

ZALAGYÖMÖRŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

MEGRENDELŐ: Csabrendek Települési Önkormányzat, az érintett önkormányzatokkal együttműködésben

Székhelye: 8474 Csabrendek, Árpád u. 4.
Képviseli: Turcsi József polgármester

TERVEZŐ: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
Székhelye: 1181 Budapest, Tiborc u. 6.
Műterem: 1184 Budapest, Üllői út 374.
Képviseli: Zajovics András ügyvezető

Vezető/irányító tervező: Zajovics András ügyvezető
okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép.-városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
TT1 01-4075/01, K1d-1

Felelős tervező: Junghausz Tímea
településmérnök

Tervezők: Fejős László
okl. építészmérnök

Szûcs Attila
településmérnök

Schäffer Tamás
településmérnök

Szakági tervezők: Dobrai Béla
okl. építőmérnök
mélyépítési szakosztályvezető
K1d-1, MKSZ01-3537, V3a-1
V4a-1, V4b-1, V4c-1, V4f-1

Gátay Zoltán
építőmérnök, környezetvédelmi szakirány
településmérnök

Opauszkai Gábor
építőmérnök

Régészet:

Defender Bt
6000 Kecskemét, Botond u. 3.

Pintér László
régész

Budapest, 2004. december

TARTALOMJEGYZÉK**Zalagyömörő Község
Településszerkezeti terve****ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK****I. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK**

- 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET**
- 2. KÖZÚTHÁLÓZAT FEJLESZTÉS**
- 3. KÖZMŰELLÁTÁS FEJLESZTÉS**

II. RAJZI MUNKARÉSZEK

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | A térség közlekedés hálózatának javaslata | M=1: 50000 |
| 2. | Közlekedéshálózat javaslat | M=1: 10000 |
| 3. | Vízellátás javaslat | M=1: 10000 |
| 4. | Gázellátás javaslat | M=1: 10000 |
| 5. | Szennyvízelvezetés javaslat | M=1: 10000 |
| 6. | Távközlési javaslat | M=1: 10000 |
| 7. | Tájrendezési terv | M=1: 10000 |
| 8. | Környezetalakítási terv | M=1: 4000 |

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK**I. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK**

AZ IGAZGATÁSI TERÜLET FELHASZNÁLÁSÁT MEGHATÁROZÓ LEÍRÁS
--

1. A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET FELHASZNÁLÁSA**1.1.A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK****1.2.A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

VÉDETT ÉRTÉKEK

- 1. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELEM**
- 2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

II. RAJZI MUNKARÉSZEK

- 9. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

M= 1: 10 000

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezet

Lakóterület

A nagy területigényű fejlesztés helyett, a kialakult belterület mérsékeltebb fejlesztését, sűrűbb, intenzívebb beépítését kell elérni. Fejlesztési szempont a meglévő beépítési struktúra, a falusias karakter megőrzése.

Településközponti terület

Fejlesztési cél a Fő utcára felfűződő központi terület funkcionális és építészeti karakterének további hangsúlyozása. A lakóterületek bővítése és a termálfürdő megvalósítása is az ellátó – szolgáltató funkciók további megjelenését segítik elő.

Gazdasági terület

A munkahelyteremtés elősegítésére a felhagyott mezőgazdasági telephely területén környezetkímélő, a szomszédos lakóterületi funkciót nem zavaró gazdasági funkció elhelyezése javasolt.

A 84. sz. főút mentén termálfürdő kialakítása biztosítható. A fejlesztés a 84. sz. út közelében található ma is működő termálkúra alapszik.

Zöldterületek

A 84. számú II. rendű főút mentén a lakóterületek védelme érdekében javasolt védő-zöldterület kialakítása.

A település belterületétől északi irányban, a 84. sz. főút szomszédságában lévő egykori agyaggödör rekultivációja, majd dísztoként való kialakítása hamarosan megkezdődik. A területhez kapcsolódó szomszédos ingatlanon pihenőpark, szabadidőpark kialakítása javasolt.

2. Közúthálózat fejlesztés

A település közúthálózati kapcsolatait a 84-es számú II. rendű főút (Balaton – Jánosháza között) és a 7329-es számú (84-es számú II. rendű főút – Gógánfa között) összekötő utak biztosítják. A 7329 számú összekötő úttól belterületen a

73332 számú állomási hozzájáró út biztosítja a vasútállomáshoz a közúti kapcsolatot.

