

Készült
Zalaszentgrót Város Önkormányzata
megbízásból

**Zalaszentgrót 010169/37, 010169/30, 010169/33 és
010169/44 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó területrendezési
hatósági eljárást megalapozó területi (környezeti,
társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat**



2018. november

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának megbízásából készítette:



Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet

Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078

www.pestterv.hu

A HATÁSVIZSGÁLAT ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Károlyi János

területrendező vezető tervező

szakképesítés: okl. geográfus,
okl. térinformatikai szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1017
tervezői jogosultság: TR

Botos István Csaba

Ráski János

Irányító tervező:

Károlyi János

területrendező vezető tervező
TR 13-1017

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

Budapest, 2018. november

Tartalom

Előzmények.....	4
A tervezett fejlesztés	4
A vizsgált terület	6
A vizsgált terület érintettsége a településfejlesztési koncepcióban és a településrendezési eszközökben	8
A területfelhasználási engedélykérelem és a területi hatásvizsgálat célja	12
Területrendezési szempontú elemzés	13
A vizsgált terület érintettsége a területrendezési tervekben	13
A hatásvizsgálat tárgyát képező fejlesztési terület vizsgálata és értékelése az OTvT vonatkozó előírásainak való megfelelés szempontjából	15
A változás nyomán előálló új változat ismertetése	16
A tervezett beruházás hatása a területrendezési terv céljaira	17
A tervezett bővítés hatása a területfejlesztés céljai elérésének térbeli-fizikai feltételeire.....	17
A tervezett bővítés hatása Zalaszentgrót és a szomszédos települések rendezésére, térbeli fejlődési lehetőségeikre.....	18
Környezeti és környezet-egészségügyi szempontú elemzés	19
Társadalmi szempontú elemzés	24
Gazdasági szempontú elemzés.....	26
Rajzi és szöveges mellékletek.....	28

Előzmények

A tervezett fejlesztés

Zalaszentgrót 010169/37 hrsz-ú terület tulajdonosa munkahelyteremtő beruházást kíván megvalósítani a városban. A 010169/37 hrsz.-ú és a szomszédos (010169/36 hrsz-ú) telek tulajdonosa ugyanaz a cég, amely a két ingatlan együttes hasznosítását tervezi. A fejlesztésre szánt ingatlan a város központi belterületének dél-keleti határán, a Balatoni utca mentén található.

A szóban forgó területen ásványvízpalackozó üzem, és raktározás megvalósítása tervezett. A tervezett logisztikai központ ütemezett megvalósításához, munkahely- és értékteremtő beruházás létesítéséhez szükséges a hatályos településrendezési eszközök kis mértékű módosítása.

Fenti igényre tekintettel folyamatban van Zalaszentgrót Város helyi építési szabályzatának megállapításáról szóló 24/2014 (IX. 12.) számú önkormányzati rendeletének módosítása. A hatályos településrendezési terv a Zalaszentgrót 010169/36 hrsz-ú területen jelöl beépítésre szánt ipari, gazdasági, fejlesztési rendeltetésű, GIP jelű övezetet. Ezen terület mellett lévő Zalaszentgrót 010169/37 hrsz-ú terület tulajdonosa a korábbi rendezési terv szerinti állapotot kéri szabályozásban rögzíteni, azaz beépítésre szánt fejlesztési terület kialakítását kéri belterületbe vonás mellett.

A tervezett ásványvízpalackozó területével (010169/36, 010169/37 hrsz.) egy egységbe tartozó 010169/30, a 010169/44 és a 010169/33 hrsz-ú ingatlanok GIP övezetbe sorolása is szükséges. Ennek indoka, hogy a változtatással tervezett területtől É-ra lévő telkek egy egységes használatú tömb belsejébe ékelődve maradnának általános mezőgazdasági területfelhasználással. Településrendezési szakmai szempontok alapján indokolt, hogy e telkek környezetükkel azonosan kerüljenek szabályozásra, kialakítva ezzel a tömb egységes területfelhasználását, településszerkezeti egységét, melyet nyugatról a Zalaszentlászlóra vezető országút, délről a Nagygörbőre vezető országút, keletről a 010169/10 hrsz-ú mezőgazdasági út (településrendezési terv szerint ipari területeket feltáró kiszolgáló út), északról pedig a város beépítésre szánt területe határol. A változtatás során, e tömb esetén a 2014 előtti területfelhasználást, illetve építésszabályozást kívánja az önkormányzat visszaállítani, mely korábbi terv e tömb területét ipari gazdasági övezetbe sorolta.

A felsorolt területeket lefedi az OTRT szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, amelyen új beépítésre szánt terület kijelölése csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatását követően jelölhető ki. Ezért született döntés a területrendezési hatósági eljárás megindításáról.

A 010169/37 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan van jogerős végleges más célú hasznosításra vonatkozó engedély, a Zala Megyei Kormányhivatal Zalaszentgróti Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 2016. november 17-én jegyzőkönyvezte, hogy előzetes bejelentés alapján, a vonatkozó magasabb szintű előírások szerint megkezdődött a terület végleges más célú hasznosítása.

A 010169/37 hrsz-ú ingatlanon létesítendő logisztikai bázisra vonatkozóan elkészült a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletben meghatározott tartalmi követelményekkel az előzetes vizsgálati dokumentáció.

A Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 010169/36 hrsz.-ú területen ásványvíz palackozó üzem üzemeltetésére a vízjogi üzemeltetési engedélyt megadta, a tárgyi ügyre vonatkozó határozat 2016. december 29-én vált jogerőssé.

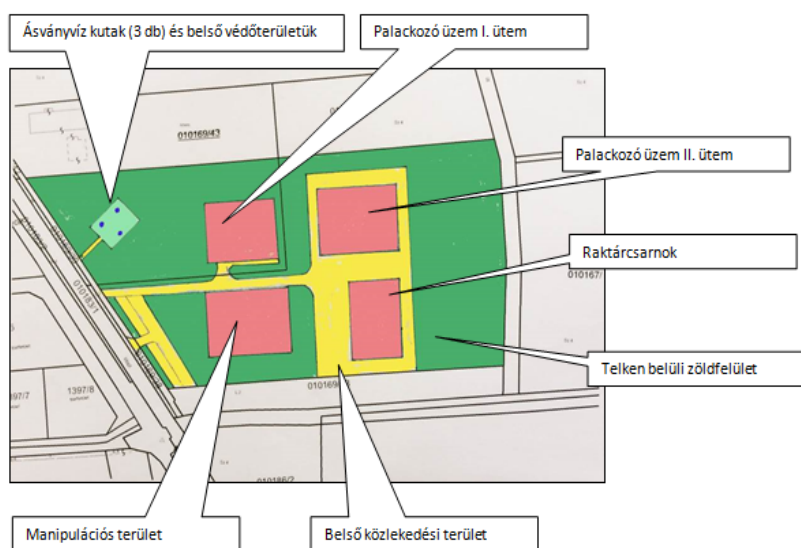
A fejlesztési szándék az alábbi létesítményekkel, burkolt felületekkel számol:

- Palackozó üzem I. ütem
- Manipulációs terület
- Raktárcsarnok
- Palackozó üzem II. ütem
- Telken belüli közlekedési területek (parkolók, kamionparkoló, -forduló)

Az épületek és belső közlekedési területek a tervek szerint ~3,5 ha területet fednek, ez a nevezett ingatlan összterületének ~35%-a. A beépítetlen területen zöldfelület kialakítása tervezett, a meglévő fasorok megőrzése mellett.

A beépítési javaslat:

A tervezett beruházás során a két telek együttes használata tervezett. A telkek tulajdonosa a területen palackozó üzemeket, raktárcsarnokot kíván elhelyezni a szükséges közlekedési területek és zöldfelületek kialakítása mellett. Az épületek és a belső közlekedési felületek körülbelül 3,5 ha területet fednek le, mely az ingatlan területének 35%-a. A tervezett beépítést a mellékelt ábra mutatja.



Zalaszentgrót Város hatályos településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei a következők:

- Zalaszentgrót Város Településfejlesztési Koncepciója:
Zalaszentgrót Város Önkormányzat 171/2013. (XII.19.) számú képviselő-testületi határozatával jóváhagyva
- Zalaszentgrót Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája:
Zalaszentgrót Város Önkormányzat 139/2015. (IX.24.) számú képviselő-testületi határozatával elfogadva
- Zalaszentgrót Város Településszerkezeti Terve:
Zalaszentgrót Város Önkormányzat 91/2017. (X.26.) számú képviselő-testületi határozattal módosított 100/2014. (IX.11.) számú határozatával elfogadva
- Zalaszentgrót Város Szabályozási Terve:
Zalaszentgrót Város Önkormányzat 17/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletével módosított 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelettel elfogadva

- Zalaszentgrót Város Helyi Építési Szabályzata:
Zalaszentgrót Város Önkormányzat 24/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendeletével elfogadva

A vizsgált terület

Zalaszentgrót a Zalai-dombságban, Zala megye északi részén, a Zala folyó észak-déli völgyének északi részén, annak partján terül el. A város az Alsó-Zala-völgy kistáj északi részét foglalja el. A településhez tartozik Kisszentgrót, Tüskeszentpéter, Csáford, Zalakoppány, Zalaudvarnok, Tekenye és Aranyod településrész. A vizsgált terület a város központi területétől délre, Kisszentgrót településrészen található.

