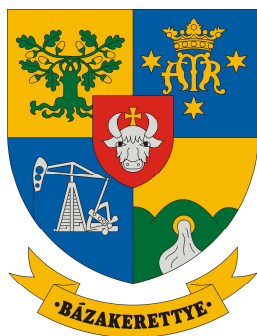




AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

2. kötet



Bázakerettye településterve- alátámasztó javaslat

BÁZAKERETTYE KÖZSÉG településterve

alátámasztó javaslat
véleményezési tervdokumentáció

2024. szeptember



aláíró lap

BÁZAKERETTYE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK FELÜLVIZSGÁLATÁT ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATHOZ

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
településtervező munkatárs Barna Erika okl. településmérnök	
tájrendezési tervező	
Balogh Zsombor okl. tájépítész mérnök Tk 11-0281	
Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítész mérnök Tk 14-0393	
környezetvédelmi tervező	
Petőházi Attila okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf	
közlekedési tervező	
Tóth János okl. építőmérnök településrendezési közlekedési tervező Tkö-20-0183	
Németh László okl. építőmérnök, településrendezési közlekedési tervező Tkö 20-0587	

vízközmű tervező

Tóth Attila Gábor

okl. építőmérnök, településmérnök
TV- 01-10559

Munkatárs:

Kovács Kitti
okl. építőmérnök

energia közmű tervező, hírközlési tervező

Szurmai Zoltán

okl. villamosmérnök
TE 19-0065/2027, TH 19-0065/2027

településtörténet, demográfia, fejlesztési koncepció

Henics Attila

közigazgász

építési szabályzat – jogi tanácsadó

dr. Simon Beáta

jogász

tartalomjegyzék

1. Előzmények	
2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	
3. Településrendezési javaslat	
4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	
5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	
6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	
7. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	
8. A módosítással érintett területek bemutatása	
9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
10. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	
11. Környezeti értékelés	

1. előzmények

Bázakerettye Község Képviselő-testülete az 9/2021. (I. 20.) számú képviselő testületi határozatban döntött a teljes felülvizsgálat és az új településrendezési tervek készítésének szükségességéről. E határozat szerint a település rendezési terveinek felülvizsgálata a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet alapján került kezdeményezésre.

KIVONAT

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2021 (I.20) képviselőtestületi határozatából

Bázakerettye Önkormányzatának Képviselő-testülete **Településrendezési eszközök felülvizsgálata** tárgyában az alábbiakról határoz:

9/2021 (I.20.) határozata

Bázakerettye Község Polgármestere Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján az alábbi határozatot hozza:

Bázakerettye Község Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy határoz, hogy

- 1) a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát szükségesnek tartja, ezért új településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök elkészítéséről dönt;
- 2) kezdeményezi a településrendezési tervek tárgyalásos eljárásban történő módosítását a tervezett turisztikai fejlesztések megvalósítása érdekében;
- 3) a Képviselő-testület – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. § 4a. pontja alapján – kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az e határozat 1. számú mellékletében lehatárolt területet.
- 4) felkéri az alábbi tervezőket, hogy a jogszabályoknak megfelelő tartalommal adjanak árajánlatot a módosító, illetve új helyi építési szabályzat és településrendezési terv elkészítésére:

- a. **AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.** (Agg Ferenc ügyvezető, H-8900 Zalacszer, Ady u. 2.)
e-mail: aod@aodkft.hu
mobil: +36 30 2 164 986
- b. **Völgzugoly Műhely Kft.** (Feriik Tünde ügyvezető, H-2083 Solymár, Bimbó utca 20.)
e-mail: ferikt@vzm.hu
mobil: +36 20 913 8575
- c. **Mátis és Egri Tervező Kft.** (Mátis Barna ügyvezető, 9700 Szombathely, Árpád utca 61.)
tel: +36 94 509 677
e-mail: info@matisesegri.hu

Bázakerettye, 2021. január 20.

Csatlós Csilla sk.
polgármester

Kivonat hiteles:
Bázakerettye, 2024. szeptember 11.




dr. Resch Karolina
jegyző

2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

Bázakerettye település fejlesztési lehetőségeit nagyban befolyásolják és korlátozzák a bányászati létesítmények, melyek szinte az egész települést lefedik. E bányászati létesítmények egy része ugyan már nem működik, ugyanakkor a későbbi fejezetben ismertetett egyeztetéseknek megfelelően a bányászati területként megszüntethető, felszámolható területek köre pontosan nem ismert, mivel ez egy hosszadalmas, költséges folyamat mely e terv készültéig nem zárul le. Mindennek megfelelően a település fejlesztési lehetőségeit e korlátozások ismeretében és figyelembe vételével kell meghatározni.

Mindezen okokból kifolyólag fejlesztési területként új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. A hatályos tervekben szereplő fejlesztésektől részben vissza kell lépni, mivel a területeken fejlesztések nem indultak meg és azok megvalósulására nincs is reális szándék – melynek egyik oka a bányavezetékek és olajkutak okozta korlátozó tényező.

A fejlesztési területek száma mindennek megfelelően szerény, a már korábban beépítésre szánt területként kijelölt területekre korlátozódik, melyek bányászati vezetékkel mérsékelten érintettek.

1. A vonzó, élhető, fenntartható települési környezet és intézményrendszer kialakításával térségi központ létrehozása érdekében meghatározott fejlesztési célok és a rendezési terv összefüggései

A lakónépesség megtartása és vonzása érdekében a településen három helyen tervezett lakóterületi fejlesztés megvalósítása, ezek a következők:

1. Lakóterületi fejlesztés az Olaj utcában

A fejlesztés során a hatályos tervekben kisvárosias lakóterületként kijelölt garázsos területen javasolt lakóterületi fejlesztés megvalósítása. A fejlesztés során kertvárosias beépítés tervezett, így a rendezési tervben a terület kertvárosias lakóövezetbe kerül besorolásra. A terület javasolt beépítése négy lakótelek kialakítását tartalmazza, melyhez az útkapcsolat két zsákutcán keresztül biztosított. E zsákutcák a szabályozásban jelölésre kerültek. A meghatározott beépítési feltételek, normatív előírások a terület nagy telkeken történő kertvárosias jellegű beépítését biztosítják.

2. A zártkerti lakhatás feltételeinek megteremtése

Kerettye településrész zártkerti területén a meglévő állapotok és az igények is azt mutatják, hogy a lakhatás feltételeit biztosítani kell. Ennek értelmében a szabályozásban engedélyezésre kerül a lakás elhelyezése, amennyiben az ingatlan meglévő vagy telekalakítással létrejövő mérete a szabályzatban meghatározott paramétereknek megfelel.

3. Intézményi és településközponti területek kijelölése

A település központi részén használaton kívüli, egykori bányászati létesítményekhez kapcsolódó irodaház található. Ennek újbóli hasznosítása településfejlesztési cél, az új rendeltetés pedig valószínűsíthetően valamilyen szociális intézmény lehet. E cél megvalósításához a 144 hrsz.-ú területet intézményi övezetbe kerül besorolásra a településtervben. A terület környezetében a valós hasznosításnak megfelelően településközponti vegyes területek kerülnek jelölésre.

4. Zöldterületek fejlesztése

A település zöldfelületi rendszere gazdag, alapvetően jól karbantartott, ugyanakkor elmondható, hogy a funkciók hiányoznak e területekről. Jó adottságokkal rendelkezik a település, hogy a központban egy nagy kiterjedésű közösségi zöldterület kerüljön kialakításra, mely biztosítani tudja a lakók igényeit, illetve a település turisztikai életében is szerepet tölthet.

be. Ehhez a központban lévő, nagy kiterjedésű zöldterületek közpark övezetbe, míg a további zöldterületek közkert övezetbe kerülnek besorolásra. A közparkokban szélesebb körű rendeltetések elhelyezésére és nagyobb mértékű beépítésre van lehetőség, míg a közkertekben kevesebb funkció és kisebb beépítés engedélyezett. Ennek célja, hogy a közösségi és turisztikai funkciók a központba koncentrálódjanak.

2. Az egykori bányászati területek gazdasági hasznosításával történő gazdaság fellendítéséhez kapcsolódó fejlesztési célok és rendezési terv összefüggései

Ahogy korábban ismertetésre került, hogy bár sok egykori bányászati terület illetve műtárgy, létesítmény már nem működik a településen, ezek megszüntetése és a bányászati területek rekultiválása bonyolult folyamat, illetve nem ismert az, hogy mely létesítmények szüntethetők meg. A településfejlesztési terv készítése során így a MOL tulajdonában lévő területek továbbra is bányászati területként kerültek jelölésre. A fejlesztési tervben a már privatizált területek gazdasági hasznosítása jelenik meg célként. E területek általános gazdasági területként kerülnek szabályozásra. Az általános gazdaság területek melletti lakóterületek védelme fontos cél, így a szabályozásban az általános gazdasági övezetek esetében csak a nem zavaró hatású gazdasági tevékenység engedélyezett, illetve kötelező fásítás kijelölése is történik.

