

## 2. VIZSGÁLAT

### 2.1 HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

#### 1.számú terület

##### A 0146/8 hrsz. Rábatótfalu városrészen a volt téglagyár déli területe.

A téglagyár épületei Rábatótfalu főutcája, (amely egyben a Vasszentmihály-Felsőszölnök ök. út) melletti viszonylag sík felszínű részen álltak. Lebontották, helyére a hatályos településrendezési terv kisvárosias lakóterületet tervez. A déli, kissé magasabban fekvő rész volt a gyártáshoz szükséges agyag nyerőhelye. A gyár bezárását követően rekultiválták. Területfelhasználási besorolása tervezett közpark, jelenlegi állapota spontán zöldült erdős, bokros füves terület. Mindkettőt belterületbe vonta a településrendezési terv.

Az önkormányzat a közpark helyén is lakóterületet szándékozik létesíteni.

A terület nagyméretű, számítógépes mérés szerint 9,55ha, vélhetően belső feltáró utakra is szükség lesz, azonban egyelőre csak a lakóterületi átsorolásról született döntés.

Az önkormányzat tájékoztatása szerint nagy telekterülettel rendelkező többlakásos lakóépületekre van igény.

Előzetes becslés szerint 10% közlekedési területszükséglet levonása után, 8500m<sup>2</sup>-es telekmérettel számolva hozzávetőlegesen 10db lakótelek alakítható ki, épületenként 6 db lakással.

**Tájvizsgálat:** Az egykori bányaterület erdősödésnek indult. Több részét is összefüggő erdő borítja kisebb-nagyobb tisztásokkal, rétségekkel. A városhoz való közelsége, ligetes-erdős jellege valamint egykori hasznosításából adódó rekultiváltsága miatt tájvédelmi szempontból olyan hasznosítása lenne előnyös, amely a kialakult borítottságot minél nagyobb arányban megtartja. A terület vonzáskörzete (rábatótfalui rész, központi rész nyugati vége) többféle szabadidő eltöltésére alkalmas közterületben szegény. A hatályos településrendezési tervben ezért került zöldterületi besorolásba a terület.

**Értékelés:** A terület beépítésével közel 9,5 ha nagyságú potenciális zöldterület kerül felhasználásra. Ilyen nagyságú terület a vonzáskörzetben, amely zöldterület kialakítására alkalmas, nem áll rendelkezésre.

**Javaslat:** A terület kertvárosi lakóterületbe sorolása során törekedni kell a minél szellősebb, minél ligetesebb kialakításra. Ezért az OTÉK-ben a telekre előírt 50 % minimális zöldfelületi aránynál nagyobb, legalább 60 % zöldfelületi arány előírását javasoljuk. Az utcák legalább 16 m szélesek legyenek, a fásíthatóság biztosítására mindkét oldalon minimum 1,5 m széles közműmentes zöldsávval.

#### 2.számú terület

A 0253hrs. az Ipari Park III. ütem keleti oldalán található, A Szentgotthárdra bevezető út, az osztrák határ, a Lahn-patak és a tervezett gyorsforgalmi út határolja.

A Lahn-patak az Ipari Park területén töltések között folyik, méretezett árapasztó vápa szerepe van. A töltések belső vonala közötti sáv benne a patakka, a NATURA 2000 területhez tartozik, valamint Vas Megye Területrendezési Terve ökológiai folyosó övezetébe sorolja. A 0253 hrsz. terület is NATURA 2000 része.

Az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóságával, valamint a természetvédelmi hatósággal történt egyeztetés eredményeképpen a terület Ipari Parki felhasználása jelenleg nem lehetséges, a módosítandó területek közül törölve lett.