A magasabb szintű területrendezési tervek közül Veszprém Megye Területrendezési Tervének, térségi szerkezeti tervlapja jelöli a megye közúti főhálózati és az országos mellékút hálózati elemeket. Ezek között szerepel a Zalagyömörő – Kisvásárhely közötti mellékúti összeköttetés.

A települést érintő közutak tervezési osztályba sorolása:

Országos közutak:

- a.) 84-es számú II. rendű főút
 - külterületi szakasza: K.IV.
- b.) 7329-es számú összekötő út
 - külterületi szakasza: K.V.
 - belterületi szakasza: B.IV.b.
- c.) 73332-es számú állomási hozzájáró út
 - külterületi szakasz: K.VII.
 - belterületi szakasz: B.VI.d.
- d.) Új bekötő út: K.VI

Belterületi közutak:

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

A településnek van közvetlen vasúti kapcsolata a Tapolca – Ukk vasútvonalon. Zalagyömörő rendelkezik saját vasútállomással. A vasútvonal a település külterületét érinti. A vasút szintben keresztezi a 7329-es számú összekötő utat.

Magasabb szintű területrendezési tervekben a külterületen haladó vasútvonal fejlesztése nem szerepel.

A települések közötti helyi jelentőségű kerékpáros útvonal javasolt Zalagyömörő – Dabronc – Hetyefő között.

3. Közműellátás fejlesztés

Vízellátás

A településen a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Rt. szolgáltatja az ivóvízellátást. A vízellátást a Zalagyömörői vízműkút biztosítja.

Zalagyömörön 100 m³-as medence létesült. A településen az ivóvízellátó hálózat kiépült.

A statisztikai évkönyv (2002) településhálózati adatai szerint a közüemi vízhálózatba bekapcsolt lakásszám 194 db. Közterületi közkifolyó 3 db. A lakosságnak szolgáltatott víz 10000 m³. A 2002 évi adat szerint a közüemi vízvezeték hálózat 5,6 km.

A fejlesztési területeken az ivóvízvezeték kiépítendő a szükséges tűzcsapokkal együtt. A fejlesztendő területek ivóvízszükségletét a szabályozási terv készítése során lehet meghatározni.

Zalagyömörő belterületéhez kapcsolódó fejlesztési területeket várhatóan a meglévő rendszerről el lehet látni (ivóvízvezeték kiépítése).

A fejlesztéssel kapcsolatban a vízmű szolgáltató előzetes nyilatkozta szükséges.

Szennyvízelvezetés

A település zárt szelvényű szennyvízcsatorna hálózattal nem rendelkezik.

A jelenlegi elképzelések szerint Zalaerdőd, Hetyefő, Dabronc, Gógánfa, Ukk, Zalagyömörő települések szennyvize is a Sümegi szennyvíztisztító telepre kötne (1050 m³/nap).

A hat települést kiszolgáló szennyvízcsatorna tervei elkészültek, létesítési engedély van. A hat település szennyvize kb. 229 m³/nap (2886 fő).

A hat település szennyvízelvezetés műszaki, gazdasági és egyéb problémák miatt még nem valósulhatott meg.

A szennyvízelvezetési terveket a VENTURI Mérnöki Iroda készítette el.

A tervek szerint a településen zárt szelvényű nyomott szakasz átemelővel és gravitációs csatorna gyűjti össze a szennyvizet és vezeti Sümeg felé. A település fejlesztési területein is szükséges zárt szelvényű szennyvízelvezetés kialakítása a tervezett hálózathoz való csatlakozással.

Gázellátás

Zalagyömörő településen a gázszolgáltató a Közép-Dunántúli Gázszolgáltató Rt. A településtől É-i irányban halad a 6 bar nagyközépnomású vezeték.

A település belterületi határának közelében kiépült a 6/4 bar gáznyomás-szabályozó. A szabályozótól történik Zalagyömörő ellátása.

A településen a gázellátó hálózat kiépült.

A 2002 évi statisztikai adatok szerint a vezetékes gázt fogyasztó háztartás 97 db. A háztartások értékesített vezetékes gázmennyisége 100000 m³.

A fejlesztési területeken a gázellátás biztosítása szükséges. A szükséges gázmennyiség meghatározása a szabályozási tervekben fog megtörténni.