3. A táji és természeti adottságok védelme a térséggel együttműködve, valamint az erdei környezetre, az olajipari múltra és a termálfürdőre épülő turizmus kialakítása

A táji és természeti adottságok megóvása, valamint a lakókörnyezet védelme érdekében is fontos fejlesztési cél, hogy a különböző hasznosítású, funkciójú területek megfelelően el legyenek választva egymástól és egymásra ne legyenek zavaró hatással. Bázakerettye esetében elsősorban tájképi szempontból kell erről beszélni, hiszen a bányászati létesítmények markáns tájképi elemek, melyek rontják a településképet. Ugyanakkor elmondható az is, hogy a bányászati létesítmények szerves részei a település múltjának, így nem volna cél azok teljes megszüntetése vagy takarása. Cél viszont az, hogy e műtárgyak megfelelő környezetben, ízléses keretek között jelenjenek meg, ahol ez nem megoldható, ott a növényzettel történő takarást kell megoldásként alkalmazni. Rendezési szempontból a bányászati létesítményeket bemutató terület kialakítására a település központi részén elhelyezkedő közparkok biztosítanak lehetőséget. A turizmus fejlesztésére irányuló további célok eléréséhez a rendezési terv helyet biztosít a közparkok területén.

A település külterületeinek egy része valamilyen táji és/vagy természetvédelmi oltalom alatt áll. Ezek esetében a területrendezési törvényben meghatározott előírások biztosítják az élőhelyek védelmét a megfelelő művelés és hasznosítás fenntartásával. A területrendezési követelmények egyértelmű betarthatósága érdekében a területekre vonatkozó előírásokat a helyi szabályozásban is megjelenítjük.

3. Településrendezési javaslat

3.1. szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek, területhasználatok

szerkezetalkotó és tagoló közlekedési és egyéb elemek

A településtervezés a közlekedési és egyéb elemeket érintően nem tartalmaz a szerkezetet módosító változást.

a beépítésre szánt területek

lakóterületek

A község lakóterületei falusias, kertvárosias és kisvárosias övezetekbe kerülnek besorolásra a valós területhasználatnak megfelelően. A lakóterületek két különálló egységben helyezkednek el Bába és Kerettye településrészekben, melyek korábban két különálló települést alkottak, így két ősi településmag fedezhető fel. Elsősorban Kerettye településrészen jellemző, hogy a mai lakóterületek nagy része a 20. század második felében épült ki. E területeken teletszerű beépítések figyelhetők meg.

kisvárosias lakóterületek

A kisvárosias lakóterületek közé az Olajmunkás köz mentén elhelyezkedő kettő emeletes társasház és az azokat körülvevő közterület került besorolásra.

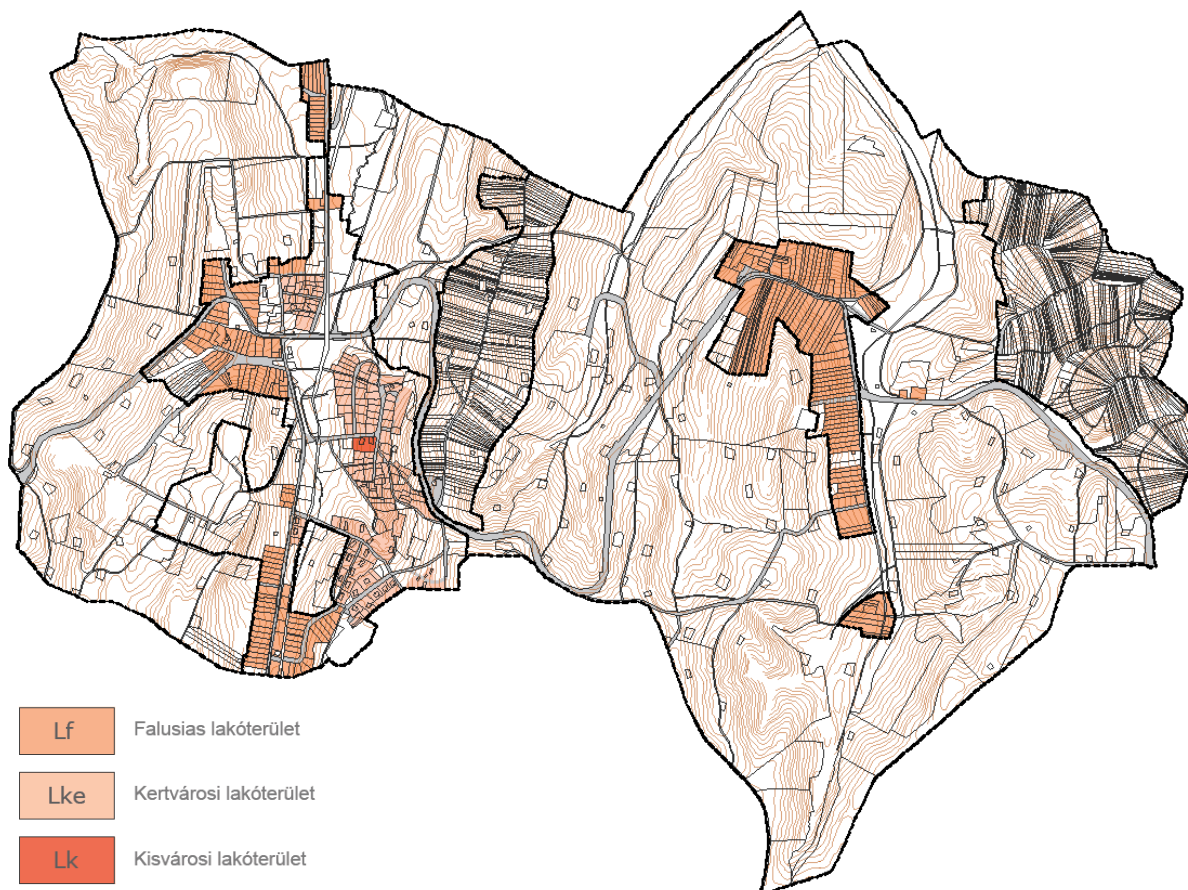
kertvárosias lakóterület

A kertvárosias lakóterületek közé a Kerettye településrészen elhelyezkedő lakótelepek kerültek besorolásra, melyek két csoportra oszthatók. Az első csoportba a kisebb méretű, jellemzően szabadon álló vagy ikres beépítési móddal létesített munkáslakások tartoznak, míg a másik csoportba a nagyobb méretű, egykori mérnöklakásokból álló telepek sorolhatók. Utóbbiak nagyjából egy helyre csoportosulva a Sport utca, Kossuth utcák mentén helyezkednek el. Előbbiek a településrészen több helyen is megtalálhatók, például a József Attila út, Olaj út mentén, valamint a Virág utcától keletre. E területek a településtervezésben kertvárosias lakóterületként jelöltek, a beépítésbeli különbségeik a szabályozásban jelennek meg.

falusias lakóterületek

A falusias lakóterületek közé az ősi településmagokat képező területek kerültek besorolásra, illetve a tipikus falusias telekstruktúra szerint kialakult területek. Ez Bába településrész minden lakóterületére igaz, illetve Kerettye településrész egy részére is. Kerettyén ide tartoznak a Béke út menti, a Rákóczi út menti területeik, illetve a Fő út menti beépítés nagy része is.

A lakóterületi övezetek tervezett elhelyezkedése a következő oldali térképen látható.



