

ZALASZENTGYÖRGY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA -
Partnerségi tájékoztató



Készítette:

Fercsák Ágnes

okl. településmérnök

TT 20-0277

8945 Bak, Rózsa u. 33.

+36-30/217-6141

fercsak.agnes@gmail.com

Zalaszentgyörgy község településrendezési tervének jelen módosítása a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv kisebb módosítását jelenti meglévő telkek valós használatához illeszkedő szabályozás érdekében.

Zalaszentgyörgy Község Önkormányzata jelen tájékoztatóval értesíti a helyi partnereket a tervezett módosításról a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (VI. 30.) önk. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A TERVEZÉSI FELADAT

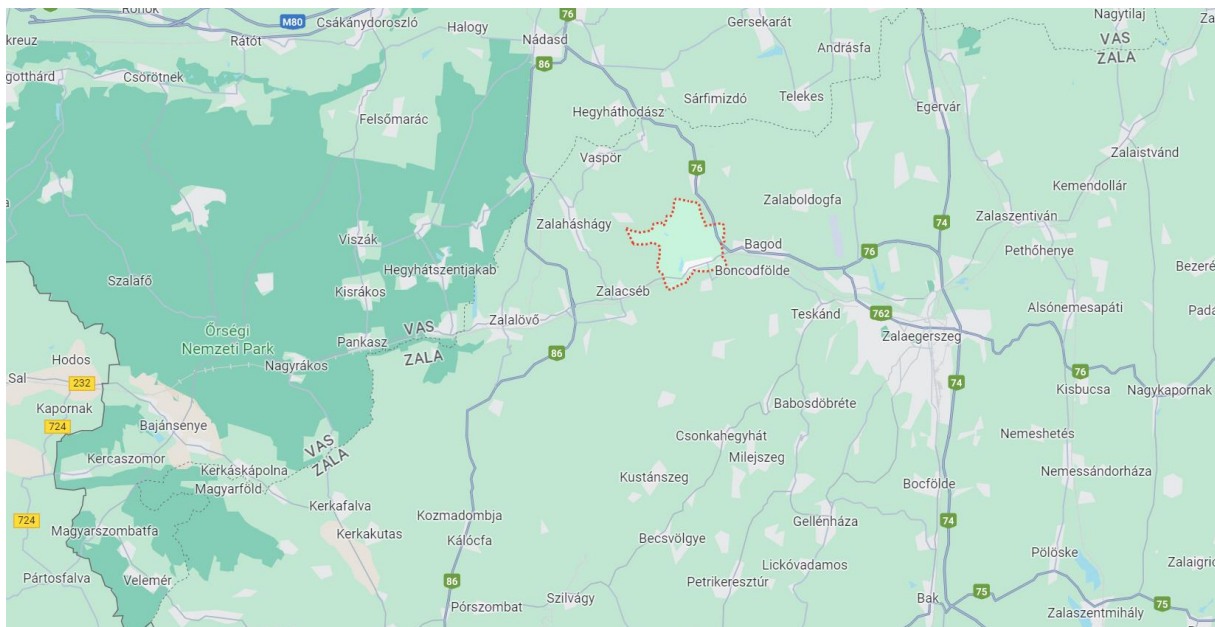
CÍME: Zalaszentgyörgy község településrendezési eszközeinek módosítása a 153/2 hrsz (Arany J. u.) – 136/1 és 136/2 hrsz (Mici-patak) – 77/2 hrsz (Kossuth L. u.) – belterületi határ által közrezárt területre

TÍPUSA: Településrendezési eszközök módosítása a település egy részére

TARTALMA: Zalaszentgyörgy Község településszerkezeti tervének, valamint a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Zalaszentgyörgy Község Önkormányzata Képviselőtestületének 9/2007.(IX.14.) számú rendeletének módosítása

A TERVEZÉSI TERÜLET:

Zalaszentgyörgy Község közigazgatásilag Zala megyében, a Zalaegerszegi járásban, Zalaegerszegtől nyugatra 13 kilométerre, Zalalövőtől 9 kilométerre található. Lakosságának száma 377 fő (2019), területe 10 km².



