

MEGBÍZÓ: **Zalaszegvár Község Önkormányzata**  
8476 Zalaszegvár, Kossuth utca 43.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**  
1183 Budapest, Ady Endre út 32-40.

TSZ.: 2434 / 2018-2019

**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

---

# **ZALASZEGVÁR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**



## **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS**

---

### **KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉSRE**

2019. augusztus hó

## Aláírólap

MEGBÍZÓ:

**Zalaszegvár Község Önkormányzata**

8476 Zalaszegvár, Kossuth utca 43.

Képviseli: Tudja Endre polgármester

TERVEZŐ:

**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**

Cím: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40.

Képviseli: Juhász Sándor ügyvezető

VEZETŐ TERVEZŐ:

**Sin Emília**

vezető településrendező tervező

településmérnök

városép. - városgazd. szakmérnök

TT/1 01-4657, TR 01-4657



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

**Margitné Tóth Nikolett**

okl. településmérnök



KÖZLEKEDÉS:

**Zajovics András**

okl. építőmérnök

okl. városi közlekedési szakmérnök

Mérnök Kamara: 01-3526, 01-58206

Építész kamara: 01-4075, TKö

TÁRSADALOM-, GAZDASÁG-,  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:**Surinya Dóra**

geográfus


TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,  
KÖRNYEZETVÉDELEM:**Koprda Ildikó**

okl. táj- és kertépítésmérnök

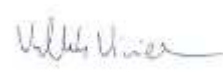
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

**Beregi Zsófia**

tájrendező és kertépítő mérnök

**Veklyuk Vivien**

tájrendező és kertépítő mérnök



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,

E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu

www.kasib.hu



## KÖZMŰVEK:

**KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**  
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

**Hanczár Zsoltné**

okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési szakmérnök  
MK-01-2418  
TV-T, TE-T, TH-T

**Bíró Attila**

okl. vízépítőmérnök  
MK-01-2456  
TV-T, TE-T, TH-T

**Ziman Gergely**

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)



## Tartalomjegyzék

---

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településszerkezeti terv

./2019.( . .) KT. HATÁROZAT tervezet

1. sz. melléklet:

Zalaszegvár Község Településszerkezeti Terv leírása

2. sz. melléklet:

Településszerkezeti Terv

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)



## Határozat tervezet

### Zalaszegvár Község Önkormányzat képviselő testületének

### 2019/... (..) sz. határozata

### Zalaszegvár Község Településszerkezeti Tervének elfogadásáról

Zalaszegvár Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ szakaszában és a 10. § szakasz (1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § szakasz (1) bekezdésében, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) számú rendeletben foglalt követelmények figyelembevételével elfogadja Zalaszegvár Község Településszerkezeti Tervét, az alábbiak szerint:

1. Jelen határozat 1. számú melléklete szerinti Településszerkezeti tervi leírás (továbbiakban: TSZT leírás), valamint 2. számú melléklete szerinti TSZT jelű M=1:10 000 térmértékű Településszerkezeti Tervlap (továbbiakban: Tervlap).
2. Zalaszegvár közigazgatási területének térségi területi mérlege:

Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)		Település közigazgatási területéhez viszonyított arány mért adat alapján (%)
		VMTrT 1. függelékének területi mérlege alapján	mért adat alapján	
<b>Zalaszegvár</b>	hagyományos vidéki települési térség	43,21	43,06	6,3
	erdőgazdálkodási térség	21,02	21,00	3,1
	mezőgazdasági térség	619,83	619,73	90,6
<b>Összesen:</b>		<b>684,06</b>	<b>683,78</b>	<b>100</b>

### 3. A településszerkezeti terv

- a) a térségi területrendezési tervek szerinti területfelhasználási kategóriáknak,
  - b) a térségi területrendezési tervek szerinti övezeti kategóriáknak,
  - c) a térségi területrendezési tervek előírásainak
- megfelel.**

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



4. A tervlapon jelölt területfelhasználási egységek szerint számított **BIA érték: 1952,82**

**BIA érték különbözet:**

**-314,55**

Az Étv 7. § (2) és (3) bekezdése alapján a természet- és a tájvédelem szempontjaival és a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás érdekében, a Tftv. által meghatározott termőföld mennyiségi védelme érvényesítése érdekében, továbbá a magasabbrendű területrendezési tervekben foglaltak előírások, a VMTrT térségi területfelhasználásának való megfeleltetés érdekében történt **átsorolások következményeként a település BIA értéke összességében csökkent.**

***A csökkenés nem eredményezte a jogszabályokban foglalt elvek sérülését. A mezőgazdasági területek kijelölése a termőföld mennyiségi védelmét, területrendezési terveknek történő megfeleltetést szolgálja.***

5. TSZT hatálybalépését követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket (HÉSZ módosításokat) a Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.
6. Jelen határozat a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól kezdve kell alkalmazni. TSZT hatályba lépésével egyidejűleg a többször módosított, 38/2005. (IX.1.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és annak leírása hatályát veszti és helyébe a jelen határozat és mellékleteként elfogadott tervlap és leírás lép.
7. A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy a jelen határozattal elfogadott településszerkezeti terv közléséről az elfogadást követő 15. napon belül gondoskodjon, és a Polgármestert, hogy az elfogadott településszerkezeti tervet a Képviselő-testület döntését követő 15 napon belül küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a jogszabályban meghatározottak szerint.

