

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

Zalahaláp Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
87/2005. (VIII. 08.) számú ZTÖ. határozata  
Zalahaláp Településszerkezeti leírásának  
és településszerkezeti tervének jóváhagyásáról

Zalahaláp Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Zalahaláp község település-szerkezeti leírását és településszerkezeti tervét a csatolt mellékletben foglaltak sze-rint jóváhagyólag elfogadja.

**Zalahaláp, 2005.**

**Szurgyiné Dr. Szabó Ilona**  
Körjegyző

**Szencz Lajosné**  
Polgármester

## **TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS**

### **1. A határozat alkalmazása**

- (1) A településszerkezeti terv és leírás hatálya kiterjed Zalahaláp 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 Zalahaláp község 108/2004. (XI. 04.) Z.T.Ö. számú határozattal megállapított Településfejlesztési Konceptióján alapul.
- (2) A településszerkezeti terv figyelembe vette az .../19..... (.....) számú rendelettel jóváhagyott ÖRT-ben foglaltakat.
- (3) A településszerkezeti terv figyelembe vette többek között a többször módosított Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendeletben, a 2003. évi XXVI. Törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Tervben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. Törvényben, Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptiójában, valamint Veszprém Megye Területfejlesztési Tervének tervezetében foglaltakat.

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

- (1) Zalahaláp község a Közép-Dunántúli régió, Veszprém megyei, tapolcai kistérséghez tartozik.
- (2) Zalahaláp község tagja a Balaton Környéki Települési Önkormányzatok Területfejlesztési Társulásnak.
- (3) Zalahaláp Tapolca felől a 7317. számú úton megközelíthető település. A megyeszékhely Veszprém, Tapolca, településen keresztül, a 7301. számú összekötő úton érhető el.

### **4. Népeség, ellátás**

- (1) A település lakónépessége jelenleg 1100 fő körül mozog.
- (2) Az elmúlt évek statisztikáját figyelembe véve, a település lakónépességét a terv távlatában (10év) max. 2200 fővel kell figyelembe venni.

## 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:
  - a) Közigazgatási határ
  - b) Belterületi határ
  - c) Meglévő és tervezett közutak (országos főút, mellékutak), kerékpárutak, és csomópontjai.
  - d) Meglévő és tervezett terület-felhasználási egységek területi meghatározása a sajátos használat szerint.
  - e) A terület-felhasználást jelentősen befolyásoló védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
  - f) Védett természeti- táji értékek, területek
  - g) Védett művi értékek, területek
  - h) 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 területét építési szempontból:
  - a.) beépített és beépítésre szánt
  - b.) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.
- (3) Beépített, és beépítésre szánt terület:

A beépítésre szánt területek módosítása: új lakóterületeket jelöltünk ki belterületi és még külterületi ingatlanokon, de a jelenlegi belterület szomszédságában. Az újonnan jelölt telkek belterületbe csatolása szükséges.
- (4) 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,
      - kertvárosias terület,
    - vegyes terület
      - településközpont terület,
    - gazdasági terület
      - kereskedelmi, szolgáltató terület
      - ipari terület
        - egyéb ipari terület
    - különleges terület
      - temető terület,
      - sport és szabadidő terület,
      - hulladéklerakó terület
      - honvédelmi terület

- b.) beépítésre nem szánt területek
- közlekedési- és közműterület,
    - közúti közlekedés
    - kötöttpályás közlekedés
  - zöldterület,
  - erdőterület,
    - védelmi
    - gazdasági
  - mezőgazdasági terület,
    - általános
    - kertes
  
  - vízgazdálkodási terület.