lakóterületi övezetek tervezett elhelyezkedése

vegyes területek

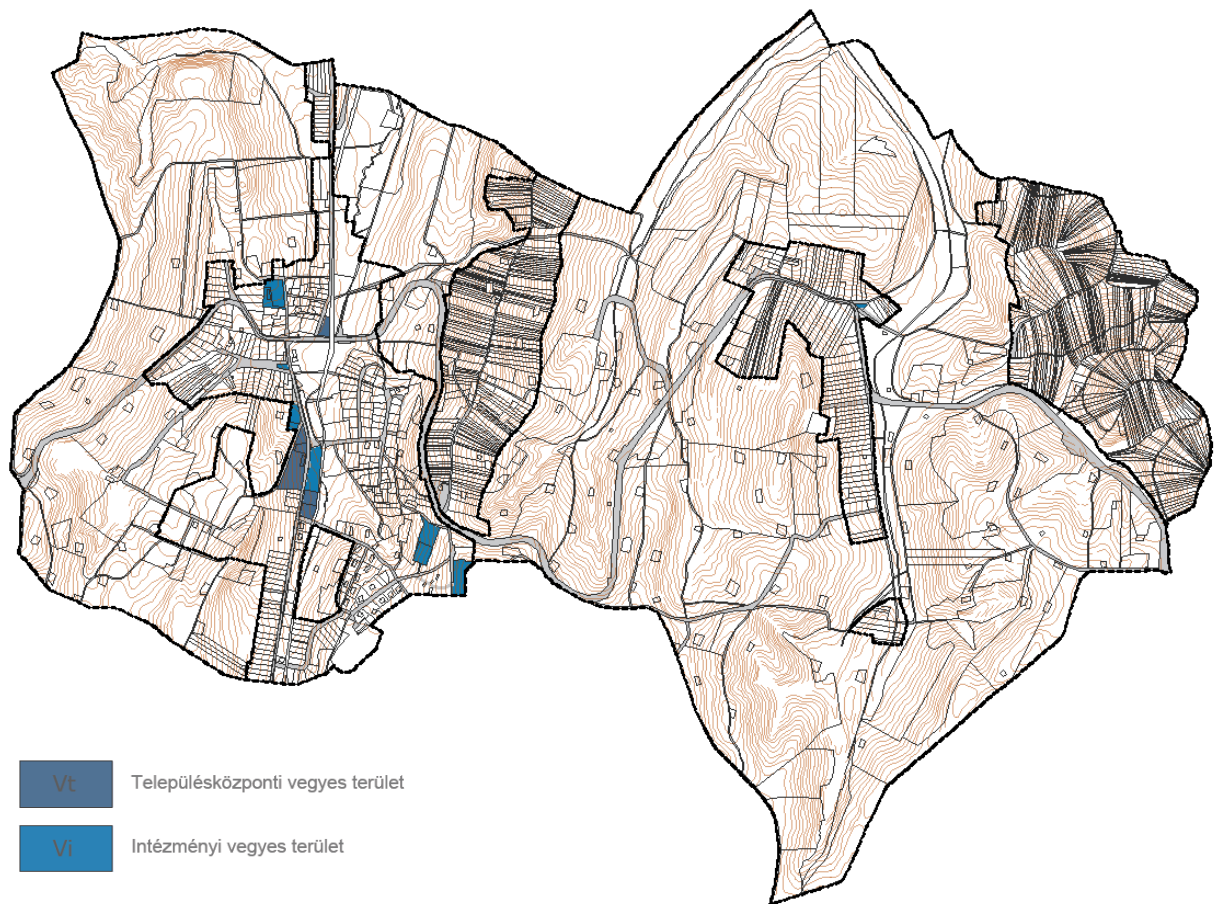
településközpont terület

A településterven településközponti vegyes területfelhasználásba kerültek besorolásra a Kerettye településrészen, a Fő utca mentén a templomtól délre elhelyezkedő területek, ahol a lakó funkció mellett intézmény, kereskedelmi, szolgáltató épületek is dominánsan megjelennek. Településközponti területként került jelölésre továbbá a Petőfi út és a vasút kereszteződésétől nyugatra elhelyezkedő tömb területe, mely széleskörű hasznosítási lehetőséget biztosít a jövőben.

intézményi vegyes területek

Intézményi vegyes területfelhasználás több helyen került kijelölésen a településre. E területeken olyan intézmények találhatóak meg, ahol az állandó lakhatás biztosítása nem cél és a szabályozásban ez kizárásra is kerül. Ide került besorolásra a templomok területe, a szociális otthon területe, az általános iskola területe, a kultúrház területe, valamint a polgármesteri hivatal.

A vegyes övezetek tervezett elhelyezkedése a következő oldali térképen látható.



településközponti és intézményi vegyes övezetek tervezett elhelyezkedése

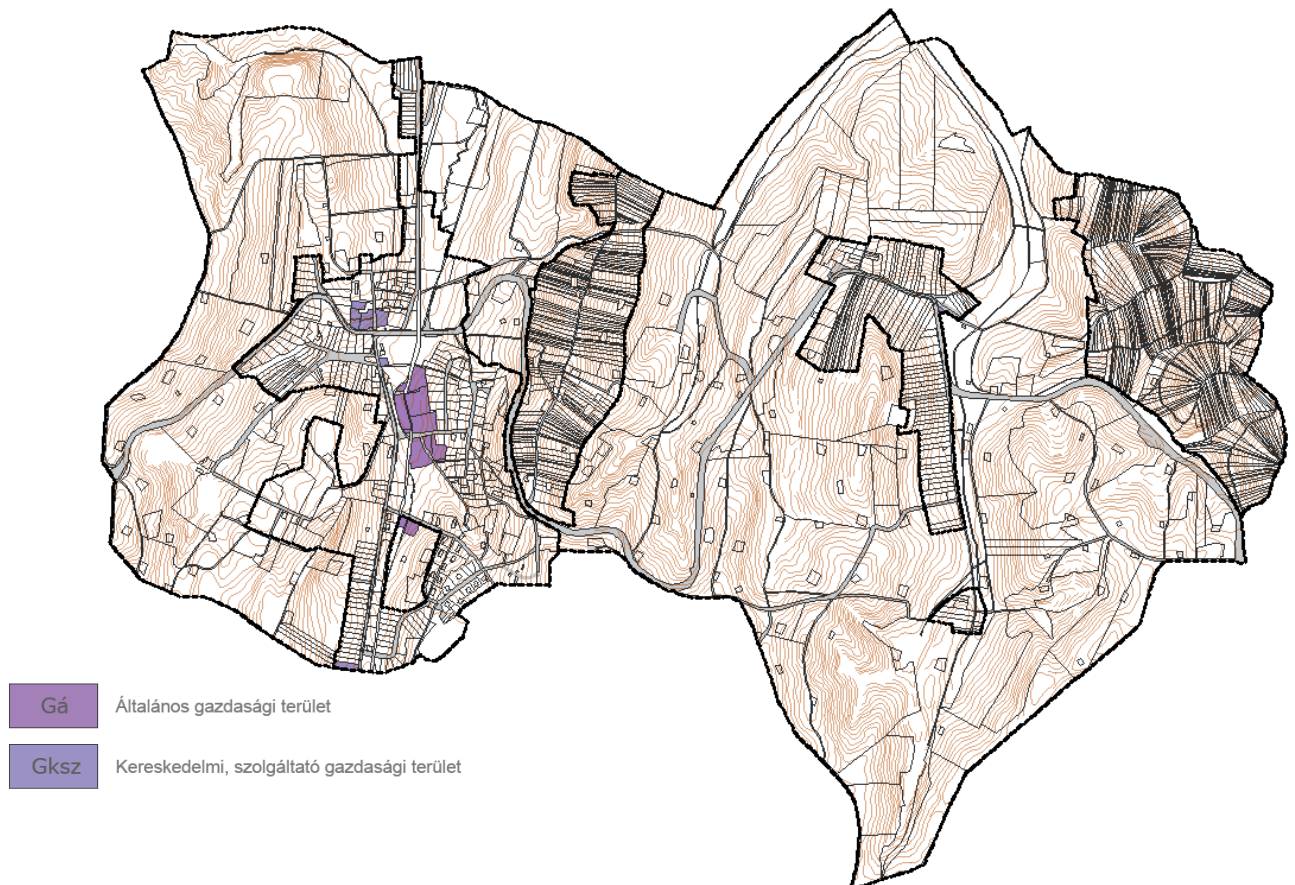
gazdasági területek

kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

A településrészek központi területein, illetve Kerettye településrész rész déli határán kerültek kijelölésre a település kereskedelmi, szolgáltató területei. E területek nagy részén jelenleg is üzletek, vendéglátó helyek helyezkednek el. Újra a kereskedelmi szolgáltató területek közé a Bába településrészen elhelyezkedő 346 hrsz.-ú telek, illetve a Kerettye településrészen elhelyezkedő 176 hrsz.-ú telek került, melyek így szélesebb körű fejlesztési lehetőségekkel bírnak.

általános gazdasági területek

A település központi részén mára felhagyott, egykor olajbányászat céljára szolgáló területei a továbbiakban általános gazdasági területként kerülnek szerepeltetésre a terveken. E területeken a lakó funkciókra nem zavaró hatású gazdasági tevékenység kerül engedélyezésre, mely hosszútávon hozzájárul a település fejlődéséhez.



gazdasági övezetek tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre szánt területek

különleges mezőgazdasági üzemi területek

Báza területén a Dózsa György út északi oldalán került kijelölésre különleges mezőgazdasági üzemi terület, mely a terület korábbi valós hasznosítása.

különleges beépítésre szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló terület

A település bányászati célt szolgáló, a hatályos tervekben beépítésre szánt területként szereplő területit különleges nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló övezetbe soroljuk. E területek elsősorban Kerettye településrésztől nyugatra csoportosulnak, de elszórtan a település más részein is megtalálhatók.

különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület

Kerettye településrész északi részén a valós hasznosításnak megfelelően különleges szennyvíztisztító terület kerül jelölésre.

különleges beépítésre szánt közlekedési terület

Kerettye településrész központi részén az autóbussz pályaudvar területe, valamint a környezetében elhelyezkedő boltok, üzletek a valós hasznosításnak megfelelően különleges beépítésre szánt közlekedési területfelhasználásba kerül besorolásra. E területek közé tartoznak azon garázssorok, melyek átépítése a jövőben nem prognosztizálható, így a településtervben a valós hasznosítást jelöljük.

