Az 1997. évi LXXVIII törvény 9.§ (2) pontja valamint a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 3. sz. melléklete szerinti előzetes tájékoztatás és egyeztetés fenti határozat ill. irodánk által készített településfejlesztési vázlat és –műleírás megküldésével megtörtént.

A fenti határozat (és településfejlesztési vázlat) időközben kis mértékben kiegészült és módosult, jelenlegi I. ütemben csak a Termálközpontra vonatkozó településszerkezeti- és szabályozási terv készül, azonban az érintettek újbóli megkeresése nem volt szükséges. A teljes településre vonatkozó szerkezeti terv és további fejlesztési területek és a tervezett külterület szabályozási terveinek készítése folyamatban, leszállítása II. ütemben történik a megrendelő igénye alapján.

1.2 A településfejlesztési koncepció összefoglalása

A fejlesztés legfontosabb elemei:

- A nemzetközi vasúti fejlesztéshez kapcsolódó közúthálózati és logisztikai fejlesztés
- A település és vonzáskörzete számára munkahelyteremtő beruházások területbiztosítása (Ipari Park, Logisztika, idegenforgalom) és az ellátó intézményhálózat fejlesztése [elsősorban a meglévő területeken belül, az intenzitás növelésével]
- A településen élők és betelepülni szándékozók számára családi és társasházak lakás- és üdülő építési területek kialakítása [központ rehabilitáció, jelenlegi bel- és külterület igénybevételel egyaránt]
- Idegenforgalmi fejlesztések [Borostyán-tó és környéke, Termálközpont, római kori régészeti terület bővítése, a környékbeli falusi- és vadászturizmus központjának kialakítása]
- Fenti területi fejlesztések által a város gazdasági jövedelemtermelő képességének valamint az önkormányzati bevételek növelése a településfejlesztés forrásainak biztosítása érdekében.

A település adottságai:

- kisváros, kistérségi ellátó központ, idegenforgalmi és üdülő szerepkörrel
- lakónépesség: 3280 fő
- üdülő- és ideiglenes népesség: 100 fő
- idegenforgalmi szállásférőhelyek: 100 fő
- igazgatási terület: 5108 ha (ebből belterület 422 ha)

Kiemelt fejlesztési területek:

- Termál központ Irsapusztától Ny-ra
- Ipari park bővítés északi irányban a jelenlegi 86-os út két oldalán (nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység)
- Logisztikai központ (7411 sz közút és a vasút között, Felsőjánosfa mellett)
- 86 út elkerülő szakasza (CIVILPLAN Kft „A₁” változat,

A település adatainak tervezett változása (nagyávon 2030-ig):

- lakónépesség: 3280 + 320 = 3600 fő
- üdülő/ideiglenes lakónépesség: 200 + 3700 = 3900 fő
- belterület/beépítésre szánt terület: 422 + 234 = 656 ha

1.3 Termálközpont tervezési előzményei

Jelen dokumentáció csak a Termálközpont rendezési tervi megalapozását szolgálja, mivel a megbízó ennek elkészítését kiemelt sürgősséggel igényelte.

A teljes településszerkezeti terv a következő ütemben készül.

A tervezési területre vonatkozóan a Zalalövő ÖRT karbantartás környékterve [Zalaterv Településtervezés VGM (Vámosi László) 1989; msz: 736302; rajzszám: III-A-I/m] és a külterületi szabályozási előírások vannak hatályban, mely kiegészítéssel településszerkezeti tervnek tekinthető. A tervezési terület beillesztése fenti terv módosításával történik, alátámasztására a településfejlesztési vázlat is szolgál. A településszerkezeti- és szabályozási terv készül egyidejűleg. Értelemszerűen a két terv alátámasztó munkarészei azonosak.

A Körzeti Földhivaltól beszerzésre kerültek a hiteles alaptérképek, melyekre a magassági adatokat az ún. „katonai 10000-es rétegvonalas” térkép felhasználásával tüntetjük fel.

A tervezés során vizsgálatok önálló, dokumentált munkarészként nem készültek.

Az 1981-ben készült vizsgálat adatait a településrendezési és a szakági munkarészek készítése során kiegészítettük.

A terv megalapozását szolgálja a NYUDUVIZIG 225/2/2001 sz. kiegészítő vízügyi-, a Mémőkgeológia Kft területismertető talajmechanikai szakvéleménye (msz: 898/2001.) és Zala Megyei Közlekedési Felügyelet 10.008-1113/2001 sz. szakhatósági állásfoglalása.

