

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

Zalaszántó Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
73/2006. (IX. 19.) számú Képv. Test. határozata  
Zalaszántó Településszerkezeti leírásának  
és településszerkezeti tervének jóváhagyásáról

Zalaszántó Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Zalaszántó község településszerkezeti leírását és településszerkezeti tervét a csatolt mellékletben foglaltak szerint jóváhagyólag elfogadja.

**Zalaszántó, 2006.**

**Berta Sándorné**  
körjegyző

**Husztai Zoltán Ferenc**  
polgármester

## **TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS**

### **1. A határozat alkalmazása**

- (1) A településszerkezeti terv és leírás hatálya kiterjed Zalaszántó község közigazgatási területére.
- (2) A településszerkezeti leírás a településszerkezeti tervlappal együtt érvényes, mely M = 1:10000 léptékű térképen összefüggően ábrázolja a teljes igazgatási területet.

### **2. Tervi előzmények**

- (1) Jelen településszerkezeti terv Zalaszántó község 57/2004.(VII.13.) számú határozattal megállapított Településfejlesztési Konceptióján alapul.
- (2) A településszerkezeti terv figyelembe vette az 5/1997 (VII. 29.), és a 6/2001 (V. 16.) számú rendelettel jóváhagyott ÖRT-ben foglaltakat.
- (3) A településszerkezeti terv figyelembe vette a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvényben foglaltakat.

### **3. Térszerkezeti kapcsolatok, regionális összefüggések**

- (1) Zalaszántó község a Nyugat-Dunántúli régió, Zala megyei, Keszthelyi kistérséghez tartozik. Része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetnek.
- (2) Zalaszántó közigazgatási szempontból Hévíz és Keszthely vonzáskörzetéhez tartozik, de a fontosabb közép fokú funkciók Zalaszentgróton is találhatóak, a felső fokú ellátást Zalaegerszeg biztosítja. Hévíz, Keszthely településeknek idegenforgalmi, és ellátási szempontból is vonzása van a településre.
- (3) Zalaszántón áthalad a Bazsi-Sümege összekötő út (Fő utca, Keszthelyi utca), a 7342. sz. Várvolgy-Zalaszántó összekötőút (Zsidi utca). A megyeszékhely Zalaegerszeget Hévizen keresztül, a 76. sz. másodrendű főközlekedési útvonalon, Zalacsány, Nagykapornak településeken keresztül lehet elérni. A települést vasúti vonal nem érinti.
- (4) Térszerkezeti kapcsolatok szempontjából, fontos a Zalaszántó – Vindornyaszőlős települések összekötése, melynek a nyomvonalát a településszerkezeti terv jelöli.

#### **4. Népeség**

- (1) A település lakónépessége jelenleg 1015 fő körül mozog.

#### **5. A településszerkezeti tervlap elemei**

- (1) A településszerkezeti tervlap – e határozat előírásainak megfelelő – értelmezését részben a tervlap (jelkulcs), részben jelen szövegrész tartalmazza.
- (2) A településszerkezeti tervlap elemei:
- Közigazgatási határ
  - Belterületi határ
  - Meglévő és tervezett közutak (országos főút, mellékutak), kerékpárutak, vasút nyomvonalai és csomópontjai.
  - Meglévő és tervezett terület-felhasználási egységek területi meghatározása a sajátos használat szerint.
  - A terület-felhasználást jelentősen befolyásoló védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
  - Védett természeti- táji értékek, területek
  - Védett művi értékek, területek
  - Régészeti lelőhelyek

#### **6. Településszerkezet, terület-felhasználás, belterületi határ**

- (1) A település igazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően belterületre, illetve külterületre oszlik
- (2) A település belterülete: 151 ha, külterülete 3622 ha, ebből különleges külterület (volt zártkert) 281 ha.
- (3) A település területét építési szempontból:
- beépített és beépítésre szánt
  - beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.
- (4) A beépítésre szánt terület módosítása az alábbiak szerint lehetséges:
- ipari terület kijelölése a Vindornyaszőlős felé vezető út déli oldalán lévő almafeldolgozó üzem szomszédságában (+ 1,04 ha),
  - különleges turisztikai terület kijelölése a 023., és a 025. hrsz-ú ingatlanokon (+ 22,3 ha),
  - lakóterület kijelölése a Petőfi és Dózsa György utcák északi oldalán, a belterület közvetlen szomszédságában (+ 7,82 ha).
  - lakóterület kijelölés a belterület nyugati határában, a Temető utca meghosszabbításával (9,56 ha).
- (5) A beépítésre szánt terület 40,72 ha-al bővül, ami 22,24%-os növekedésnek felel meg, és mivel a csatornázottság mértéke meghaladja a településen a 60%-ot így az megfelel a BTSZ 9.§. (4) pontjának.