Zalaszentgyörgy földrajzi elhelyezkedése (forrás: GoogleMaps)

A módosítással érintett terület a 153/2 hrsz (Arany J. u.) – 136/1 és 136/2 hrsz (Mici-patak) – 77/2 hrsz (Kossuth L. u.) – belterületi határ által közrezárt terület, valamint a kötelezően kijelölendő zöldterület miatt a Petőfi S. utca Kossuth L. úthoz csatlakozó csomóponti része:



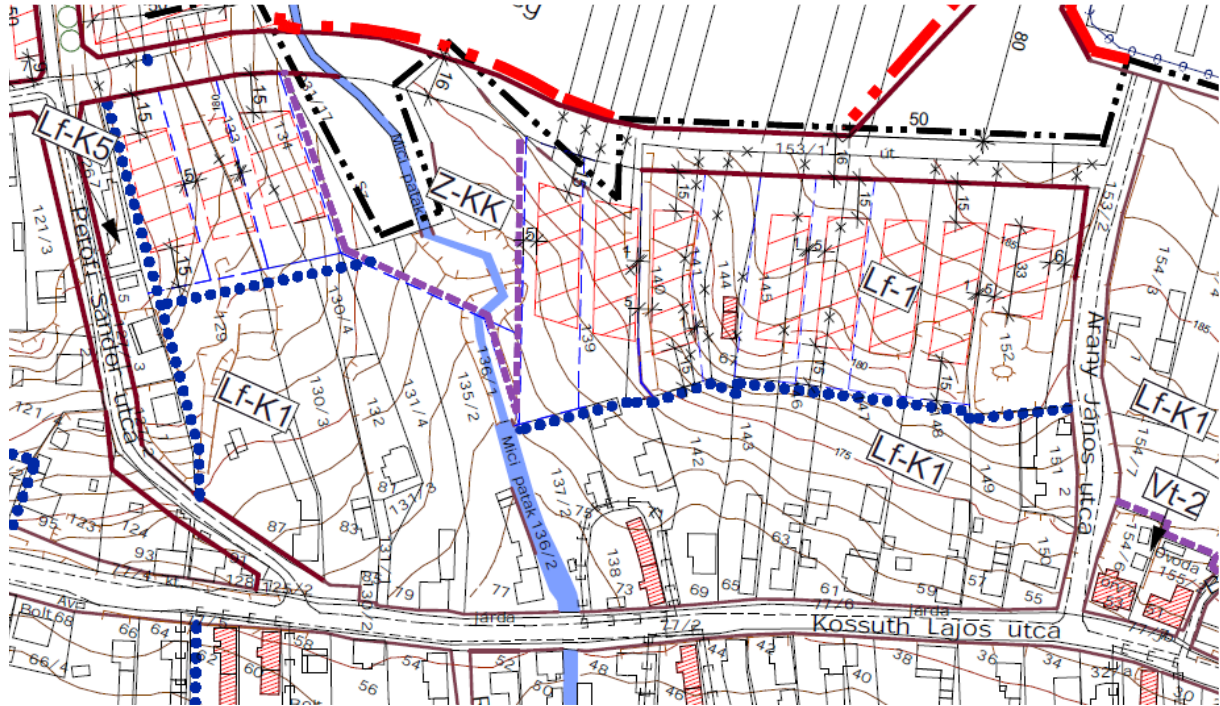
Tervezési terület lehatárolása a belterületen belül



Ortofotó a tervezési területről

A TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA:

A hatályos szabályozási terv a tömbre jelentős átalakítást irányzott elő: az Arany J. utcát egy új, 16 m széles lakóúttal tervezte átkötni a Petőfi S. utcára, a tömb északi felére új falusias lakóövezetet és telekosztást tervezett, s emellett a 139 hrsz-ú (ma 138 hrsz) telken, a Mici-patak völgyében nagy kiterjedésű közparkot.