#### 3 számú terület

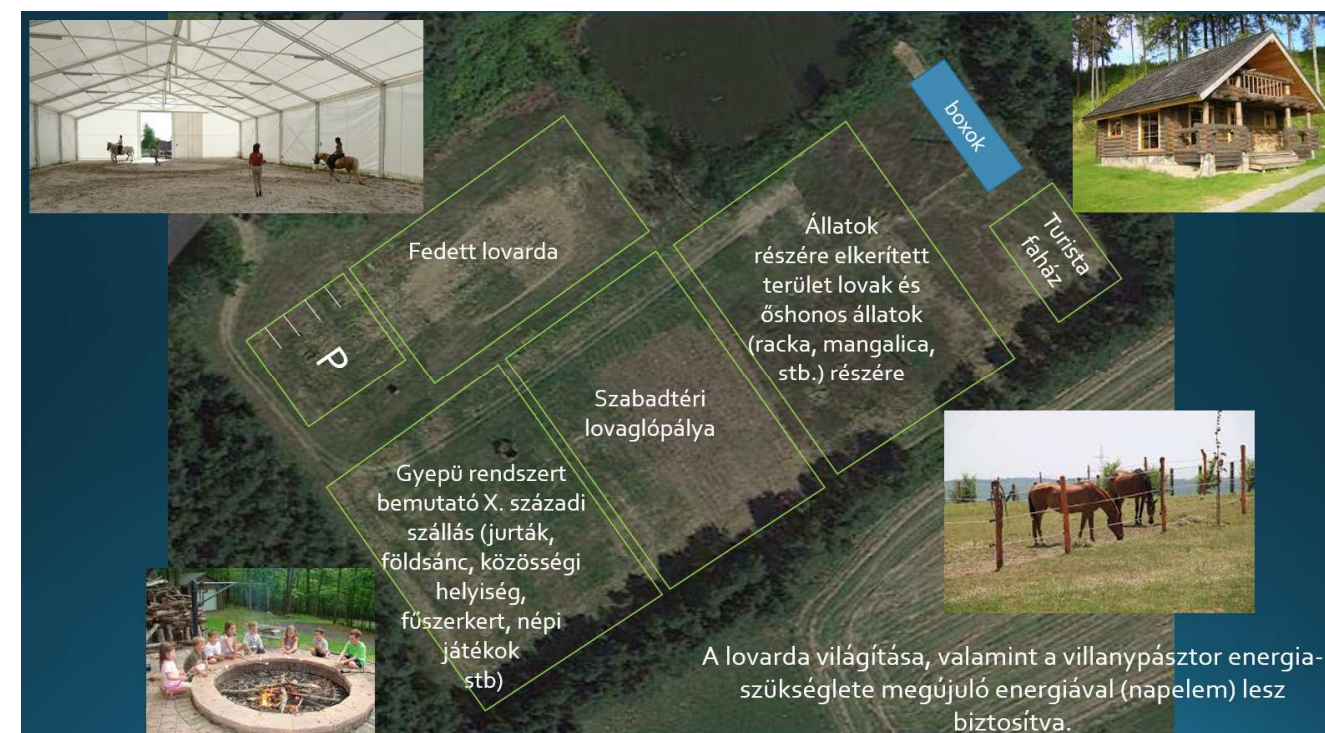
##### A 0112/23hrs. tervezett lovarda telke Zsidahegy belterületétől északnyugatra a Kétvölgy – Szentgotthárd összekötő útról nyílik.

A területen valaha szennyvíztisztító volt amelyet hozzávetőlegesen 10 évvel ezelőtt teljes körűen rekultiváltak, környezetvédelmi engedéllyel rendelkezik.

Délnyugati szomszédja erdő, a délkeleti szántó, a keleti pedig gyepművelésű. Maga a terület befűvesedett, az erdő felőli oldal kivételével fasorral szegélyezett.

Az út szemközti oldalán lévő tanyán lótarással foglalkoznak, e tevékenység keretében szeretnék hasznosítani a területet.

A terület kialakításáról az alábbi elrendezési vázlatot készítette a beruházó:



**Tájvizsgálat:** A terület előző hasznosításából adódóan – volt szennyvíztisztító-telep – védőfásítással körben ellátott. A közútról közvetlenül nem táru fel. Az egykori ülepítőket feltöltötték és gyepesítették. A terület az Őrségi Nemzeti Park része, országos jelentőségű védett természeti terület, valamint Natura 2000-es besorolású terület::

- Őrség (HUON 10001): különleges madárvédelmi terület
- Őrség (HUON 20018): kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

Az országos ökológiai hálózat övezet része.

**Értékelés:** Tájképi valamint tájvédelmi szempontból lovarda és lótartási célú felhasználása a területnek kedvező.

**Javaslat:** Az épületek magassága, tömege, anyaghasználata tájbaillő legyen. Előnyben kell részesíteni a természetes anyaghasználatot. A tájbaillesztés igazolására látványtervek készüljenek. A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával. Az oldalhatárokon lévő védőfásításokat javasoljuk megtartani.

#### 4. számú terület

**A Simply Clean-textile Kft telephelye Rábafehéren a lakóterület határátkelő felőli végétől délnyugatra az elkerülő útra nyílóan helyezkedik el.**

A hatályos településrendezési terv a Kft. telkét tartalmazó ipari gazdasági tömböt belterületbe vonta. Fejlesztést terveznek, az előkert méretének és a maximális beépítettség értékének meghatározását kérik.

Az útszomszédos fejlesztésének terveit központilag készítették el, a településrendezési terv átfogó felülvizsgálatakor a szabályozási vonalak annak megfelelően lettek kialakítva. A Kft. telkének előkertjéből egy szélesedő sáv közlekedési terület céljára igénybe lett véve.

Bár a Magyar Közút Nonprofit Zrt. nem szerepel az előírt véleményező szervek listáján, az önkormányzat az előzetes tájékoztatás fázisban megkereste. Véleményében határozottan jelezte, hogy az az előkert méretének csökkentését, valamint a közúthoz a jelenleginél közelebbi építkezést nem támogatja.

A kérdéses telek Gksz-K1 építési övezetbe tartozik, amelyben a megengedett legnagyobb beépítettség értéke 50%. A telek jelenlegi beépítettsége számítógépes mérés alapján 27,7%, tehát fejlesztési lehetőség van, de nem az előkert rovására, hanem oldalsó és hátsó irányba az OTÉK vonatkozó előírásainak figyelembe vétele mellett.