- (6) A település területe az alábbi terület-felhasználási kategóriákba tagozódik:
- a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint:
- lakóterület,
    - falusias terület,
  - gazdasági terület,
    - ipari terület,
      - Jelentős mértékű zavaró hatású terület:
        - mezőgazdasági üzemi terület,
      - Egyéb terület:
        - ipari terület
        - településgazdálkodási terület
  - különleges terület
    - temető terület,
    - bányaterület,
    - turisztikai terület,
    - oktatási terület.
  - üdülő terület
    - üdülőházas terület,
- b.) beépítésre nem szánt területek:
- közlekedési- és közműterület,
    - közúti közlekedés
  - zöldterület,
  - erdőterület,
    - gazdasági,
    - védelmi,
    - turisztikai,
  - mezőgazdasági terület,
    - kertes
    - általános
  - vízgazdálkodási terület.
- (7) Beépített, és beépítésre szánt területen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést biztosítani kell, továbbá ahol a szennyvízesatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető
- a.) BTSZ-ben rögzített határidőig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
- b.) BTSZ-ben rögzített határidő után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízesatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet

## 7. Lakóterületek, lakásellátás

- (1) Jelenleg mintegy 530 lakóépület található a településen.
- (2) Zalaszántó lakóterületei:
  - o nagyvárosias lakóterület nincs és nem is került kialakításra
  - o kisvárosias lakóterület nincs és nem is került kialakításra
  - o kertvárosias lakóterület nincs és nem is került kialakításra
  - o falusias lakóterület az összes meglévő és fejlesztésre kijelölt lakóterületek
- (3) A falusias lakóterületen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 0,5
- (4) A falusias lakóterületen a kialakult állapothoz igazodó szabályozási előírásokat kell alkalmazni, figyelemmel a kialakult telekszerkezetre, a beépítési mértékre és módra.
- (5) Az építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (6) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet. Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák, a hagyományokban gyökerező kontyolások és fióktetők alkalmazása ajánlott.
- (7) Új lakótelkek:
  - a.) a jelenlegi belterületen, a 196/2. hrsz-ú ingatlan felosztásával (12 telek),
  - b.) a belterülettel közvetlenül szomszédos külterületi ingatlanokon, belterületbe vonás mellett a község északi, 025/15-025/19., a 025/22-025/28., és a 025/40. hrsz-ú ingatlanain, akár a már kialakult telekosztások megtartásával további közel 20 telek kialakítására van lehetséges.
  - c.) Zalaszántó belterületének nyugati szomszédságában, szintén belterületbe vonás mellett jelöltünk ki lakóingatlanokat, a Temető utca meghosszabbításával és két új kiszolgáló út kiépítésével (46 telek).
- (8) A kijelölt lakóterületeken kívül a településen több foghíj terület található.

## 8. Gazdasági terület

- (1) A községben jelentős mértékben zavaró hatású terület és egyéb ipari terület, azon belül egyéb ipari, illetve településgazdálkodási terület került kijelölésre.
- (2) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen belül, GIPÜ jelű mezőgazdasági üzem építési övezetben elhelyezhető a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, üzemanyagtöltő.

A mezőgazdasági üzem építési övezetbe a belterülettől délkeletre, a 0108/6. hrsz-ú, volt major területen működő sertés telep tartozik.

- (4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Az egyéb ipari területen belül kijelölt övezet:
- egyéb ipar – ipar (GIP)
  - egyéb ipar – településgazdálkodás (GIP<sub>T</sub>)
- (5) Az egyéb ipari terület ipari övezetében elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
- (6) Egyéb ipari területek közé sorolandók:
- a. a belterülettől délnyugatra elhelyezkedő, két volt major területek (0144., és a 0123/3./5./6. hrsz.).
  - b. A sertéstelep szomszédságában lévő 0108/1./2./4. hrsz-ú ingatlanok,
  - c. A 038/16. hrsz-ú telephely területe.
  - d. A belterület déli szomszédságában lévő 0115/3./4 hrsz-ú ingatlan,
  - e. a 0171/21. hrsz-ú almafeldolgozó üzem területe.
- (7) Tervezett egyéb ipari területet jelöltünk az almafeldolgozó üzem, - mely a Vindornyaszőlőstre vezető út déli oldalán fekszik - fejlesztési elképzeléseinek megvalósítására, közvetlenül a telep nyugati szomszédságában.
- (8) Az egyéb ipari területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 1,5
- (9) Az egyéb ipar - településgazdálkodás övezetében az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés épületei és építményei helyezhetők el. Az elhelyezett létesítmények védőterületét a terven fel kell tüntetni.
- Az övezetbe a település szennyvízátelöjének helyet biztosító területet, a község gázfogadó állomásának területét, valamint a vízmű területet (0169/2. hrsz) kell sorolni.
- (10) A létesítmények telepítésének engedélyezésekor figyelembe kell venni a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat.

