

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján



A tanulmánytervet készítette:

Káli Marianna
okl. építésmérnök,
felsőfokú urbanista
É/TT 20-0332

2025. október 3.

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Pötrétén, a jelentős vendégforgalommal bíró Vadászháztól (103 hrsz.) keletre találhatóak a 104/1 és 104/2 hrsz.-ú, jelenleg beépítetlen telkek. A jellemzően külföldről érkező vadászok, vendégek körében felmerült az igény, hogy a Vadászház szomszédságában hosszabb távra tervezve ingatlant béreljenek, tulajdonoljanak. Ezen igények hatására fogalmazódott meg a vendégházak kialakításának terve a 104/2 hrsz.-ú telken.

A 103, 104/1 és 104/2 hrsz.-ú telkek jelenleg Üü jelű üdülőházas üdülőterületbe soroltak. Tőlük északra Lf-2 jelű falusias lakóövezet, délre Má-1 jelű mezőgazdasági övezet, nyugatra, a vasúti terület túloldalán Lf-2 jelű falusias lakóövezet, keletre Üü jelű üdülőházas üdülőterület található.

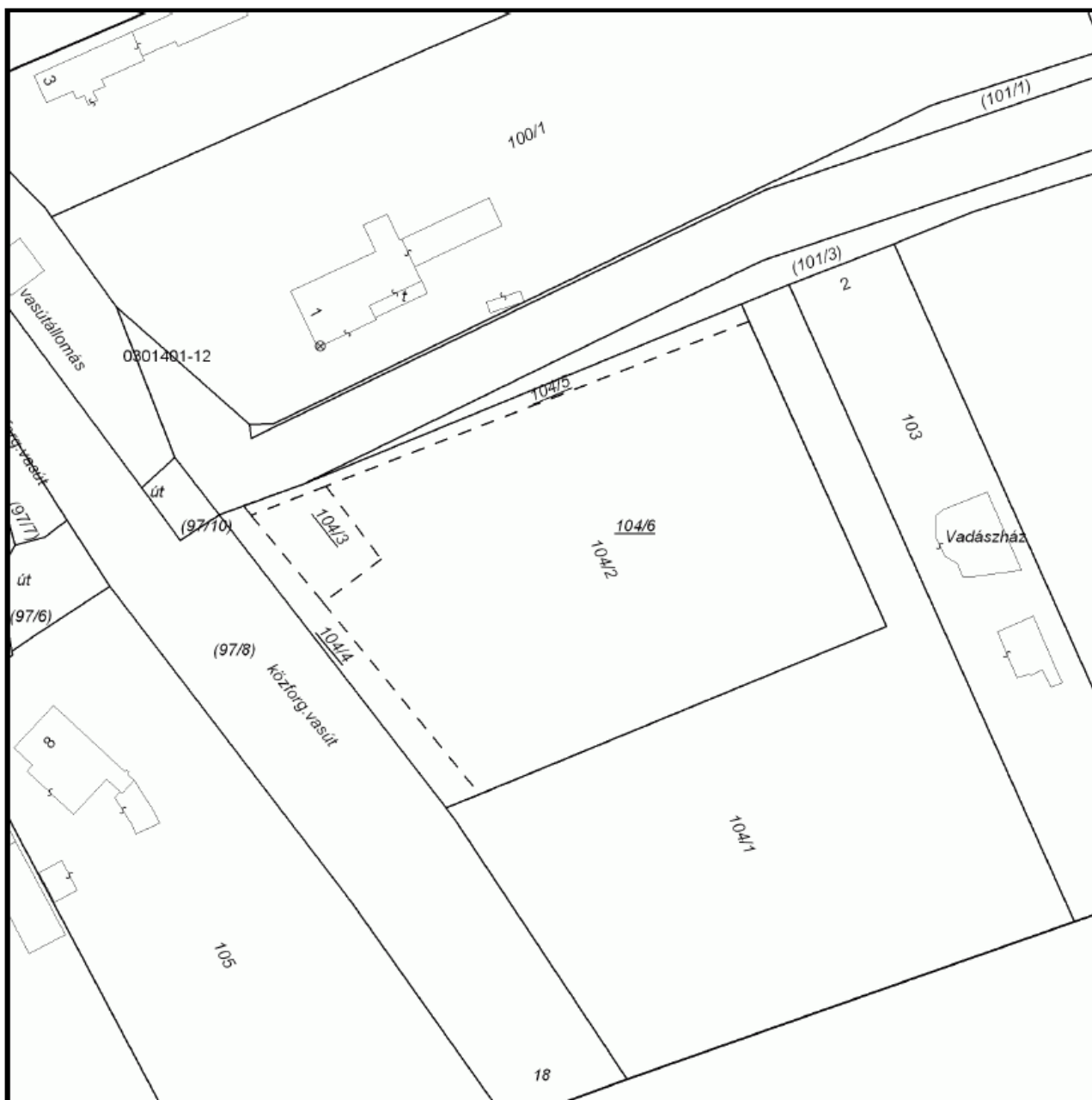


a vizsgált terület és környezete az E-közmű térképén



Műholdkép a területről

Jelenleg telekosztás van folyamatban a 104/2 hrsz.-ú telket érintően, amit a következő térképmásolat szemléltet:



Utak számára történik leválasztás, illetve a szennyvízátelő telke kerül kialakításra a 104/3 hrsz.-on.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben

A vizsgált telkek közül a 103. hrsz.-ú beépített, közművesített. A 104/2 hrsz.-ú telek beépítetlen, víziközmű csatlakozással rendelkezik, a többi közműre a Vasút utca felől van lehetőség csatlakozni. A 104/1 hrsz.-ú telek beépítetlen, nincs közművesítve.

A telkek Üü jelű üdülőházas üdülőterületbe soroltak, mely területre az alábbi előírások vonatkoznak a hatályos építési szabályzat szerint:

Az Üü jelű üdülőterületi építési övezet

7. § (1) Az Üü besorolású üdülőházas üdülőterületi tömb egyedi telkein legfeljebb 6,0 m építménymagasságot meg nem haladó olyan üdülőépületek, üdültáborok, kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak, az országos érvényű rendelkezések és az alábbiakban részletezett beépítési feltételek betartásával.