Kelt: Zalaszegvár, 2019. év ..... hó ..... nap

.....  
Polgármester

.....  
Jegyző

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



## A ...../2019. (.....) sz. határozat 1. számú melléklete – TSZT leírás

### 1. A TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TAGOZÓDÁSA

#### 1.1. A településszerkezeti tervben rögzített általános és sajátos használat szerinti területfelhasználási egységek és a beépítési sűrűség meghatározása

A Szerkezeti Tervben rögzített területfelhasználás			
Jele	Megnevezése	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
Lf	Falusias lakóterület	0,3	Teljes
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,8	Részleges
K-T	Temető terület	0,1	Részleges
Zkp	Közpark	-	-
Ev	Védelmi erdőterület	-	-
Eg	Gazdasági erdőterület	-	-
Má	Általános mezőgazdasági terület	-	-
Mko	Korlátozott mezőgazdasági terület	-	-
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	-	-
V	Vízgazdálkodási terület	-	-
KÖu	Közüti közlekedési terület	-	-
Kb-Np	Napelem terület	-	-
Kb-Sp	Sportterület	-	-

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



## 1.2. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi mérlege

TERÜLETFELHASZNÁLÁS		FELÜLVIZSGÁLATI TELEPÜLÉS- SZERKEZETI TERV		JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			
megnevezése	jеле	Terület (ha)	%	Jele	Változás (ha)	Terület (ha)	%
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>		41,98	6,1%		0,56	42,54	6,2%
<b>LAKÓTERÜLET</b>		31,84	4,7%		3,81	35,65	5,2%
Falusias lakóterület	Lf	31,84	4,7%	Lf	3,81	35,65	5,2%
<b>VEGYES TERÜLET</b>		3,18	0,5%		-3,18	0,00	0,0%
Településközpont vegyes terület	Vt	3,18	0,5%	-	-3,18	0,00	0,0%
<b>GAZDASÁGI TERÜLET</b>		6,38	0,9%		0,00	6,38	0,9%
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági ter.	Gksz	6,38	0,9%	Gksz	0,00	6,38	0,9%
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET</b>		0,58	0,1%		-0,07	0,51	0,1%
Temető terület	K	0,58	0,1%	K-T	-0,07	0,51	0,1%
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>		641,80	93,9%		-0,56	641,24	93,8%
<b>ZÖLDTERÜLET</b>		3,44	0,5%		-0,03	3,41	0,5%
Zöldterület	Z	3,44	0,5%	-	-3,44	0,00	0,0%
Közpark	-	0,00	0,0%	Zkp	3,41	3,41	0,5%
<b>ERDŐTERÜLET</b>		46,99	6,9%		-17,92	29,08	4,2%
Védelmi erdőterület	Ev	8,31	1,2%	Ev	3,76	12,07	1,8%
Gazdasági erdőterület	Eg	38,68	5,7%	Eg	-21,68	17,00	2,5%
<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>		558,36	81,6%		8,78	566,27	82,8%
Általános mezőgazdasági ter. gyep-legelő	Má	62,92	9,2%	-	-62,92	0,00	0,0%
Általános mezőgazdasági ter. gyep-rét	Má	149,06	21,8%	-	-149,93	0,00	0,0%
Általános mezőgazdasági ter. szántó	Má	305,62	44,6%	-	-305,62	0,00	0,0%
Általános mezőgazdasági terület	-	0,00	0,0%	Má	212,24	212,24	31,0%
Korlátozott mezőgazdasági terület	-	0,00	0,0%	Mko	319,86	319,86	46,8%
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	39,89	5,8%	Mk	-5,72	34,17	5,0%
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET</b>		12,67	1,9%		3,75	16,42	2,4%
Vízgazdálkodási terület	V	12,67	1,9%	V	3,75	16,42	2,4%
<b>KÖZLEKEDÉSI TERÜLET</b>		4,59	0,7%		-0,63	3,97	0,6%
Közüti közlekedési terület	KÖu	4,59	0,7%	KÖu	-0,63	3,97	0,6%
<b>KÜLÖNLEGES BEÉP. NEM SZÁNT TER.</b>		16,61	2,4%		5,47	22,09	3,2%
Napelem terület	-	0,00	0,0%	Kb-Np	-5,52	5,68	0,8%
Sportterület	Kk	16,61	2,4%	Kb-Sp	-5,52	16,41	2,4%
<b>KÖZIGAZATÁSI TERÜLET ÖSSZESEN:</b>		683,78	100%			683,78	100%

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu





## 2. A bel- és külterületek meghatározása

A **belterület** a település közigazgatási területének kijelölt része, mely a történelmileg kialakult, összefüggő, beépítésre szánt, beépített területeket tartalmazó része. A belterület határát a hivatalos földhivatali alaptérkép tartalmazza.