Ennek alapján a gázszolgáltató előzetes nyilatkozatot ad a fejlesztéssel kapcsolatban.

Elektromos ellátás

Zalagyömörő település elektromos energia ellátását az Észak-Dunántúli Áramszolgáltató biztosítja.

A település a Szombathelyi Hálózati Régió ellátási területéhez tartozik.

A középvezetékű villamos energia ellátást a 20 kV-os szabadvezeték biztosítja a településen elhelyezett transzformátorállomások létesítésével.

Az ÉDÁSZ Rt. által megküldött tájékoztatás szerint az érintett település területén jelentős hálózatfejlesztést nem terveznek, ill. folyamatban lévő hálózatbővítési programjuk nincs.

A 2002. évi statisztikai adatok szerint a villamos energiát fogyasztó háztartás 210 db. Háztartások részére szolgáltatott villamos energia 485 MWh.

A fejlesztési területeken az elektromos ellátás biztosítása szükséges. A szabályozási tervben került meghatározásra az elektromos energia igény.

Ennek megfelelően az ÉDÁSZ Rt. nyilatkozik a fejlesztendő területek elektromos energia ellátás lehetőségeiről.

Csapadékvíz elvezetés

A településen a felszíni csapadékvíz elvezetést nyílt árokrendszer biztosítja.

Az árkok részben burkoltak, részben földárkok. Az árokrendszer befogadója a Bertényi-patak, mely a Balatonfelvidéki Víz Társulat (Tapolca) kezelésében van. A Melegvíz-patak a Vízügyi Igazgatóság kezelésében van.

Külterületet érinti a Nyíresalja árok, melyet a Víz Társulat (Tapolca) kezel.

A település É-i részén a külterületen mocsaras, nádas rész helyezkedik el.

A meglévő és a korszerűsítendő árokrendszerhez igazodva lehet a fejlesztési területeken is a nyílt árkok nyomvonalát kialakítani.

Távközlés

Zalagyömörő település távbeszélő hálózati ellátását a MATÁV Rt. szolgáltatja. Az ellátást általában légvezeték biztosítja.

A fejlesztési terület távbeszélő ellátását is biztosítani kell.

A későbbiekben pontosított igényeknek megfelelően a MATÁV Rt. előzetes nyilatkozata szükséges a fejlesztésekről.

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Zalagyömörő Község Településszerkezeti terve

I. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

AZ IGAZGATÁSI TERÜLET FELHASZNÁLÁSÁT MEGHATÁROZÓ LEÍRÁS
--

1. A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET FELHASZNÁLÁSA

Tervezett állapot:

Zalagyömörő fejlesztésének fő irányvonala a helyi gazdaság, az idegenforgalom és turizmus fellendítésében, és mindezzel összhangban a település lakosságmegtartó képességének javításában határozandó meg. Elsődleges cél a településen élők **életminőségének javítása**, életük komfortosabbá tétele, amelyet az önkormányzat az alapszolgáltatások színvonalának növelésével és munkahelyteremtéssel kíván biztosítani.

Cél a meglévő mezőgazdasági telephelyek megtartása, falusias karakter megőrzése. Fejlesztési cél az újabb települési és tájhasználatba illő **gazdasági funkció** elhelyezése.

A településszerkezet alapvető változtatása nélkül az ökológiai szempontokat előnyben részesítő takarékos területgazdálkodást kell folytatni, ideális tagolódás, terület felhasználás elérése mellett.

A belterület és külterület alapszerkezete távlatban megőrzendő.

A **külterületen** az évszázados múltra visszatekintő mezőgazdasági művelés, erdő- illetve gyepgazdálkodás fejlesztését kell elérni.

A külterületi zöldfelületek, mezőgazdasági és erdőterületek biológiailag aktív felületekként való megtartása elsődleges, mivel ez is szolgálja a környezetminőség javítását, táj- természeti értékek és a termőföld védelmét, terhelt területek ellensúlyozását.

A külterületi szabályozás során fő célkitűzés a földrészletek rendeltetésszerű használatának, mezőgazdasági jellegének és természetes zöldfelületeinek megtartása, környezeti szempontból kiegyensúlyozott, táji adottságokhoz alkalmazkodó mezőgazdasági tevékenység erősítése, a külterületek fenntartható használatának és védelmének biztosítása, a zöldfelületek védelme. A meglévő erdőterületek megtartandók és védendők.