Mellékeljük a kérelmük részét képező bővítési vázlatot.

NYOMTATÁS  
M=1:1000



#### 5. számú terület

**Az igazgatási terület déli természeti védelem alatt álló része.**

A Zalaegerszegi Pannonway Kft. 2017 év végére elkészítette Szentgotthárd város kerékpárforgalmi hálózati tervét, amely részletesen vizsgálta a jelenlegi helyzetet, a fejlesztési igényeket és lehetőségeket, majd ezt követően kidolgozott egy 30 évre terjedő ütemezett fejlesztési tervet.

A terv hatósugara a Főtérrel délre lévő körforgalmi csomópont, mint középpont körül lehatárolt 10km sugarú kör. Farkasfát kivéve a fontos túraútvonalakat lefedi. Mivel Farkasfa szorosan hozzátartozik Szentgotthárd látogatható nevezetességeihez, a kerékpárút a meg lett hosszabbítva.

#### 6. számú terület

**Az Akasztó domb északi részén található 917/1 és 918 hrsz. telkek megközelítése**

A 917/1 hrsz telek mezőgazdasági művelés alatt áll, a Rózsa Ferenc utcáról keskeny magánúttal közelíthető meg. A 918 hrsz.-ú nagyméretű telken egy lakóház áll. Maga a telek gyepesített, elsősorban ligetes facsoportok díszítik.

A hatályos településrendezési terv a Rózsa Ferenc utcáról nyíló Weöres Sándor utcát kiszélesítette és továbbvezette a 917/1 hrsz telek szélső sávjának igénybevételével a beljebb fekvő 918 hrsz. telek megközelítése céljából. A módosítás során az úthosszabbítás törölve lesz, a 918 hrsz. megosztásával keletkező belső telek a javasoltak szerint az Erzsébet utcára csatlakozó, telken belül kialakítható magánútról lesz megközelíthető.

#### 7. számú terület – kereskedelmi szolgáltató területen lévő lakótelek

**A Május 1. utca déli oldala 1591 hrsz. a Szentgotthárdra bevezető út, a Rába folyó és a vasút által bezárt területen, a bevezető út közelében helyezkedik el.**

Végében az 1558/12 hrsz. közút halad. A szomszédos keleti telken élelmiszerüzlet áll.

A lakóépület egyemeletes, magas tetős, egyszerű tömegű, két végén az emeleti lakásokba felvezető lépcsővel, melyet fa oszlopokon nyugvó, a lépcső hajlásszögét követő tetővel fedtek le.

A hátsó út melletti telekvég veteményeskert, beljebb mindkét telekhatáron gazdasági épületek állnak. A környezetében kialakult túlnyomó többségében kereskedelmi használat miatt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta a hatályos településrendezési terv. Azonban a kérdéses telken egy többlakásos lakóépület áll amelyben gazdasági funkció nincs, az önkormányzat kéri lakóterületi átsorolását. A módosítás során kisvárosias lakóterületbe kerül át.

#### 8. számú terület – kiskertek

**A város belterületétől nyugatra, a Rába folyó déli partja egy szakaszon kertművelésű mezőgazdasági terület.**

Északon a Rába folyó, keleten a Szentgotthárdi-patak délen az Új patak határolja. A parcellák észak-déli fekvésűek, belső megközelítő utak szakaszolják őket. Az utak mellett kisebb nagyobb szerszámtároló épületek is épültek.

A területet feltáró utakat a ma is használt állapotnak megfelelően ki kell egészíteni a Rába folyót kísérő viszonylag sűrűn beépült szakasszal és a töltés északi és déli részén lévő területen egy észak-déli irányú összekötő szakasszal, valamint egy villás elágazású belső úttal.. Az állami tulajdonú 0167/71 hrsz. területrészen nem lehet új tervezett utat vezetni.

Hibajavítás: A szerkezeti terv a kiskertek kiterjedését helyesen ábrázolja, a szabályozási terven viszont a déli, tervezett árvízvédelmi töltés melletti területek általános mezőgazdasági (Má) jelűek, A módosítás során kertes mezőgazdasági terület (Mk) jelet kapnak.

A tervezett kalandpark (különleges terület) is jelenleg kertművelésű terület. Az önkormányzat elállt kalandpark létesítési szándékától, így az arra a célra fenntartott terület használatának megfelelő területfelhasználási módba kerül.

**TáJVizsgálat:** Az érintett területen jelenleg is kiskertek találhatóak. Egyedül a Wesselényi utca végén, annak is az északi oldalán lévő terület – jelenleg kalandparknak kijelölt terület - nincs még felosztva kertparcellákra.

**Értékelés:** A módosítás a kialakult használatnak megfelelő övezetbe sorolja a területeket. Kedvező, hogy továbbra is beépítésre nem szánt terület marad, valamint hogy összefüggő kertgazdasági tömb jön így létre.