Zalaszegvár Településrendezési Eszközeinek jelen felülvizsgálata során belterületbe vonásra javasolt területeket, azok nagyságát, valamint a javasolt belterületbe vonások után kialakuló (tervezett) külterületek a Településszerkezeti tervlap jelöli.

**Belterületi** lakóterület fejlesztések:

- A település belterületének keleti, déli és nyugati határánál biztosított a falusias lakóterületi fejlesztés, mely már a felülvizsgálati TSZT-ben is tervezett belterületnek javasolt falusias lakóterület.



 Meglévő belterület

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)



Zalaszegvár közigazgatási területe a 2018. évi hivatalos adatok alapján 684,06 ha, mért adatok alapján **683,78 ha**. A település közigazgatási határa a továbbiakban is megtartandó.

A településszerkezeti terv meghatározza a belterületbe vonásra javasolt területeket, a vonatkozó belterületi határt módosító javaslatokat, a belterületbe vonásra javasolt területek lehatárolását és nagyságát, melyek méretét az alábbi táblázat rögzíti:

	Felülvizsgálati TSZT		VÁLTOZÁS		Javaslati TSZT	
	Tervezett terület (ha)	Tervezett aránya (%)	Mértéke (ha)	Aránya (%)	Tervezett terület (ha)	Tervezett aránya (%)
<b>Teljes közigazgatási terület</b>	<b>683,78</b>	<b>100</b>	-	-	<b>683,78</b>	<b>100</b>
Belterület	80,73	11,8	+ 0,0	+ 0,0	80,73	11,8
Külterület	603,05	88,2	- 0,0	- 0,0	603,05	88,2

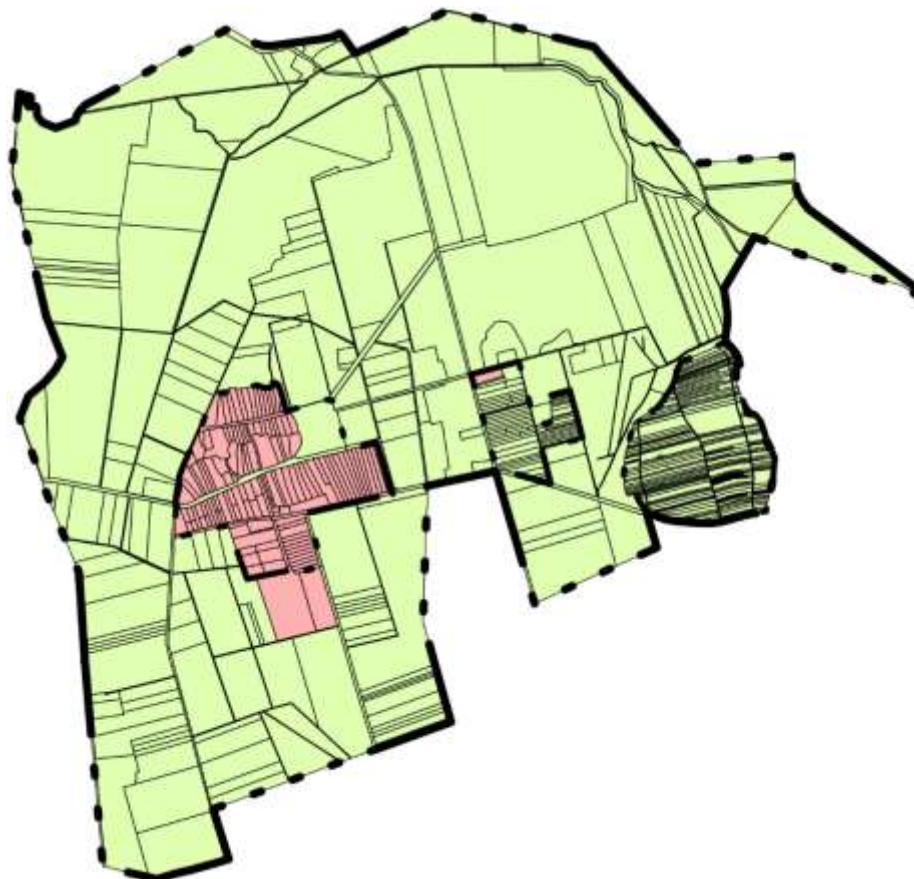
A javaslati TSZT nem tartalmaz újonnan belterületbe javasolt területeket.