2. A szabályozási terv leírása

2.1 Általános ismertetés

A terv célja a fejlesztési területen a telekalakítás és az építés helyi szabályozásának

A területre vonatkozóan – a megbízó által jóváhagyott – alábbi dokumentációk adatait kellett felhasználnunk:

- AQUAPROFIT HUNGARY Kft Salla fürdő Termálprojekt (Budapest 2001. június) megvalósítási tanulmány
- Fenti tanulmány alapján ZALA-ART Kft (Czigány István) által készített építészeti koncepció és látványterv
- CIVILPLAN Kft által készített 86-os út Zalalövő elkerülő út tanulmányterv „A₁” változata

A tervezés során az szolgáltatott kiinduló adatokat az alábbiak szerint módosítottuk:

- Üdülónépesség és idegenforgalmi szállás férőhelyek összesen 2700 fő
- Strand (közfürdő) befogadóképessége 2500 fő
- A közparkoló területigényét megnöveltük (500 szgk, 1,5 ha)
- A sport célú terület konkrét kijelölése
- Az észak- és délnyugati irányból kapcsolódó meglévő gazdasági erdőterületek meghatározott részének bevonása jóléti erdőként a belső közparkok szinte teljes hiánya miatt

A termálközpont helyének kiválasztása, valamint belső szerkezetének és építészeti karakterének meghatározása a tulajdonosok ill. befektetők igényei szerint történt.

A tervezési terület építészeti arculata a település római kori hagyományaira utal. Ebből adódóan a terület – mint jellemzően üdülőterület – szerkezete és főként övezeti paraméterei a szokványostól jelentősen eltérnek (tömör városias, intenzív, zárt sorú beépítés; a szabadon álló beépítések is nagyrészt előkert nélküliek, tömör kerítések stb).

A fejlesztés alapját Zalalövő-Irsapuszta 1 jelű CH meddő fűrés termálkúttá alakítására a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 11.202/6/2001. sz. alatt vízjogi létesítési engedélyre képezi. A víz minősége és mennyisége termál- illetve gyógyfürdő létesítését teszi lehetővé. A megbízható üzemeléshez rövid távon szükséges újabb kút fűrésa. A beruházás megvalósíthatóságát gazdasági szempontból az AQUAPROFIT Kft tanulmánya támasztja alá.

Az előzetes szakhatósági- ill. államigazgatási szervi vélemények között a fejlesztést egyértelműen negatívan befolyásoló vélemény a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságától származik, mely szerint a 86-os út „A” változata természet- és tájvédelmi szempontból elfogadhatatlan. Ennek feloldása jelen terv kéréseit meghaladja, a Termálközpont kialakítását érdemben nem érinti.

A beérkezett véleményeknek megfelelően a tervdokumentációt kiegészítettük.

2.4 Beépítésre szánt és nem szánt területek

A beépítésre szánt területek hétvégi házas- és üdülőházas üdülőterületbe; központi vegyes-; strand-és sportcélú különleges területbe tartoznak.

2. A szabályozási terv leírása

2.1 Általános ismertetés

A terv célja a fejlesztési területen a telekalakítás és az építés helyi szabályainak megteremtése. Termálközpont fejlesztés elsősorban nem a külföldi és igényes hazai fogyasztói- vásárlói kört célozza meg.

A központi vegyes területeken a települési ellátás szintjét meghaladó intézmények is elhelyezhetők el (idegenforgalmi szállásférőhelyek, szolgáltatások, kereskedelmi, kulturális és egyéb létesítmények valamint az országos közutak igénybevevőket szolgáló létesítmények).

Az hétvégi házas üdülőterületen egyéni üdülők építhetők.

Az üdülőházas üdülőterület társasüdülők, üdülőszálló és –tábor (camping) céljára került kijelölve. Az üdülőházas területen belül az ott tartózkodók számára kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységeket kell létesíteni.

A strand és sport célú különleges terület rögzített funkció kielégítését szolgálja.

A közpark is rögzített rendeltetésű: kerített kisgyermek játszótér.

A tervezési területhez tartozó erdőterületek egészségügyi-szociális, turisztikai erdők, melyek a beépítésre szánt területen belüli zöldfelületek kiegészítésére szükségesek

A Termálközpont minden infrastruktúra tekintetében önellátó, a településközpontot nem terheli. A közút kapacitása a megnövekedő forgalomnak is megfelelő. A településrészek között kedvezőtlen környezeti hatások nem lépnek fel. A településen és környékén élők számára munkahelyteremtő hatása van – mely különösen kedvező, mivel a munkanélküliség a megyei átlag feletti –, megközelítés számukra közúti tömegközlekedéssel is biztosítható.