A város területét három mellékút szeli át. A 7352 sz. út ÉNy felé a 8. sz. főúttal teremti kapcsolatát, D-i irányban pedig a 76. sz. főúthoz csatlakozik. A 7353 sz. út is É-ra Türrén át a 8. illetve a 84. főutak elérhetőségét biztosítja. A vizsgált terület közlekedési kapcsolatát a 7336. sz. út adja, amely a 760-as illetve 76-os főútba csatlakozik.

A változtatással érintett terület 4-es minőségi osztályú szántó. A területen közművezeték sem felszínen, sem felszín alatt nem húzódik.

A vizsgálat alá vont fejlesztési terület az alábbi helyrajzi számú ingatlanokat érinti:

- 010169/37
- 010169/30
- 010169/44
- 010169/33

Az érintett ingatlanok elhelyezkedése



A vizsgált terület légi fotón



Zalaszentgrót hatályos településrendezési eszközeiben a vizsgált terület nyugati része már ipari gazdasági, keleti része mezőgazdasági besorolású. A terület kapcsolódik a településszerkezeti terv és a szabályozási terv szerinti és a valóságban is már működő üzemeknek helyt adó ipari gazdasági területhez. A vizsgált terület teljes egészének ipari gazdasági besorolását is célozza a településrendezési eszközök soron következő módosítása. A szóban forgó ingatlanokat **részlegesen érinti az OTRT szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete**, amelyen beépítésre szánt terület csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatását követően jelölhető ki.

Zalaszentgrót közigazgatási területén a 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (*továbbiakban OTRT*) és a Zala Megyei Közgyűlés 22/2010 (XI.25.) ÖR számú rendelete Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről (*továbbiakban ZMTrT*) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az érintett területen tervezett változásra vonatkozó **hatásvizsgálat célja** a településrendezési eszközök Zalaszentgrót Város Önkormányzata fejlesztési céljait tükröző soron következő módosításában is szereplő, és az OTRT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete által érintett **010169/37, 010169/30, 010169/44, 010169/33 hrsz-ú területen** kijelölni tervezett **beépítésre szánt területek vonatkozásában** a 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés da) pontja szerinti területrendezési hatósági eljárás megalkotása.

A vizsgált terület érintettsége a településfejlesztési koncepcióban és a településrendezési eszközökben

Zalaszentgrót településfejlesztési koncepciójában (Tfk) a jövőkép és a célok között meghatározottak szerint a tervezett beruházással összefüggő elemek:

Népesség, településhálózati szerepkör megtartása:

Zalaszentgrót településfejlesztési lehetőségeit alapvetően korlátozza a településen és vonzáskörzetében a népesség alacsony száma, annak gyors fogyása, a népesség elöregedése és a képzett munkaerő hiánya. A település munkaerő és népességmegtartó erejét korlátozza a munkalehetőségek és különösen a képzett munkaerőt megtartó **munkahelyek hiánya**. Ördögi kör, melyből meg kell találni a kiutat.

A településnek mindent meg kell tennie azért, hogy a következő években a tradicionálisan meglévő térségi központi szerepkörét és a közelmúltban ismét visszakapott közigazgatási státuszát, a járást és annak igazgatását a városban megtartsa. A Zalaszentgróti Járás a megye kistérségei közül a gyengébben teljesítő, társadalmi és gazdasági mutatóiban lemaradó területe. A kistérség felzárkózásának esélye akkor biztosított, ha tradicionális központja megmarad és erősödik. A Zala Megyei Területfejlesztési Koncepció e felzárkózást tűzte ki célul, mellyel összefüggésben megfogalmazta a kistérség központjának, Zalaszentgrótnak a kiemelt fejlesztését. A térségi közigazgatási szerepkör megtartásával együtt célja és egyúttal a szerepkör megtartásának eszköze az oktatás központi szerepének, az egészségügynek, az idősellátásnak és a kulturális szolgáltatásoknak erősítése kompetens vonzó intézményrendszerrel, valamint **a gazdaság fejlesztése**.

Iparfejlesztés:

A településen és környezetében a meglévő humán-erőforrás jellemzője, hogy képesítettsége, szakismerete általában alacsony szintű, és az itteni gazdaságok is ennek megfelelően alacsony képzettséget igénylő munkahelyeket kínálnak. Cél a munkaerő minőségének növelése és ezzel egyidejűleg a képzett munkaerőt foglalkoztató munkahelyek letelepítése. A gazdaság fejlesztése szempontból az lenne az ideális, hogy az ipartelepítés keretében **több kisebb létszámú, 10-50 főt foglalkoztató ipari, kereskedelmi vagy szolgáltató üzem, vállalkozás létesülne**. Ez csökkentené a munkavállalók kiszolgáltatottságát, hisz a kevesebb számú, de egyenként több dolgozót foglalkoztató cégek megszűnésük esetén az egész településre kiható válságot eredményeznek.

Fentiek alapján egyértelmű a település fejlesztési törekvése, amelyet az elfogadott Tfk-ban is rögzített. A jelen hatásvizsgálatban szereplő érintett területen tervezett fejlesztés (palackozó üzem). Ilyen módon a településfejlesztési koncepció céljaival teljes mértékben összhangban van.

A településfejlesztési koncepcióban elhatározottak épültek be a településrendezési eszközökbe, illetve módosításukba is. Az Önkormányzat célja a helyi gazdaság fejlesztése, és az ehhez szükséges településrendezési háttér biztosítása.

A hatályos szabályozási tervben a 010169/37 hrsz.-ú telek K-i része Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetként, a telek Ny-i része és a 010169/36 hrsz.-ú telek Gip jelű ipari gazdasági övezetként szabályozott.

A kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezet lehatárolása az érintett gazdasági rendeltetésű tömb közepén, foltszerűen helyezkedik el. A tömb Ny-i fele a hatályos szabályozási tervben ipari gazdasági területként szabályozott, a hatályos terv nem vette figyelembe a telekstruktúrát, a hosszúkas telkeket kettévágva került kijelölésre a gazdasági terület határa.

Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

KÍSSZENTGRÓT

Vizsgált terület határa

Részlet a hatályos szabályozási tervből

elhelyezkedése előnyös, az országos mellékút mentén az ipari terület jól megközelíthető. Fontos szempont még, hogy a bővítéshez szükséges 010169/37 hrsz.-ú telek a korábbi, 2004-es rendezési tervek szerint is gazdasági rendeltetésű terület volt. Az önkormányzat számára fontos, hogy a város területén jól működő vállalkozások és gazdasági tevékenységek jöjjenek létre, valamint az, hogy a meglévő gazdasági tevékenységek számára a bővítések, fejlesztések lehetőségét megteremtse.