(2) Az üdülőterületekre vonatkozó hat elemes építési övezeti előírások az 5. § (4) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

(3) Az Üü jelű építési övezetbe tartozó (4. táblázat) üdülőházas tömbökben szabadon álló beépítési módú, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú üdülőépületek helyezhetők el legfeljebb 30%-os beépítettséggel, a telken belül legalább 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szinterület-sűrűség legfeljebb 0,5. A terepszint alatti beépítettség legfeljebb 30 % lehet. Az előkert mélysége legalább 5,0 m. Az övezetben kialakítható telek minimum 2000 m² legkisebb szélessége 30,0 m, legkisebb mélysége 25,0 m lehet.

a) Az építési sáv mélysége legfeljebb 50 m lehet.

b) Az épületeket hagyományos szerkezettel, tájba illő módon, magas tetős, cseréphatású vagy legalább cserepes lemezfedéssel kell kialakítani.

(4) Az üdülőházas övezet telkeinek általános mezőgazdasági területtel érintkező telekvégeinél a tervezett építmények használatba vételi engedély benyújtásáig a mezőgazdasági por ellen, saját telken 10 m-es többszintes növényzet kialakítása szükséges.

1. táblázat a 2/2010. (III. 4.) önkormányzati rendelethez

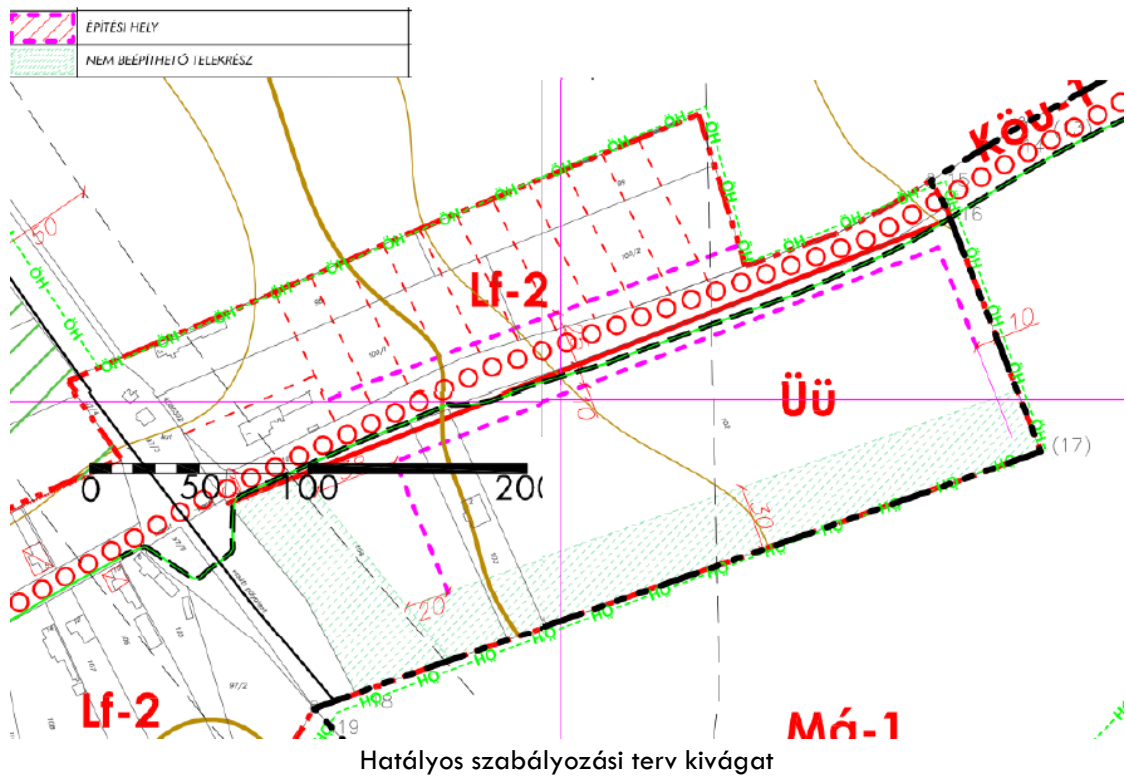
Az építési övezetek Szabályozási tervben szereplő meghatározása az alábbiak szerint értelmezendő:

Építési övezeti Jel	Beépítési mód	Legnagyobb beépítési mérték %	Legkisebb zöldfelületi mérték %
		Legnagyobb építmény magasság (m)	Legkisebb kialakítható telekméret (m ²)

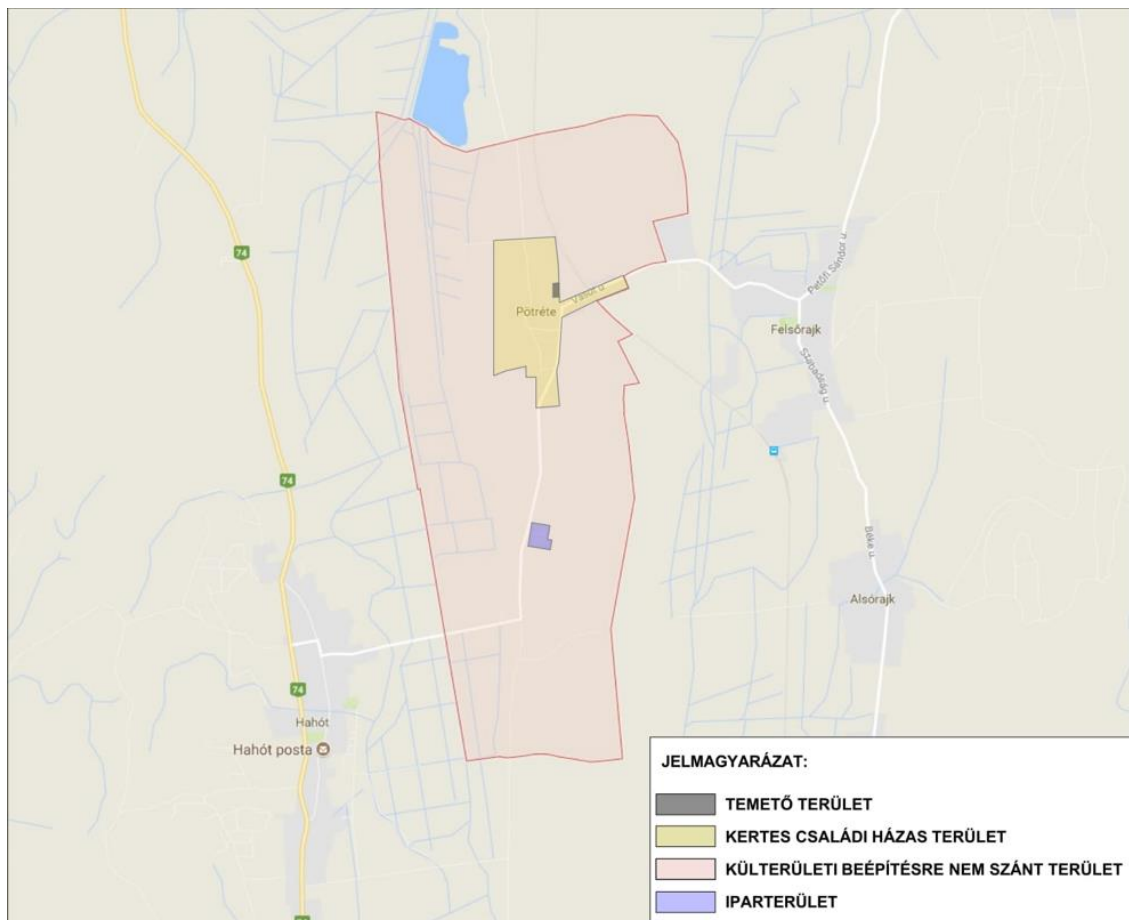
4. táblázat a 2/2010. (III. 4.) önkormányzati rendelethez a 2/2010. (III. 4.) önkormányzati rendelethez

