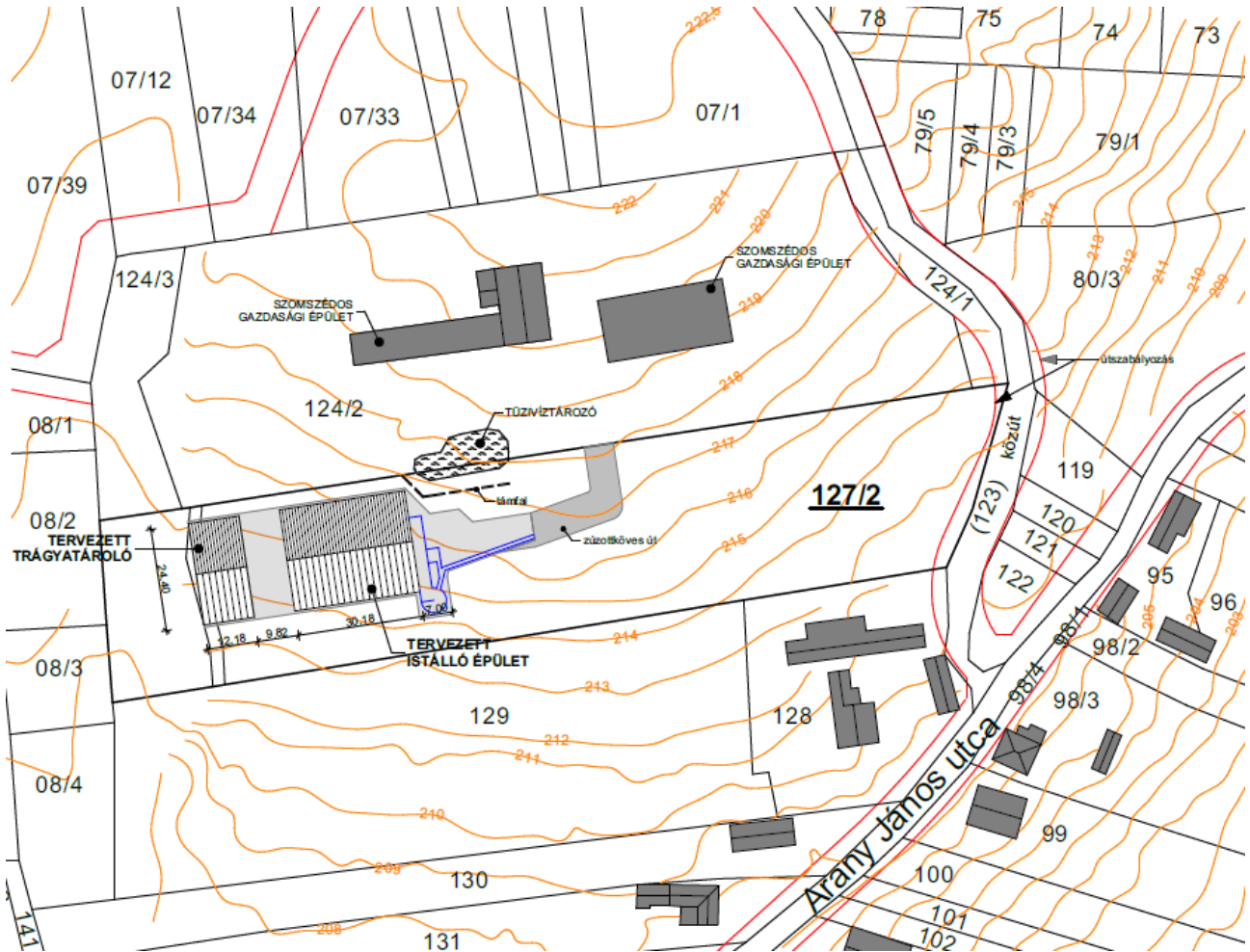


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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



A tanulmánytervet készítette:

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

2024. december 10.