**Javaslat:** Az új tömbök feltáró útjai igazodjanak a meglévő úthálózatához. A kereszteződéseknel javasolt egy-egy jellegzetes fa, információs tábla stb. elhelyezése a könnyebb tájékozódást segítő. A Rába mellett javasolt szélesebb – legalább 6 m széles - sávot szabadon hagyni a medermunkálatok illetve a szabad közlekedés számára.

#### 9. számú terület – kisértő

**A Rába folyó Lappincs torkolata alatti szakasza**

A folyón vízlépcsőt építettek, a műszaki létesítmény mellett zuhogóval. A felvizen kevésbé, a zuhogó alatt jobban kiszélesedik a meder.

Az itt létesített kisértő, amely a folyó mindkét partján területet igényel, nincs jelölve a terveken. A módosítás során ábrázolva lesz.

#### 10. számú terület – feltöltött terület melletti árvízvédelmi gát

**A központi belterület keleti szélén a sportpálya melletti terület.**

A területen műfüves pályát alakítottak ki. A volt szennyvíztisztító környezetét fokozatosan töltik fel a mértékadó árvízszint fölé, az árvízvédelmi töltés területének fenntartása szükségtelemmé válik, részben településközpont vegyes és részben sportterületbe kerülhet át.

Az egyeztető tárgyalás során e módosítási szándékot elvetették, a töltés területe marad az eddigi vízgazdálkodási területfelhasználási módban.

#### 11. számú terület - TŰZÉP

**A Hunyadi út nyugati végén lévő háromszögletű terület**

TŰZÉP telep foglalja el az egész területet a szükséges mellék és főépülettel. A fennmaradó rész teljes egészében lebetonozott közlekedőfelület, elvéve található a szélén egy-egy bokor. Jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási besorolásban van. A módosítás során környezetéhez igazodóan ipari gazdasági terület lesz.

#### 12. számú terület – önkormányzati garázs

**A rendház épület alatt a déli oldalon lévő parkoló területén álló önkormányzati garázs**

A háromállásos garázs a Széll Kálmán téri első lakóház belső telekhatárára épült a rendház parkolójáról nyílóan. Téglalap alaprajzú nyeregtes épület.

Közcélú hasznosítását tervezi az önkormányzat. Jelenleg az önkormányzat parkoló területéhez tartozóan közlekedési területbe sorolja a hatályos településrendezési terv. A környezetében lévő területre a parkolókat igénybevevő gépkocsik közlekedése miatt szükség van, ezért alapterületének megfelelő nagyságrendben közlekedési területből lesz átsorolva intézményi területbe csak maga az épület, beépítetlen telekrész nélkül. Beépítettsége 100% lesz, emiatt OTÉK alóli felmentést igényel.

#### 13. számú terület – államhatár melletti út

**A Rönök községből az államhatáron átvezetni tervezett, Szentgotthárd közigazgatási területét kis szakaszán érintő út nyomvonala**

Az előzetes tájékoztatás során Rönök község önkormányzata jelezte, hogy útfejlesztési tervük hatással van a város településrendezési tervére. Az útterveket rendelkezésre bocsátották.

A nyomvonal a határ menti mára már beerdősödött sávon halad át. A hatályos HÉSZ e sávra korlátozó előírásokat nem tartalmaz.

#### 14. számú terület – Haris megállóból az Ipari Park II. ütemének gyalogos megközelítése

**A Haris megállótól kerékpár és gyalogút kijelölése az Ipari Park felé**

Jelenleg a vonattal érkező ipari parki dolgozóknak a vasút mentén ki kell menniük a Füzési útra, majd észak felé haladniuk a Felső liget utca torkolatáig, itt befordulva érik el munkahelyüket.

A cégek azzal a kéréssel fordultak az önkormányzat felé, hogy a Haris megállótól észak felé lehetőség szerint egyenes vonalban lehessen kialakítani gyalogutakat, mely áthaladna a töltésen, a mellette lévő vízvezető árkon s a továbbiakban a Füzési út melletti telkek hátsó vonala mellett a Felső liget utcáig.

A GYSEV a vasútvonal keresztezéséhez hozzájárult, a Közlekedési Felügyelet azt kérte, hogy a vasútvágányon való áthaladást ún. labirintussal oldják meg.

#### **15. számú terület – Felső liget utcában buszforduló létesítése**

##### **Az Ipari Park II. ütemének a vasútvonal és a Lahn patak közé eső részének fő feltáró útja a Felső liget utca**

A Felső liget utca egyenes vonalvezetéssel bevezet a területre és a töltés előtt véget ér. A hatályos terv továbbvezeti és beköti a töltésen tervezett útig Déli felén épült fel az Allison Transmission Hungary kft. telephelye és próbapályája. Az északi rész még beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll.

A buszforduló területigénye biztosítható, megépítése lehetővé teszi az itt dolgozók beszállítását munkahelyük közvetlen közelébe.