beépítésre nem szánt területek

zöldterület

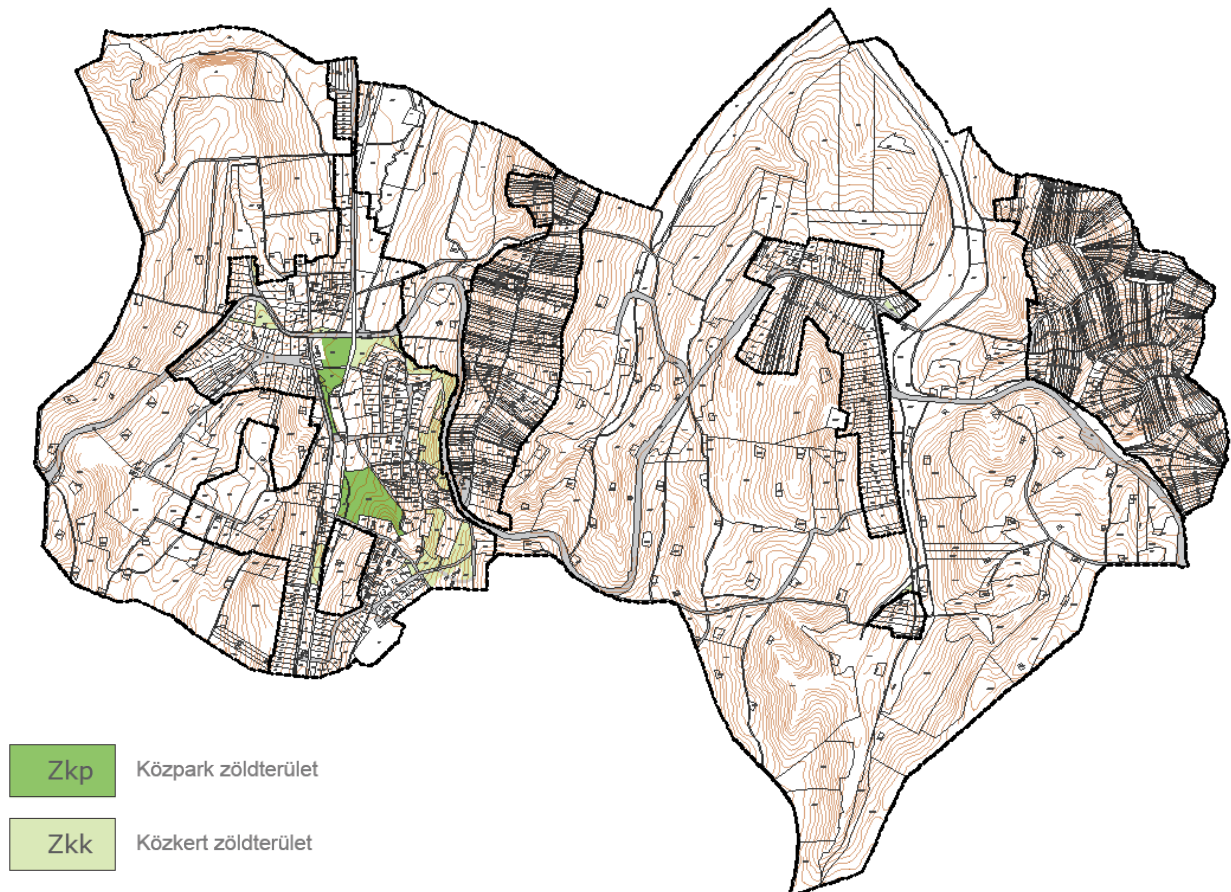
A település zöldterületei közé a valóságban is zöldterületként hasznosított területeket, vagy növényállományát tekintve zöldterületi hasznosításra alkalmas területeket soroltuk, melyeket a közkert vagy közpark övezetek között osztottunk fel. A közpark és közkert övezetek között az elhelyezhető rendeltetések és a beépíthetőség mértéke adja a különbséget.

közkert

Közkertek számára mindkét településrész esetében biztosít helyet a terv. Ezek nagy része a hatályos tervekben is zöldterületként szerepelt. Elhelyezkedésüket tekintve elmondható, hogy mind központi, mind a központtól távolabb eső területeken megtalálhatók.

közpark

Közparkokat Kerettye településrész központi részén jelöl a terv, melyek zöldterületként szerepeltek a hatályos tervekben is. E területeken a szabályozásban szélesebb körű funkció elhelyezés kerül biztosításra nagyobb beépítési paraméterekkel, melyek a település helyi közösségi igényeinek kielégítésén túl a turizmushoz köthető fejlesztések számára is lehetőséget tudnak biztosítani.



zöldterület övezetek tervezett elhelyezkedése

erdőterületek

egyéb erdőterületek

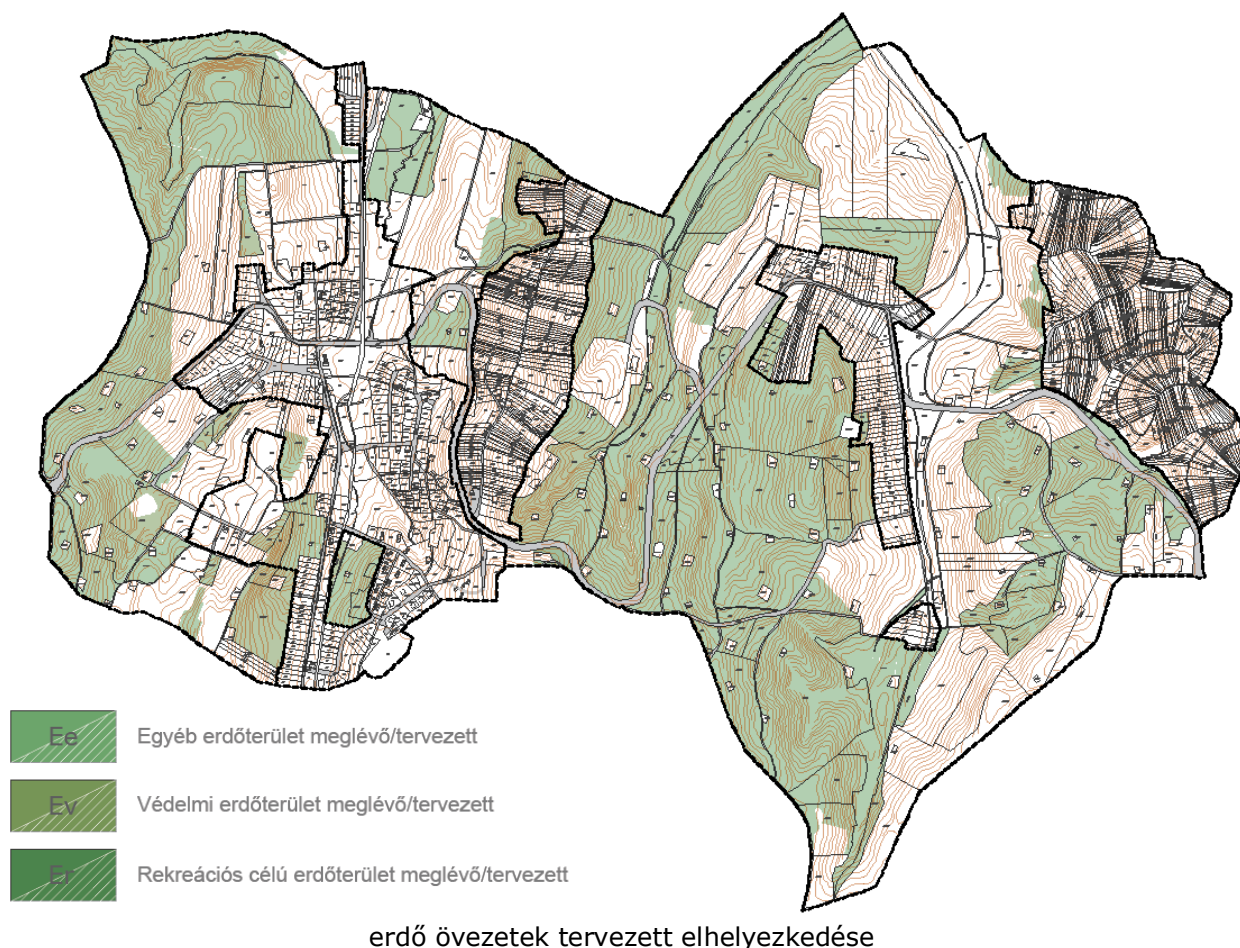
Az egyéb erdőterületek az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása alapján kerültek jelölésre, továbbá azon területek soroltak ide, melyek a tényleges területhasználatnak megfelelően is erdőterületek, illetve a településszerkezeti egység kialakítása érdekében erdőként jelölésük szükségszerű. Ez utóbbiak a terveken tervezett megjelöléssel szerepelnek.

védelmi erdőterületek

A község területén több helyen került kijelölésre védelmi erdőterület, melyek nagy része szintén az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása alapján szerepel a terveken. A településszerkezeti egység kialakítása érdekében illetve a valós hasznosítást és funkciót figyelembe véve további erdőterületek kerültek kijelölésre, ezek a terveken tervezett megjelöléssel szerepelnek.

rekreációs erdőterületek

A termál fürdőtől keletre a rekreációs erdőterület kerül jelölésre a terveken, mely az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartásában is közjóléti erdőként szerepel.