### 3. A beépítésre szánt és nem szánt területek meghatározása

#### 3.1. Beépítésre szánt területek változásainak ismertetése

Zalaszegvár beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területet ábrázoló térkép:



Beépítésre szánt területfelhasználások területe  
 Beépítésre nem szánt területfelhasználások területe

	Meglévő terület (ha)	Meglévő aránya (%)	Változás mértéke (ha)	Változás aránya (%)	Tervezett területe (ha)	Tervezett aránya (%)
<b>Teljes közigazgatási terület</b>	<b>683,78</b>	<b>100</b>	-	-	<b>683,78</b>	<b>100</b>
Beépítésre szánt terület	41,98	6,1	+ 0,56	+ 0,1	42,54	6,2
Beépítésre nem szánt terület	641,80	93,9	- 0,56	- 0,1	641,24	93,8

A javaslati TSZT a felülvizsgálati TSZT-hez képest **nem tartalmaz új kijelöléseket.**

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
 www.kasib.hu



### 3.1.1. Lakóterületek

#### FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)

A falusias lakóterületek településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Lf. A területfelhasználás a 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó elsődlegesen lakóépületek, továbbá helyi igazgatási, egyházi, oktatási épületek, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, művelődési, egészségügyi, szociális épületek, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású üzemanyagtöltő, illetve kézműipari építmény elhelyezésére szolgál.

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,5.

Tervezett fejlesztés:

- A település belterületének keleti (87-94 hrsz), déli (137, 138/1-2, 139-140, 142-147 hrsz) és nyugati (24/1, 27-29 hrsz) határánál biztosított a falusias lakóterületi fejlesztés.

### 3.1.2. Gazdasági területek

#### KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET (Gksz)

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Gksz. Zalaszegvár belterületének déli határában lévő telephely területe (091/1-2 hrsz).

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,6.

### 3.1.3. Különleges területek

#### TEMETŐ TERÜLET (K-T)

A temető területek településszerkezeti terven jelölt rajzi jele K-T. Zalaszegvár már kialakult római katolikus temetőjének területe. Bővítés nem szükséges. A temetőterület védőtávolsága telekhatártól számított 50,0 m.

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,1.

## 3.2. Beépítésre nem szánt területek

### 3.2.1. Zöldterületek

#### KÖZPARK (Zkp)

A közpark területek településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Zkp.



A Zkp jelű területfelhasználási kategóriába sorolt terület a település állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű többfunkciós közterülete. Az egyetlen közpark a belterület északkeleti részén helyezkedik el. A szabadidő aktív és passzív szabadterei eltöltését szolgáló terület zöldfelületi-rekreációs szempontból még tovább fejleszthető terület.

### 3.2.2. Erdőterületek

#### VÉDELMI ERDŐTERÜLET (Ev)

A védelmi erdőterületek településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Ev.

Ev jelű területfelhasználásba sorolt néhány erdősáv és erdőfolt a belterület és a szőlőterület környezetében, illetve az ÉK-i határon.

Új kijelölésű területek:

- Szőlőhegyek közti vízfolyás mentén lévő erdőtömb,
- Malom-csatorna menti erdősáv.

#### GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET (Eg)

A gazdasági erdőterületek településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Eg.

Eg jelű területfelhasználásba tartoznak a település erdőinek kisebb arányát kitevő erdőgazdálkodásra szolgáló erdőterületek a település DK-i részén.

### 3.2.3. Mezőgazdasági területek

#### ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Má)

Az általános mezőgazdasági terület településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Má.

Az Má jelű területek az intenzívebb mezőgazdasági termesztésre alkalmas jellemzően szántó művelési ágú területeket foglalják magukba. A területfelhasználás a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak.

Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt Zalaszegvár DK-i oldalának szántóföldi művelésű mezőgazdasági területei.

#### KORLÁTOZOTT MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mko)

A korlátos mezőgazdasági terület településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Mko.

Az Mko jelű területek a település természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai szempontból értékes, védendő, jellemzően extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területei a település északi felén. Az ökológiai hálózattal érintett vagy ahhoz szervesen kapcsolódó, jellemzően gyepes, kisebb részben szántó művelésű mezőgazdasági területeken, a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban cél az intenzív használat mellőzése, a



beépíthetlenség megőrzése. Az élőhelyek megőrzése érdekében az extenzív használat fenntartandó.

Tervezett új kijelölésű területek:

- A belterülettől északra és nyugatra fekvő ökológiai hálózattal érintett területek.

### **KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mk)**

A kertes mezőgazdasági terület településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Mk.

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek a hagyományos szőlőhegyek területe, mely a kertes művelés, a gyümölcsösök, szőlők fenntartására szolgáló területek.

Meglévő kijelölés alapján a Szent János-hegyi szőlők és a temetőtől délre fekvő kertes terület.

### **3.2.4. Vízgazdálkodási területek**

#### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V)**

A vízgazdálkodási terület településszerkezeti terven jelölt rajzi jele V.

A település vízgazdálkodási területei a vízfolyások, csatornák, árkok, töltések, területei. Meglévő kijelölés alapján ide tartoznak a vízmű területek.

Tervezett új kijelölésű területek:

- árkok területe külterületen.