#### **16. számú terület – meglévő tanya helyzetének rendezése**

##### **A 0104/75hrs. Zsidahegy belterülete keleti végnek déli oldalához csatlakozó lakóházzal és gazdasági épülettel beépített telek.**

A belterülettől kiindulóan a Zsida patakig húzódó telek. Az épületek a belterület mellett vannak, a telek erdőbe nyúlik be, a patakot is fasor kíséri.

Jelenleg külterület, MOv gyepterületi ágban lévő természeti védelem alatt álló övezeti jelet kapott. Átkerül a tanya területnek megfelelő TA jelű, különleges beépítésre nem szánt területbe.

**Tájvizsgálat:** A terület az Őrségi Nemzeti Park része, országos jelentőségű védett természeti terület, valamint Natura 2000-es besorolású terület:

- Őrség (HUON 10001): különleges madárvédelmi terület
- Őrség (HUON 20018): kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

Az országos ökológiai hálózat övezet része.

A telek belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódik. Északi részén, a belterületi határhoz közel vannak rajta épületek. A telek nagy része beépítetlen gyepterület. A déli részén a Zsida-patak alkotja a természetes határt.

**Értékelés:** A tervezett módosítást a kialakult hasznosítás indokolja. A tervezett módosítás illeszkedik a településrész szerkezetébe. Továbbra is beépítésre nem szánt terület marad, megengedett legnagyobb beépítettsége 5%.

**Javaslat:** A terület nagy részét gyepterületként kell meghagyni, amelyet legeltetéssel, illetve kaszálással kell hasznosítani. Szarvasmarha, juh, kecske, szamár, ló és bivaly legeltethető. A túllegettetést el kell kerülni. Tápanyag-utánpótlás csak a legelő állatok által elhullajtott ürülékből származhat, trágya kiszórása tilos. A terület egy részét – 5 - 10%-át - kaszálásonként változó helyen kaszátlanul kell hagyni. A kaszálást a kaszálendő terület középpontjából indulva vagy a táblaszél mellől, az ott élő állatok zárányterületre szorítása nélkül kell elvégezni. Az inváziós és termőhely-idegen növényfajok megtelepedését és terjedését meg kell akadályozni, állományuk visszaszorításáról gondoskodni kell mechanikus védekezéssel vagy speciális növényvédőszer-

kijuttatással, ezen a technológián túl egyéb vegyszerhasználat tilos. Egyebekben a Natura 2000-es területekre vonatkozó jogszabályokban foglaltakat be kell tartani. A patakpart természetközeli állapotát meg kell őrizni.

#### **17. számú terület – tervezett lakóterület törlése**

##### **A Felsőpatak utcai dombtető**

A Tótfalusi útról nyíló íves Felsőpatak utca és az Akác utca által határolt belterületen lévő tömbbelső terület. Az Akác utca felől tömör erdősáv határolja, a másik irányban nyitott. Jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll, északi fele gyepterület, a déli fele szántó.

A hatályos terven falusias lakóterület. Az önkormányzat beépítését nem támogatja. Gyepművelésű mezőgazdasági terület lesz.

#### **18. számú terület – megfelelő megközelítő úttal nem rendelkező lakóterület további sorsának rendezése**

##### **A Tótfalusi utca közepén, a déli oldalon tömbbelsőben található.**

A Tótfalusi út déli leágazása és az Alsópatak utca közötti területnek a helyiek elmondása szerint valaha vízlevezető szerepe volt. Az utcák mellett sorakozó családi házak telke mögött jelenleg gyepművelésű ligetes facsoportokkal és faiskola foltokkal, néhány családiház is épült a területen.

A nyugati oldalról az utcasor egy oldalhatáron álló és egy szabadon álló lakóháza között vezet be a 3812hrs.-ú közút, amely L alakban folytatódik a 3796/3 hrsz. útban, az alakzat zsákutca.

A keleti oldalról a 3789/2 hrsz. út vezet be a tömbbelsőbe, ahol a jelenleg beépítetlen telkeken telekmegosztást és lakóházak építését tervezik belső útfeltárással, amely az előbb leírt zsákutcát és a 3789/2 hrsz. 4,5m széles szintén zsákutcát összekötné.

A belső, jelenleg beépítetlen telkeken telekmegosztást és lakóházak építését tervezik belső útfeltárással, amely az előbb leírt zsákutcákat összekötné.

Problémás a meglévő utak szélessége, amely számítógépes méréssel a legszűkebb szakaszon 3,5m, szélesítése a 103 sz. kerített ház típusú lakóépület lakórészének és gazdasági részének részleges bontását igényelné, amely utcai homlokzatával előkert nélkül a nyugati oldali út mellé épült, gazdasági szárnyának vége ugyanoda kanyarodik vissza. A keleti oldali út szélesítése következtében az 67sz. oldalhatáron álló lakóháznak 2,5m széles oldalkertje maradna. A városrész fő közlekedési útvonalához való kapcsolódás, a nagyméretű járművek (tűzoltóautó, szállító eszközök) bejutása a területre nem biztosítható.