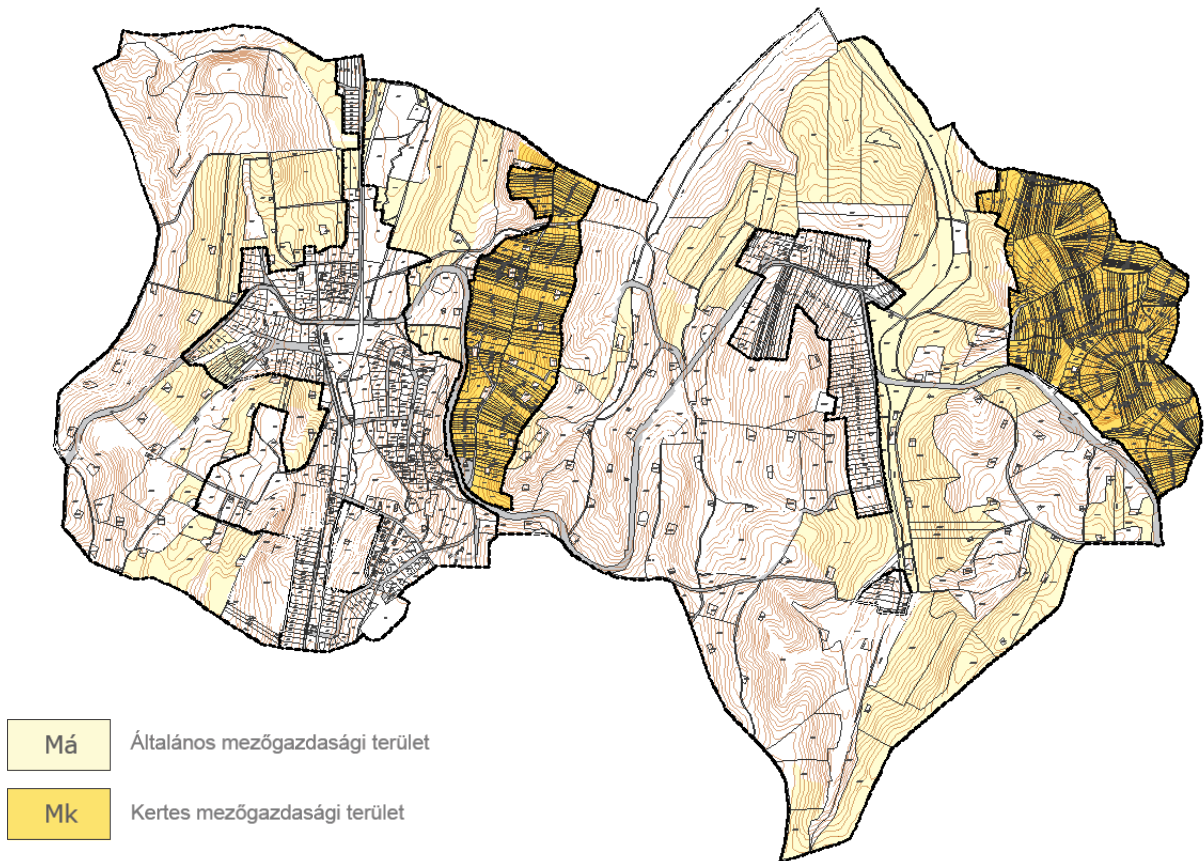
mezőgazdasági területek

kertes mezőgazdasági területek

Bázakerettyén a kertes mezőgazdasági területek két egységben helyezkednek el, mivel mindkét településrészhez tartozik zártkert. A Bázához tartozó zártkerti területek laza beépítésűek, hegyi pincék találhatóak rajta. A Kerettyéhez tartozó zártkert azonban sűrűbb beépítésű, több lakó funkciójú épület is megtalálható rajtuk. A településterven mindkét terület egységet kertes mezőgazdasági területként jelöljük.

általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területeket elsősorban a település külterületének szántó, rét, legelő művelési ágú területei alkotják. A szántó művelési ágú területek elsősorban Báza településrész környezetében helyezkednek el, a legelők a patak völgyekben, míg a rétek elszórtan a település külterületén és zártkertjeiben.



mezőgazdasági övezetek tervezett elhelyezkedése

vízgyűjtőterület

Báza településrésztől keletre halad végig a Báza-réti patak, mely a településterven is vízgyűjtőterületként jelölt. A Báza-réti patak Báza településrésztől nyugatra is rendelkezik mellékággal, ez is vízgyűjtőterületbe sorolt. A település önálló helyrajzi számon található árcai szintén vízgyűjtőterület területfelhasználásúak.

közlekedési területek

közúti közlekedési terület

A település közúti közlekedési és közmű elhelyezési területei tartoznak ide, melyek hálózatot alkotnak a településen. A hálózatban térségi összekötő utak, valamint hely gyűjtő és kiszolgáló utak szerepelnek. E területeken közlekedési és közmű létesítmények helyezkednek el.

egyéb közlekedési terület - vasút

A vasúti közlekedési területekhez a vasúti pálya által érintett területek tartoznak, mely vasúti pályán a Csömödéri Állami Erdei Vasút halad.

különleges beépítésre nem szánt területek

különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület

Kerettye településrész déli részén turisztikai terület kerül jelölésre, ahol turisztikai fejlesztések megvalósítása tervezett térségi együttműködés keretében.

különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás terület

A település területén elhelyezkedő olajkutak, illetve a bányavezetékekkel sűrűn, a beépítést teljesen ellehetetlenítő módon behálózott területek beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás területként kerülnek szerepeltetésre a terveken.

különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület

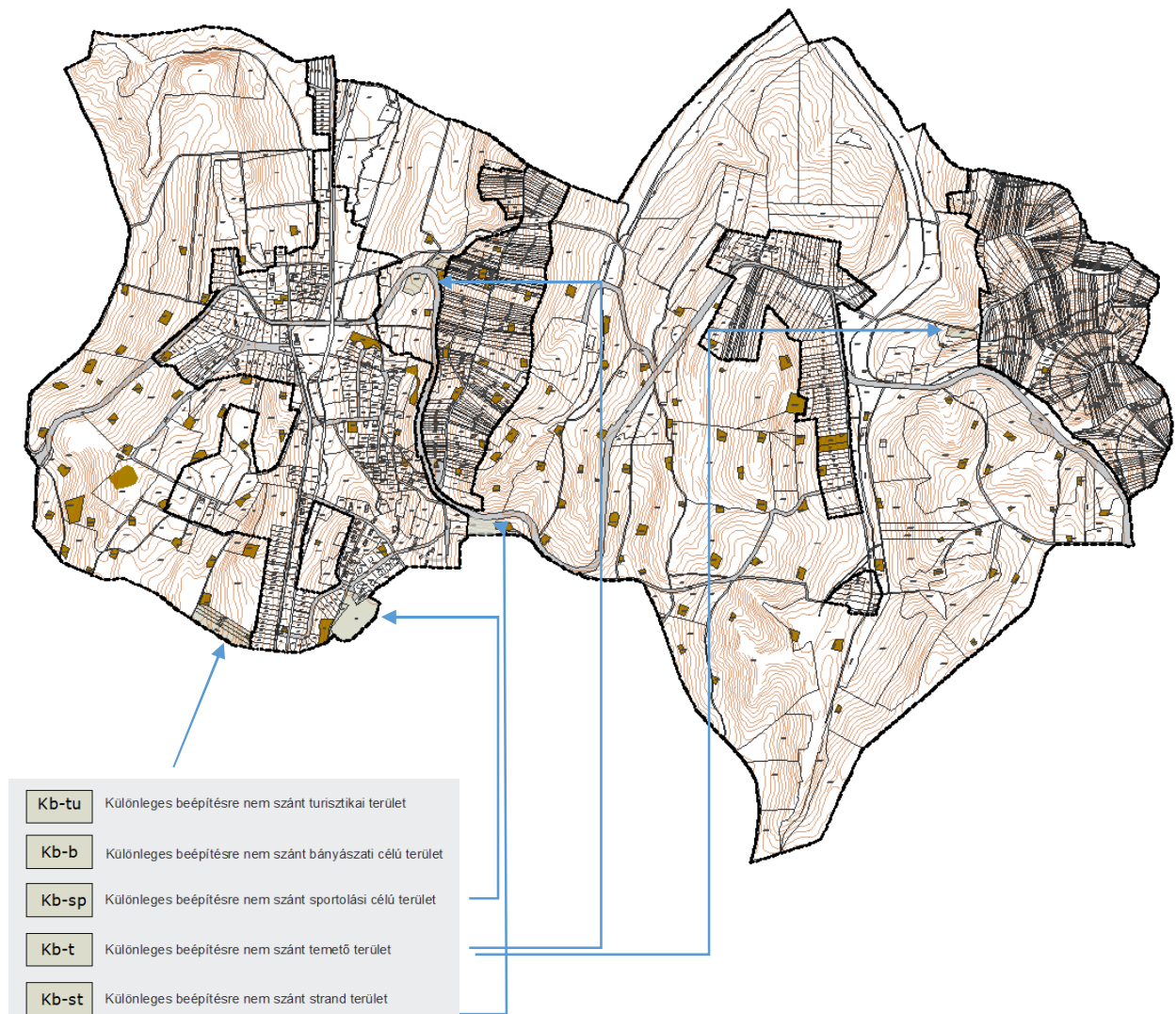
Kerettye településrész déli részén sportolási célú területet jelölnek a tervek a valós hasznosításnak megfelelően.

különleges beépítésre nem szánt temető terület

A valós hasznosításnak megfelelően temető területek szerepelnek a terveken. E területek mindkét településrészben megtalálhatók.

különleges beépítésre nem szánt strand terület

A termálfürdő területe különleges beépítésre nem szánt strand területként kerül kijelölésre.



3.2. szabályozási koncepció

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv hatálya

A helyi építési szabályzat a település teljes közigazgatási területére kiterjed. A szabályzatban meghatározott általános érvényű előírások a település teljes területén érvényesek.