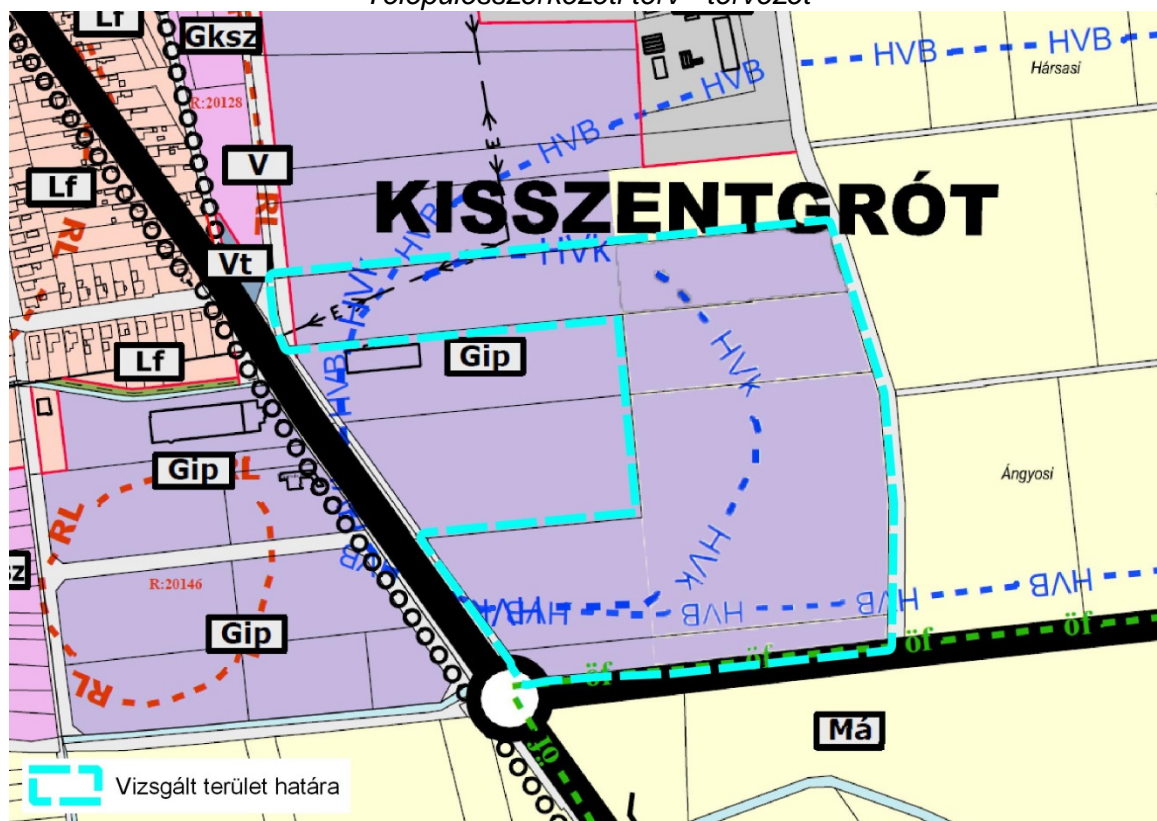
A hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági övezetként szabályozott 010169/37 hrsz.-ú területre már van jogerős végleges más célú hasznosításra vonatkozó engedély, tehát ennek értelmében a terület már nem mezőgazdasági rendeltetésű lesz a továbbiakban és ehhez a földhivatal is hozzájárult.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása során tehát cél a gazdasági övezet határának módosítása a korábbi, 2004-es állapotnak megfelelően. A hatályos szabályozási tervben szereplő Gip jelű övezet előírásai megfelelnek a tervezett beruházás paramétereinek, így elegendő a meglévő övezet kibővítése. Az övezet határának módosítását indokolja még az is, hogy a hatályos terv szerinti övezethatár mentén jelenleg egy telekhatár van, az övezethatár a meglévő telkeket kettévágja. Egy telek (hrsz.: 010169/44) kivételével a telkek (hrsz.: 010169/30, 33, 37) Ny-i fele a gazdasági övezet, K-i fele a mezőgazdasági övezet része. Az övezet határának módosulásával a telkeken jelölt beültetési kötelezettség megszüntetésre kerül. Új kötelezettség az út mentén nem kerül kijelölésre.

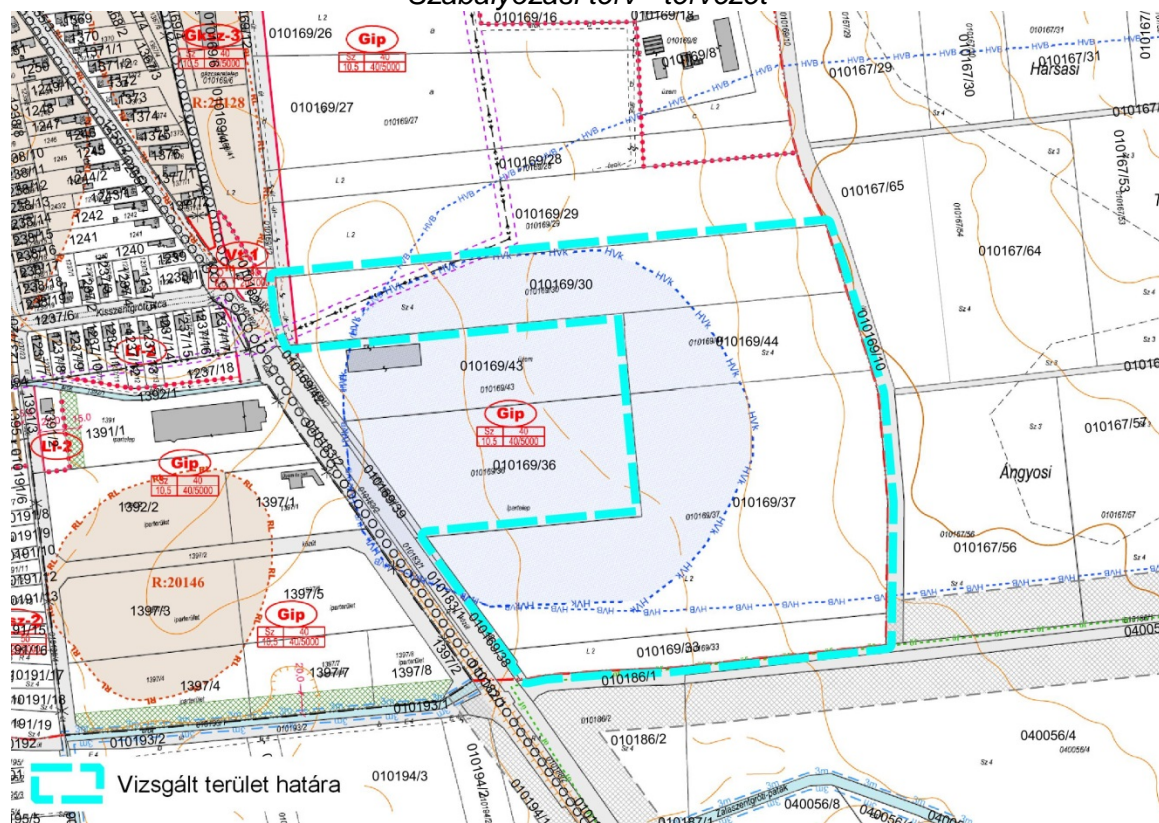
A gazdasági övezetbe sorolni kívánt tömböt érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete.

Cél, hogy a településrendezési eszközök módosítását követően a 010169/37, továbbá a 010169/30, 010169/33, 010169/44 hrsz.-ú ingatlanok teljes területe a területrendezési hatósági eljárás lefolytatása alapján beépítésre szánt területként szerepeljen a módosuló településrendezési eszközökben. Valamennyi telek esetében ipari gazdasági (Gip) besorolás célszerű. Ez a besorolás van összhangban a tervezett funkcióval.

A településrendezési eszközök tervezete
Településszerkezeti terv - tervezet



A településrendezési eszközök tervezete
Szabályozási terv - tervezet



A területfelhasználási engedélykérelem és a területi hatásvizsgálat célja

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló előírásokat, valamint a területrendezési hatásvizsgálat tartalmi követelményeit a 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet tartalmazza. Az alábbi hatásvizsgálat ezen előírásoknak megfelelő tartalommal készült. Ennek megfelelően a jelen hatásvizsgálat tárgyát képező területekre az 1.§ (1) da) pont alapján **„beépítésre szánt terület kivételes kijelölése”** céljából „területrendezési hatósági eljárás” kérelmezhető:

1. § (1) Területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető

d) a településrendezési eszköz készítése során beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére

da) a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, a magterület övezetében és az ökológiai folyosó övezetében,

A jelen vizsgálat tárgyát képező területekkel kapcsolatban az önkormányzati cél elsődleges indoka, hogy a Zala megyei és a zalaszentgróti fejlesztési dokumentumokban rögzített fejlesztési célokkal összhangban lévő fejlesztés megvalósulhasson. A város népességmegtartó képességét és térségi szerepköreit erősítő, a helyi gazdaságfejlesztés részeként megvalósuló ásványvíz palackozó üzem és raktár megvalósítása. Jelen **térségi területfelhasználási engedély kérelem célja a fent bemutatott és vizsgálat alá vont területen beépítésre szánt terület kijelölésének lehetővé tétele az OTrT kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetében.**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata teljes mértékben támogatja a település területén a munkahelyteremtő beruházás megvalósítását. A településrendezési eszközök soron következő módosítása is részben ezt célozza, továbbá az Önkormányzat az üzem megvalósíthatóságának területrendezési háttérét biztosítandó, döntött a területrendezési hatósági eljárás megindításáról. **Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata** szerint A Képviselő-testület határozatának szövegét mellékletként csatoljuk.

Összefoglalva tehát, jelen kérelem és az azt megalapozó területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat célja a szóban forgó tervezett palackozó üzem és a kapcsolódó fejlesztési terület (010169/37, továbbá a 010169/30, 010169/33 és a 010169/44 hrsz-ú ingatlanok) beépítésre szánt területté minősítéséhez szükséges településszerkezeti és szabályozási terv módosítás térségi szintű, területrendezési tervi megalapozása.