## **7. Lakóterületek, lakásellátás**

- (1) Jelenleg mintegy 379 lakóépület található a településen.
- (2) Zalahaláp lakóterületei:
- nagyvárosias lakóterület nincs és nem is került kialakításra
  - kisvárosias lakóterület nincs és nem is került kialakításra
  - kertvárosias lakóterület a település keleti részén került kialakításra
  - falusias lakóterület az összes meglévő és a fejlesztésre kijelölt területek nagy része
- (3) Új lakóterületek lettek kijelölve belterületen a Béke utca keleti oldalán, az általános iskola és a sportpálya közti területen, valamint az Ady Endre utcával párhuzamosan északi irányban kialakított új utca mentén kétoldali telekalakítással. További új lakóterületek lettek kialakítva a jelenleg még külterületi ingatlanokon, de a jelenlegi belterület szomszédságában. Az újonnan jelölt telkek belterületbe csatolása szükséges. Ezen területek a település belterületétől dél-nyugatra (vízmű alatti terület), délre, keletre (ezeken a területeken, társasházak, sorházak építésére van lehetőség) és észak-keletre helyezkednek el. Ezeket a területeket egy 50 méteres véderdő sáv zárja le délről és keletről, a közelben lévő honvédelmi területek miatt. A Honvédelmi Minisztérium, mint ez ügyben érintett szakhatóság, ezen területek beépíthetőségéhez csak akkor járul hozzá, ha először a véderdő sávot alakítják ki, továbbá az ide letelepülni szándékozókot tájékoztatni kell arról, hogy a Honvédelmi Minisztérium felé a lőtér közelségéből adódó károk miatt, semmilyen kártérítési igényel nem fordulhatnak.
- (4) A falusias lakóterületen a kialakult állapothoz igazodó szabályozási előírásokat kell alkalmazni, figyelemmel a kialakult telekszerkezetre, a beépítési mértékre és módra.
- (5) A falusias lakóterületen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 0,5.
- (6) Kertvárosias lakóterület a belterület keleti határán került kijelölésre. Zalahaláp település különleges együttélésben működik a mintegy 2 kilométerre lévő Tapolca várossal. A városi közelség, a teljes közművesítés, a munkahelyekkel való jó ellátottság azt eredményezte, hogy Zalahaláp dinamikusan fejlődő lakóterülete praktikusán a város egyik kerületeként működik. Az átlagos épít-

ménymagasság nem tér el jelentősen a falusias karaktertől, ugyanakkor a jelentős építettői igényre adott beépítési válasz sorházszerű megoldása semmiképpen sem falusias jellegű. A település sziluettben a szerencsés földrajzi adottság miatt nem jelentkezik disszonánsan a kertvárosi megoldás.

- (7) A kertvárosias lakóterületen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 1,5.
- (8) Az építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (9) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet. Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák, a hagyományokban gyökerező kontyolások és fióktetők alkalmazása ajánlott.

## **8. Vegyes terület**

- (1) A községben településközpont vegyes terület került kijelölésre.
- (2) Vegyes területbe a településen található iskola területe került. Ez a terület a 158. hrsz-ú ingatlanon található.
- (3) A területen lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmények alakíthatók ki.
- (4) A településközpont vegyes területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 2,4.

## **9. Gazdasági terület**

- (1) A községben kereskedelmi és szolgáltató terület, valamint ipari terület, azon belül egyéb ipari-, illetve településgazdálkodási terület került kijelölésre.
- (2) A település külterületének északi részén, a 0116/2 hrsz-ú terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként került besorolásra, régebben ezen a területen egy pisztrángos telep működött.
- (3) További kereskedelmi, szolgáltató terület lett kijelölve a tervezett elkerülő út Tapolca felőli becsatlakozásánál, ahol benzinkút és étterem kialakításának lehetőségét kell biztosítani.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 2,0.
- (5) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál. Az egyéb ipari területen belül kijelölt övezet:
  - egyéb ipar – jelentős mértékben nem zavaró hatású (GIP<sub>e</sub>)
  - egyéb ipar – településgazdálkodási terület (GIP<sub>e</sub>T)

- (6) Az egyéb ipari terület ipari övezetében elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
- (7) Az egyéb ipari területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 1,5.
- (8) A településen jelentősebb ipari cég a BEFAG Parkettagyára (melynek csak mintegy 10 %-a található a településen). A volt TSZ „romjain” tevékenykedik az AUSTROMET Vasszerkezet gyártó Kft, a csavargyártással foglalkozó CSAVÁRIA Kft, illetve a ZA-SA Ipari és Mezőgazdasági Kft. A településen nagy kiterjedésű, jól lehatárolt iparterület került kijelölésre.
- (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 gázfogadó állomásának helyet biztosító terület (172/6. hrsz), valamint a vízmű telep területe (02/8. hrsz) tartozik.
- (10) A létesítmények telepítésének engedélyezésekor figyelembe kell venni a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat. Kizárólag olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, és nem okoznak a vonatkozó jogszabályban a lakóterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