## **9. Különleges területek**

- (1) Különleges területek:
- temető terület,
  - bányaterület,
  - turisztikai terület,
  - oktatási terület
- (2) A különleges területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 2,0
- (3) Temető területbe kerül a 317., 300., 301., 302., 303. hrsz-ú ingatlanokon lévő, jelenleg is működő temetőterülete.
- (4) A temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, sír építmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.

- (5) A temetők 50 m-es védőtávolságán belül, az építési engedélyezési eljárásba az egészségügyi szakhatóságot be kell vonni.
- (6) A temető kerítése mentén 10 méter távolságon belül új koporsós temetkezés nem engedhető meg, e sávban csak növényzet (fasor) telepíthető.
- (7) A településen több bányatelek is található, melyet különleges bányatelekként kell kezelni.
- (8) Különleges turisztikai területet került kijelölésre a Balaton Törvénnyel összhangban, a község belterületétől északra (22,3 ha). A területen az üdültetéssel, szabadidő turizmussal kapcsolatos elképzelések megvalósítására nyílik lehetőség.
- (9) A korábbi ÖRT módosítása alapján a község 052/1., 063/1., 052/8 és a 052/7 hrsz-ú külterületi földrészletein különleges oktatási területet jelöltünk. Az ingatlanon kolostor építését tervezik.

### **10. Üdülőterület**

- (1) A község belterületének nyugati részén a 192/3. hrsz-ú területen üdülőházas területet jelöltünk. Az ingatlanon egy kemping található.

### **11. Közlekedési és közműterületek**

- (1) A községnek az országos közúthálózatba tartozó meglévő és tervezett útjai, a település úthálózata, gyalogos és kerékpárutak, a települést átszelő vasút nyomvonala közlekedési területnek minősülnek.
- (2) Országos főút a település területét nem érinti.
- (3) Országos mellékutak:
  - 7327. j. Keszthely-Sümege összekötő út (Fő utca, Keszthelyi utca).
  - 7342. j. Várvolgy-Zalaszántó összekötőút (Zsidi utca),
- (4) Helyi gyűjtőutak:
  - Zrínyi Miklós u.
- (4) Kiszolgáló utak
  - Temető u.,
  - Faképi u.,
  - Szabadság u.,
  - Ádám utca,
  - Petőfi u.,
  - Dózsa Gy. u.,
  - Vadász u.,
  - Erdélyi utca,
  - további meglévő és tervezett kiszolgáló utak.

- (5) Zalaszántón jelenleg kerékpárutak nem találhatók
  - A Tátika-Rezi Régió Önkormányzati Társulás által készítettett „Varak ölelésében” című tanulmány tervezett kerékpárút-hálózata érinti a települést, mely jelen tervben is feltüntetésre került.
- (6) A települést vasúti vonal nem érinti. Legközelebbi vasútállomás Keszthelyen és Sümegen található.
- (7) Az utak szabályozási szélességét a kialakult állapot, illetve az OTÉK előírásainak figyelembe vételével kell megállapítani. Új utat csak az OTÉK szerint meghatározott minimális szabályozási szélességgel lehet kialakítani.
- (8) Ahol az utak szabályozása beavatkozást igényel a méretezést az OTÉK figyelembe vételével kell elvégezni.

## **12. Zöldterületek**

- (1) A település meglévő zöldterületei:
  - közösségi célú zöldterület a községben a 192/2., 193. hrsz-on lévő sportpálya területe,
  - 195. hrsz-ú zöldterület, a tervezett lakópark jelentős zöldfelülettel, fásítással, parkosítással számol „Kisharasz” területén.
- (2) Tervezett zöldterületek:
  - a korábban külterületi ingatlanon lévő régi temető és környezete, mely a 0167/2. hrsz-ú ingatlanon található.
- (3) A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, vendéglátó épület, kiszolgáló épületek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel.

## **13. Erdőterületek**

- (1) Zalaszántó erdőterületei gazdasági, védelmi, és turisztikai rendeltetésű erdők.
- (2) Turisztikai erdő területeket a sztupa környezetében jelöltünk.
- (3) Az erdős, ligetes területek megóvandók, az erdőterületeket fenn kell tartani. A tájjelleg megőrzése és környezetvédelmi okok miatt erdő hosszú távon sem szűnhet meg. A községben az erdőterület nem csökkenhet. (az erdőterületek adottságai miatt az erdőgazdálkodási tevékenység a térségben továbbra is kis volumenű marad. Az erdőterületek fenntartása tájképi és ökológiai szempontból is indokolt. Az erdőgazdálkodási tevékenység fő feladata a természetvédelmi értékek megóvása mellett a talajvédelem biztosítása a folyamatos erdőborítottság fenntartásával.) Az új telepítéseket tájhozonyos, lombos fákkal javasoljuk megvalósítani.