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Felsőjánosfa belterületén, az Arany János utcából északi irányba továbbhaladó 123 hrsz.-ú út mellett találhatóak a 124/2 és a 127/2 hrsz.-ú telkek, melyek a Bischof család tulajdonát képezik. A telkek falusias lakóterületbe soroltak a hatályos szabályozás szerint.

A 124/2 hrsz.-ú telken álló épületek 1999-2014 között épültek. A telek megnevezése a kataszteri nyilvántartásban "kivett gazdasági épület, udvar, egyéb építmény (terménytároló), gépjármű javító és lakatos műhely".

A 127/2 hrsz.-ú telkekre terveznek építkezni, mely jelenleg beépítetlen.

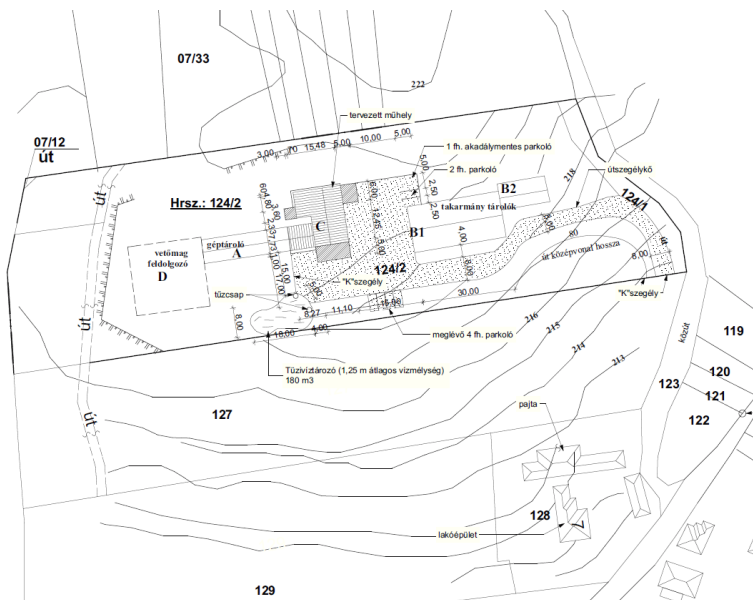


124/2 és 127/2 hrsz.-ú telkek az E-közmű térképén



műholdas felvétel a területről

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

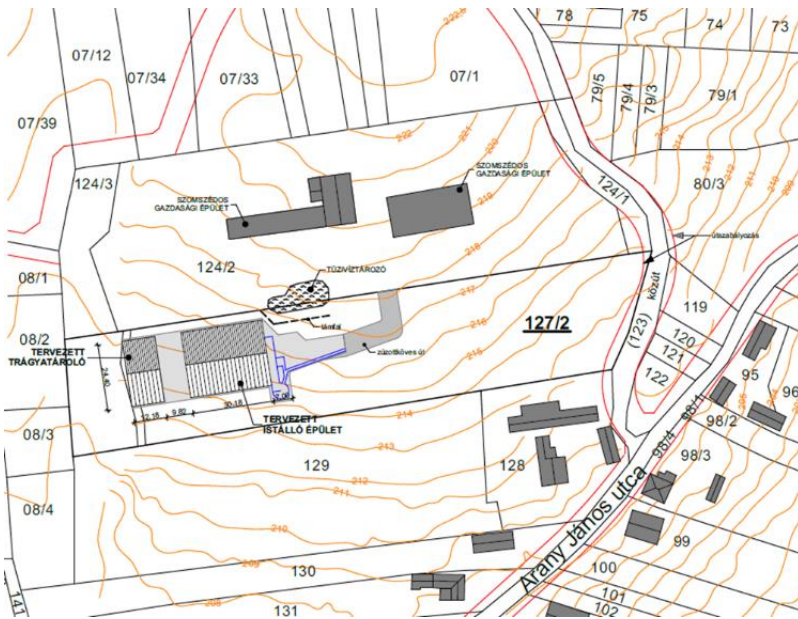


124/2 hrsz.-ú telken legutóbb felépült gazdasági épület terve

A 124/2 és a 127/2 hrsz.-ú telkek a Bischof család tulajdonát képezik. Az előbbi telken jelenleg is állnak gazdasági épületek, melyek 1999-2014 között épültek.