2.2 Településszerkezet

A tervezési terület beépítésre szánt része a központi belterülettől elszakadó egyéb belterület. Az országos és a helyi közúti közlekedési hálózathoz való kapcsolását a 86-os út jelenlegi- és tervezett elkerülő szakasza biztosítja. A településrész belső szerkezete a domborzathoz és az építész koncepcióhoz igazodik, figyelembe véve a közlekedési szempontokat is.

2.3 Kül- és belterület határa

Külterületből belterületbe kell vonni az R-02/m sz. terveken jelölt – mintegy 52,45 ha nagyságú – területet elsősorban különleges-, központi vegyes- és üdülőterület céljára.

2.4 Beépítésre szánt és nem szánt területek

A beépítésre szánt területek hétvégi házas- és üdülőházas üdülőterületbe; központi vegyes-; strand-és sportcélú különleges területbe tartoznak.

A beépítésre nem szánt területek a belterületen az általános (egyéb) közlekedési területek valamint közpark területek; míg külterületen egészségügyi-szociális, turisztikai erdő rendeltetésű területek.

2.5 Építési övezetek

A beépítésre szánt területek zárt sorú- és szabadonálló építési övezetbe tartoznak.

A területet teljes közművesítéssel kell ellátni, mely magában foglalja a vezetékes ivóvíz-ellátást, szennyvízcsatornát, a zárt csapadék vízelvezetést, a vezetékes földgázellátást és a földkábeles villamos energia-, közvilágítás- és távközlési hálózatok megvalósítását, valamint a megfelelő burkolt és zöldfelületek kialakítását is. Az övezetek telkein mellék funkciójú nem helyezhető el.

A kialakítható telkek paramétereit, az építési helyet, a telken belüli beültetési kötelezettségű területeket a szabályozási terv (R-02/m) és az építési szabályzat együttesen határozza meg. Az építészeti és környezetalakítási előírásokat részletesen a helyi építési szabályzat tartalmazza.

2.6 Védőtávolságok, tilalmak, korlátozások

A meglévő és tervezett országos főút külterületi szakaszainak védőtávolsága 100 m melyen belül építmény csak a közlekedési szakhatóság egyedi engedélye alapján létesíthető. Levegőtisztaság-védelmi szempontból fenti utak tengelyétől számított 25 m-es távolságon belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmény nem építhető. A szennyvíztisztító-telep védőtávolsága a bővítés után sem haladhatja meg az 500 m-t. Az Irsapusztai nagyüzemi állattartó major 1000 m-es védőtávolsága a tervezési területet nem érint, a közelében lévő lakóterületek miatt az állattartás mértékét és módját korlátozni kell. A meglévő és tervezett hírközlési létesítmények védőtávolságai ill. magassági korlátozásai a tervezési területet nem érintik. Az ásványi vagyoni védelmére vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat tartalmazza.

2.7 Környezeti értékek

A tervezési területen ismert régészeti lelőhely és művi érték nem található. A beruházás megkezdése előtt el kell végezni a részletes régészeti felderítést. A tervezési területen és környezetében található erdőterületek – mint környezeti értékek – fenntartása indokolt és szükséges. A tervezési területen kívül erdőszítésre javasolt területek az elkerülő út építése miatt megszűnő erdők pótlása miatt is szüksé-

gesek. A kötelezően létesítendő fásításokat valamint a kilátásvédelemre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat rögzíti.

2.8 Kapacitás- és területi adatok

2.81 Kapacitás adatok (hosszútávon 15 éven belül)

Az üdülönépesség meghatározása a terv alapján (2,8 fő/üdülőegység)

• Hétfélig házas üdülőterület (magánüdülők)		
45 telek x 1,5 egység/telek x 2,8 fő/egység=	190 fő	
• Üdülőházas üdülőterület (1 jelű) (társas üdülők)		
10 telek x 12 egység/telek x 2,8 fő/egység=	336 fő	
• Üdülőházas üdülőterület (2 jelű) (üdülőfalu)		
80 egység* x 2,8 fő/egység=	224 fő	
• Üdülőházas üdülőterület (3 jelű)		
Pl: üdülőszálló** (becslés)	320 fő	
• Központi vegyes terület (1 jelű) (szállásférőhelyek)		
Szállodák, panziók, stb =	1720 fő*	
• Központi vegyes terület (2 jelű)		
Pl: motel** (becslés) =	60 fő	
• Strand célú különleges terület		
Szálloda saját straddal =	600 fő*	
• Sport célú különleges terület		
Szálloda** (becslés) =	60 fő*	
Jelenlévő maximális üdülönépesség összesen:	2500 fő	

[*AQUAPROFIT tanulmány adata; ** a tanulmány adatot nem tartalmaz]