Az előgyeztetések során a Vas Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Útügyi Osztálya véleményében a tömbbelső további beépítését nem támogatta. A város önkormányzata javasolta a HÉSZ vonatkozó építési övezeti előírásainak kiegészítését azzal, hogy a területen lévő telkek tovább nem oszthatók és egy telken csak egy rendeltetési egység épülhet.

#### **19. számú terület**

##### **A 090/16hrs. telek és környezetében a tervezett csapadékvíz elvezető árok**

A központi belterületen a Vakarc Kálmán utca nyugati végének déli oldala. Jelenleg beépítetlen szakasz, tervezett kertvárosias lakóterület. Gyepes, ligetes rész, délről erdő határolja. A csapadékvíz



elvezetésének tervei elkészültek, befogadó a Zsida - patak. A szükséges területek vízgazdálkodási területként lesznek lehatárolva.

#### **20. számú terület – magánút kivétele közútterületből**

##### **A 881/1hrsz. a Földhivatali térképen magánút,**

A Vadvirág utca Zsida-patak felé eső harmadában 884/2hrsz-en álló családi ház előkertje teljes mélységében önálló helyrajzi számmal rendelkező magánút. A szabályozási terv közlekedési területhez csatolta. Használata az előkertnek megfelelő, füves terület, a házhoz gyalogos és kocsibejáró vezet át rajta. Visszakerül a lakótelekhez, annak részévé válik.

#### **21. számú terület – önkormányzati lakóút szélesítése**

##### **Az Örökzöld utca nyugati vége**

Mielőtt a Zsida patak melletti parkolóhoz érne a 403/40 és a 403/41hrsz. telkeken álló lakóházak előtt hozzávetőlegesen az addigi szélessége egynegyedére szűkül. Szélesítését kéri az előkertek rovására.

A 403/40-es telken a google satelit térkép szerint már nem áll családi ház, a terület bebokrosodott.

#### **22. számú terület – külterületen álló épület besorolásának rendezése**

##### **A 0775/14 hrsz.-en álló méhészeti épület**

Farkasfától délkeletre jobbra erdőbe ékelt tanyás területen található.

Fennmaradási és továbbépítési engedélyt kapott. Beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási módba kerül át és a tanyás területen eddig alkalmazott TA övezeti jele lesz.

**Tájvizsgálat:** Az érintett terület a farkasfai településrész déli részén terül el, fás liget nagyobb tisztásokkal. Az érintett terület tágabb környezetében több szórványosan elhelyezkedő porta áll.

A terület az Őrségi Nemzeti Park része, országos jelentőségű védett természeti terület, valamint Natura 2000-es besorolású terület::

- Őrség (HUON 10001): különleges madárvédelmi terület
- Őrség (HUON 20018): kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

Az országos ökológiai hálózat övezet része.

**Értékelés:** A tervezett módosítást a kialakult hasznosítás indokolja. A tervezett módosítás illeszkedik a településrész szerkezetébe. A módosítás következtében továbbra is beépítésre nem szánt terület marad, megengedett legnagyobb beépítettsége 5%.

**Javaslat:** Az épületek magassága, tömege, anyaghasználata tájbaillő legyen. Előnyben kell részesíteni a természetes anyaghasználatot. A telek beépítetlen részén lehetőleg hagyományos művelési módokkal - gyepgazdálkodás, állattartás, gyümölcsös - hasznosítsák. A gyümölcsösökben a környékre jellemző régi gyümölcsfafajok telepítését kell előtérbe helyezni (pl. pogácsa alma, batul alma, dránci szilva, búzaérő körte). Amennyiben régi, egészséges gyümölcsfák találhatók a területen, azokat javasolt megtartani, vagy továbbszaporítani. Szőlőtelepítésnél is a tájra jellemző fajokat javasolt telepíteni (Izabella, Kormin stb.).

#### **23. számú terület – közmű terület funkciójának megfelelő szabályozása**

##### **A 0722/39hrsz. a Farkasfát a központi belterülettel összekötő út mentén lévő meteorológiai állomás déli területébe nyúlik bele a déli oldalon.**

A szomszédos vízmű kutak területéhez tartozik. Funkciójának megfelelően gyepes terület közlekedő felületekkel. Különleges beépítésre nem szánt területből közműterületbe kerül át.

**Tájvizsgálat:** A terület Natura 2000-es besorolású terület::

- Őrség (HUON 10001): különleges madárvédelmi terület
- Őrség (HUON 20018): kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

Az országos ökológiai hálózat övezet része.

**Értékelés:** Az övezeti módosítás a kialakult hasznosítás indokolja. Természeti értékeket nem veszélyeztet.

**Javaslat:** A vízműkutak művi létesítményének fásítással való eltakarása. Telepítésre a tájban honos fafajok javasoltak.

#### **24. számú terület – tanyás telek létrehozás**

##### **A 0726/74 hrsz. a Farkasfát a központi belterülettel összekötő útról a belterület felé leágazó út mellett két oldalán belterülettel határolva, de már az Őrségi Nemzeti Park területén helyezkedik el.**

Természeti védelem alatt álló általános mezőgazdasági terület, a földhivatali alaptérképen művelési ága szántó, épület nem áll rajta. Az önkormányzathoz benyújtott tulajdonosi kérés alapján szintén TA övezeti jelet kap.