A 127/2 hrsz.-ú telek jelenleg beépítetlen, de istálló építését tervezik rajta.

A rendezési tervnek megfelelően keleti és nyugati oldalon kialakítandó vagy szélesítendő utak miatt létesültek a 127/1, 124/1 és 124/3 helyrajzi számok.



127/2 hrsz.-ú telkre tervezett istálló épület

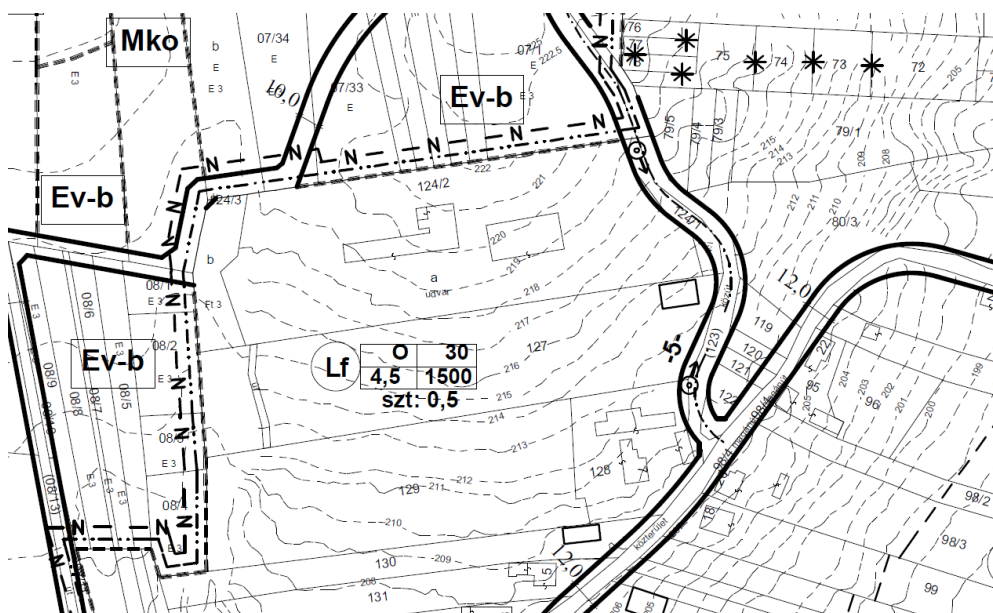
A délre lévő 128. hrsz-ú telken a nagyszülői ház található, amely jelenleg Bischof András nagybátyjának a családi háza, a mögötte lévő 129. hrsz.-ú telekhez út nem vezet be, a 130. hrsz.-ú telek pedig - bár a rendezési terven tervezetten szerepel rajta épület - nem rendelkezik a beépíthetőséghez szükséges telekszélességgel. A 129. és 130. hrsz.-ú telkekre nem terveznek semmit építeni. Ezek a telkek szintén falusias lakóterületbe soroltak.