### **3.2.5. Közlekedési területek**

#### **KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (KÖu)**

A település közlekedési területei meglévő kijelölés alapján:

Országos közutak:

- 7325 számú országos mellékút,
- 7326 számú országos mellékút,
- 73171 számú országos mellékút

Belterületi közutak:

- települési gyűjtő utak
- települési kiszolgáló út

### **3.2.6. Különleges beépítésre nem szánt területek**

#### **SPORTTERÜLET (Kb-Sp)**

A sportterület településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Kb-Sp.

A település sport és szabadidős-rekreációs rendeltetési célú építmények elhelyezésére szolgáló területei a település déli részén.

Tervezett új kijelölésű területek:

- külterület északi-keleti részén a 097/13 hrsz.-ú ingatlan egy része és a 097/12 hrsz



**NAPELEM TERÜLET (Kb-Np)**

A napelem park településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Kb-Np.

A terv különleges napelempark felhasználásba sorolja a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló napelemes létesítmények elhelyezését biztosító telkek területét, amelynek teljesítménye telkenként nem éri el az OTÉK-ban meghatározott maximális értéket. A telken csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

Tervezett új kijelölésű területek:

- belterületi kiskertes területen: 306, 386, 371, 429, 443,460, 464, 445, 541, 548, 510, 528, 553 hrsz

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)





## 5. A település területi mérlege és BIA értékének számítása

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV				JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			
megnevezése								
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Jele	Terület (ha)			Jele	Terület (ha)		
<b>LAKÓTERÜLET</b>		<b>31,84</b>				<b>35,65</b>		
Falusias lakóterület	Lf	31,84	2,40	76,42	Lf	35,65	2,40	85,56
<b>VEGYES TERÜLET</b>		<b>3,18</b>				<b>0,00</b>		
Településközpont vegyes terület	Vt	3,18	0,50	1,59	-	0,00		0,00
<b>GAZDASÁGI TERÜLET</b>		<b>6,38</b>				<b>6,38</b>		
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági ter.	Gksz	6,38	0,40	2,55	Gksz	6,38	0,40	2,55
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET</b>		<b>0,58</b>				<b>0,51</b>		
Temető terület	K	0,58	3,00	1,73	K-T	0,51	3,00	1,53
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:</b>		<b>41,98</b>		<b>82,29</b>		<b>42,54</b>		<b>89,65</b>
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	Jele	Terület (ha)			Jele	Terület (ha)		
<b>ZÖLDTERÜLET</b>		<b>3,44</b>				<b>3,41</b>		
Zöldterület	Z	3,44	6,00	20,64	-	0,00		0,00
Közpark	-	0,00		0,00	Zkp	3,41	6,00	20,48
<b>ERDŐTERÜLET</b>		<b>46,99</b>				<b>29,08</b>		
Védelmi erdőterület	Ev	8,31	9,00	74,80	Ev	12,07	9,00	108,66
Gazdasági erdőterület	Eg	38,68	9,00	348,15	Eg	17,00	9,00	153,03
<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>		<b>558,36</b>				<b>567,14</b>		
Általános mezőgazdasági ter. gyp-legelő	Má	62,92	3,70	232,81	-	0,00		0,00
Általános mezőgazdasági ter. gyp-rét	Má	149,93	3,70		-	0,00		
Általános mezőgazdasági ter. szántó	Má	305,62	3,70	1130,78	-	0,00		0,00
Általános mezőgazdasági terület	-	0,00			Má	212,24	3,70	
Korlátozott mezőgazdasági terület	-	0,00		0,00	Mko	320,73	3,70	1186,72
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	39,89	5,00	199,44	Mk	34,17	5,00	170,83
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET</b>		<b>12,67</b>				<b>16,42</b>		
Vízgazdálkodási terület	V	12,67	6,00	76,02	V	16,42	6,00	98,54
<b>KÖZLEKEDÉSI TERÜLET</b>		<b>4,59</b>				<b>3,97</b>		
Közüti közlekedési terület	KÖu	4,59	0,60	2,76	KÖu	3,97	0,60	2,38
<b>KÜLÖNLEGES BEÉP. NEM SZÁNT TER.</b>		<b>16,61</b>				<b>22,09</b>		
Napelem terület	-	0,00		0,00	Kb-Np	5,68	6,00	34,07
Sportterület	Kk	16,61	6,00	99,68	Kb-Sp	16,41	6,00	98,46
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:</b>		<b>642,67</b>		<b>2185,08</b>		<b>642,11</b>		<b>1873,17</b>
<b>KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZESEN:</b>		<b>684,65</b>		<b>2267,37</b>		<b>684,65</b>		<b>1952,82</b>

A település területének BIA értéke a TSZT javaslat szerint:

**-314,55**

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu





## 6. Közúthálózat

A település közúti kapcsolatát a 7325 számú (8754sz. út – 7324 sz. út között) összekötő út biztosítja.

Magasabb szintű területrendezési tervek szerkezeti tervlapjai főúthálózati és országos mellékúthálózati elemeket nem tartalmaznak a települést érintően.