Hatályos szabályozási terv kivágata

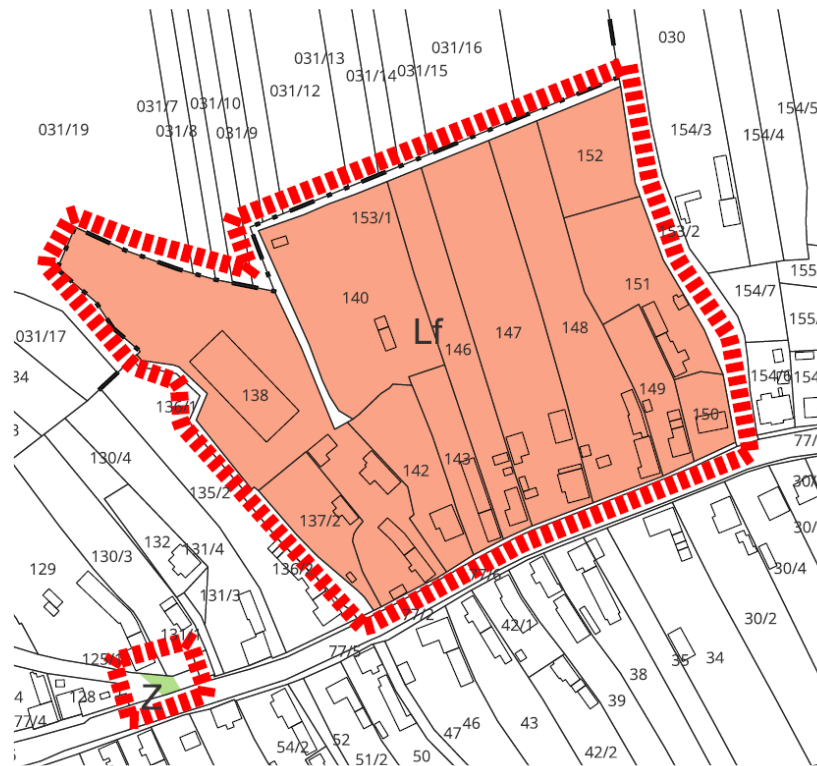
A szabályozási tervben tervezett átalakulás nem történt meg a tömbben, és látható, hogy a telekhasználat, beépítés a meglévő telekalakulatokhoz igazodik. A kialakult állapot és a későbbi fejlesztések lehetővé tétele érdekében szükséges a meglévő állapothoz illeszkedő szabályozás.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK TARTALMÁNAK RÖVID BEMUTATÁSA:

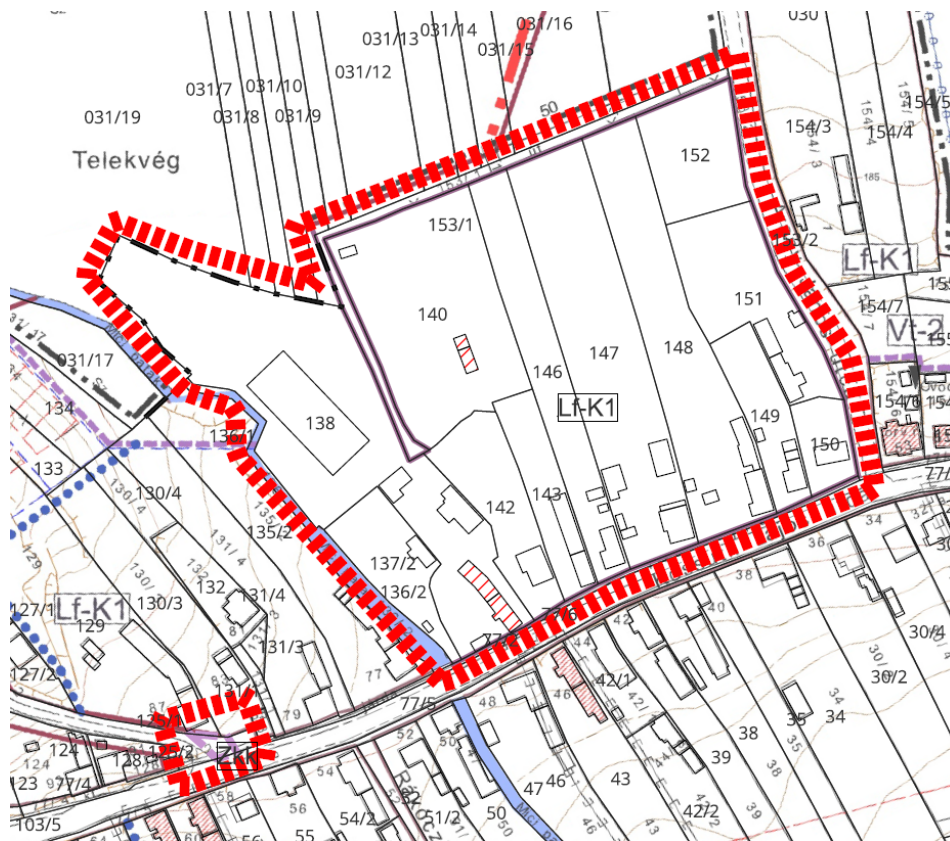
A tervezési területen a szabályozási tervet úgy módosítjuk, hogy a meglévő állapotnak megfelelő beépítés és telekalakítás biztosított legyen:

- letöröljük a 153/1 hrsz-ú mezőgazdasági út déli irányú, és az Arany J. utca 151 hrsz-ú telket érintő szélesítését, a javasolt telekosztást, az építési helyeket, valamint a tervezett zöldterületet;
- Lf-K1 övezetbe soroljuk a telkeket;
- a módosítással létrejövő új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a MaTrT 12. § (3) bekezdésében előírt (esetünkben kb. 110 m² nagyságú) zöldterületet a 125/1 hrsz-ú Petőfi S. utca Kossuth L. úttal való csomópontjában, meglévő parkosított felületen jelöljük ki. Bár a MaTrT az új zöldterületet elsősorban 50%-ban az új beépítésre szánt területtel kapcsolatban kéri kijelölni, de szabályozza azt az esetet is, amikor az új beépítésre szánt területen belül a rendeltetése miatt nem valósítható meg. Esetünkben az új beépítésre szánt terület kijelölésének oka a tervezett zöldterület átsorolása lakóterületté - a már beépített lakótelkek tényleges terjedelmének használhatósága érdekében. A várható telekalakításokhoz - a meglévő beépítettségéből adódóan - szükséges a meglévő teleknagyság, abból nincs mód zöldterület leválasztására, ezért a település olyan pontján

jelöltük ki az új zöldterületet, ahol ténylegesen parkosított a telekrész, és be tudja tölteni a zöldterület a funkcióját. Legmegfelelőbbnek tartjuk a Petőfi S. u. és a Kossuth út csomóponti részét.



tervezett településszerkezeti terv



Tervezett szabályozási terv

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS EREDETI TERVHEZ MÉRT JELENTŐSÉGE:

Az eredeti tervhez képest lényeges változás a területfelhasználás módosítások: közúti közlekedési- és zöldterületből lakóterület, valamint közúti közlekedési területből zöldterület lesz. A módosítás lehetővé teszi a meglévő telkek tényleges kiterjedésének lakótelekként történő hasznosítását, ami eddig korlátozott volt. A tervezett útszélesítések a hatályos szabályozási terv hatályba lépésétől eltelt 16 évben nem valósult meg, a mezőgazdasági utat továbbra is mezőgazdasági útként használják, hiszen az út túloldalán mezőgazdasági területek találhatók, a lakótelkek pedig - egy kivétellel - a Kossuth L. útról vagy az Arany J. utcáról közelíthetők meg. A lakótelkek hátsókertjeit a műveléshez szintén a mezőgazdasági útról közelítik meg, ami kedvező a telekhasználók számára, hiszen nem kell az udvarukon keresztül járnia a mezőgazdasági gépeknek.