Területrendezési szempontú elemzés

A vizsgált terület érintettsége a területrendezési tervekben

Zalaszentgrót közigazgatási területén az OTrT és a ZMTrT rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az OTrT az alábbi átmeneti rendelkezéseket határozza meg a kiemelt térségi területrendezési tervek - esetünkben a ZmTrT - OTrT-vel történő összhangba hozataláig (csak a jelen hatásvizsgálat szempontjából releváns bekezdéseket idézzük):

31/B. § A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdésének előírásait kell alkalmazni,

e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,

l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

A szóban forgó terület az OTrT szerkezeti tervében a mezőgazdasági térség, és a ZMTrT térségi szerkezeti tervében is a mezőgazdasági térség része. Mindkét besorolás lehetőséget biztosít a tervezett fejlesztés megvalósítására.

Az OTrT-ben meghatározott övezetek:

12. § (1) Országos övezetek:

- a) országos ökológiai hálózat,
- b) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,
- c) jó termőhelyi adottságú szántóterület,
- d) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,
- e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
- f) világörökségi és világörökségi várományos terület,
- g) országos vízminőség-védelmi terület,
- h) nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú tárolók területe,
- i) kiemelt fontosságú honvédelmi terület.

(2) Kiemelt térségi és megyei övezetek:

- a) magterület,
- b) ökológiai folyosó,
- c) pufferterület,
- d) erdőtelepítésre javasolt terület,
- e) ásványi nyersanyagvagyon-terület,
- f) rendszeresen belvízjárta terület,
- g) földtani veszélyforrás területe,
- h) honvédelmi terület,

Az (1) bekezdésben felsorolt országos övezeteket, továbbá a (2) bekezdésben felsorolt kiemelt térségi és megyei övezeteket területi érintettség esetén a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazni kell.

12/A. § (1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.

Az OTrT alábbi övezetei által érintett a terület:

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (a hatályos törvény eredeti tervlapjai szerint nem, de a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálytól az előzetes adatszolgáltatás során megkapott kiváló termőhelyi adottságú szántóterületekre vonatkozó pontosított lehatárolás szerint érintett a terület)
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (a hatályos törvény eredeti tervlapjai szerint nem, de a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálytól az előzetes adatszolgáltatás során megkapott kiváló termőhelyi adottságú szántóterületekre vonatkozó pontosított lehatárolás szerint érintett a terület)
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az OTrT alábbi övezetei által nem érintett a terület:

- Országos ökológiai hálózat
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Világörökségi és világörökség-várományos terület övezete
- Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók terület övezete
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

A módosított OTrT 31 /B. §-ában megfogalmazott átmeneti rendelkezések értelmében a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTrT 6. § (2) bekezdésének előírásait kell alkalmazni, a térségi övezetek tekintetében az OTrT 31/B. § e)-h), valamint l) pontjában előírtakat kell figyelembe venni. Azokat a megyei övezeteket, amelyeket az OTrT megszüntetett, nem is kellene vizsgálni, ami módosult, vagy felülírásra került, azt nem a ZmTrT lehatárolása, hanem adatszolgáltatás alapján kell figyelembe venni a településrendezési eszközök készítése során. Mindezek alapján - tájékoztató jelleggel - bemutatjuk a vizsgált terület megyei tervi érintettségét, minden övezetnél ellátva a szükséges megjegyzéssel. Az alábbi felsorolásból látható, hogy a 2010-

ben elfogadott megyei tervben 4 övezet érintette a vizsgált területet. A 4-ből 3 övezetet megszüntetett az OTrT.

ZMTrT alábbi övezetei által érintett a terület:

- Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)
- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)
- Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (ZmTrT övezet, OTrT átnevezte: ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete (térsgégi és megyei övezet), adatszolgáltatás alapján, annak hiányában a ZmTrT szerint kell lehatárolni)
- Vízéróziónak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)

ZMTrT alábbi övezetei által nem érintett a terület:

- Magterület övezete (térsgégi övezet: OTrT módosította, felülírta az új Országos ökológiai hálózat övezet lehatárolásával, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni ZmTrT módosításáig)
- Ökológiai folyosó övezete (OTrT módosította, felülírta az új Országos ökológiai hálózat övezet lehatárolásával, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni ZmTrT módosításáig)
- Pufferterület övezete (térsgégi övezet: OTrT módosította, felülírta az új Országos ökológiai hálózat övezet lehatárolásával, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni ZmTrT módosításáig)
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület (országos övezet: OTrT módosította a lehatárolást, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni ZmTrT módosításáig)
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet: OTrT módosította, adatszolgáltatás alapján kell erdőterület övezete lehatárolni ZmTrT módosításáig)
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (OTrT megszüntette)
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)
- Térsgégi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)
- Térsgégi hulladéklerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete (OTrT megszüntette)
- Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT megszüntette)
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)
- Együtt tervezhető térségek övezete (OTrT megszüntette)
- Nagyvízi meder övezete (országos övezet: OTrT módosította, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni ZmTrT módosításáig)
- Földtani veszélyforrás területének övezete (ZmTrT övezet, adatszolgáltatás alapján, annak hiányában a ZmTrT lehatárolás)
- Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (országos övezet: OTrT módosította, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni ZmTrT módosításáig, neve is kicsit változott)

A hatásvizsgálat tárgyát képező fejlesztési terület vizsgálata és értékelése az OTrT vonatkozó előírásainak való megfelelés szempontjából

Az OTrT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozó szabályok (vastaggal kiemelve a releváns szövegrészeket):

13/A. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében **beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.**

(2) Az övezetben **külszíni bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.**

Beépítésre szánt terület kijelölése az OTrT vonatkozó övezeti szabálya szerint tehát csak területi hatásvizsgálat és **területrendezési hatósági eljárás alapján lehetséges.**

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozó szabályok:

13/B. § A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Az OTrT övezeti tervlapja szerint a vizsgált terület nem érintett az övezet által, ugyanakkor a FÖMI adatszolgáltatás értelmében a terület a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe tartozik.

Az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok:

15. § (1) Az **országos vízminőség-védelmi terület övezetében** keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Fenti OTrT övezeti szabályok betartása mellett a tervezett fejlesztés nem ütközik országos területrendezési érdekekkel. Az OTrT szabályban rögzítetteknek - szükség szerint - a helyi szabályozásban érvényt kell szerezni. **Az országos vízminőség-védelmi terület övezete nem tartalmaz olyan előírást, amellyel a tervezett fejlesztés ellentétes lenne.**

A változás nyomán előálló új változat ismertetése

Az OTrT kiváló termőhelyi adottságú szántó területének övezete a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya által a településrendezési eszközök módosításához biztosított adatszolgáltatása alapján került figyelembe vételre (az OTrT 3/2. sz. térképi mellékletén rajzilag nem jelenik meg az övezeti érintettség a vizsgált területen).

Az új változatban beépítésre szánt terület kivételes kijelölése az **OTrT „Kiváló termőhelyi adottságú szántó terület” övezetében, és ezáltal az övezet** - Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya adatszolgáltatása szerinti - **lehatárolásának módosítása válik szükségessé.** Ez tehát a területi hatásvizsgálat célja.

A változás nyomán a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete **2,47 hektárral** csökken. Zalaszentgrót közigazgatási területén a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete 500,64 hektárt tesz ki. Az előírt csökkenés ennek mindössze 0,46 százaléka.

A meglévő állapot és az előálló új változat rajzi bemutatása a Mellékletek között található.

*A rajzi mellékleteken a **kiváló termőhelyi adottságú szántó terület** országos övezetének **lehatárolását a településrendezési eszközök készülő módosításához a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerint adott, a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján** adtuk meg.*

Az új változat következtében várható változások, illetve hatások leírását és elemzését a részletes hatásvizsgálati fejezetek tartalmazzák. A tervezett változás hatásai következményeként várható konfliktusok és a várható káros hatások elemzése illetve az ezek elkerülését szolgáló javaslatok - ahol ez releváns - témakörönként kerülnek ismertetésre a részletes elemzés fejezeteiben. A tervezett beruházás kedvező hatásainak bemutatására ugyancsak a hatásvizsgálati fejezetekben kerül sor.

A tervezett beruházás hatása a területrendezési terv céljaira

A területrendezési tervek a területfejlesztés társadalmi, gazdasági céljaival összehangolt, hierarchikusan egymásra épülő, műszaki és ökológiai szempontok alapján elkészített tervek, amelyeknek alapvető funkciója a térségi szerkezet meghatározása, és a térségi területhasználat szabályozása. Az OTrT a léptéknek megfelelő mélységben az ország egészére határozza meg a területhasználatra és az infrastruktúra térbeli rendjére vonatkozó jövőképet és az annak elérését szolgáló szabályokat.