Üü jelű építési övezeti besoroláshoz:

Üü	Sz	30	50
	K(4,5)	2000	0,5



A hatályos szabályozási terv építési helyet és nem beépíthető telekrészt is jelöl a vizsgált területen.
 A módosítással érintett terület a településképi szempontból meghatározó területek közül kertés családi házas területbe tartozik.



A kertes családi házas övezetről az alábbi leírást olvashatjuk Pötréte Településképi Arculati Kézikönyvében:

Kertes családi házas terület: a zömében földszintes lakóépületeket, családi házakat tartalmazó területek. Az ide sorolt területek építészeti karaktere a koronként változó divat és igények hatására jellemzően nagyon heterogén, sem tömegformálás, sem anyaghasználat sem színezés terén nemigen tapasztalható egységes karakter. Akad néhány rövid utcaszakasz, ahol viszonylag egységes beépítés alakult ki. A belterület lakóövezetei sorolhatók ebbe a területi besorolásba, kivéve belőle az intézmények területét.

Pötréte Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 8/2017. (XII.5.) önkormányzati rendelete az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

4. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

5. § (1)

(2) Lakó-, üdülő-, igazgatási-, egészségügyi-, oktatási-nevelési-, zártkerti gazdasági-, egyházi-, kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató-épületen új építés és épület-felújítás esetén nem alkalmazható hullámpala, továbbá műanyag hullámlemez tetőhéjazat, illetve burkolat.

5. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

6. § (1) A Rendelet 4. §-ban szereplő, településképi szempontból meghatározó területen új főépület építése esetén a főépület utcai homlokzati falfelületének legalább 2/3 részét a szabályozási terven szereplő építési vagy szabályozási vonalra, ennek hiányában az utcai telekhatárra kell illeszteni.

a) új építés, illetve tetőtér-beépítéssel járó épület-bővítés esetén csak a tetősíkban elhelyezett tetőtéri ablakok létesíthetők;

b) utcai homlokzatra klíma kültéri egység és parabola (tányér-) antenna nem helyezhető el.

A tervezett fejlesztés nem felel meg a hatályos építési szabályzatnak és szabályozási tervnek, módosításra lesz szükség.

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Pötréte területén a Vadászház jelentős vendégforgalommal bír. A jellemzően külföldről érkező vadászok, vendégek Ausztria, Németország illetve Svájc területére, de szinte egész Nyugat-Európába elviszik az országot, Zala vármegye illetve a település jó hírét.

Ezen vendégek körében felmerült az igény, hogy a Vadászház szomszédságában hosszabb távra tervezve ingatlant béreljenek, tulajdonoljanak. Ezen igények felmérése után került sor a mellékelt beépítési terv illetve a részletes tervek elkészítésére.



Látványterv

Javasolt a vadászathoz, vadászturizmushoz kapcsolódó telkek (103, 104/1 és 104/2 hrsz.-ok) új, különleges területbe sorolása, mely a tervezett vendégházak kialakítását is lehetővé teszi. A tervezet szerint a 104/1 hrsz.-ú telek nyele megszűnik, a 104/2 hrsz.-ú telek északi felén 3 telek kerülne kialakításra 1-1 vendégházzal, míg a déli felén egy telekre kerülne a három vendégház. Ezen megoldás nem felel meg a hatályos helyi építési szabályzat üdülőházas üdülőterületre vonatkozó alábbi előírásának:

- az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret minimum 2000 m², legkisebb szélessége 30,0 m, a legkisebb mélysége 25,0 m lehet.

A különleges terület kialakítása mellett szükséges az építési hely és a nem beépíthető telekrész jelölések módosítása is.

1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész – nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)

Javasoljuk a különleges rendeltetésű építési övezeteket kiegészíteni a K-Vt jelű vadászturizmus területével.

A K-Vt jelű építési övezetbe tartozó vadászturizmus területének egyedi telkein olyan vadászathoz, vadászturizmus kapcsolódó épületek helyezhetők el, amelyek túlnyomóan a vadászathoz kapcsolódó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgálnak, az országos érvényű rendelkezések és az alábbiakban részletezett beépítési feltételek betartásával.

A K-Vt jelű építési övezetbe tartozó vadászturizmus területének egyedi telkein szabadon álló beépítési módú, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el legfeljebb 20%-os beépítettséggel, a telken belül legalább 50%-os zöldfelületi borítottsággal. Az előkert mélysége legalább 5,0 m. Az övezetben kialakítható telek minimum 500 m², legkisebb szélessége 15,0 m, legkisebb mélysége 20,0 m lehet.