Külterületen a meglévő gazdasági területek és a tervezett gazdasági területek helyének meghatározása, és a területfelhasználás rögzítése. A 84. számú főút mentén a termálkúthoz kapcsolódó fejlesztési terület kijelölése a fürdőhöz kapcsolódó funkciók elhelyezésére.

Külterületen a beépítésre nem szánt területen **szélerőmű** elhelyezhető, az egyéb hatósági engedélyek alapján. Az elhelyezést megelőzően a település- és tájképvédelem érdekében látvány- és sziluett-vizsgálat készítése szükséges.

Belterületen a nagy területigényű fejlesztés helyett a kialakult belterület mérsékelt fejlesztését, sűrűbb, intenzívebb beépítését kell elérni.

A fejlesztések elsősorban a lakófunkció elhelyezését jelentik a jelenleg alulhasznosított belterületi ingatlanok területén kialakítva. Nagyobb területigényű fejlesztést igényel a belterületen megvalósítandó termál fürdő területe a település északkeleti részén.

A településszerkezeti tervben alkalmazott terület felhasználási besorolások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak megfelelően lettek figyelembe véve.

1.1. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1.1.1. Lakóterület

A település lakóterületei az OTÉK szerinti **falusias lakóterület (Lf)** terület felhasználási egységbe lettek sorolva.

1.1.1.a. Falusias lakóterületek (Lf/0,5)

Tervezett fejlesztés

- Árpád utca – Kossuth utca – Fő utca által határolt tömb.
- Rákóczi utca – Kisfaludy utca – 274 hrsz.-ú csapadékvíz-elvezető árok által közrefogott tömb.
- Fő utca – Kossuth utca – 059/1 hrsz.-ú vízelvezető árok által közrefogott tömb.
- Kisfaludy u. – 0239 hrsz.-ú 0240/1 hrsz.-ú út – mezőgazdasági telephely által határolt tömb.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5.

1.1.2. Vegyes terület

Az OTÉK szerint a vegyes terület lakó és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

1.1.2.a. Településközpont vegyes terület (Vt/0,9)

Az OTÉK szerint meghatározott Településközpont vegyes terület felhasználási kategóriába az alábbi településrészek tartoznak:

- A Fő utcára felfűződő központi funkciók színtere.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,9.

1.1.3. Gazdasági terület

1.1.3.a. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz/0,6)

Az OTÉK szerint meghatározott Kereskedelmi, szolgáltató terület felhasználásba a z alábbi meglévő telephelyek területe tartozik:

- A 84. sz. főút mentén kialakult telephely területe.
- A Kisfaludy utcában, a 13/7 hrsz.-ú telephely területe.

Tervezett fejlesztés:

- A felhagyott gazdasági telephely területén környezetkímélő gazdasági funkció elhelyezése (066/8, 066/9, 066/13, 066/15, 066/16 hrsz).
- gazdasági célú területfelhasználás kialakítása a 0235/8 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan területén.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,6.

1.1.4. Különleges terület

A különleges terület azon területfelhasználási egységek elhelyezésére szolgál, melyek jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és az OTÉK –ban meghatározott többi beépítésre szánt területtől, területfelhasználási egységtől eltérőek.

A település területén meglévő különleges terület a temető területe.

1. Temető területe

A római katolikus temető (183 hrsz) és bővítési területe (182 hrsz) tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe.

A temetőterület védőtávolsága telekhatártól számított 50,0 m.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,1.

2. Termál fürdő területe

Tervezett fejlesztés:

- termál fürdő elhelyezése a 052 hrsz.-ú belterületbe vonandó ingatlanon.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,6.

1.2. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1.2.1. Közlekedési terület

A közlekedési terület a meglévő és tervezett és a helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, a vasúti területek, mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

1.2.1.a. A közúti közlekedés területei (KÖu)

1. II.Rendű főút területe:

- 84. számú II.rendű főút területe

2. Országos mellékutak területe:

- 73429. számú összekötő út (84. sz. II.rendű főút - Gógánfa)
- 733332 számú összekötő út (Vasútállomáshoz vezető út)

A meglévő szabályozási szélességek megtartandók, a külterületi szakasz mentén a közút tengelyétől számított 50,0-es védőtávolság biztosítandó.

Tervezett fejlesztések

- Zalagyömörő-Kisvásárhely új összekötőút építése
-

3. Egyéb fejlesztések:

- A külterületi és belterületi utak felújítása, korszerűsítése szükséges.