Az OTrT célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. Az OTrT az ország szerkezeti tervét, valamint az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. Az ország településein, az egyes térségekben a területfelhasználásra és az építésre vonatkozó szabályokat e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani.

E célok megvalósításához az OTrT szabályokat rendel, melyek a térségi szerkezeti terv területfelhasználásaihoz és az övezeti terv országos és térségi övezeteihez kapcsolódnak. Ezen szabályok betartása esetén elmondható, hogy a területi hatásvizsgálat által érintett terület, mint jelen esetben munkahelyeket teremtő, a hozzáadott értéket növelő fejlesztés, közvetve, vagy közvetett módon összhangban van az országos és a térségi szintű fejlesztési és rendezési célokkal.

A szóban forgó fejlesztés helyszíne Zala megye északi részén helyezkedik el. Zalaszentgrót a megye északi részének járásközpontja, számottevő vonzáskörzettel. Ebben a térségben **országos, illetve régiós érdek és területfejlesztési cél** a gazdaságfejlesztés a helyi erőforrásokra alapozottan. Ezt kihasználva végsősoron pedig a munkahelyek számának növelése. Ehhez a területrendezési tervek a területek és az infrastruktúra biztosításával járulnak hozzá. A vizsgált területen tervezett tevékenységek ezekkel az országos és térségi érdekekkel szorosan összefüggő funkciók. A helyi gazdaság beruházásainak támogatása és a hozzáadott érték növelése, a területrendezés által is támogatható.

A tervezett bővítés hatása a területfejlesztés céljai elérésének térbeli-fizikai feltételeire

Zala Megye Területfejlesztési Konceptióját 2013 végén fogadta el a Zala Megyei Közgyűlés (58/2013. (XII.19.) KH). Ez jelentette a kiindulópontot a Zala Megyei Területfejlesztési Program Stratégiai és Operatív Programrészeihez, amelyek a 34/2014. (X.9.) KH számú határozattal kerültek elfogadásra. A Zala megyei integrált területi program és fejlesztési terv 2014-2020 c. dokumentum rögzíti jelen tervezési időszak megyei projektcsomagjait.

Zala Megye Területfejlesztési Konceptiója egyik átfogó célja a „Jól működő, fejlett gazdaság” elérése, amelynek elérését egyebek mellett a hagyományos helyi iparágak, közte nevesítetten egyebek mellett az élelmiszeripar megújulásával tervezi elérni a megye.

A területfejlesztési koncepció célrendszerében első helyen szerepel a „Feldolgozóipari működőtőke-beruházások ösztönzése”. A horizontális célok között szintén első helyen rögzíti a koncepció a foglalkoztatás növelését.

A „Jól működő, fejlett gazdaság” átfogó célhoz három stratégiai ágazati célt határoz meg a megyei koncepció, melyek mindegyikéhez kapcsolódik, és a célok elérését segíti elő a vizsgált területen tervezett palackozó üzem beruházás:

1. KKV-k és nemzetközi nagyvállalatok aktivitásának élénkítése
2. Jövőcentrikus, piacképes gazdasági tevékenységek fejlesztése
3. Hagyományokon alapuló gazdasági ágazatok megerősítése, hozzáadott érték növelése

A területfejlesztési koncepció megállapítása szerint a KKV-k és nemzetközi nagyvállalatok aktivitásának élénkítése, a jövő centrikus, piacképes gazdasági tevékenységek fejlesztése a hagyományokon alapuló gazdasági ágazatok megerősítése, hozzáadott érték növelése alapvető fontosságú ahhoz, hogy Zala megyében fenntartható pályán fejlődő jól működő, fejlett gazdaság alakuljon ki. A tervezett fejlesztés e cél eléréséhez segít hozzá.

A területfejlesztési koncepció javasolt prioritásai között rögzítésre került a „Helyi értékekre épülő versenyképes gazdaság megteremtése”. A kapcsolódó programok/akciók között szerepelteti a koncepció a következő szükséges akciókat: „Újraiparosítás és hozzáadott értéknövelés a bútór-, építő- és kerámia iparban, valamint a feldolgozóiparban (faipar, textilipar, élelmiszeripar)”. A területfejlesztési koncepció terület-specifikus prioritásai között a Zalaszentgróton tervezett szóban forgó beruházás az „Észak-Zala gazdaság- ipar- és vidékfejlesztése (Zalaegerszeg, Pacsa, Zalalövő, Zalaszentgrót és térsége)” célhoz kapcsolódik.

Az észak-zalai gazdaságfejlesztési területi célhoz kapcsolódó programok/akciók sorában több programelem is megteremti a lehetőségét zalaszentgróti fejlesztéseknek. Az „Újraiparosítás és hozzáadott értéknövelés a termelő típusú feldolgozóiparban (fa- és bútóipar, elektronika- és gépipar, textilipar, élelmiszeripar). Területi fókusz: Zalaegerszeg, Zalaszentgrót” program az, amelyhez leginkább tud kapcsolódni a Zalaszentgróton tervezett ásványvíz palackozó üzem.

Összegezve tehát a területfejlesztési koncepció céljai elérésének térbeli fizikai feltételeire a tervezett fejlesztés és a beruházás megvalósulása pozitívan hat, mivel egy a Zala megye területfejlesztési koncepciójában is támogatott fejlesztési irány konkrét egysége valósul meg Zalaszentgróton.

A tervezett bővítés hatása Zalaszentgrót és a szomszédos települések rendezésére, térbeli fejlődési lehetőségeikre

A tervezett beruházás a Zalaszentgróttal szomszédos települések rendezésére nem gyakorol érdemi hatást. A tervezett fejlesztés Zalaszentgrót már beépült területéhez kapcsolódik délkeleti irányban, a közigazgatási határtól távolabb. A területen megvalósuló beruházás a szomszédos települések rendezésére nincs befolyással. Igaz viszont, hogy a fejlesztés megvalósulását követően a már működő üzem a környező települések számára is hasznot hozhat a létrejövő új munkahelyek által. Közvetve pedig Zalaszentgrót gazdaságának erősítése a járás többi települései érdekeit is szolgálja.

Környezeti és környezet-egészségügyi szempontú elemzés

Levegő

A levegő védelmével és terhelésének határértékeivel kapcsolatos kérdésekben jelenleg a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. Rendelet, illetve a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezései hatályosak.

A terület beépítése után jelentős légszennyezés nem várható. A palackozó és a raktározási funkció megvalósulása viszont a gépkocsiforgalom növekedését eredményezi, ami jelent ugyan többletkibocsátást, de a település forgalmi helyzetében drasztikus változást nem eredményez. Határérték-túllépés, és számottevő környezet-egészségügyi hatások sem várhatók. Kedvező, hogy a fejlesztési terület közvetlen közelében nincsenek lakóépületek, így a zavaró hatás sem jelentős.

A tervezett tevékenységből származó légszennyező anyag kibocsátás nem okoz határértéket meghaladó légszennyezettséget, bejelentés köteles légszennyező pont- és diffúz forrás nem létesül. A tervezett fejlesztés megvalósulásával a levegőminőségben nem történik kedvezőtlen változás.

Talaj minősége, a víz- és a szélerózió, valamint a földtani veszélyforrások

A vizsgált területen tervezett tevékenység szennyező anyagot nem bocsát ki. A kommunális szennyvizek, illetve a közlekedési és parkolófelületekről származó vizek szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell. A tervezett fejlesztés a környező területek talajminőségét így nem veszélyezteti.

A tervezett fejlesztés a vizsgált terület jelenlegi mezőgazdasági hasznosításának megbontásával jár. A beruházás során a létrejövő művi terület, illetve zöldfelület a környező talajok degradációját kiváltó víz- vagy szélerózió kockázatát nem növeli, csúszásveszélyt nem okoz. A talajszennyezés kockázatának megelőzése a vonatkozó környezetvédelmi előírások betartásával biztosítható, továbbá a helyi építési szabályzatban szükséges előírásokat megfogalmazni.

Földtani veszélyforrások (pl.: vízjárással összefüggő földtani veszélyek: belvíz, zagyarak, parterózió; lejtős tömegmozgások: csúszás, rogyás, suvadás, partfal omlás; kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok: duzzadó agyagok, tőzeges területek, futóhomok, barlangok; emberi tevékenység hatására jelentkező földtani károk: felszínsüllyedés, alápincézettség, alábányászottság, stb.) a vizsgált területen nem ismertek.

Hulladékgazdálkodás helyzete

A kommunális eredetű hulladékok kezelése a települési hulladékgazdálkodási rendszer részeként biztosítható, ahogyan a terület szomszédságában már meglévő, működő üzemek esetében is történik. A fejlesztés megvalósításával veszélyes hulladék keletkezése nem várható.