#### 14. Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület a terület rendeltetése, és használati módja, továbbá a táji, természeti értékek védelme érdekében a következő övezetekre tagolódik
  - kertes mezőgazdasági terület
  - általános mezőgazdasági terület.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület a volt zártkerti területeken került kijelölése.
- (4) Kertes mezőgazdasági területen -a helyi építési szabályzatban megfogalmazott feltételekkel- laképületet csak a belterület nyugati nyúlványa mellett, az **Mk<sub>2</sub>** –es övezeti jellel jelölt területeken helyezhető el. Ezen területek (41,6 ha) a teljes kertes mezőgazdasági terület 15 %-át teszik ki.
- (5) Általános mezőgazdasági terület az összes többi mezőgazdasági terület.  
Az általános mezőgazdasági területen az OTÉK és a BTSZ előírásain alapuló szabályozásnak megfelelően lehet épületeket elhelyezni.
- (6) Az Má<sub>0</sub>, jelű területeken épületek nem helyezhetők el.

#### 15. Vízgazdálkodási területek

- (1) Vízgazdálkodási terület terület-felhasználási kategóriába tartozik a folyóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek és védőterületeik.
- (2) A település területén a vízgazdálkodási területbe kell sorolni a község élővizeinek területét.
- (3) A vízfolyások mindkét partján 6-6 méter széles fenntartó sávot szabadon biztosítani kell. A fenntartó sávban csak rét, legelő gazdálkodás folytatható, a fás növényzet megtartásával, a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módú kezelés biztosításával.

#### 16. Környezetvédelem

- (1) Zalaszántón csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- (2) A települési környezet vizsgálata során az alábbi főbb megállapítások tehetők:
  - A település ivóvízellátása vezetékes rendszerről hosszútávon biztosított.
  - A csapadékvíz elvezetését nyílt árkos rendszerrel oldották meg. Ezek rendszeres karbantartásáról, tisztításáról, fejlesztéséről gondoskodni kell.
  - A településen a szennyvizek gyűjtésére csatornahálózat került kiépítésre. A rákötések aránya 86%-os.

- A kommunális hulladék gyűjtése szervezeten történik. A hulladékok elhelyezése a Keszthelyi Városüzemeltetési Kft hulladéklerakóján a jogszabályoknak megfelelően biztosított. Szükséges a hulladékkezelés jogszabályi megfelelőségének folyamatos biztosítása.
  - A településen a fűtés jellemzően gáz és vegyes (főleg fa) tüzeléssel történik.
  - A település területén a közlekedésből származó zajterhelés jelenleg problémát nem jelent. Az országos tervekben is szereplő elkerülő út tervezése és építése azonban nem elhanyagolandó feladat, mely során a település érdekeit érvényesíteni kell. A tervezett nyomvonal megfelelő távolságra húzódik a község lakott területétől, így a közlekedési zaj terhelésből adódó problémák megoldódnak a községben.
- (3) Összefoglalva megállapítható, hogy a település környezeti állapota jónak mondható. A tervezett fejlesztések végrehajtása környezetvédelmi szempontból várhatóan nem okoz környezetvédelmi problémákat, a település környezeti állapota fenntartható és a település adottságaiból adódó lehetőségek jobban kihasználhatók.

### **17. Közművek**

- (1) Zalaszántó község területén a közcélú ivóvízhálózat kiépült. A település közüzemi ivóvízellátása a Észak-Zalai Víz és Csatornamű Rt regionális hálózatáról biztosított, melyet a részvénytársaság Zalaszentgróti Üzemegysége, az AQUAZALA Közszolgálati Koncessziós Kft. működtet.
- (2) A településen a közcélú szennyvízelvezető csatorna-hálózat kiépült. A szennyvíztisztító mű Várvölgyön került kialakításra, mely térségi szinten elégíthetné ki az igényeket. A községben a csatornára való rákötések aránya 86%-os.
- (3) A csapadékvíz elvezetését nagyrészt nyílt árkos rendszerrel oldották meg. Ezek rendszeres karbantartásáról, tisztításáról gondoskodni kell. A vízelvezető rendszer fejlesztése is szükséges.
- (4) A villamos energiaellátás, és a földgáz ellátás a településen biztosított. A villamos energia fogyasztói rákötések aránya közel 100%-os. A vezetékes földgázhálózatra a bekötés 30%-os.
- (5) A távközlési hálózat kiépült. A település belterületén a vezetékes telefonhálózat bekötési aránya 50%-os. A mobil telefon elérhetősége a település nagy területén megfelelő.
- (6) A település területén a kábeltelevízió hálózat kiépült.

### **18. Zárzó**

- (1) Jelen településszerkezeti leírás csak a településszerkezeti tervvel együtt érvényes, azal együtt értelmezhető és használható.