Építési szabályzat szerkezete, felépítése

A tervezett helyi építési szabályzatot három fejezetre osztottuk, mely fejezetek az általános előírásokat, a részletes övezeti előírásokat és záró rendelkezéseket tartalmazzák.

Az I. fejezet az általános előírások rendelkezéseit írja le. A fejezet a hatály meghatározásán túl általános előírásokat fogalmaz meg, melyek jellemzően telekalakításra vonatkozó szabályok, tartalmazza a közterület, épített környezet alakítására, a táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat, a környezetvédelmi és a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat. Ezen előírások a területi hatállyal összhangban, az érintett területeken felmerülő, szükséges szabályokra fókuszálnak. Az általános előírások fejezet tartalmazza továbbá a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyes sajátos jogintézményeket, a közművek előírásait, az építés általános szabályait, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit, az építészeti értékek védelmét és a védőterületek és védőtávolságok szabályait.

A II. fejezet részletes övezeti előírásokat rögzít a beépítésre szánt övezetekre és a beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan övezetenkénti rendeltetést és egyedi szabályokat meghatározva. A III. fejezet a záró rendelkezéseket tartalmazza.

A rendelet mellékletét képezi a szabályozási terv tervlaponként külön mellékletként, az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó normatív előírásokat tartalmazó táblázat, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázatok a beépítésre szánt és nem szánt területek esetében. Mellékletként kerül szerepeltetésre továbbá a bányavezetékek és olajkutak elhelyezkedését és azok védőterületét ábrázoló térkép, melyre külön jogszabály határoz meg előírásokat, korlátozásokat.

Építési övezetek szabályozása

Az új helyi építési szabályzatban kisvárosias lakó, kertvárosias lakó, falusias lakó, településközponti és intézményi vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, általános gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi, nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló, szennyvíztisztító és közlekedési területek jelennek meg beépítésre szánt területként.

Az övezetek szabályozásában szükség szerinti bekezdésszámban szerepelnek az övezetre vagy azok egy részére vonatkozó egyedi vagy speciális előírások, további korlátozások, vagy engedmények. Itt szerepelnek továbbá azok a feltételek, melyek a rendelet mellékletét képező, elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázat szerint feltétellel helyezhetők el.

Az építési övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásait a szabályzat 3. mellékletét képező táblázat tartalmazza. E táblázatban szerepelnek a kialakítható és beépíthető legkisebb telekméretetek és telekszélességek, a meghatározott beépítési mód, a beépítési magasságok, az oldalkert mértéke, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke. Az elhelyezhető és tiltott rendelkezéseket szintén táblázatos formában megjelenítve a szabályozás 4 és 5. melléklete képezi.

Beépítésre szánt területek úthálózata

A beépítésre szánt területen az utak szükséges szélesítése, és az új utak kialakítása szabályozási vonallal meghatározásra került. Építési tevékenység „rendezett telekállapot” kialakítását követően hajtható végre, így a szabályozási vonallal érintett telkek esetén az új utakat, vagy a meglévő utak szélesítését az érintett telkek esetében le kell választani.

Külterületi kiszolgáló utak, országos mellékutak és a gyorsforgalmi út szabályozása

A beépítésre nem szánt övezetek – kertes és általános mezőgazdasági terület, erdőterület – és a beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezet területén új kiszolgáló utak kialakíthatók és megszüntethetők anélkül is, hogy annak kialakítása vagy megszüntetése a szabályozási tervben szerepelne. Ezen övezeteken a szabályzatban meghatározott előírások mellett új utak is kialakíthatók.

Közművek

A helyi építési szabályzat „Közművek előírásai” című fejezete tartalmazza a település közművekkel, felszíni vízrendezéssel kapcsolatos előírásait. A helyi építési szabályzatban ezen fejezetében kerültek meghatározásra a helyi szabályok az ivóvízellátásra, szennyvízelvezetésre, csapadékvíz-elvezetésre vonatkozóan.

Beépítésre szánt területek szabályozása

kisvárosias lakóterületek szabályozása

Az új terveken egy Lk jelű övezet kerül feltűntetésre. Az övezetre vonatkozó előírások meghatározása során az OTÉK rendelkezési voltak mérvadók a helyi sajátosságokat figyelembe véve.

kertvárosias lakóterületek szabályozása

A kertvárosias lakóterületek közé elsősorban a lakótelepek területei és az azokhoz hasonló beépítésű területek kerülnek besorolásra. A lakótelepek alapvetően kétféle csoportba oszthatók, az egykori munkáslakások és az egykori mérnöklakások területei közé, így az építési szabályzatban kétféle kertvárosias lakóövezet kerül meghatározásra. Az első övezet a mérnöklakások területe, itt nagyobb épületek találhatóak meg szabadon álló beépítési móddal. A második övezetbe kisebb beépítéssel, szabadon álló és ikres beépítési móddal vegyesen helyezkednek el az épületek kisebb méretű telkeken. A fejlesztési területeket az egyes számú övezethez kerültek besorolásra. Az övezetre vonatkozó előírások meghatározása során az OTÉK rendelkezési voltak mérvadók a helyi sajátosságokat figyelembe véve.

falusias lakóterületek szabályozása

A falu ősi településrészei és a később beépült, nem lakótelepi beépítésű területei falusias lakóterületként kerültek szabályozásra. Az övezetre vonatkozó előírások meghatározása során az OTÉK rendelkezési és a helyi sajátosságok voltak mérvadók.

Beépítésre nem szánt területek szabályozása

közlekedési területek szabályozása

A közlekedési területekre vonatkozó előírások felülvizsgálatra kerültek a jelenleg hatályos OTÉK előírásainak megfelelően. Ez alapján megkülönböztetünk közúti közlekedési területeket és egyéb közlekedési területeket. A közúti közlekedési területek közé a hatályos szabályozás szerinti közlekedési és közműterület tartozik. Az egyéb közlekedési területek közé fognak tartozni a kötöttpályás közlekedési területek.

zöldterületek szabályozása

A település zöldterületei a Zkp jelű közpark és a Zkk jelű közkert övezetekbe kerülnek besorolásra. A közparkok közé központi területeken elhelyezkedő, szélesebb körű hasznosításra szánt területek kerültek besorolásra, ahol a zöldterületek a turisztikai célok kiszolgálására is hivatottak.

erdőterületek szabályozása

Az OTÉK rendelkezéseinek megfelelően a településen védelmi, rekreációs illetve egyéb erdőterület övezetekbe kerülnek besorolásra az erdőterületek.

Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők az ottani rendeltetésüknek megfelelően védelmi, rekreációs vagy egyéb erdőövezetként szabályozottak. A nyilvántartott erdők és a szabályozásban erdőövezetbe sorolt területek közötti eltérés a nyilvántartott erdők összterületének tekintetében 5 %-nál kisebb, így a tervek a területrendezési törvényben meghatározott szabályozásnak megfelelnek.

A szabályozási terven az erdészeti adatbázisban nyilvántartott erdőterületeken túl erdőterületként szabályozottak még azon területek, melyek a területrendezési terv térségi területfelhasználásaira tekintettel, illetve a településszerkezeti egység megőrzése érdekében szükségszerűen erdő övezetbe sorolandók. E területek a terveken tervezett erdőként szerepelnek.

Az egyes erdő övezetekre meghatározott előírások esetében az OTÉK rendelkezései mérvadók.

kertes mezőgazdasági területek szabályozása

A helyi szabályozásban a kertes mezőgazdasági területek az Mk-1 és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetekbe kerültek besorolásra. Az Mk-1 jelű övezet a Kerettye településrészhez tartozó zártkert területe, ahol már a történeti térképek tanulsága szerint korábban is intenzívebb beépítés volt jellemző, mint egy átlagos zártkertben. Mindez a hasznosításban is megmutatkozik, hiszen kialakult állapotnak tekinthető, hogy több lakó funkciójú ingatlan jelent meg a területen és igény mutatkozik továbbiak elhelyezésére is. Bár a jelenleg hatályos OTÉK kertes mezőgazdasági területeken nem teszi lehetővé lakás elhelyezhetőségét, a kialakult állapotra tekintettel az önkormányzat felmentést kér a megengedőbb szabályozás megalkotására. A szabályozás megalkotásakor figyelembe vettük a Kormány új rendeletének tervezetét a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról, mely lehetővé teszi a lakóépület elhelyezését kertes mezőgazdasági övezetben. A tervezett szabályozásban az új kormányrendeletben meghatározott feltételek mellett lesz lehetőség lakóépület elhelyezésére.

Mindennek megfelelően cél a lakhatást lehetővé tevő szabályozás megteremtése, mely nem terheli túlságosan le a területet.

általános mezőgazdasági területek szabályozása

A tervezett szabályozás megalkotása során az általános mezőgazdasági övezetekre vonatkozó szabályok az OTÉK-ban megfogalmazottakkal összhangban került sor.

vízgazdálkodási területek szabályozása

A vízgazdálkodási területek övezetébe kerültek besorolásra az önálló telekkel rendelkező és a szabályozási tervben kiszabályozott árkok, vízfolyások, vízmosások telkei. A szabályozási tervlapon e területek kék felületkitöltéssel láthatók.

különleges beépítésre nem szánt területek szabályozása

A község területén öt beépítésre nem szánt különleges övezetet különböztetünk meg, melyekre vonatkozóan a sajátos használatból adódó egyedi előírások kerültek meghatározásra. Ezen övezetek a különleges turisztikai terület, bányászati célú terület, sportterület, strand terület és a temető terület.