**Tájvizsgálat:** A farkasfai településrészre jellemző a szórványosan elhelyezkedő porták, telkek rendszere. Az érintett terület a délkeleti kitétségű domboldalon fekszik, szántóként hasznosítják. A terület az Őrségi Nemzeti Park része, országos jelentőségű védett természeti terület, valamint Natura 2000-es besorolású terület::

- Őrség (HUON 10001): különleges madárvédelmi terület
- Őrség (HUON 20018): kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

Az országos ökológiai hálózat övezet része.

**Értékelés:** A tervezett módosítás illeszkedik a településrész szerkezetébe és megtartja annak jellegzetességét. A módosítás következtében továbbra is beépítésre nem szánt terület marad, megengedett legnagyobb beépítettsége 5% lenne.

**Javaslat:** Az épületek magassága, tömege, anyaghasználata tájbaillő legyen. Előnyben kell részesíteni a természetes anyaghasználatot. A telek beépítetlen részén lehetőleg hagyományos művelési módokkal - gyepgazdálkodás, állattartás, gyümölcsös - hasznosítsák. A gyümölcsösökben a környékre jellemző régi gyümölcsfafajok telepítését kell előtérbe helyezni (pl. pogácsa alma, batul alma, dránci szilva, búzaérő körte). Szőlőtelepítésnél is a tájra jellemző fajokat javasolt telepíteni (Izabella, Korminn stb.).

**25. számú terület – zöldfelület megfelelő besorolása**

**Az 1373 hrsz. a központi belterületen, a Hunyadi utca Széll Kálmán térre csatlakozásánál a gimnáziummal szemben található.**

Parkosított zöldfelület szoborral. Jelenleg a településközpont vegyes terület része, átkerül zöldfelületbe.



I. világháborús emlékmű

**26. számú terület**

**A Hársas tó közvetlen környezete –a jelenlegi táji környezet fenntartása, megóvása**

A tó környezete szinte összefüggően erdővel borított terület.

A településszerkezeti terven ábrázolt közzélzeti felületek a szabályozási tervre át lesznek vezetve, a gyeperes mezőgazdasági területek mindkét terven megszűnnek. A Helyi Építési Szabályzat kiegészül a közzélzeti erdőre vonatkozó előírásokkal.

**TáJVizsgálat:** Az érintett területet erdő borítja kisebb-nagyobb tisztásokkal a vízparton, ahol kisebb strand is helyet kapott. A mezőgazdasági területként nyilvántartott terület nagy része beerdősült. A terület az Őrségi Nemzeti Park része, országos jelentőségű védett természeti terület, valamint Natura 2000-es besorolású terület:

- Őrség (HUON 10001): különleges madárvédelmi terület
- Őrség (HUON 20018): kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

Az országos ökológiai hálózat övezet része

**Értékelés:** a tervezett módosítás a kialakult használatnak megfelelő övezetbe sorolja a területet.

**Javaslat:** A tó mentén a természetközeli állapotok megőrzését össze kell hangolni a közzélzeti célokkal.

**27. számú terület – véderdő lakóterületté nyilvánítása**

**A 905/14 és 905/10 hrsz-ú telkek a központi belterületen, az Akasztó domb északi lejtőjén, a Rózsa Ferenc utca közelében található.**

Az Akasztó domb északi, városra néző oldala jelenleg még jórészt beépítetlen terület, melyet a hatályos településrendezési terv kertvárosias lakóterületbe sorol útfeltárásokkal. A kérdéses telkek megmaradtak zöldfelületként, bár használatuk esetleges. Jelenlegi besorolásuk Ev, védelmi erdő.

Tulajdonosa kérésére kertvárosias lakóterületbe kerülnek át, ezzel az Akasztódomb oldala teljes egészében beépülhet, a dombtetőn van kiterjedt közpark kialakítására lehetőség.

Mivel a telkek közelében földtani veszélyforrást jelentő terület van, beépítése előtt geotechnikai, talajmechanikai vizsgálatot kell végezni.

Úttal való megközelítésük a tulajdonosok megegyezése alapján a Rózsa Ferenc utcából a 904/1hrasz. telkek déli oldalán oldható meg.

**TáJVizsgálat:** Az érintett területek jelenleg művelés alól kivettek, de ültetvénykertnek használják. A szomszédos telkek kertvárosi övezetbe soroltak.

**Értékelés:** Véderdőből lakóterületi területfelhasználási módba sorolásuk illeszkedik a szomszédos területek besorolásához. A dombtetőn közparknak kijelölt terület található, amely a közzélzeti zöldfelületi igényeiket ki tudja elégíteni.