A település kül- és belterületén a közúti kapcsolatok javítására új nyomvonalak kiépítése nem tervezett. Azonban a település külterületén javasolt a 7325 számú úttól a temetőhöz vezető utat szilárd burkolatú úttá kiépíteni, valamint a belterületi utak mentén a kétoldali gyalogjárda teljes kiépítése.

A települést érintő közút tervezési osztályba sorolása:

Országos közutak:

7325 számú összekötő út

- külterületi szakasz: K.V.
- belterületi szakasz: B.IV.b.

Belterületi közutak:

- gyűjtő utak: B.V.c.
- kiszolgáló utak: B.VI.d.



## 7. Közműellátás

A település népességszáma az ezredforduló óta kis hullámmal ugyan, de stagnálónak tekinthető, a lakásállomány sem változott az utóbbi 20 évben. A település hatályos településrendezési eszközei 2004-ben készültek, s bár a közeljövőben a település demográfiájában jelentős változás, a területhasznosításában alapvető módosítási igény jelentkezése nem várható, az azóta eltelt idő és a törvényi változások mégis szükségessé teszik a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. A felülvizsgálat során az időközben született jogszabályok, az önkormányzati és a partnerségi egyeztetések során felvetettek vizsgálata szükséges.

A vizsgálat eredményeként, funkcióváltó változtatás a település beépített területét lényegileg nem érinti. A beépített terület közműellátására jelenleg a részleges közműellátás lehetősége biztosított. A beépített területen belüli fejlesztések közműellátása, közműfejlesztési igény nélkül a meglévő hálózati rendszerről megoldható.

A beépítésre nem szánt területen jelentősebb funkcióváltó módosításokat igényelnek az erdőterületek, amelyeket a magasabb rendű területrendezési eszközök és az erdőnyilvántartás, valamint a földhivatali nyilvántartás alapján módosítani szükséges, s ezzel egyidejűleg a mezőgazdasági területeket is módosítani kell. További módosítást igénylő időközben született rendelet a vízgazdálkodási területek mederkezelését szolgáló parti sávok kijelölési követelménye. Ezek a funkcióváltó változtatások érdemi közműves feladatokat nem igényelnek, mivel beépítésre nem szánt területen közművesítési kötelelem nincs.

A településen továbbra is általános közműfejlesztési feladat a település környezeti állapotjavítását és a lakosság komfortos életkörülményeinek a javítását szolgáló közcsonnás szennyvízelvezetés megoldása és a szennyvizek tisztítótelepen történő kezelésének biztosítása, továbbá a fenntarthatóság javítása és a klímaváltozás okozta hatások kompenzálásának a megoldása.

A település jelenlegi közműellátottságát figyelembe véve a beépítésre szánt hasznosítású területek számára továbbra is csak a részleges közműellátás megoldását lehet előírni a közcsonnás szennyvízelvezetés kiépítésének a megoldásáig. Annak megvalósítását követően, majd a teljes közműellátás kiépítését lehet követelni. A részleges közműellátáshoz biztosítani kell a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a földgázellátást és csapadékvíz elvezetést.

A jelenlegi beépítésre nem szánt területek és a javasolt beépítésre nem szánt területek hasznosítása közműves ellátást nem igényelnek. Az emberi tartózkodást igénylő terület-hasznosításhoz azonban legalább a hiányos közműellátás biztosítása célszerű,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



amelyre közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia ellátás megoldását szükséges kiépíteni. A többi közműigény közműpótlással is biztosítható. A közműpótlásra megfelelő megoldás a közegészségügyi hatóság által is elfogadott helyi vízellátás, a helyi építési szabályzatban rögzített előírások betartásával a helyi szennyvíz kezelése-elhelyezés megoldása, valamint a csapadékvíz elvezetésének kialakítása.

Azokon a beépítésre nem szánt javasolt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt közműellátás kiépítése sem szükséges.

## **8. Tájrendezés és természetvédelem**

### **8.1. Védett természeti területek, természeti értékek**

A településen magasabbrendű védett természeti területei:

- 1) Natura 2000 területek:
  - Marcal-medence kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület – a település északi részének összefüggő gyepterületei
- 2) Országos jelentőségű védett területek
  - Ex lege védett lápterületek a település északi szegélyén.

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem találhatók a településen.

### **8.2. Térségi ökológiai rendszerek védelme**

Az ökológiai hálózat lehatárolását a magasabb-rendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével tartalmazza a szerkezeti terv.

Zalaszegvár közigazgatási területét érintő Országos Ökológiai Hálózat elemei:

- 1) Ökológiai hálózat magterületébe tartozó területek:
  - a Marcal menti összefüggő gyepterületekhez csatlakozó rétek a település ÉNy-i szélén,
- 2) Ökológiai folyosóba tartozó területek:
  - a település északi része.

### **8.3. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével tartalmazza a szerkezeti terv.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



Zalaszegvár északi fele a nagy kiterjedésű mélyfekvésű rétekkel, vízfolyások menti galériákkal, összefüggő legelők, kisebb szántóföldi területek mozaikjaival, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.