4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Helyi védelem alatt álló épületek, építmények

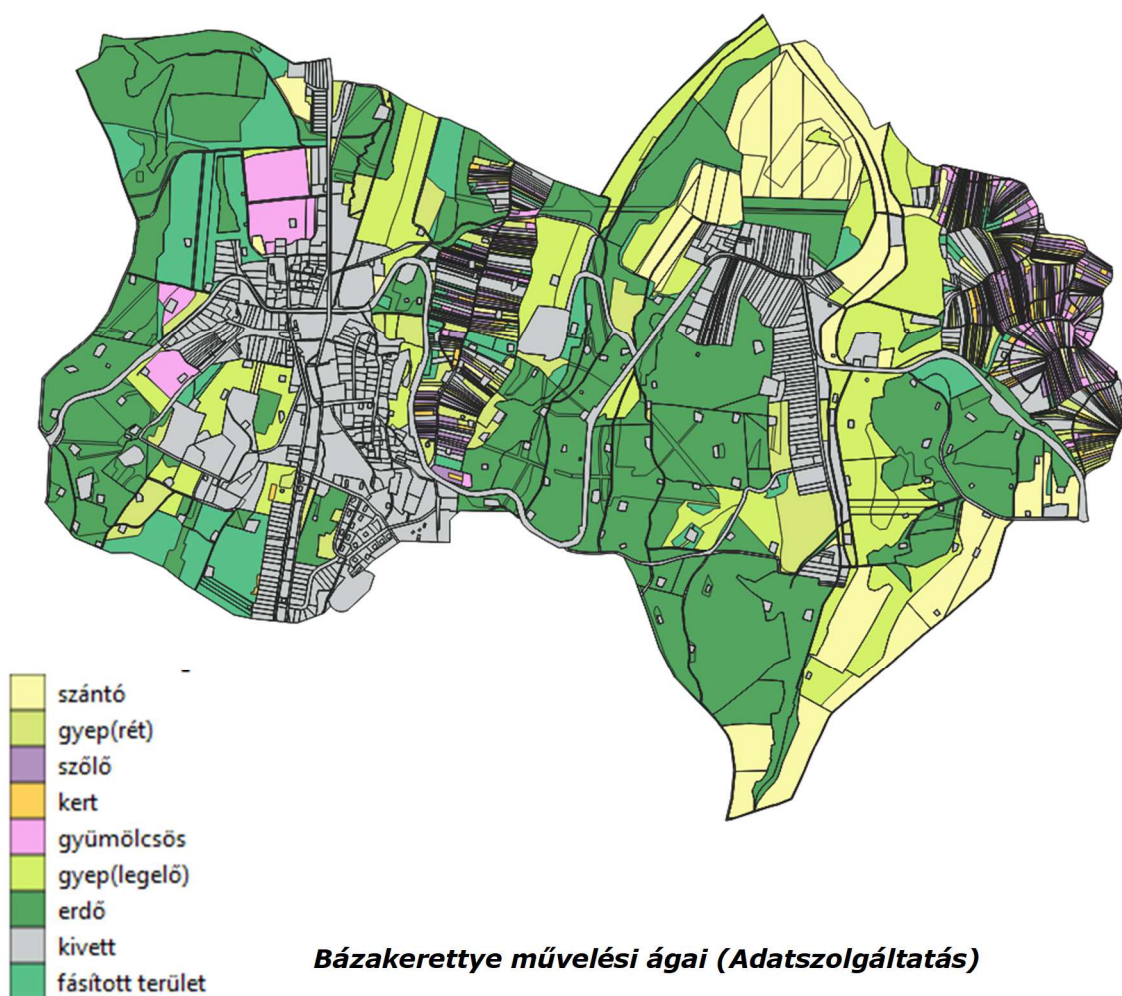
A település helyi védelem alatt álló épületei a településképi rendelet készítésekor kerültek rögzítésre a településképi rendeletben. Jelen településrendezési terv készítés során a helyi védelem alatt álló épületek nem kerülnek felülvizsgálatra, a településképi rendeletben meghatározottakat vesszük alapul.

A helyi védelem alatt álló épületek és objektumok a tervezett szabályozásban szerepeltetésre kerülnek. A helyi védelemre vonatkozóan a településképi rendelet határoz meg előírásokat.

5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

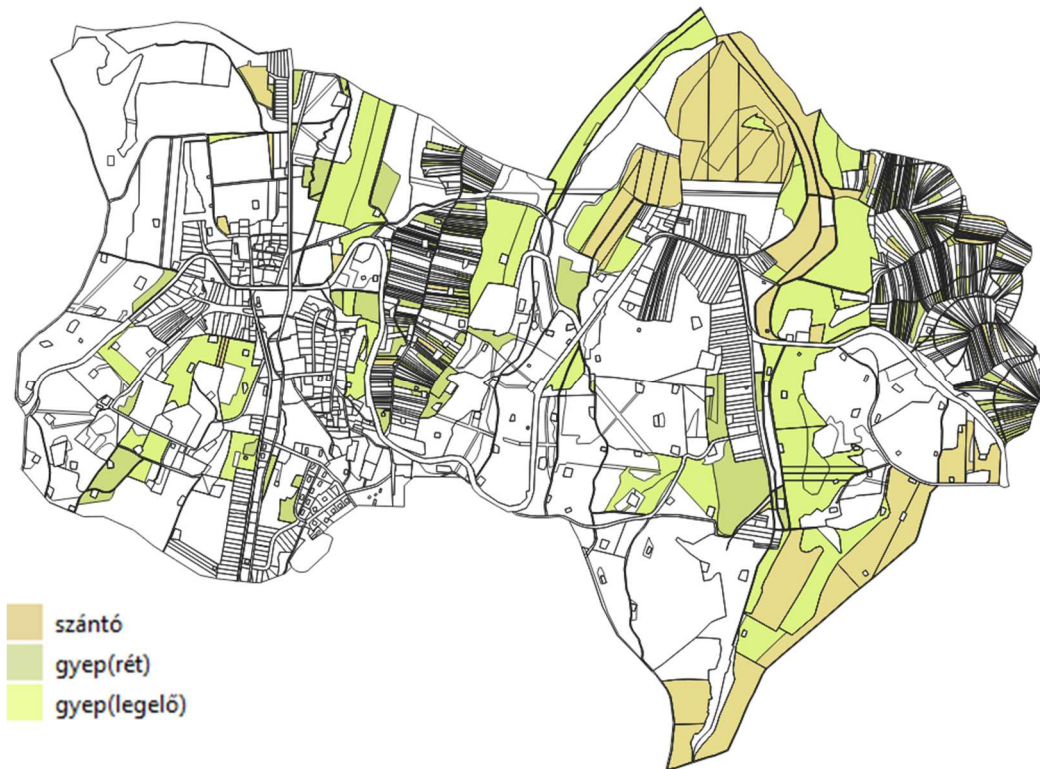
A településterv alkalmazkodik a történeti tájhasználathoz, biztosítja a tájszerkezet fenntartását a külterületi területfelhasználási rendszerének kialakításával, és egyértelművé tette a mezőgazdasági, valamint erdőterületek sajátos területfelhasználásait, és a HÉSZ-ben a fejlesztési tervvel összhangban szabályozta. Az egyes sajátos területfelhasználási egységek szabályozása a történeti tájhasználat és a tájképvédelem figyelembevételével és a környezetkímélő gazdaságfejlesztés elősegítésével történt. A külterület területfelhasználás rendszerének kialakítása során figyelembe vettük az adatszolgáltatás szerinti valós felszínborítást és művelési ágakat, valamint a védett és védendő természeti és táji értékeket.



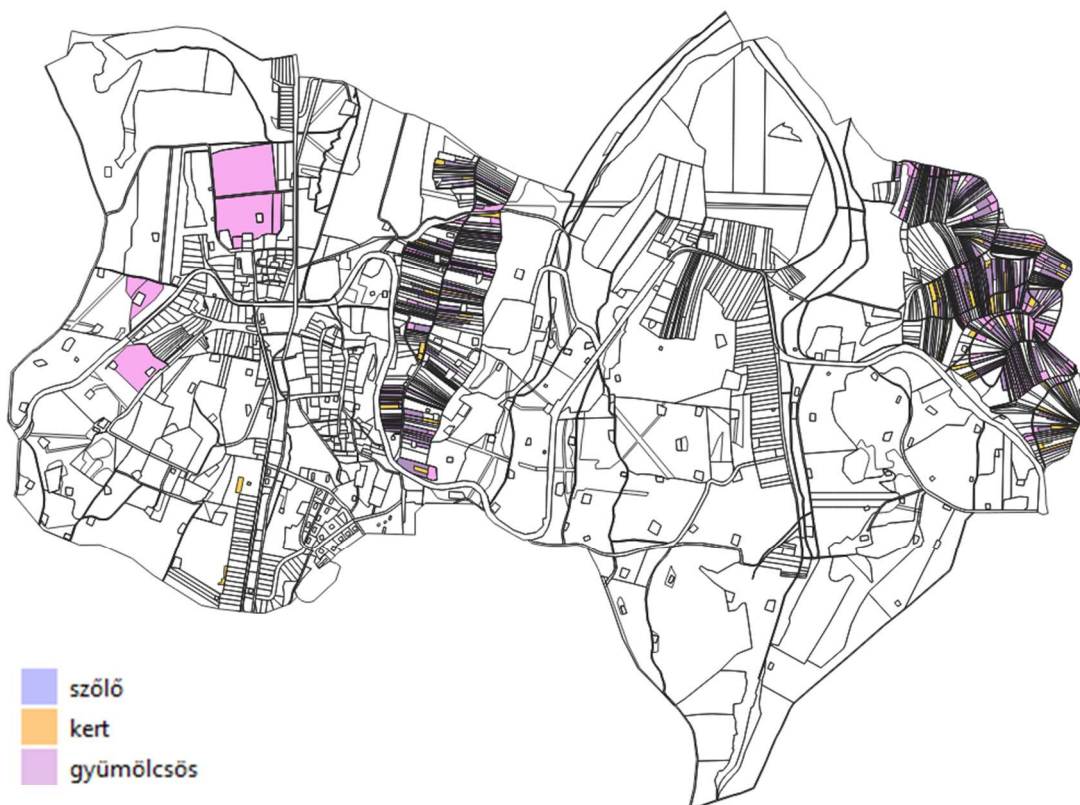


Bázakerettye felszínborítása (Adatszolgáltatás)