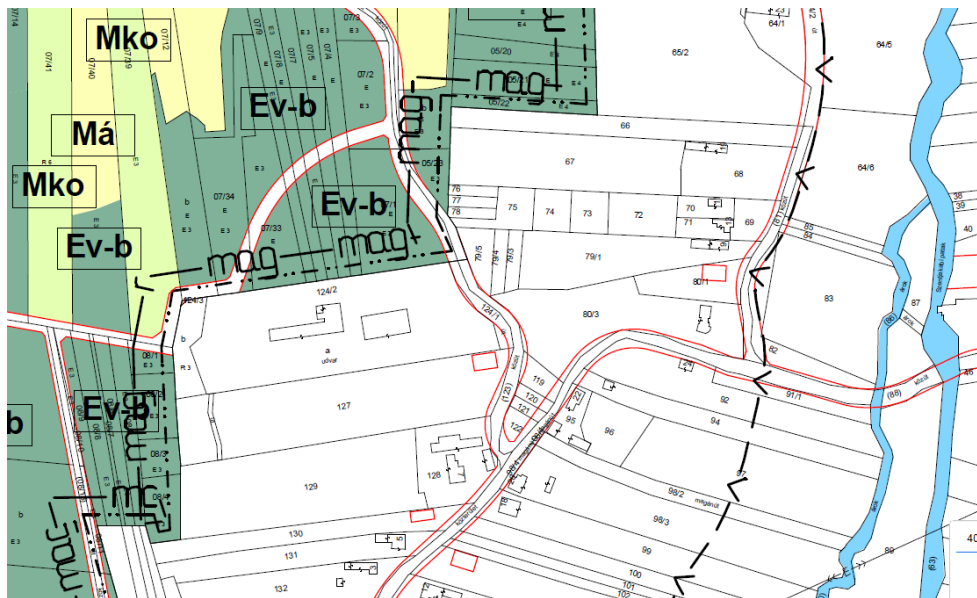
A vizsgált területtől északra Ev-b jelű védett természeti területen lévő erdőterület, nyugatra Ev-b jelű védett természeti területen lévő erdőterület és Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület, keletre falusias lakóterület található.

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a 127/2 hrsz.-ú telken a tervezett épület építését, mivel nem felel meg az övezeti előírásoknak.

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

A családi gazdaság fejlesztése céljából a 124/2 és 127/2 hrsz.-ú telkeket a jelenlegi falusias lakóterületből javasolt Kmü jelű beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolni. Ezáltal a hasznosításnak megfelelő területhasználatba kerülnek a telkek és lehetőség nyílik a tervezett istálló megvalósítására.





hatályos belterületi és külterületi szabályozási terv részlet

A hatályos helyi építési szabályzat számos előírása nem felel meg a tervezett épület vonatkozásában. Az előírt előkert, oldalkert és hátsókert nem tartható, valamint az épület szélességének mérete is nagyobb, mint a megengedett 10 méter.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, valamint a településszerkezeti terv mellett szükséges a településképi rendelet módosítása is. Jelenleg a 124/2 és a 127/2 hrsz.-ú telkek lakóterületi településrészbe soroltak. A lakóterületi besorolás miatt nem megfelelőek és nem is tarthatóak a beruházás során az előírások. A tervben szereplő trapézlemez fedés és homlokztáburkolat, valamint a tető hajlásszöge sem felel meg az előírásoknak.



településképi rendelet melléklete a településképi szempontból meghatározó területekről (kivágot)

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

A tervezett módosítás során falusias lakóterületből beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolódnak a 124/2 és 127/2 hrsz.-ú telkek. Mivel a helyi építési szabályzat 2006-ban

készült, annak alapját a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK adja, melynek előírásait figyelembe kell venni. A régi OTÉK a különleges övezetre vonatkozóan a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékét nem szabályozta, a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 2,0, a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a legkisebb zöldfelület 40%.

Mezőgazdasági üzemi övezetben javasolt egy magasabb építménymagasság érték meghatározása amellet, hogy a technológiai építmények magassága nem kerül korlátozásra. A gazdasági jellegű területeken a cél az, hogy az építési feltételek, szabályok a területen működő gazdasági tevékenységek számára a megfelelő működéshez lehetőséget biztosítsanak, azt kedvezőtlenül ne korlátozzák.

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

A 127/2 hrsz.-ú telkekre istálló tervezett. Jelenleg csak villamos energia ellátás biztosított a 127/2 és 124/2 hrsz.-ú telkeken, a víz- és szennyvízelvezetés kiépítése szükséges.



A telkek a 123 hrsz.-ú útról megközelíthetőek.

Humán infrastruktúra fejlesztés nem szükséges.

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

A hatályos szabályozási terv alapján a 124/2 és a 127/2 hrsz.-ú telkek falusias lakóterületbe soroltak. A 124/2 hrsz.-ú telken jelenleg is gazdasági épületek állnak, melyeket 1999-2014 között építettek.

A terv módosítása során javasolt változtatás jelentősebb környezeti hatással nem jár, a jelenlegi hasznosítást segítené.

A helyi építési szabályzat módosítása jelentős változást nem hoz a környezeti elemek tekintetében.

Az érintett területekre a hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat továbbra is mérvadónak kell tekinteni.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás 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 építményhez 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.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

- a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg -rövid időre- sem engedélyezhető.
- b) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrakötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) A településen a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsontrára rá kell kötni és ennek meglétét az építéshatósági eljárások során vizsgálni kell.

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. Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj talajvédelmi hatóság által meghatározott talajvédelmi járulék megfizetése mellett lehet beruházással nem érintett területeken felhasználni. A Tfv. 50.§ (2) bekezdés b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges.

Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület

A tervezett módosítás felszíni vízfolyásokat nem érint.

Vízellátás

Meglévő állapot

Felsőjánosfa településen a vízellátó hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.

A vizsgált terület közelében az Arany János utcában DN100/KM-PVC vízvezeték üzemel.

A hálózaton ezen a területen 6 bar körüli a nyomás.

Tervezői javaslat

A 127/2 és 124/2 hrsz.-ú ingatlanok vízellátása az Arany János utcában üzemelő DN100/KM-PVC vízvezetékről való leágazással megoldható az ingatlanok vízigényétől függően 2 módon:

- Nagyobb vízigény esetén a gerinchálózat továbbépítésével a 123 hrsz.-ú útban, melyről az ingatlanok bekötései kiépíthetők.
- Kisebb vízigény esetén bekötővezeték kiépítésével. A javasolt bekötővezeték 50 m-nél hosszabb, ezért a leágazásnál közterületen elhelyezett vízmérőakna lesz a Zalavíz Zrt. üzemeltetési határa. (50 métert meghaladó hosszúságú bekötések esetén a Zalavíz Zrt. nem vállalja a felelősséget az esetleges nyomás- és vízminőségi problémákért. Az 50 méternél hosszabb bekötővezeték az üzemeltető írásos jóváhagyásával létesíthető.)

A tűzvízellátás az Arany János utca 22. sz. előtti tűzcsapról biztosítható. Amennyiben a hálózatról nem vehető le a szükséges oltóvíz mennyiség, azt egyéb módon (pl. tűzvíz tározó) kell biztosítani.

Szennyvízelvezetés

Meglévő állapot

Felsőjánosfa településen a szennyvízelvezető hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.

A vizsgált terület közelében az Arany János utcában üzemel gravitációs és nyomott rendszerű szennyvízelvezető hálózat. A domborzati viszonyokhoz igazodva az utca végén gravitációsan összegyűjtött szennyvizet egy átemelővel, nyomóvezetéken juttatják el a 18. sz.-ú épület előtt lévő gravitációs hálózat végaknájába.

Tervezői javaslat

A 127/2 és 124/2 hrsz.-ú ingatlanok szennyvízelvezetése az Arany János utcai gravitációs hálózathoz csatlakozva, a 123 hrsz.-ú útban kiépített gravitációs szennyvíz gerinccsatornával biztosítható.

Csapadékvíz elvezetés

A közutak menti csapadék elvezetésére a meglévő árokrendszer szolgál. A belterületi árkok jól kiépítettek és gondozottak. A csapadékvizek befogadója a Szentjakabi patak.

Csapadékvizek csatlakoztatásánál vizsgálni kell és ki kell zárni a csapadékvíz szennyezésének lehetőségét iszap és olajfogó műtárgy beépítésével.

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

Régészeti lelőhely

Régészeti lelőhelyek listájával jelenleg még nem rendelkezünk.

Épített környezet országos és helyi védelme

A településen műemléki védett építmény nem található.

A település **helyi** védelem alatt álló építészeti örökségét Felsőjánosfa község településképének védelméről szóló 8/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza az alábbiak szerint:

A) Helyi egyedi védelem

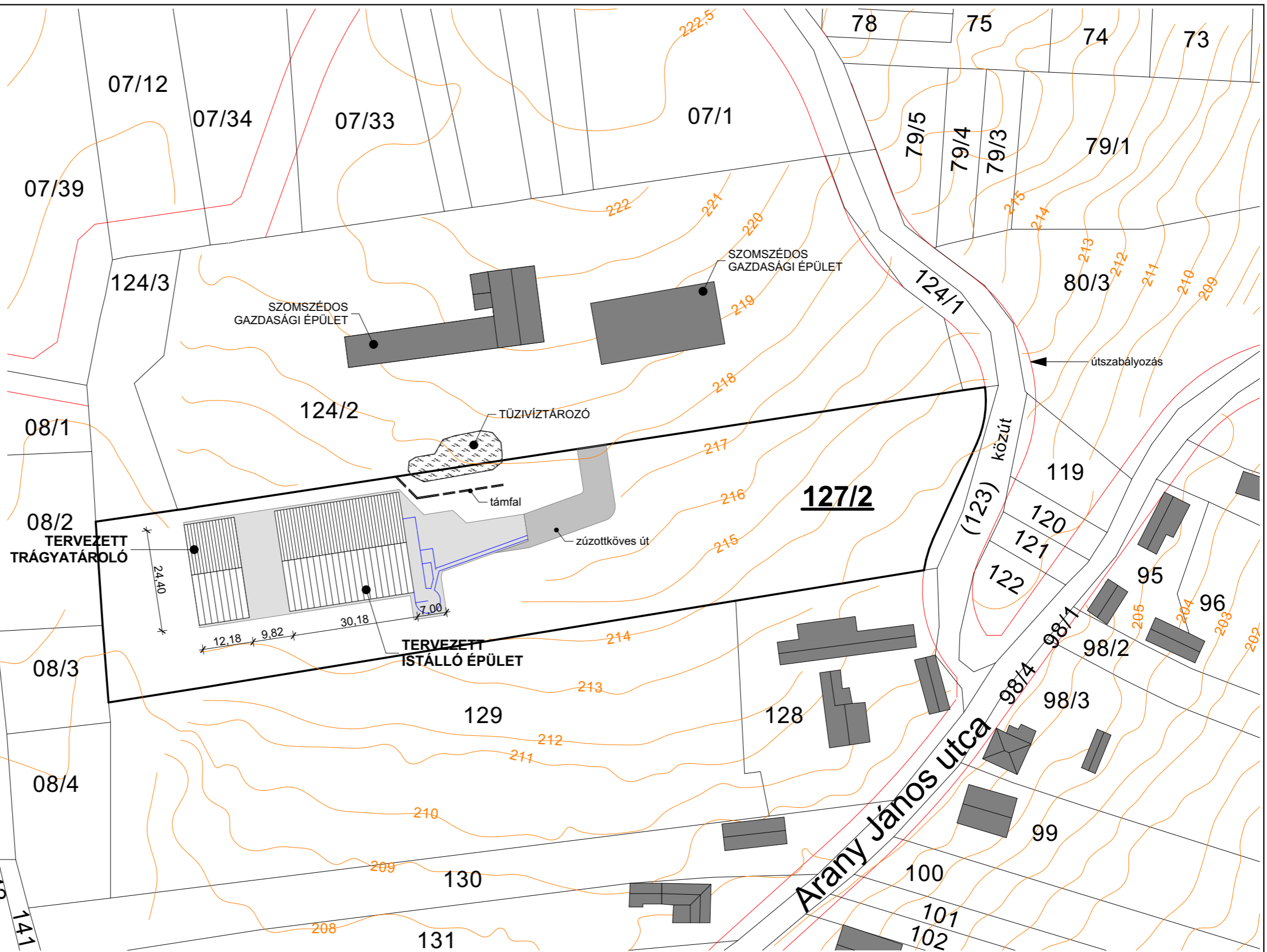
- a. Harangtorony Kossuth utca 213 hrsz.
- b. Kossuth utca 11 (6 hrsz);
- c. Kossuth Lajos utca 16. (43 hrsz); c.) Szénégető utca 1. (155/3 hrsz); d.) Szénégető utca 3. (155/7 hrsz);
- d. Szénégető utca 5. (155/9 hrsz).

B) Helyi területi védelem

- a. A Szénégető utca 1-5 házszerű (155/3; 155/7; 155/9 hrsz) terület

A módosítással érintett terület helyi építészeti örökséget nem érint.


BEÉPÍTÉSI ADATOK	
9934 Felsőjánosfa	
Helyrajzi szám	127/2
Építési övezet:	Lf
Beépítési mód:	falusias lakóövezet
Telekméret:	8810,00 m ²
Tervezett gazdasági épület nettó alapterület:	1988,64 m ²
Tervezett gazdasági épület beépített terület:	999,70 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30 %
8930 m ² * 30% =	2643 m ²
Beépítettség: MEGFELEL	11,3 %
Legkisebb zöldfelület:	40 %
8930 m ² * 40 % =	3524 m ²
Burkolt terület:	1000 m ²
Zöldfelület: MEGFELEL	6810,30 m ²
Zöldfelület:	77,3 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,50 m
Építménymagasság:	4,50 m
Előkert mérete:	5,00 m
Oldalkert mérete:	6,00 m
Hátsókert mérete:	6,00 m
Épület padlóvonal:	±0,00 = Bf.: 215,2 m
Csatlakozó járdaszint:	±0,00 m



- Megjegyzés:**
- A rajz csak nyomtatott formában érvényes!
 - Az épület kitérését geodétának kell elvégezni!
 - A méreteket a kivitelezőnek a helyszínen kötelező ellenőrizni!
 - Az építész és szakági kivitelezési dokumentációk együtt kezelendők, azoknak megfelelően kivitelezhetők az alépitményi és felépitményi szerkezetek!
 - A tartószerkezetekre vonatkozó bármilyen adat csak tájékoztató jellegű, pontos adatokat kizárólag a tartószerkezeti terv határozhat meg, beleértve a fedélszéket is!
 - A kivitelezés kizárólag az építető által jóváhagyott kivitelezési dokumentáció alapján történhet!
 - A nyilások minden esetben névleges méretben kerültek megjelölésre!
 - A látványtervek önmagukban nem elegendők a kivitelezéshez, csupán tájékoztató jellegűek!



Jelen terv Kondor Erika szellemi terméke, mely a hatályos szerzői jogról szóló törvény (1999. évi LXXVI. tv., valamint a BTK vonatkozó rendelkezései) értelmében védelem alatt áll. A szellemi termék egészének, részének vagy részleteinek analóg vagy digitális módszerrel történő reprodukálása, rögzítése, feldolgozása, bármely célú felhasználása, nyilvánosságra hozatala, sokszorosítása vagy terjesztése és megváltoztatása továbbá a szellemi termék megvalósítását követően a termék továbbtervezése vagy módosítása a szerző írásbeli engedélye nélkül semmilyen formában nem lehetséges! Minden jog fenntartva!

 TERVEZŐ: KONDOR ERIKA OKL. ÉPÍTÉSZ É-20-0158 CÍM: ZALAEGERSZEG, BÍRÓ MÁRTON U. 14. Tel.: +36-30/6632-991 E-mail.: konepmernokkft@gmail.com	TERVEZŐ MUNKATÁRS: PINCZÉS ÁDÁM	terv típus:	ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	Balti feletti magasság:	építető:	BISCHOF GERGŐ ZOLTÁN EV.	terv száma:	2024/36
		terv neve:	SZARVASMARHA ISTÁLLÓ ÉS TRÁGYATÁROLÓ ÉPÍTÉSE	±0,00 = +215,2 m	cím:	9934 FELSŐJÁNOSFA, ARANY JÁNOS UTCA 7.	dátum:	2024. szeptember
tervlap név:	ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ	terv méretarány:	M 1:1000	helyrajzi szám:	9934 FELSŐJÁNOSFA 127/2	terv ID:	E-00	