## **10. Üdülési területek, idegenforgalom**

- (1) Zalahaláp területén nem alakultak ki üdülőterületek, sem üdülőházas, sem hétvégi házas formában.
- (2) A szerkezeti terv nem tartalmaz meglévő és új (tervezett) üdülőterület kijelölést.

## **11. Különleges területek**

- (1) A temető területét különleges terület-felhasználási egységbe kell sorolni.
- (2) A településnek egy működő temetője van, mely a község észak-nyugati részén, részben a település belterületén, részben a település külterületén az 1. és a 689/3. hrsz-ú területeken helyezkedik el. A temetőben ravatalozó is van. A temető bővítése szükséges, melyre a 2/1 és 3 hrsz-ú ingatlanon van mód. Így a területek felparcellázásával a felmerülő igényeket ki tudja elégíteni.
- (3) A volt bazaltbánya területe (0303. hrsz.) a sport és szabadidő terület-felhasználási egységbe sorolandó.
- (4) A 010/2. hrsz-ú területen hulladéklerakó telep működik melyet a különleges hulladéklerakó terület egységbe, kell sorolni. Ezen terület mellett lévő 010/27. hrsz-ú terület egy részét pedig tervezett hulladéklerakó terület egységbe soroltuk.
- (5) A község közigazgatási területén több Honvédelmi Minisztériumi vagyonkezelésű ingatlan található, melyek szintén különleges területfelhasználási kategóriába sorolandók.

- (6) A különleges honvédelmi területek bepontosítva a 061.-066., 068, 070, 014/14, 014/4 és a 049/2 hrsz-ú területeken helyezkednek el.
- (7) A különleges területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség értéke: 2,0.

## 12. Közlekedési és közműterületek

- (1) A községnek az országos közúthálózatba tartozó meglévő és tervezett útjai, a település úthálózata, gyalogos és kerékpárutak közlekedési területnek minősülnek.
- (2) Országos főút a községet nem érinti.
- A 7301. sz. országos mellékút Tapolcánál érhető el, erről ágazik le a
  - 7317 számú Tapolca-Devecser összekötő út, amely áthalad a településen,
  - a 7317. számú útba csatlakozik a 73147 számú bekötő út.
- (3) Országos mellékutak:
- A fent említett 7317. sz. Tapolca - Devecser összekötő út.
- (4) Helyi gyűjtőutak:
- Kossuth Lajos u.
  - József Attila u.
  - Ady Endre u.
  - Kiszolgáló utak:
  - Béke utca
  - Jókai Mór u.
  - Iskola u.
  - Vadvirág u.
  - Tavasz u.
  - további meglévő és tervezett kiszolgáló utak.
- (5) Közlekedési és közmű területbe kerül a településen található iparvágány területe, valamint a Zalahaláp és Tapolca között tervezett kerékpárút is.
- (6) 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.

## 13. Zöldterületek

- (1) A település meglévő zöldterületei:
- Sportpálya területe (173. hrsz)
  - A templomkertben lévő park (148/1. hrsz)
  - A sportpálya melletti millenniumi emlékpark területe (172/11. hrsz.)
- (2) Tervezett zöldterület a községben az új lakótelkek és a Tapolcai összekötő út között lett kijelölve, valamint zöldterület besorolásra javasoljuk a tervezett lakóterület keleti részén kialakítandó játszótér területét is.

- (3) A meglévő és tervezett intézmények körül célszerű nagyobb zöldterületet kialakítani.
- (4) 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.