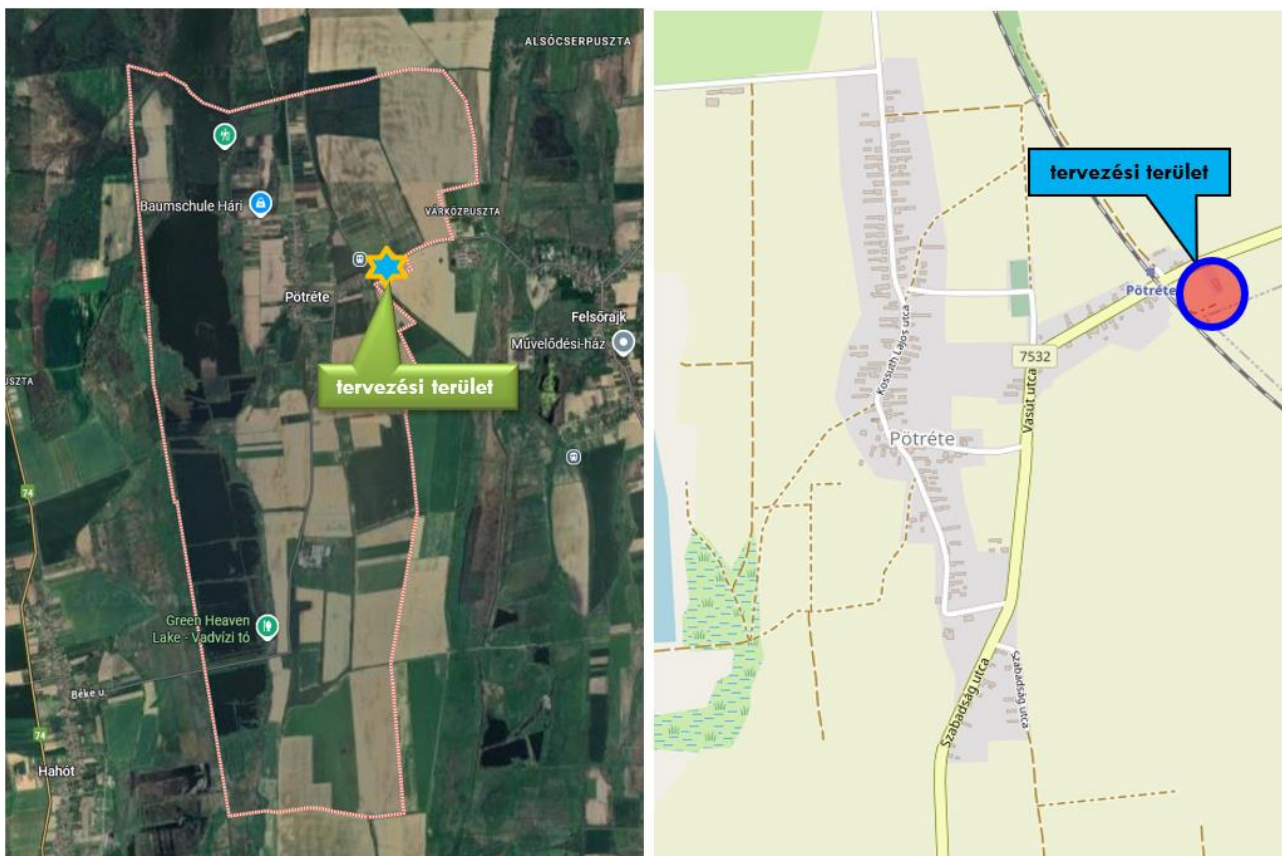
1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Közlekedés:

Az érintett terület bemutatása

A tervezési terület Pötréte község belterületén, a beépítésre szánt területek keleti oldalán található, a kül- és belterület határán. A vizsgálat tárgya (104/1 és 104/2 hrsz.) közvetlenül a 7532 jelű állami mellékút, illetve a 17. számú vasútvonal kereszteződésének dél-keleti sarokterülete, jelenleg beépítetlen.

A vizsgált terület gyakorlatilag kizárólag belterületi ingatlanokat érint, de délről közvetlenül szomszédos a külterület határvonala. A tárgyi telkeket északról az összekötő út, nyugatról a vasúti pálya, keletről vadászház, délről pedig mezőgazdasági művelés alatt lévő szántó föld határolja.



az érintett terület elhelyezkedése Pötréte közigazgatási területén



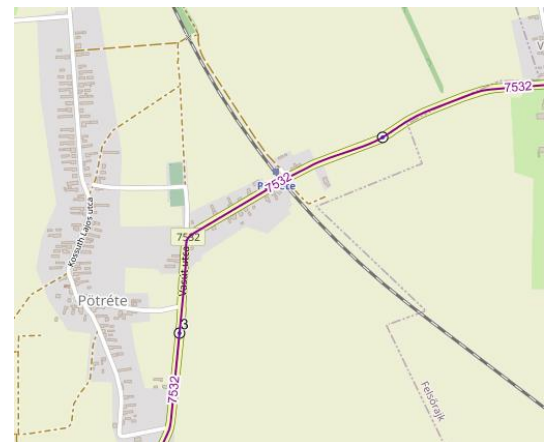
az érintett terület a vasúti átjáróból, illetve a vadász felől

A dokumentáció műszaki tartalma nem minden formai követelményre kiterjedő megvalósíthatósági tanulmányterv, a célja a fontos befolyásoló körülmények feltárása, és műszaki alternatívák meghatározása. A telepítési tanulmányterv a műszaki megvalósítás körülményeinek tisztázásán túl szükség szerint adatszolgáltatást nyújthat Pötréte Község Településrendezési Tervének módosításához – az érintett és környező szabályozási vonalak meghatározásához. A TrT-be való integrálás képviselőtestületi hatáskör.

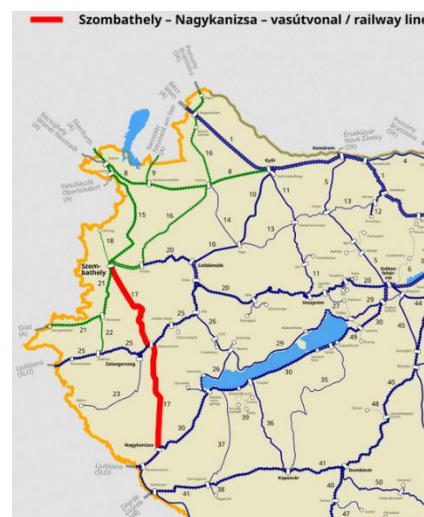
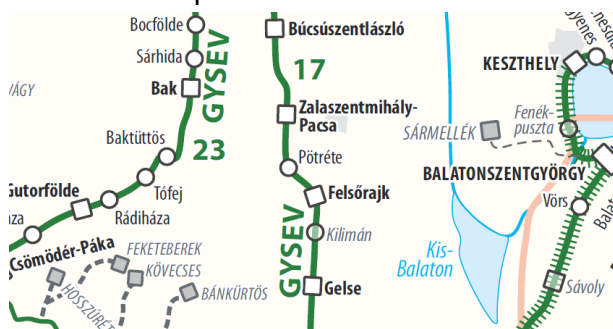
A meglévő közlekedési infrastruktúra vonatkozásában közvetlenül érintett a Vasút utca, valamint a Szombathely – Nagykanizsa vasútvonal. A fejlesztés nagyságrendjét tekintve a beruházás az egyéb környező közlekedési hálózatra közvetett módon hatással várhatóan nem lesz.