1.2.2. Zöldterület (Z)

A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amelynek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkoszival is megközelíthetőnek kell lennie.

Meglévő zöldterületek:

- A 140 hrsz.-ú sportpálya területe

Tervezett fejlesztések

- a 84. számú főút mentén védő zöltsáv területe hozandó létre.
- A 056/1 hrsz.-ú régi agyaggödör (Gondolati-tó) rekultivációja, dísz-tóként való kialakítása, a szomszédos 054/2 hrsz.-ú ingatlanon pihenőpark-játszótér, szabadidőpark kialakítása.

1.2.3. Erdőterület

Az Állami Erdészeti Szolgálat Veszprémi Igazgatóságával egyeztetett módon az erdészeti igazgatási nyilvántartásban szereplő elsődleges rendeltetéshez igazítva történt az erdőterületek célzott terület felhasználási kategóriába sorolása.

A település erdőterületei megtartandók, és lehetőség szerint tovább bővítendők. A felhagyott vagy részben művelt gyepterületeken célszerű erdőtelepítést végrehajtani. Kivételt képeznek ez alól a természetes- és természetközeli állapotú, természeti területnek minősülő gyepterületek. Új erdők létrehozása esetén az egészségügyi és turisztikai rendeltetés növelendő.

Erdőterületen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény szerint az erdő elsődleges rendeltetését meg kell tartani, megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezheti.

Káros környezeti hatás, környezetet zavaró tevékenység, technológia elleni védelem során véderdő telepítést ösztönözni kell.

1.2.3.a. Védelmi erdő (Ev)

A település közigazgatási területén belül a vasúti terület mellett fordul elő kis területen védelmi erdő.

1.2.3.b. Gazdasági erdő (Eg)

A település közigazgatási területén belül az erdőterületek aránya csekélynek mondható, többségük faanyagtermelést szolgáló gazdasági erdő.

1.2.4. Mezőgazdasági terület

Külterületen a mezőgazdasági termelő tevékenységek erősítése, a termőföld védelme érdekében a kialakult mezőgazdasági célú tájhasznosítás fenntartandó, belterületen a kialakult kertek megtartandóak.

A mezőgazdasági területek művelési ág (szántó/farm, kert, gyeprét, gyeplegelő, nádas-mocsaras) szerinti területfelhasználási egységekbe sorolódnak.

A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el.

1.2.4.1. Általános mezőgazdasági terület (Má)

1.2.4.1.a. Mezőgazdasági rendeltetésű szántó (Má)

A termőföld védelme érdekében a mezőgazdasági célú tájhasznosítás a jövőben is fenntartandó.

Ezen mezőgazdasági övezet mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés -, illetve állattartás céljára szolgál.

1.2.4.1.b. Mezőgazdasági rendeltetésű gyeprét (Má)**1.2.4.1.c. Mezőgazdasági rendeltetésű gyeplegelő (Má)**

A gyeprét- és rétfelületek, legelők, kaszálók területe megőrzendő, az extenzív gyeptárolással összekötött külterjes állattartás lehetősége biztosítandó. Művelési águk indokolt esetben erdő művelési ággá változtatható.

1.2.5. Vízgazdálkodási terület (V)

Az OTÉK szerint meghatározott Vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe a csapadékvíz elvezetését biztosító természetes vízfolyások és csapadékvíz elvezető főárkok, valamint azok parti sávja tartozik.

Meglévő vízgazdálkodási terület:

- Bertényi-árok
- Melegvíz-patak
- Nyíresalja-árok
- 067 hrsz.-ú árok területe

VÉDETT ÉRTÉKEK

A település védett értékei közé természeti, táji elemek, illetve az épített környezet művi elemei tartoznak.

1. Kulturális Örökség védelem

Országosan védett műemlék

1. Római katolikus templom Hrsz: 137

Régészeti örökség védelme

A Magyarország Régészeti Topográfiájában szereplő lelőhelyek.

1. lelőhely A sümegi műút és a Marcal-patak találkozásától É-ra
2. lelőhely Kisgyömöre
3. lelőhely Takács-tag

A Magyarország Régészeti Topográfiájában nem szereplő lelőhelyek.

1. lelőhely Zalagyömörő Kossuth utca 24.

2. Táj- és természetvédelem

Zalagyömörő község közigazgatási területét természeti területek érintik.