	AQUAPROFIT tanulmány	tervezett
Üdülönépesség	2666 fő	2500 fő
Strand fürdő	1859 fő	2500 fő
Napi látogató forgalom	3300 fő	2500 fő

Közparkoló	650 szgk
Közparkoló terepszint alatt (mélygarázsban)	250 szgk
Magánparkoló közterület alatti mélygarázsban	250 szgk

2.82 Parkolási mérleg

Strand parkoló igénye központi parkolóban OTÉK szerint	500 szgk
A napi látogató forgalomból 1000 fő (aki nem veszi igénybe valamelyik szolgáltatást pl: strand, sportterület stb) 1ph/ 4fő-vel	400 szgk
parkolási igény összesen:	900 szgk,
A területen biztosítva összesen (650 + 250):	900 szgk

2.83 Terület-felhasználási mérleg rendeltetés szerint

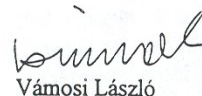
Beépítésre szánt területek	
ezen belül központi vegyes terület:	3,52 ha
üdülőterület:	12,01 ha
strand célú különleges terület:	5,06 ha
sport célú különleges területt:	7,37 ha
beépítésre szánt területek összesen:	30,14 ha
Beépítésre nem szánt területek	
ezen belül közpark:	0,21 ha
közlekedési terület:	22,10 ha
turisztikai erdő:	43,87 ha
beépítésre nem szánt területek összesen:	66,18 ha
Tervezési terület mindösszesen:	96,32 ha
[ebből belterületbe vonandó:	52,45 ha
Nettó laksűrűség	83 fő/ha
Bruttó laksűrűség (belterület)	48 fő/ha

2.84 Terület-felhasználási mérleg zöldfelületek szerint

Zöldfelület beépítésre szánt területeken	
ezen belül zöldfelületi mut. 40% alatt:	3520 m ² x 0,2 = 700 m ²
zöldfelületi mut. 40% felett:	16250 m ² x 0,5 = 8125 m ²
zöldfelületi mut. 60% felett:	10370 m ² x 0,7 = 7259 m ²
zöldfelület beépítésre szánt területen összesen:	16084 m ²
Beépítésre nem szánt területek	
ezen belül közpark:	2100 m ²
turisztikai erdő 43,87 ha 50%-a	21935 m ²
zöldfelület beépítésre nem szánt területek összesen:	24035 m ²

Fajlagos zöldfelületi mutató (1 főre eső zöld):	16,0 m ² /fő
[ebből teleken belül:	6,4 m ² /fő
telken kívül, közterületen:	9,6 m ² /fő]
[megjegyzés: lásd tájrendezési javaslat!]	

Zalaegerszeg, 2001. december hó




















Vámosi László
vezető településrendező tervező
TT-1-20-0110/01



0251
3
a

Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ		Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ	
Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ		Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ	
Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ		Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ	
Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ		Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ Működés helye: ZOBOGÓ	

Jelmagyarázat:

-  tervezési terület határa
-  szabályozási vonal, szélességgel
-  beépítésre szánt terület határa ill. tervezett belterület
-  területegység határa
-  építési hely
-  építési vonal
-  megszüntető jel
-  irányadó telekhatár
-  építési övezet határa
-  üdülőházas terület
-  hétvégiházás terület
-  strand célú különleges terület
-  központi vegyes terület
-  sport célú különleges terület
-  egészségügyi-szociális, turisztikai erdő
-  általános közlekedési terület
-  kerékpárút
-  gyalogos-kerékpárút

-  gyalogos
-  beültetési kötelezettségű terület határa
-  közpark
-  parkoló
-  védőtávolság
-  kilátás és látványvédelem
-  telepítendő fasor
-  telepítendő kettős fasor
-  mintakeresztszelvény helye
-  mélygarázs

XX	10	40	1	1
----	----	----	---	---

ÜÜ 1	SZ	30
	6,0-7,5	1500

II	3,5	*	1	1
----	-----	---	---	---

KV 1	Z	60 (75)
	6,0-10,5	1500

területegység jele	szintterület sűrűség	legkisebb zöldfelület%	levegőtiszt. besorolás	zajvéd. besorolás
--------------------	----------------------	------------------------	------------------------	-------------------

Építési övezet jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény magasság	min. telekméret

területegység jele	szintterület sűrűség	legkisebb zöldfelület%	levegőtiszt. besorolás	zajvéd. besorolás
--------------------	----------------------	------------------------	------------------------	-------------------

Építési övezet jele	beépítési mód	beépítési % (sark)
	építmény magasság	min. telekméret

(75) sarokteleknél
* a beépítetlen terület 50%-a