**Javaslat:** Beépítésüknél figyelemmel kell lenni a domborzati és geotechnikai adottságokra, a földtani veszélyforrásokra. A meredek hajlású telteken jobban hasznosítható kertrészek teraszírozással alakíthatók ki. Az erózió elkerülése végett a beépítésre, burkolásra nem kerülő részekben állandó borítottság biztosítása javasolt. A meredek lejtőkön gyepesítés vagy rézsűmegkötő cserjék telepítése ajánlott. A telektömb délnyugati oldalán lévő ligetes állományt javasolt megtartani.

**28. számú terület – árvízvédelmi töltés vonalának kismértékű módosítása**

**A Rábatótfalu városrészben lévő sportpálya mellett tervezett töltés**

Nyomvonalát a magasabb minőségi osztályú, kissé nagyobb területigényű pálya kialakíthatósága érdekében, amennyiben az árvízvédelmi követelmények lehetővé teszik, északabbra kell kijelölni.

A töltés tervezés alatt áll, a NYUDUVIZIG előzetes megkeresésünkre nem zárkozott el a kérés mérlegelésétől.

### **29. számú terület – gyalogút szabályozása**

#### **A Zsidai városrészen a sportpálya mellett elhaladó, a temetőhöz vezető gyalogút**

A város a gyalogutat és mellette vízvezető árkot kiépíti A szabályozási terven a 754 hrsz.-en álló haranglábig volt kijelölve közlekedési terület. A módosítással e kezdeti szakasz kissé kiszélesítve, a harangláb melletti elhaladást lehetővé tevő, a sportpályából kiszabályozott területen, majd tervezett kertvárosias lakóterületen át vezet a temetőig.

### **30. számú terület – gyalogos főtér kialakítása**

#### **A Széll Kálmán tér gépjárműforgalom alóli mentesítése.**

Az előzetes egyeztetések során az elképzelés törölve lett.

### **31. számú terület – tervezett töltés helyigényének biztosítása**

#### **A Kaszagyár árvízi védőtöltésének, helyigénye**

A hatályos településrendezési terv készítése idején a NYUDUVIZIG az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta a készülő árvízvédelmi töltések körvonalait, amelyek rá lettek vezetve a településrendezési tervre.

A végleges tervek csak kisebb kiigazítást igényelnek.

A meglévő kéményt körülfogja a töltés, felhasználásával kilátó létesítését tervezik.

### **32. számú terület – temetők körüli védősáv kialakítása**

#### **Zsida és Farkasfa városrész temetője melletti védősáv**

Zsida temetője melletti védősáv a szomszédos mezőgazdasági művelésű területek felé hiányos, a lakóterületek felé sem elég széles a jelenlegi fasor. Farkasfa temetője szinte teljesen nyitott a környezete felé.

Tervezett és meglévő lakóterülettel határos részein legalább 15m széles védősávot szándékoznak kijelölni, amelyet VE, védőerdő jellel ábrázolnak majd a módosított tervek. Farkasfán a védőerdő a településrendezési terven teljes telket igénybe véve lett kijelölve, többnyire 15m-nél szélesebb. Zsidán a temető mellett védősáv nem jelenik meg.

### **33. számú terület – jelenleg árvízveszélyes területen tervezett lakóterület törlése**

#### **Rábatótfalu városrészen a sportpályától nyugatra fekvő tervezett lakóterület**

A Tótfalusi út ezen szakaszán az út melletti beépült lakótelkek mélysége a Rába folyó árvizeinek veszélye okán kicsi. A tervezett lakóterület ezen telkek mögött terül el, jelenleg külterület, mezőgazdasági művelés alatt áll. A töltés megépülése után az árvízveszély megszűnik, az önkormányzat azonban addig is kéri a lakóterület törlését.

### **34. számú terület – Brenner sétány megjelenítése a településrendezési terven**

#### **A rábakethelyi templom és a Brenner kápolna közötti Brenner sétány**

Szentgotthárd Város Önkormányzata és a Brenner János alapítvány a felújítását tervezi. Az út (zarándokút) nyomvonala a módosított szabályozási terven ábrázolva lesz, valamint a Brenner kápolna előtti gyalogos tér körvonala is a terveknek megfelelően kismértékben módosul.

## **2.2 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

Szentgotthárd város településszerkezete rendkívül összetett: központi belterületből és a kapcsolódó hét városrészből áll. Idők folyamán sok jelentős belvárosi, átépítésre kerülő valamint tervezett új városrésze készült szabályozási terv az akkori jogszabályok szerinti részletes rendezési tervnek megfelelően. 2015-ben a teljes igazgatási területre kiterjedő felülvizsgálat megkísérelte mindezeket összefoglalni, egységesíteni. Az elfogadása óta eltelt időszakban körvonalazódtak azok a szükséges módosítások, amelyek az akkor rögzített alapvető összefüggéseket nem befolyásolják.

A területek egy része az országos ökológiai hálózat területén helyezkedik el. Ezek egyike sem lesz a módosítás során belterületbe vonva, a vonatkozó rendelkezéseknek megfelelnek. Az építmények tájba illő kialakításáról a város településképi rendelete rendelkezik.