A 7532 jelű Felsőrajk - Hahót összekötő út az állami mellékúthálózat része, az érintett belterületi szakaszán a forgalma a KIRA adatbázisa szerint (2025.09.25.) 868 jármű/nap, melyből a teherforgalom 51 jármű naponta (~6%). Hálózati szerepkörét tekintve a Vasút utca - gyűjtőút. Az érintett útszakasz szilárd aszfalt burkolattal kiépített, kétirányú forgalmi renddel üzemel, szélessége ~6m.

Út: 7532 - Felsőrajk-Hahót összekötő út
 Szelvényszám: 2 km 279 m
 É.sz.d.: 46.681946 K.h.d.: 16.959227
 É.sz.: 46°40'55.006" K.h.: 16°57'33.217"
 EOY: Y: 490261.723 X: 150758.587
 Kezelő: Zala Vármegyei Igazgatóság
 Üzemmérnökség: Nagykanizsai mérnökség
 Megye: Zala vármegye
 Település: Pötréte
 Útkategória: összekötő út
 Útdíj: -
 Átlagos napi forgalom: 868
 Nehézgépjármű forgalom: 51
 Téli üzemeltetés: rajonos
 Szolgáltatási szint: V - Kiép. és útkat. = 5/6/7/9



Az országos vasúti törzshálózat részét képező 17. számú vasútvonal normál nyomtávú egyvágányú vasútvonal, tulajdonosa és kezelője a Győr–Sopron–Ebenfurti Vasút Zrt. Pötréte vasúti megállóhelye közvetlenül a célterület környezetében található, a közúti-vasúti átjáró észak-keleti sarkában.



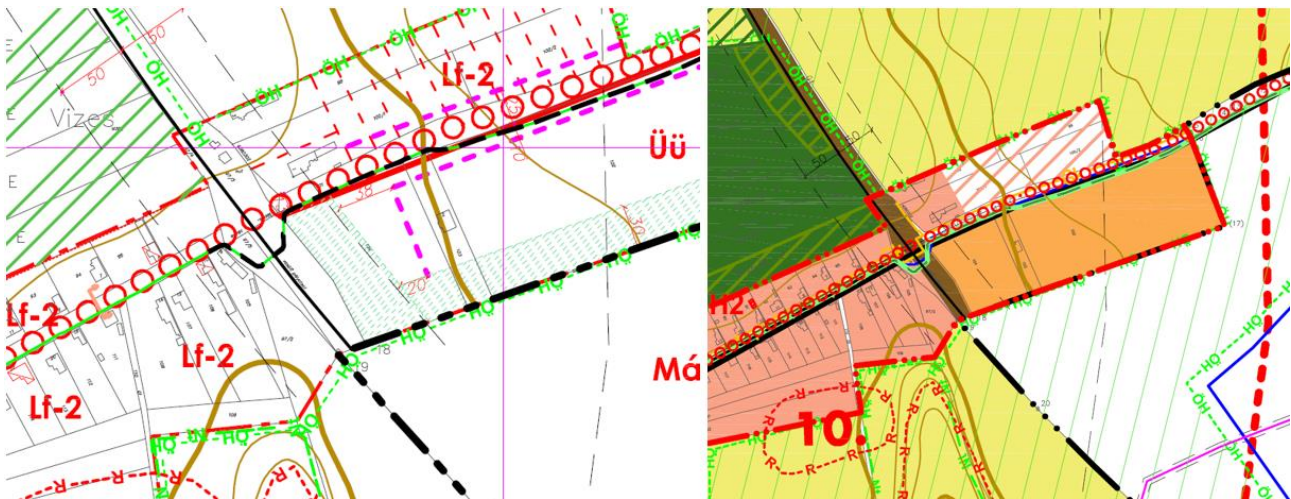
A területen kiépített kerékpáros létesítmény nem található, továbbá szintén nincs a közút mellett egyik oldalon sem gyalogos járda.



A közvetlen tervezési terület meglévő közlekedési-infrastruktúra adottságai (Lechner adatbázis)

A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A célterület környezetében a hatályos településrendezési terv a meglévő úthálózat strukturális bővítését nem irányozza elő, új közlekedési elem létesítése nem releváns. Szélesítésre tervezett viszont az állami mellékút vasúttól keletre lévő szakaszának területe, a mértéke változó, a helye az út déli oldala. A szélesítés oka vélhetően a kerékpáros létesítmények elhelyezhetőségének biztosítása, ugyanis az országos és megyei területrendezési tervekkel egyetemben, Pötréte településrendezési terve is térségi jelentőségű kerékpáros létesítmény nyomvonalát jelöli ki az út mellett. Ugyancsak tervezett a vasúti terület szélesítése keleti irányban, mértéke 4m-5.5m a 104/2 hrsz.-ú telek rovására. A beépítési tervben vizsgált tömb közvetlen környezetének úthálózata belterületen falusias lakó-, valamint üdülőövezetet tár fel, külterületen az utakat beépítetlen területek övezik. Az állami gyűjtőút nyomvonal mellett közúti védőtávolság belterületen nem értelmezett, a vasút védőtávolsága a pályatengelytől számítva mindkét irányba 50-50m. Az országos közforgalmú vasút védőtávolságán belül új épületek, építmények elhelyezéséhez a vasúti szakhatóságtól állásfoglalást kell kérni, mellékelve a vasút üzemeltetőjének előzetes állásfoglalását is. A védőtávolságon belül építési engedélyhez kötött, nem vasútüzemi létesítményt kizárólag üzemeltetői hozzájárulással lehet elhelyezni.