A terv a **mezőgazdasági területeket** általános és kertes sajátos területfelhasználási egységekbe sorolta az alapján, hogy művelési ág és felszínborítás alapján milyen hasznosításúak, illetve védelem alatt állnak-e. A település sajátossága a gazdag erdősültség, azonban számos erdőként hasznosított terület gyep művelési ág alá tartozik, A terv a jelenlegi felszínborítást tartja szem előtt, Bázakerettye esetében tényleges gyepként hasznosított terület nem található, így két kategóriába sorolja a mezőgazdasági területeket.



Bázakerettye mezőgazdasági hasznosítású területei (Adatszolgáltatás- Művelési ág)



Bázakerettye szőlő-kert-gyümölcsös hasznosítású területei (Adatszolgáltatás- Művelési ág)

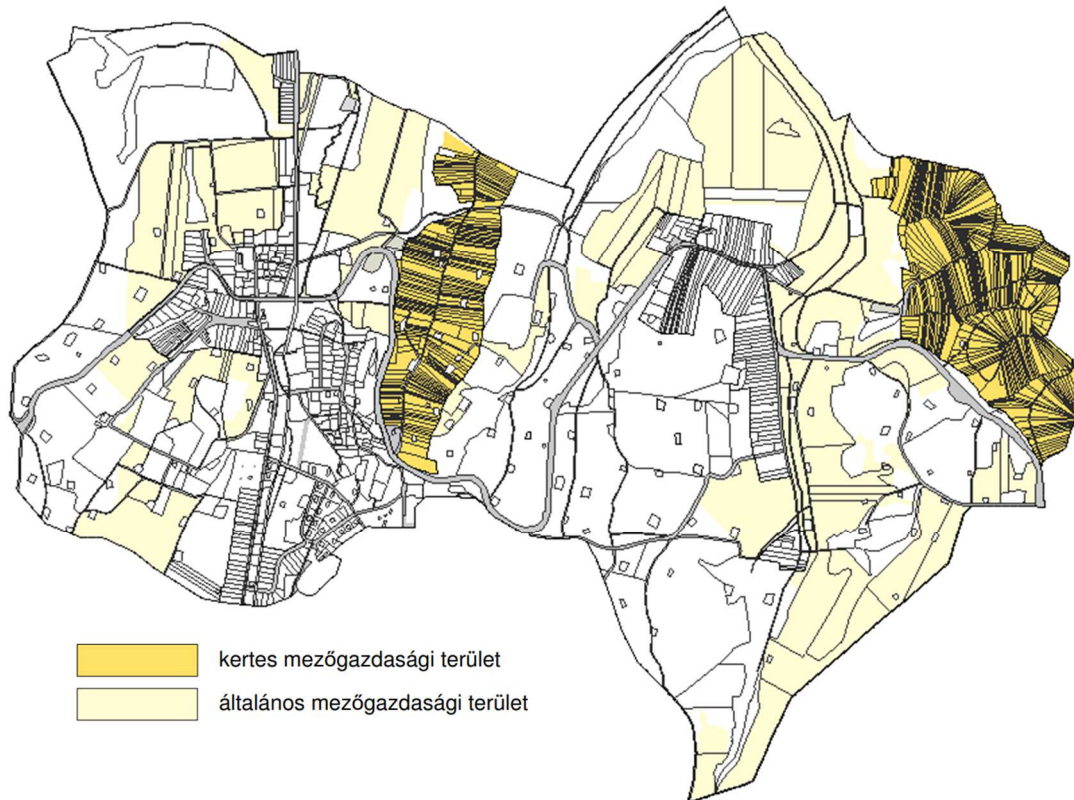
Művelési ág szerinti mezőgazdasági területek

Az **általános mezőgazdasági terület** övezetébe meghatározóan az árutermelő gazdálkodásra alkalmas, védelem alatt nem álló szántóterületek tartoznak. Általános mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek kialakíthatók. Kialakítható továbbá birtokközpont is.

A **kertes mezőgazdasági terület** területfelhasználási egységbe többnyire a nagyterjedésű zártkerti területek sorolta be a településterv. Bázakerettye esetében a település méretéhez képest jelentős arányú terület, amely a dombhátak felaprózott telkeit érintik, többnyire gazdasági épülettel rendelkeznek, vegyesen szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú területek.



Kertes mezőgazdasági területek művelési ág szerinti megoszlása



Javasolt mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszere

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti **erdőket** a terv teljes egészében erdőterületbe sorolta, kiegészítve a meglévő erdőkhöz szervesen illeszkedő bokrosodó, erdőszedő, erdő felszínborítású területekkel. További tervezett erdő a megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és az erdőtelepítésre javasolt övezet figyelembevételével a település középső, keleti és nyugati részén található nagyterjedésű erdő borította területek.

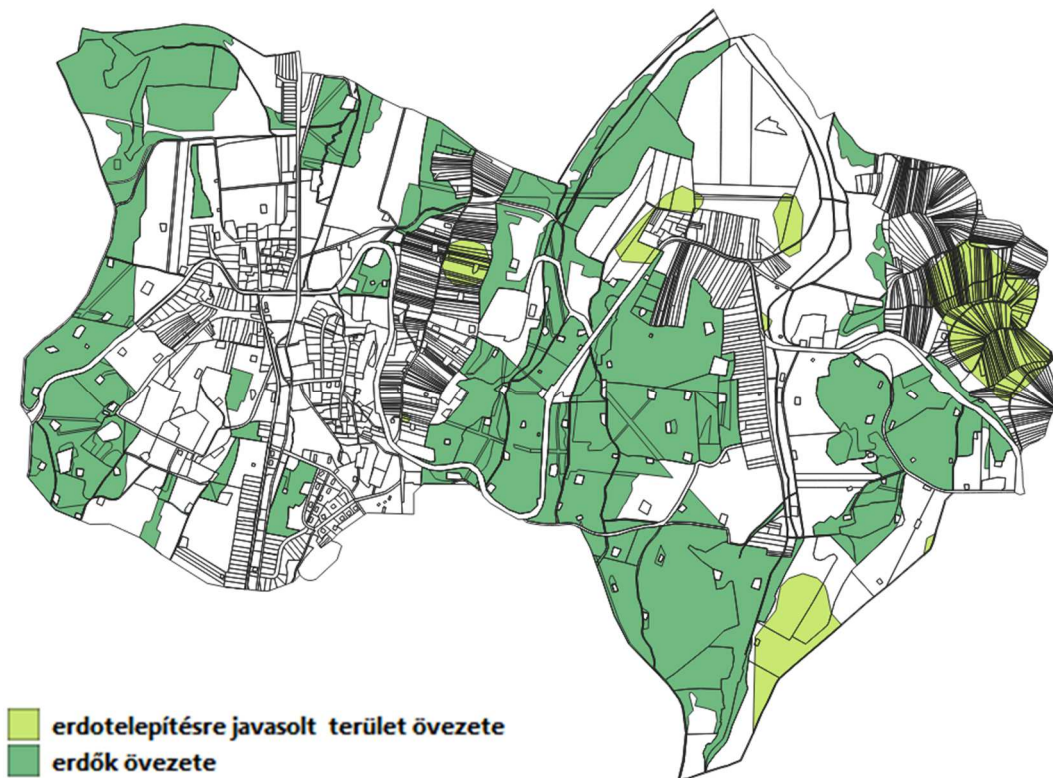
Az erdőket a településterv megkülönbözteti erdőgazdálkodási rendeltetésük szerint, melyekre vonatkozóan a szabályzat az OTÉK-ban meghatározott előírásokat figyelembe véve határoz meg követelményeket.



Adatszolgáltatás szerinti erdők rendeltetés szerinti megoszlása



Művelési ág szerinti erőterület és fásított terület



Zala megye TrT erdőtelepítésre javasolt övezete



Tervezett területfelhasználás szerinti erdőterületek (egyéb erdő, védelmi erdő, közjóléti erdő)