#### **8.4. Hagyományos tájhasználat védelme**

Zalaszegvár kiemelkedő természeti, táji adottságokkal rendelkezik. Cél ennek a kedvező állapotnak a fenntartása, megőrzése. Tájszerkezetének meghatározó eleme az északi részek vízfolyásokkal szabdalt, rétekkel kísért területei a mélyfekvésű lápos részekkel. Melyet a belterület környéki szántóföldi mezőgazdasági területek, a lankás legelőkkel, a Szent János-hegyi szőlők egészítenek ki.

A tájrendezés során a település természeti értékeinek, ökológiai hálózati elemeinek, a hagyományos tájhasználatnak, a megmaradt szőlőkultúrának a megőrzése a cél.

A külterületek javasolt területfelhasználási rendszere az alábbi szempontok alapján került meghatározásra:

- magasabbrendű tervek OTrT és VMTrT térségi területfelhasználási kategóriái,
- magasabbrendű tervek térségi övezetei,
- Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása,
- természetvédelmi oltalom alatt álló területek védelme,
- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok, művelési ágak,

figyelembevételével.

A fenti szempontok együttes érvényesítése során került meghatározásra a külterületek területfelhasználási és övezeti rendszere.

A tájrendezés során a fenti természeti, táji- és ökológiai szempontból kiemelkedő területek esetén cél a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat és ennek megfelelő területfelhasználás kialakítása. Az egyes területfelhasználások nem kizárólag a művelési ágak alapján kerültek megkülönböztetésre, hanem a természeti táji értékek védelme, a jellemző, illetve támogatandó területhasználat által, nagyobb összefüggő terület egységek vonatkozásában.

A hagyományos tájhasználatból fakadóan az extenzív gyepes és a szántóföldi mezőgazdasági területek foglalják el a külterületek legnagyobb részét, így alapvető cél a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartása, a természeti-, táji- és ökológiai szempontból értékes területek védelme, a mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése. A korlátos mezőgazdasági területek kijelölésének alapját a táj- és természetvédelmi érdekek jelentik, a művelési ágtól függetlenül.



Az alacsony erdősültségű településen cél a meglévő erdők védelme, fenntartásának biztosítása, továbbá a térségben fennmaradt Szent-János hegyi szőlők védelme.

## 9. Zöldfelület-fejlesztés

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotó elemei a közhasználatú zöldterületek. A település zöldterületi ellátottságát tekintve alacsony számú, tényleges funkcióval bíró közparkkal rendelkezik. Zalaszegváron található közpark és több jó állapotú játszótér. Emellett a településen számos olyan, már zöldterületként szabályozott zöldfelület található, melyek a zöldterületi fejlesztések potenciális színterei lehetnek. A településen már részben zöldfelületként kialakult, használati értékkel nem bíró területeken, a funkciók helyes megválasztására és a minőségi fejlesztésre kell a hangsúlyt helyezni.

Az intézménykertek jellemzően nem közterületek, hanem korlátozott közhasználatra szánt, megnyitott zöldfelületi létesítmények, szabadterek, zöldterek. A település zöldfelületi ellátottságában jelentős szerepet játszanak az olyan közhasználatú intézményi zöldfelületek, mint a sportpályák. A zalaszegvári sportpálya rendezett játszótérhez kapcsolódik, mely jó állapotú.

A települések vallási intézményi területei szintén jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények, melyek a település zöldfelületi rendszerének fontos elemei. A templomkertek állapota kielégítő, továbbra is fenntartandó, fejlesztendő.

Lakóterek a település egésze szempontjából is értéket jelentenek, a település jellegzetessége, hogy a telkek nincsenek kerítéssel elkerítve, így lakókerti növénytelepítés közvetlen csatlakozik a közterületi zöldsávhoz. Az egyedi településképi forma megőrzendő.

A települések erdősültsége alacsony, a tervezés során elsődleges szempontként szerepelt az Országos Erdőállomány Adattári erdők erdő területfelhasználásba sorolásának javaslata a TSZT-n. Védelmi rendeltetésű erdőterületként lettek besorolva az erdőszeti adatszolgáltatásnak is megfeleltetve a település természetvédelmi, tájképvédelmi és ökológiai szempontból érzékeny területei, kiemelten az ökológiai hálózat által érintett területek.

Megemlítendő a zöldfelületi rendszer meghatározó elemeinek számító természetközeli gyepek magas aránya. Ezek biológiai aktivitása, kondicionáló hatása kedvezőbb az időszakos növényborítottsággal rendelkező szántóterületeknél.

A kedvező tájhasználati arányok megőrzendőek.

Támogatandó a főbb utak, mezőgazdasági utak mentén is cserjesávokból, fasorokból álló zöldsávok, mezővédő erősávok kialakítása. Ezek kedvező hatásai közül a legfontosabb a környezeti terhelés, jelen esetben a poremisszió csökkentése.