Hatályos szabályozási terv és szerkezeti terv (kivágatok)

Változtatási javaslat

A közlekedési építmények struktúrájának meghatározás során a vizsgált terület feltárása mellett elsődleges szempont a megfelelő úthierarchia felépítése, a közúti csomópontok pozícióinak és típusának megjelölése volt. A tömbön belüli közlekedési hálózat kialakítása, annak egyes elemei és azok funkciói a beépítés struktúrájával szorosan összefüggnek, tulajdonképpen a beépítés által generált igényeket hivatottak szükségyszerűen kiszolgálni. Fontos, hogy az egyes szempontok által megfogalmazott műszaki tartalmak összhangba kerüljenek és a településfejlesztési és azon belül a közlekedési elemek egységes és jól működő rendszert alkossanak.

A fejlesztési terület feltárásának peremfeltételei, kötöttségei

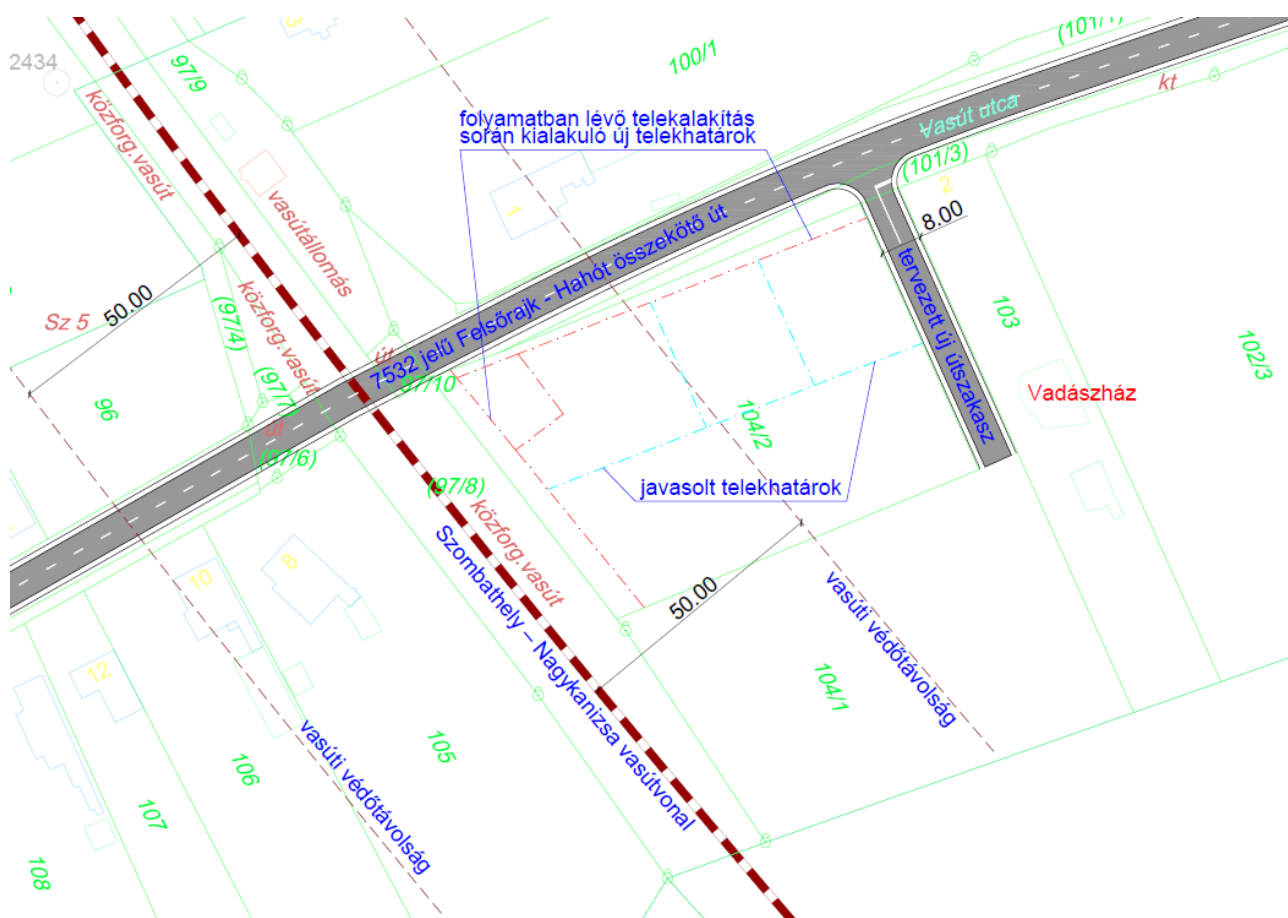
A célterület beépítése kapcsán új közlekedési elem (közforgalom elől el nem zárt út, útszakasz) létesítése is szükséges, amely helyzetének és paramétereinek meghatározását az alábbi szempontok vezérelték:

- Útcsatlakozás a közúti-vasút szintbeni átjárótól (vasúti pályatengely és úttengely keresztezése) számítva 30m-en belül nem létesíthető.
- A hatályos szabályozási terv által megadott közlekedési terület-bővítéseket figyelembe kell venni, vagy annak módosítása csak indokkal végezhető el.
- Az összes új telek közúti elérhetőségét – tehát a közvetlen útkapcsolatot – biztosítani szükséges.

A jelenlegi üdülőterület részbeni övezeti szabályozásának átalakítása, illetve a telkek javasolt struktúrája közlekedési érdekeket nem sért. A 104/1 hrsz.-ú „nyeles telek” közúti kapcsolatát biztosító észak-keleti nyúlványa leválasztás után közlekedési területbe sorolható, így az összes új ingatlan közúti megközelíthetősége biztosítottá válik. Az új út csatlakozásának vasúti átjárótól mért távolsága 105m. Ettől eltekintve a meglévő úthálózat egyéb vonatkozású bővítése, vagy átalakítása nem releváns.

Az állami mellékúttal közvetlenül szomszédos ingatlanok a belterületi gyűjtőúrtól telekbejárókkal feltárhatóak, innen keletre új útcsatlakozás építendő ki a belső, közforgalom elől el nem zárt út Vasút utcához való csatlakozása érdekében. Az új út telkének szélessége a jelenlegi telekhatár-viszonyokat

megtartva 8m – ez a szélesség a kialakuló két belső telek feltárásához elegendő. A meglévő úthálózat szilárd burkolattal kiépített, az új útszakasz jelenleg földút, emiatt későbbi fejlesztése, kiépítése célszerű és indokolt.



Javaslat az új beépítés közlekedési kapcsolatának kialakítására

Közműellátottság:

Vízellátás

A vizsgált területen a vízellátó hálózatot a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. (8800 Nagykanizsa, Kisfaludy Sándor u. 15/A.) üzemelteti.

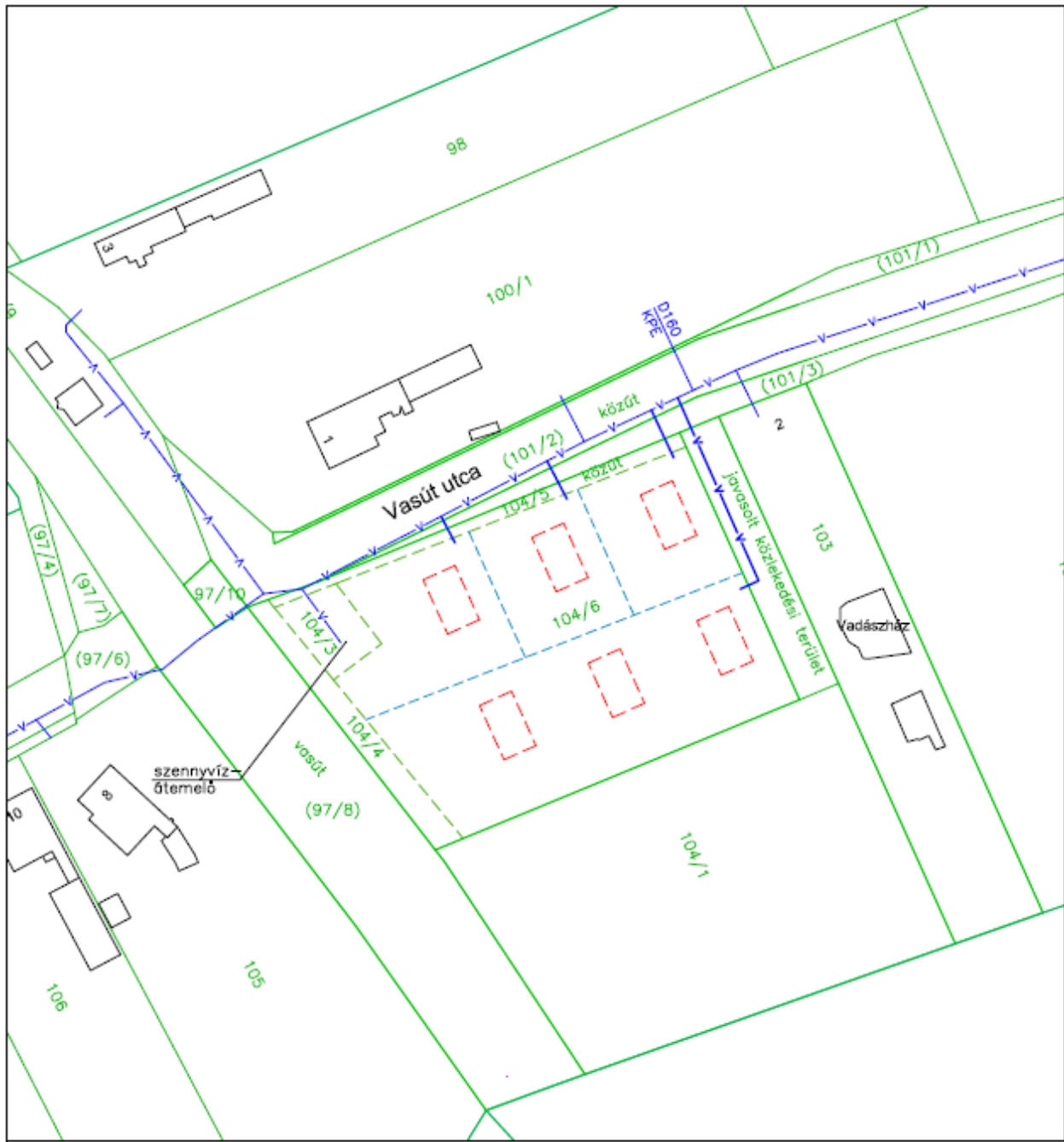
A terület vízellátását a Vasút utcai D160/KPE vízvezeték biztosítja.

A kialakításra kerülő ingatlanok vízellátását a Vasút utcai gerincvezetékéről leágazó bekötésekkel lehet biztosítani. Ingatlanonként 1 db bekötővezeték építhető, a közterületi telekhatártól max. 1 m-re elhelyezett vízmérőakknával, mely az üzemeltetési határ.

Amennyiben egy ingatlanon több épület kerül elhelyezésre, ezek vízfogyasztásának mérése 2 módon történhet:

- Vízáraaknában egy főmérő, az épületek vízfogyasztása külön almérőkkel mérhető
- Vízáraaknában külön mérő minden épületnek

Ha az ingatlan közterületről közvetlenül nem közelíthető meg, a magánterületen történő bekötés építés esetén a tulajdonosok hozzájárulása és szolgálat bejegyzése szükséges.







Pötrétén kialakítandó vendégházak közműellátásának vizsgálata

VÍZELLÁTÁS
M = 1:1 000



Jelmagyarázat:

-  meglévő vízvezeték
-  javasolt vízbekötés
-  folyamatban lévő telekalakítás
-  javasolt telekhatár

Szennyvízelvezetés

A vizsgált területen a szennyvízcsatorna hálózatot a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. (8800 Nagykanizsa, Kisfaludy Sándor u. 15/A.) üzemelteti.

A Vasút utca déli oldalában D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel. A 104/3 hrsz.-ú területen lévő szennyvízátemelő továbbítja a településen gravitációsan összegyűjtött szennyvizet a Vasút utca északi oldalában D90/KPE szennyvíz nyomóvezetéken keresztül a Gelsei szennyvíztisztító telep felé.