#### **14. Erdőterületek**

- (1) Zalahaláp erdőterületei gazdasági és védelmi rendeltetésű, meglévő, illetve tervezett erdők.
- (2) Az erdős, ligetes területek megóvandók, az erdőgazdálkodást a továbbiakban is fenn kell tartani. A tájjelleg megőrzése és környezetvédelmi okok miatt erdő hosszú távon sem szűnhet meg. Az erdőfelület mérete inkább növekszik gazdasági célú erdőtelepítésekkel, védelmi erdősávokkal. Az új telepítéseket tájhonos, lombos fákkal javasoljuk megvalósítani

#### **15. Mezőgazdasági területek**

- (1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter, a táji, természeti értékek védelme, továbbá a tájba illő hagyományos gazdálkodás biztosítása érdekében a következő övezetekre tagolódik
  - általános mezőgazdasági terület
  - kertes mezőgazdasági terület.
- (2) Általános mezőgazdasági területek a község valamennyi külterületi legelő, szántó, rét, gyep hasznosítású területei, ahol az építési tevékenységet a helyi építési szabályzatban rögzített feltételekkel lehet folytatni.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület a Haláp hegyen alakult ki, mely a település belterületétől északra található. A kertes mezőgazdasági terület kijelölésének célja a településen olyan terület biztosítása, ahol lehetőség nyílik a kertművelésre (szőlő, gyümölcsös, kiskert), továbbá hely biztosítható a szőlőtermesztés és tárolás gazdasági épületeinek kialakítására.

#### **16. Vízgazdálkodási területek**

- (1) Vízgazdálkodási terület terület-felhasználási kategóriába tartozik a folyóvizek medre és partja, a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek és védőterületeik.
- (2) A település területén a vízgazdálkodási területbe kell sorolni a településen átfutó Viszlói-patak medrét és parti sávját, valamint a Dörögdi bányatót.
- (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.



**17. Települési értékvédelem, táj- és természetvédelem**

- (1) Zalahaláp védett és védelemre javasolt építményeit, természeti értékeit az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

**18. Környezetvédelem**

- (1) Zalahalápon csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a nem jelentős zavaró hatású, kereskedelmi szolgáltató területekre vonatkozó feltételeknek is megfelelnek, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban a lakóterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- (2) A település ivóvízellátása vezetékes rendszerről hosszútávon biztosított.
- (3) A csapadékvíz elvezetését nagyrészt nyílt árkos rendszerrel oldották meg. Ezek rendszeres karbantartásáról, tisztításáról gondoskodni kell.
- (4) A településen a szennyvizek gyűjtésére csatornahálózat van kiépítve.
- (5) A kommunális hulladék gyűjtése szervezeten történik. A hulladékok elhelyezése az Otto Kft. hulladéklerakóján a jogszabályoknak megfelelően biztosított. Szükséges a hulladékkezelés jogszabályi megfelelőségének folyamatos biztosítása.
- (6) A településen a fűtés, jellemzően vegyes tüzeléssel történik, bár a községben a földgáz beruházás megtörtént.
- (7) A település területén a közlekedésből származó zajterhelés jelenleg jelentős problémát nem okoz.

**19. Közművek**

- (1) Zalahaláp község területén a közcélú ivóvízhálózat kiépült. A település vízellátó rendszerének vízbázisát a településen található víztorony biztosítja.
- (2) Zalahalápon a közcélú szennyvízelvezető csatornahálózat részben már megépült, a kivitelezés második üteme a külterületi lakott helyek csatornával való ellátása még várat magára.
- (3) Zalahalápon a csapadékvíz elvezetés a kiépített nyílt csapadékvíz elvezető - árokhalózat biztosítja. A község felszíni vizeinek befogadója közvetlenül vagy közvetve a Tapolca és a Viszlói patak.
- (4) Zalahaláp energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamos energia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamos energia fogyasztói rákötések aránya 100%-os. Zalahalápon a vezetékes földgázellátás, a belterületen 100%-osan kiépült. Jelenleg a bekötések száma 295 db, mely mindössze 77 %-os bekötési arálynak felel meg.
- (5) Zalahaláp távközlési hálózata kiépült. A település belterületén a vezetékes telefonhálózat bekötési aránya 69%-os. A mobil telefon elérhetősége a település nagy területén megfelelő, a vételi lehetőség a Tapolcán telepített bázisállomásról biztosított.
- (6) A település területén a kábeltelevízió hálózat kiépült.

- (7) A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.