A Kígyós-patak medre és a part menti sávjának megfelelő fenntartása kulcsfontosságú, hisz a vízfolyás ökológiai folyosó is. Az esetleges vízkárok, elöntések megelőzése érdekében is szükséges a patakmedrek rendezése.

A településen nincsenek fasorok, a lineáris közterületi zöldfelületek mennyisége is csekély és keskeny, az útszéli vízelvezető árok is részét képezi. Az utak mentén, ahol mód van rá fasor és cserjesáv telepítése javasolt, ahol az utak menti zöldsávban lehetőség kínálkozik rá.

## **10. Környezetvédelem**

### **10.1. Talaj-, talajvíz- és vízbázisvédelem**

- Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható. Tereprendezés során a tájkarakter, településkép védelme is figyelembe veendő.
- A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.
- Csapadékvizek megfelelő elvezetését a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.
- A termőföld minőségének védelme, erózió és defláció elleni védelem érdekében a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni.
- A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról.
- A művelés alóli kivonást a beruházás megvalósulásának üteme szerint kell végrehajtani, annak megkezdéséig a meglévő mezőgazdasági területhasználatot folytatni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

### **10.2. Levegőtisztaság-védelem**

- A levegő védelméről és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- Búzzal járó tevékenység során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni, hogy a lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe.
- Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



- Mezőgazdasági területeken, különös tekintettel a kiporzás és szélrózsió ellen mezővédő erdősávok, fásítások telepítése, a mezőgazdasági utak fásítása javasolt.

### 10.3. Zaj- és rezgésvédelem

- A területen új üzemi és szabadidős zajforrás létesítése, meglévő üzemeltetése csak a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

### 10.4. Hulladékkezelés

- A kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni.
- A hulladékgazdálkodás és veszélyes hulladékkezelés szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat, betartva annak előírásait.
- A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni.
- Építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

## 11. Örökségvédelem

A Településszerkezeti Terv kötelező alátámasztó munkarésze az Örökségvédelmi Hatástanulmány, mely részletes leírásokat tartalmaz e témakörre vonatkozóan, melyet a Településszerkezeti Terv figyelembe vett. Ennek megfelelően a védelemre tervezett helyi tájértékek, a helyi védettségű ingatlanok jelölése, a régészeti védelem alatt álló és védelem alá tervezett területek lehatárolását a Településszerkezeti Terv tartalmazza.

### 11.1. Nyilvántartott országosan védett műemlék és a hozzá tartozó műemléki környezet

A településen nyilvántartott műemléki védettség nincs.

### 11.2. Helyi egyedi védelem alatt álló értékek

Zalaszegvár Község 12/2017. (XII.28.) Településképi Rendeletének (TKR) 1. melléklete rendelkezik Zalaszegvár helyi egyedi védelem alatt álló értékeiről\*, melyek a következők:

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu





	A	B
1	<b>HELYI EGYEDI ÉRTÉKEK - ÉPÜLETEK</b>	
2	templom	Kossuth u. 18.
3	lakóépület	Kossuth u. 21.
4	lakóépület	Kossuth u. 36.
5	lakóépület	Kossuth u. 47.
6	lakóépület	Kossuth u. 48.
7	lakóépület	Kossuth u. 49.
8	<b>HELYI EGYEDI ÉRTÉKEK - KÖZTÉRI ALKOTÁSOK</b>	
9	Útszéli kereszt	Szőlőhegy
10	Temetőkereszt	Temető
11	Templomkereszt	Helyrajzi szám: 1
12	Útszéli kereszt	Hosztóti út
13	Szent Flórián szobor	Templomkert

**\* A helyi egyedi védelmek a földhivatali nyilvántartásban nem kerültek felvezetésre a tulajdoni lapokra. A TKR 1. mellékletének a felülvizsgálata indokolt.**

### 11.3. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

	A	B	C	D
1	Lelőhely	Nyilvántartott azonosító	Jelölése a szabályozási terven	Érintett ingatlanok helyrajzi száma
2	Zalaszeg	9849	<u>1</u>	035/5, 035/4, 038, 036, 035/3, 037, 017/1, 016, 015
3	Marcal-ártér	9850	<u>2</u>	038
4	Csép, Csépfölde, Csépfalva, Sziget	9851	<u>3</u>	043/7, 043/3, 043/8, 092/19, 093, 043/5, 043/6, 043/2
5	MRT 3. kötet 69/4. lh.	9852	<u>4</u>	031/5, 031/1, 031/2, 031/4, 031/3
6	Homokbánya	9853	<u>5</u>	097/10, 097/8, 082, 079/1, 0101, 0100, 201
	MRT 3. kötet 69/6. lh.	9854	<u>6</u>	097/8
	Kohári-domb	9855	<u>7</u>	097/6, 097/7, 097/5, 097/8, 097/3
	Torna-patak ártere	9856	<u>8</u>	093/2, 093/3, 093/4, 093/1

Budapest, 2019. augusztus hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu