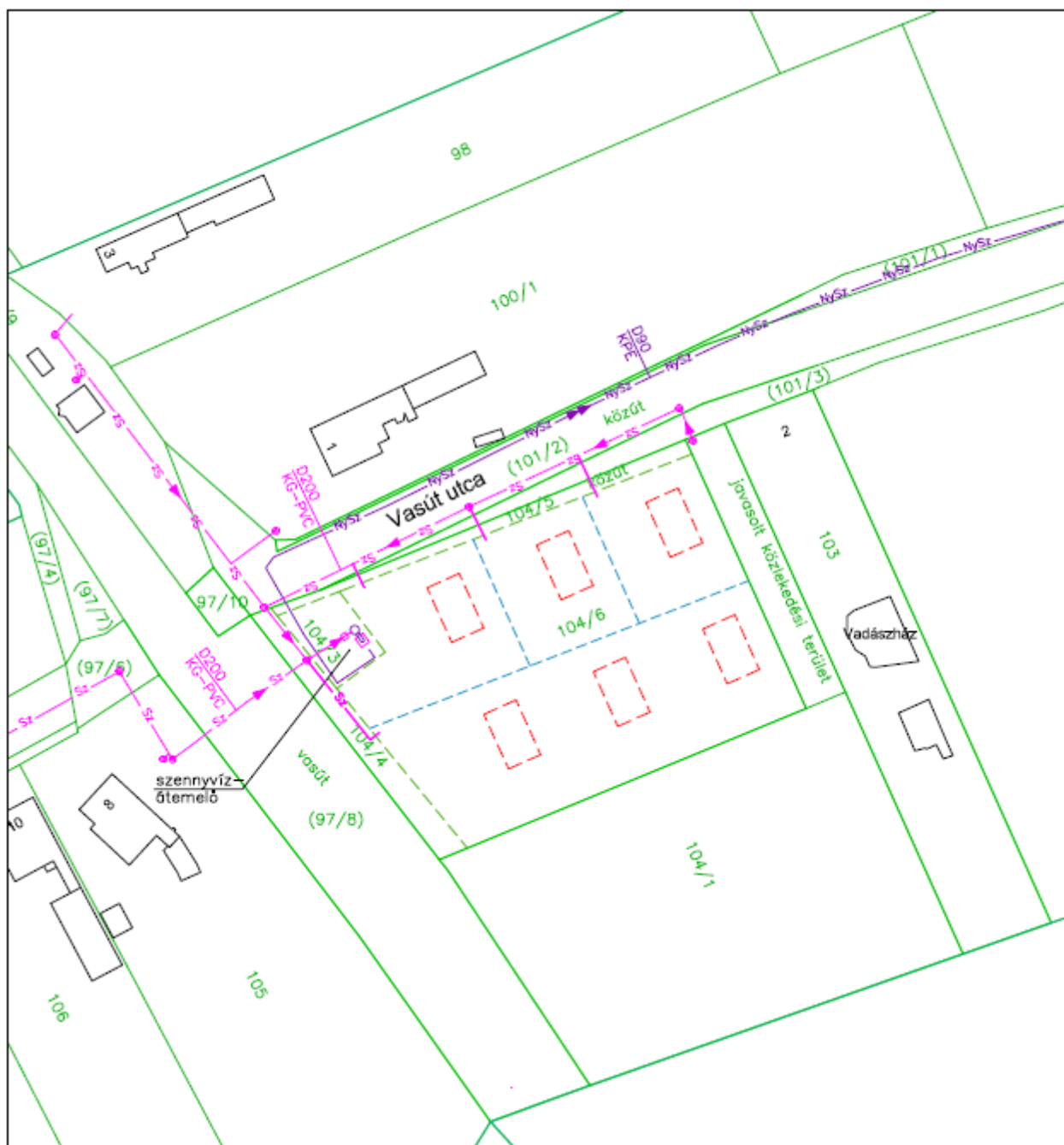
A vizsgált terület enyhén Ny-i irányba lejt.

A szennyvizek befogadója a Vasút utcában, illetve a 104/4 hrsz.-ú területen üzemelő D200/KG-PVC szennyvízcsatorna.

Amennyiben lehetőség van az ingatlanok gravitációs bekötésére, ingatlanonként 1 db bekötőcsatorna építhető, a közterületi telekhatártól max. 1 m-re elhelyezett tisztítódómmal vagy aknával, mely az üzemeltetési határ.

Amennyiben az épületek magassági elhelyezése nem teszi lehetővé a gravitációs csatlakozást, az ingatlanok mélypontján elhelyezett házi átemelővel és nyomóvezetékekkel oldható meg a szennyvízelvezetés.

Megjegyezzük, hogy a víz-, és szennyvízbekötések tényleges kialakításának műszaki megoldása nem telepítési tanulmányterv szintű feladat, a végleges megoldást az engedélyes és kiviteli tervben kell meghatározni, jelen tanulmánytervben csak a lehetőségeket tártuk fel.



Pötrétén kialakítandó vendégházak közműellátásának vizsgálata

SZENNYVÍZELVEZETÉS

M = 1:1 000

Jelmagyarázat:



- Sz — Sz — Sz — meglévő gravitációs szennyvízcsatorna
- NySz — NySz — NySz — meglévő szennyvíz-nyomóvezeték
- Sz — Sz — Sz — javasolt gravitációs szennyvízbekötés
- - - - - folyamatban lévő telekalakítás
- - - - - javasolt telekhatár

1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

A hatályos szabályozási terv alapján a 104/2 hrsz.-ú telken tervezett fejlesztés nem valósítható meg, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására lesz szükséges. A módosítás érinti a 103 és a 104/1 hrsz.-ú telkeket is, melyek szintén az új, K-Vt jelű vadászturizmus területébe sorolódnak.

A különleges terület kialakítása mellett módosításra kerülnek az építési hely és a nem beépíthető telekrész jelölések is.

A tervezett fejlesztés jelentősebb környezeti hatással nem jár, jelentős változást nem hoz a környezeti elemek tekintetében.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett fejlesztés következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok – a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

A tervezett épületekhez kapcsolódóan légszennyező-anyag kibocsátás nem várható, bejelentés-köteles légszennyező pontforrást nem telepítenek.

Zaj- és rezgésvédelem

A módosítás következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM együttes rendeletet kell figyelembe venni.

Talajvédelem

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

Régészeti lelőhely

Nyilvántartott régészeti lelőhelyet a tervezési terület nem érint.

Épített környezet országos és helyi védelme

Az érintett telkeken műemléki védett építmény nem található. Az érintett terület helyi építészeti örökséget nem érint.