Termőföld

A tervezett fejlesztés területe szántó művelési ágú területként nyilvántartott, melynek minőségi osztálya 4-es. A tágabb térséget szemlélve, Zalaszentgróton, de a környező

településeken is több helyütt találhatók szántó művelési ágú, hasonló minőségű termőföldek. A megye termőföld adottságai elmaradnak az országos átlag mögött, a megyében viszonylag kevés a kiváló minőségű szántó. Zalaszentgrót külterületén összefüggő nagy területeket alkotnak a kiváló termőhelyi adottságú szántók, legnagyobb kiterjedésben a várostól déli irányban. A tervezett fejlesztés – ásványvízpalackozó – már meglévő kutakhoz kapcsolódó megvalósítása indokolt, ami ebben az esetben helyhez kötött beruházásként értelmezhető. A tervezett fejlesztés nyomán a város területén található kiváló termőhelyi adottságú szántók területe kevesebb mint 0,5 százalékkal csökken. Városi és térségi szinten vizsgálva, a művelhető területeket és a szántóterületeket tekintve elfogadható mértékű termőterület csökkenést eredményez a tervezett fejlesztés.

Ásványvagyon

Zalaszentgrót része a Zala megyei területrendezési terv által meghatározott ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetének. Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya országos ásványvagyon nyilvántartásban szereplő megkutatott és nyilvántartott lelőhelyeket tartalmazó adatszolgáltatása szerint a vizsgált terület nem érintett. A területen nyersanyaglelőhely nem található, bányatelekkel nem érintett, ott bánya nem üzemel. A vizsgált területen szénhidrogén bányászati létesítmény és szénhidrogén szállítóvezeték nem található. Mindezek alapján a tervezett ingatlanfejlesztésnek nincsen akadálya az ásványvagyon védelme oldaláról.

Víz (árvíz és belvíz, felszíni és felszín alatti)

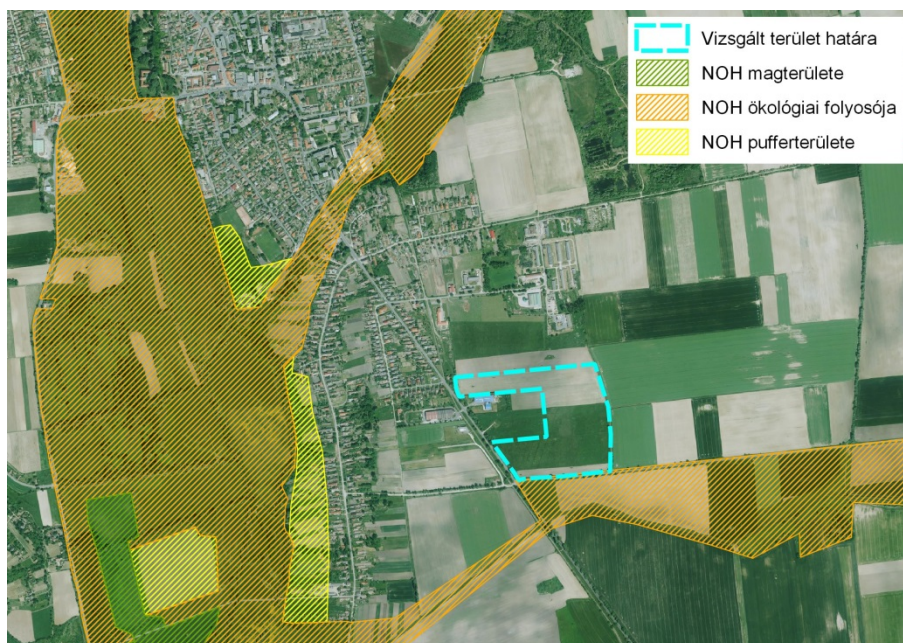
Felszíni víz közvetlenül nem érinti a területet. A fejlesztés által érintett ingatlanokon nincsen sem felszíni vízfolyás, sem állóvíz. A tervezett funkció - a szükséges közművek kiépítése mellett - nem jár semmilyen olyan kibocsátással, ami akár a felszín alatti vizeket, akár közvetlenül a felszíni vizeket veszélyeztetné. A vizsgált terület árvizekkel és belvizekkel sem érintett, így ezek lefolyására nincsen hatással a tervezett fejlesztés.

Felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, érzékeny, kevésbé érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Zalaszentgrót érzékeny besorolású. Az OTTrT „országos vízminőség-védelmi terület övezet” előírásaival a tervezett fejlesztés nem ellentétes, így azok betartása mellett a tervezett fejlesztés nem veszélyezteteti a felszín alatti vizek állapotát.

A területet érinti felszín alatti vízbázis hidrogeológiai védőterület B zónája, illetve vízbázis külső védőövezete. Ez utóbbi pont a szóban forgó tervezett palackozó üzem alapját jelentő kutak védelmét biztosítja.

Élővilág (védett természeti területek, Natura 2000 területek, biológiailag aktív felületek aránya, ökológiai hálózat szerkezete és működése, biodiverzitás)

A nemzeti ökológiai hálózat területét az OTTrT határolja le. Az OTTrT-ben lehatárolt nemzeti ökológiai hálózat területe a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben kerül differenciálásra, magterületre, ökológiai folyosóra és pufferterületre. A Zala megye területrendezési tervéhez nyújtott ágazati adatszolgáltatás szerint nem érintett a fejlesztési terület magterület, ökológiai folyosó és pufferterület által (ld. az alábbi ábrán). A Natura2000 hálózat területei által szintén nem érintett a terület.



Forrás: ágazati adatszolgáltatás

A vizsgált területen tehát országos, de helyi természetvédelmi korlátozás sem érvényesül. Élővilág szempontjából inkább a távolabb elhelyezkedő, ökológiailag értékes területek emelhetők ki, a vizsgált terület döntő része szántó. A terület élővilágát a szántókon előforduló fajok képviselik.

Élettelen természeti értékek

Víznyelők, földtani feltárások nem találhatók a területen. A táji, geológiai adottságokból következően egyedi felszínformák, kibukkanások sem fordulnak elő. Barlang nem érinti a vizsgálati területet és környezetét, s a tervezett fejlesztés értelemszerűen nem okoz olyan mérvű hatásokat, melyek a nagy távolságra előforduló földtani vagy egyéb élettelen természeti értékeket károsítanák. Mindezek alapján elmondható, hogy a tervezett fejlesztés nincsen hatással az élettelen természeti értékekre.

Erdő

A vizsgált területen nem található erdő. Ezt a hivatalos erdőállomány térkép is megerősíti (ld. alábbi ábra). De a területen a terepi állapot szerint sincsen erdő.



Forrás: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Táj

A táj arculata a település közigazgatási területének egészét, vagy tágabb térséget tekintve nem változik meg számottevően. A zalai táj sajátja a mozaikos tájszerkezet, amelybe ma már a modern ipari, gazdasági területek is beletartoznak. Települési léptékben természetesen megnövekszik az gazdasági (ipari, logisztikai) funkcióra igénybe vett terület, de kedvező, hogy ez nem idegen a város karakterétől.

A táj arculatában számottevő változással nem kell számolni. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt ipari gazdasági területekhez kapcsolódik a tervezett fejlesztés is. A beépítés tényleges megjelenése, a terület tényleges igénybevétele nem okoz gyökeres változást a táji adottságokban, tekintettel a vizsgált terület szomszédságában a Balatoni út mentén már a hatályos tervben kijelölt gazdasági funkcióra és az ott üzemelő vállalkozásokra. A beépítésre szánt területek a hatályos és a módosítás előtt lévő településszerkezeti tervben úgy kerültek/kerülnek kijelölésre, hogy azok ne eredményezzék a települések összenövését, így a tájszerkezetben alapvető változás nem következik be. Zalaszentgrót településrészeinek összenövését sem idézi elő a tervezett változás.

Mivel a tervezett fejlesztés a szerkezeti tervben már kijelölt gazdasági funkciójú területhez kapcsolódik, így kedvező, hogy nem alakul ki szigetszerű beépítés a tájban. A meglévő gazdasági terület keleti irányú kiterjesztése valósul meg. A vizsgált területtől K-re és D-re meglévő mezőgazdasági terület biztosítja továbbra is a tájképi változatosságot.

Épített környezet

Az épített környezetben jelentkező változás a tervezett fejlesztés nyomán, hogy a technológia igényei szerint kialakítandó üzem és logisztikai bázis valósul meg. Ennek részeként:

- Palackozó üzem I. ütem
- Manipulációs terület
- Raktárcsarnok

- Palackozó üzem II. ütem
- Telken belüli közlekedési területek (parkolók, kamionparkoló, -forduló)

A fejlesztés részben a 010169/36 hrsz-ú, a vizsgálat által nem érintett területen valósul meg. A Balatoni út érintett szakaszának mindkét oldalán gazdasági funkciójú épületek találhatók, már működő vállalkozásokkal, csarnokszerű beépítéssel. A beruházással új beépített területtel bővül Zalaszentgrót déli városrésze. Az épített környezet jellege nem változik meg a fejlesztés megvalósulásával. A vizsgált területen tervezett palackozó üzem a kialakult ipari arculati karakterbe megfelelően illeszkedik.

Kulturális örökség

A vizsgálati területen az épített örökség körébe tartozó értékek nem találhatók. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely sincs. A tervezett fejlesztés nincs hatással a kulturális örökségre, mivel a területen és környezetében nem találhatók ilyen értékek.

Társadalmi szempontú elemzés

Népesség területi elhelyezkedése

A palackozó üzem megvalósítása a népesség területi elhelyezkedésére nincs hatással, nem befolyásolja a társadalmi kapcsolatok rendszerét, és a társadalmi mobilitást sem. Zalaszentgróton gazdaságában jelenleg is működnek kisebb nagyobb vállalkozások. A vizsgált üzem létesítése is illeszkedik ebbe a sorba. Kedvező a fejlesztés társadalmi megítélése szempontjából, hogy a környezetet nem szennyező beruházás létesül.

A fejlesztés közvetlenül népességszám változást valószínűleg nem fog eredményezni. Az üzem nem lesz közvetlen kiváltója elköltözésnek, sőt a létesülő új munkahelyek révén hozzájárul a város népességmegtartó képességének erősítéséhez. Az ásványvíz hasznosítása, a palackozás, egy új brand megjelenése a piacon mindenképpen pozitív benyomást kelt a városban élők között, a fejlesztés kedvezően hat Zalaszentgrót általános megítélésére.

Foglalkoztatás, megélhetés

A tervezett fejlesztés nyomán új munkahelyek létesülnek Zalaszentgróton. A tervezett fejlesztés a helyi munkalehetőségek bővítése szempontjából tehát ideális változás. A két ütemben megvalósuló beruházás összesen várhatóan 22 fő számára biztosít majd munkahelyet. Már az első ütemben is 18 új munkahely jön létre. A munkaerőigényt célszerű a helyi vagy a járási munkaerőpiacról biztosítani. A beruházás fizikai megvalósítása (területelőkészítési és építési munkálatok) idejére lehet számolni átmenetileg többlet - építőipari, gépészeti - munkaerőigénnyel. A térségben élők megélhetésére a tervezett fejlesztés nincs közvetlen, mérhető hatással.

Szabadidő, rekreáció

A beruházás nem akadályozza a szabadidő eltöltését. A város rendelkezik szálláshelyekkel, vendéglátóegységekkel, a fürdője is vonzerő. A tervezett fejlesztés területének közvetlen környezetében rekreációt szolgáló helyszín, létesítmény nem található, melyet esetlegesen akadályozna a tervezett beruházás. A terület közelében nem találhatók erdőterületek melyek rekreációs funkcióira hatással lenne a beruházás. A vizsgált terület környezetében rekreációs tevékenységre jelenleg sem lehet számítani. Összességében a helyi lakosság rekreációs lehetőségeit a beruházás érdemben nem befolyásolja.

Életminőség, egészségi állapot, szociális helyzet

Megállapítható, hogy a tervezett beruházás nem jelent veszélyt a környezetre és az emberi egészségre. A fejlesztés nincsen káros hatással az itt és a környező településeken élők életminőségére, egészségi állapotára, sem szociális helyzetére. Az önkormányzatnál keletkező többlet helyi adóbevételek egy része ugyanakkor közcélú fejlesztésekre is fordítható. A településen élők szociális helyzetére a létrejövő új munkahelyek lehetnek hatással.

Biztonságérzet, veszélyeztetettség

Az fejlesztési területen folytatott tevékenységekre vonatkozó környezetvédelmi és területhasználati szabályok pontos betartása mellett, e terület a lakosság egészségi állapotára nézve kockázatot, veszélyeztetettséget nem jelent.

Gazdasági szempontú elemzés

Településszerkezet

A vizsgált terület Zalaszentgrót lakóterületével nincs közvetlen szerkezeti kapcsolatban. A város Kisszentgrót elnevezésű városrészében található. A kialakult gazdasági területhez kapcsolódik a tervezett fejlesztés. Az érintett telkek nyugati fele már jelenleg is gazdasági besorolású, ennek kiterjesztése történik meg az érintett ingatlanok teljes területére. A jelenleg hatályos tervet megelőző szerkezeti terv is ekként tartalmazta a vizsgált ingatlanokat. A gazdasági környezet kedvező irányú változását figyelembe véve a jelenlegi módosítással ennek a korábbi állapotnak a visszaállítása történik meg. Lényegében a város egyik gazdasági övezetének bővülése történik meg.

Természeti erőforrások (a kiaknázás lehetőségei és korlátai)

A fejlesztési terület ásványvagyon által nem érintett. A terület természeti erőforrás potenciálját a termőföld jelenti. Az erőforrások közül a termőtalaj kerül jelentős megváltoztatásra. A szomszédos ingatlanon fúrt kutak biztosítják a lehetőséget az ásványvíz palackozó megvalósításának.

Ipar térbeli szerkezete

A tervezett fejlesztés a településrendezési eszközökben kijelölt meglévő, működő ipari gazdasági területhez kapcsolódik, annak szerves folytatása. A szóban forgó terület a korábbi tervekben szintén gazdasági hasznosításra volt tervezve, de ezt követően a korábban kijelölt területek egy részének visszavétele vált indokolttá. A gazdaság és a befektetői környezet kedvező változása, valamint a konkrét beruházási igény a vizsgált terület újbóli ipari területté minősítését igényli. Kedvező, hogy a fejlesztési terület lakóterületektől távolabb fekszik.

Mezőgazdaság

Jelenleg a teljes terület nem beépített, ma mezőgazdasági hasznosítású. A tervezett fejlesztés mezőgazdasági földterületek igénybevételével valósítható meg. A 010169/37 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan van jogerős végleges más célú hasznosításra vonatkozó engedély, a Zala Megyei Kormányhivatal Zalaszentgróti Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 2016. november 17-én jegyzőkönyvezte, hogy előzetes bejelentés alapján, a vonatkozó magasabb szintű előírások szerint megkezdődött a terület végleges más célú hasznosítása. A vizsgált további 3 hrsz esetében a területek előkészítése még nem tart ebben a fázisban.

A tervezett fejlesztés a mezőgazdasági termelésre potenciálisan alkalmas területek nagyságát minimális mértékben csökkenti, de a város bőségesen rendelkezik mezőgazdasági hasznosítású területtel. A város területén összefüggő, nagyterjedésű kiváló szántó övezetbe tartozó területek találhatók. A vizsgált területet ennek csak egy kis részterülete érinti. Fontos megjegyezni, hogy egyfajta helyhez kötött beruházásról van szó, mivel a fejlesztési terület mellett a kutak kialakítása már megtörtént.

Idegenforgalom

A területen és közelében sem találhatók jelentős idegenforgalmi létesítmények. A Szent Gróth Termálfürdő a város átellenes oldalán, a fejlesztési területtől mintegy 5 km- távolságra található. A városban többféle kategóriában működnek szálláshelyek, vendéglátóhelyek. A

város nevezetességei még a Batthyány-kastély és védett parkja, a Kiskastély, a Szent Imre-templom, a Romtorony (volt ferences templom a 14. századból), a Kőhíd és a Történelmi emlékmű. A területen megvalósuló fejlesztések nincsenek hatással a város idegenforgalmi vonzerejére és az egyes helyszíneire sem a megközelítés, sem az esetleges zavarás, sem a látogatottság tekintetében.

Eltartóképesség, versenyképesség

A tervezett ásványvíz üzem várhatóan Zalaszentgrót egyik fontos új gazdasági szereplője lesz. A beruházás növeli a város gazdasági súlyát és munkahelyeket is teremt. Ezáltal a város versenyképessége mindenképpen növekszik, ennek hozadéaként pedig eltartóképessége, munkaerőpiaci pozíciója is javul. A 3 kút kapacitása mintegy 300.000 m³/év, és hozzávetőleg ennek a mennyiségnek az éves palackozásával is lehet számolni a beruházás megvalósulásával.

Műszaki infrastruktúra

Az új üzem kialakításának feltétele műszaki oldalról a szükséges közlekedési feltárás, a parkolófelületek, illetve a közmű ellátottság biztosítása. Közlekedés vonatkozásában a terület megközelítése megoldott a meglévő úthálózattal, a 7336. sz. útról (Balatoni út) a feltárás biztosítható. A telek bekötőútjának kiépítése szükséges a Balatoni úthoz kapcsolódóan, a meglévő kutakhoz már kiépült bekötőúttól D-re, a 010169/36 és a 010169/37 hrsz-ú telek határán. Közművek esetében a szükséges kapacitások a településen és a csatlakozó területeken rendelkezésre állnak, maga a terület jelenleg nem közművesített. A területek használatba vételének feltétele a közműhálózatok biztosítása a majdani épületek számára, valamint a felszíni vízelvezetés megoldása.

A közmű-csatlakozások lehetőségét a következő paraméterekre vizsgálta a beruházó:

- ivóvíz: 0,15 m³/h - Észak-Zalai Víz és Csatornamű Zrt.
- technológiai vízigény: 0,7 m³/h
- kommunális szennyvíz: 0,15 m³/h
- csapadékvíz: 230m³/10 perc
- oltóvíz: 4.000 l/perc
- gáz: 62,5 m³/h - E.On Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt.
- elektromos ellátás: 3 x 400A, 276 kVA E.On Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Szennyvízcsatorna nem, hanem tároló medence kiépítése tervezett. Oltóvíz tározó medence kiépítése szintén szükséges.

Mivel a fejlesztés már kialakult gazdasági terület közelében, annak területi kibővítésével jönne létre, ezért az ott már kiépített műszaki infrastruktúra hálózat igénybevételére lehet számítani. A fejlesztési terület bevonása a meglévő hálózatok kiegészítésével biztosítható.

Ingtatlanérték alakulása

Zalaszentgrót átlagos ingatlanérték alakulására a tervezett fejlesztés nincs közvetlen érdemi hatással. Egy megfelelően elhelyezett és korszerű technológiával üzemelő palackozó üzem megvalósítására kell törekedni, mellyel elérhető az ingatlanárak változatlansága is. Az üzemnek a város gazdaságára kifejtett jótékony hatása áttételesen az ingatlanárakra is hatással lehet a későbbiekben.

Rajzi és szöveges mellékletek

1. A vizsgált terület a hatályos településrendezési eszközökben

2. A településrendezési eszközök tervezete

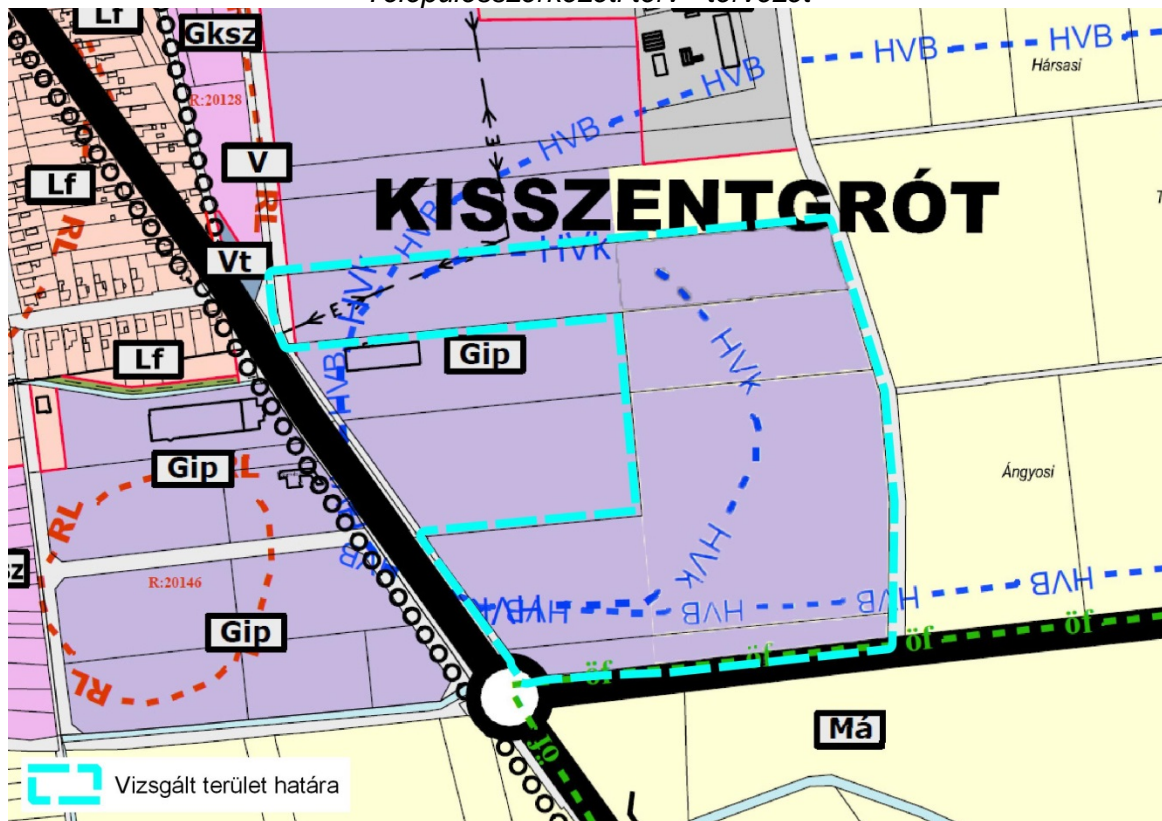
3. A vizsgált terület az OTrT kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetében *(a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján)*

4. Az OTrT kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetének változással érintett új változata

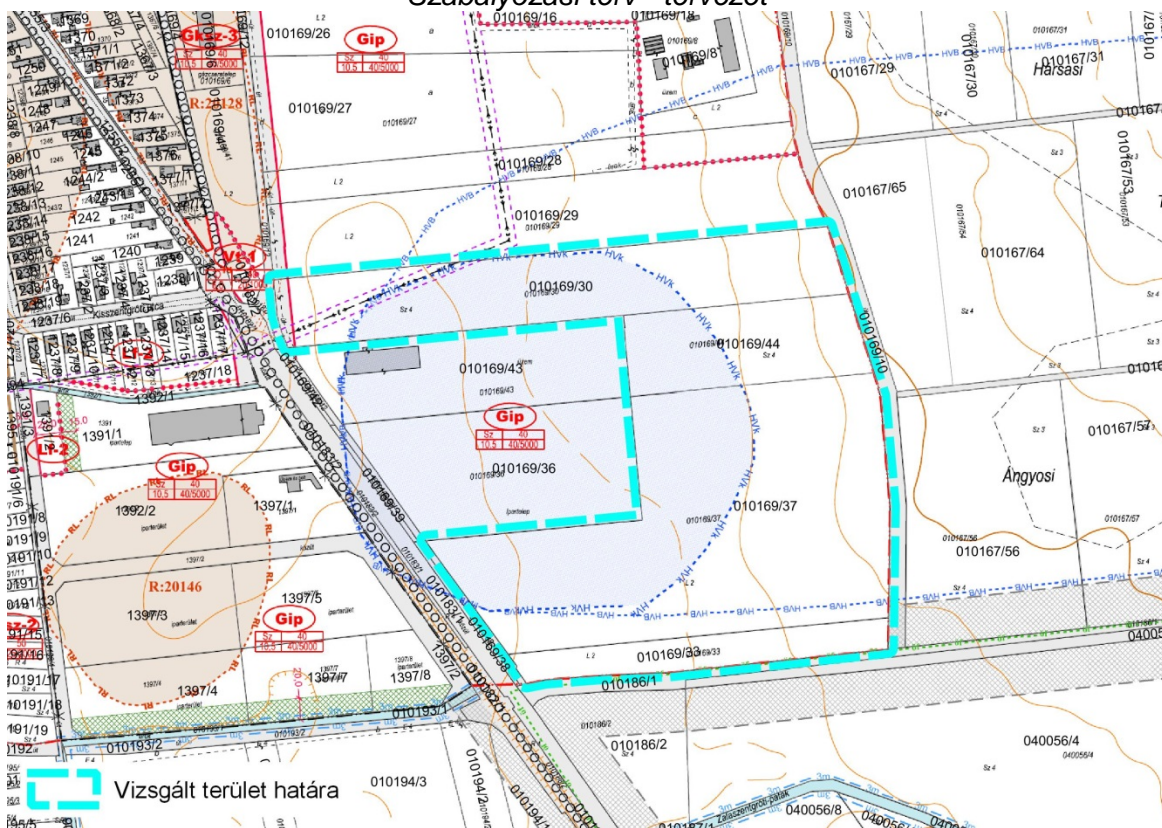
5. Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének támogató határozata

2. A településrendezési eszközök tervezete

Településszerkezeti terv - tervezet



Szabályozási terv - tervezet





4. Az OTrT kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetének változással érintett új változata



5. Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének támogató határozata