

269/2006. (XI. 8.) ÖK sz. határozat

**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
JÓVÁHAGYOTT
SZÖVEGES MUNKARÉSZE**

3 A terület felhasználását meghatározó leírás

3.1 Területfelhasználás

3.1.1 Beépítésre szánt területek

3.1.1.1 Lakóterületek

3.1.1.1.1 Nagyvárosias lakóterületek

A nagyvárosias lakóterületek a jellemzően sűrű beépítésű, több rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, vagyis általános szóhasználatnál elve, a lakótelepek.

Ilyenek csak a kiscelli városrészben találhatók:

- a Sági úttól Ny-ra, a Temesvár utca és a Kisfaludy utca meghosszabbítása között
- a Sági úttól K-re, a Kisfaludy utca és a Hunyadi utca között
- a Mikes Kelemen, Szalóky Sándor és a Gábor Áron utca két oldala által bezárt részen
- a Kodály Zoltán utcától É-ra, a Sági út és a Hársfa utca között
- és egy kisebb léptékű a Szomraky Zoltán utcától É-ra a vasút területig.

Ilyen típusú építési övezet kijelölése a továbbiakban nem kívánatos, sem a Fejlesztési Konceptió, sem a tervezők ezt az intenzív beépítést nem javasolják tovább fejleszteni a városban. A meglévők jó karban tartandók, a Szabályozási Tervben az úszótelkek megszüntetése és az épületeket körülvevő közterület „telkesítése” javasolt. Javasolt szintterület-sűrűségük: 3,0 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.1.2 Kisvárosias lakóterületek

A kisvárosias lakóterületek a jellemzően szintén sűrű beépítésű, szintén több rendeltetési egységet magába foglaló, de 12,5 m építménymagasságnál nem magasabb lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, vagyis már nem lakótelepek, de általában max. 4 szintes, zárt sorú beépítések.

Ilyenek beépítési módok szintén csak a kiscelli városrészben találhatók, jellemzően (és ésszerűen) a településközponti vegyes területek környékén. Ilyen területek a Sági út két oldalán,

- Ny felé általában az Árpád - József Attila - Gábor Áron utca vonaláig,
- K felé pedig jellemzően a Wesselényi – Vörösmarty – Hársfa utca vonaláig találhatók.

Ezt a típusú építési övezetet a területen a terv nem fejleszti tovább, csak lehetőséget ad a fent felsorolt területrészekben a beépítési maximumok kihasználására és ezáltal a tömbök képének egységesítésére. Javasolt szintterület-sűrűségük: 1,5 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.1.3 Kertvárosias lakóterületek

A kertvárosias lakóterületek jellemzően már lazább beépítésű, általában nagy kertes, szintén több rendeltetési egységet magába foglaló, de 7,5 m-es építménymagasságnál nem magasabb lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, vagyis az általában már inkább szabadonálló, egy- vagy többlakásos, 2 szintes (+ tetőteres) lakóépületekkel beépült tömbök ezek. Ide tartozhatnak az egy, kisebb telken egy családi házas, de ugyanakkor a nagyobb telken több épületben több lakásos beépítési típusok is.

Ebből az építési övezetből található a legtöbb a városban, Izsákfát kivéve az összes városrendezési körzetben; Alsóság, Nemes- és Pórdömölk ill. Pityervár gyakorlatilag teljes lakóterületi része ilyen jellegű beépítésekből áll. A tervezett lakóterületi fejlesztések is ezt a típust preferálják, e kertvárosias területfelhasználási kategóriába tartozik az összes, területfelhasználási változtatást kívánó lakóterületi fejlesztés (túlnyomó részben belterületen lévő mezőgazdasági területek felhasználásával).

Javasolt szintterület-sűrűségük: 0,6 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.1.4 Falusias lakóterületek

Falusias lakóterületek a 7,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakó-, ill. mező- és erdőgazdasági és a helyi lakosságot szolgáló, de nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari épületek, építmények elhelyezésére szolgálnak. A magassági korlátozás csak a lakóépületekre vonatkozik, mivel az egyéb funkciójú építmények sokszor nagyobb építménymagasságot kívánnak meg.

Ilyen típusú lakóterület Celldömölk közigazgatási területén csak Izsákfán található, hiszen ez klasszikus falusias település. Ezt a településszerkezeti típust, a jellegzetesen egyutcás képevel és tölcseres központi terével meg is kell őrizni, ezért az amúgy is kisebb arányú fejlesztés is a falusias építési övezetet helyezi előtérbe.

Javasolt szintterület-sűrűsége: 0,5 m²/m², közművesítettsége jelenleg részleges, hiszen a terület még nem csatornázott, de a terv a teljes közművesítettség elérését írja elő.

3.1.1.2 Vegyes területek

3.1.1.2.1 Településközponti vegyes területek

A településközponti vegyes területek azok a jellegzetesen a települések központi részén elhelyezkedő, olyan „vegyes” funkciójú beépítések, melyek ennek megfelelően természetesen több önálló rendeltetési egységet foglalnak magukba, és jellemzően

- lakó
- igazgatási
- kereskedelmi
- szolgáltató
- vendéglátó
- egyházi
- oktatási
- egészségügyi
- szociális
- sport

funkciók elhelyezésére szolgálnak.

Ilyen terület alakult ki Celldömölkön a Sági és Kossuth Lajos út két oldalán, a pályaudvartól a Kisfaludy utcáig. Ide a fent felsorolt funkciók, természetesen lakó funkcióval vegyesen települhetnek, és a városközponthoz méltó, ezt a szerepet hangsúlyozó magasabb szintterület sűrűséggel: 2,0 m²/m² és teljes csatornázottsággal.

3.1.1.2.2 Központi vegyes területek

A központi vegyes területek is természetesen több önálló rendeltetési egységet tartalmazhatnak, de itt a lakó funkciót kivéve a településközponti vegyes területnél felsorolt egyéb funkciók dominálnak. Lakás csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül helyezhető el a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára.

Ilyen területek a beépítésre szánt területen belül mindenhol fellelhetők, ill. tervezettek, pl. tipikusan ilyen területek az óvodák, iskolák vagy az intézményépületek, irodaházak.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 1,5 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.3 Gazdasági területek

A gazdasági területek elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgálnak. Kétféle típusuk van, a kereskedelmi-szolgáltató és az ipari gazdasági terület. Az ipari gazdasági terület is két „altípusra” oszlik, jelentős mértékű zavaró hatásúra és egyéb gazdasági területre.

Ilyen gazdasági területek Izsákfán nincsenek és nem is tervezettek, ugyanakkor Celldömölk többi részén mindenhol megtalálhatók. Szerencsés adottság, hogy koncentráltan a celli és alsósági városrész között vannak, melyek továbbfejlesztési lehetősége elképzelhető és kívánatos. Viszont a város egyéb területein, elszórtan jelentkező gazdasági területek - főleg a lakóterületek közé ékelődve – nem célszerűek, azok fokozatos „kitelepítése” ajánlott, mely nem feltétlenül jár együtt a megszűnéssel, csak egy amortizálódott, korszerűtlen épületállomány más, optimális helyen történő „újjaépítésével”. A terv a fentiek miatt a kis, egy-egy ingatlanra kiterjedő, de „területidegen” üzemek területfelhasználásának megváltoztatását, a nagyobb, de nem zavaró üzemek korszerűsítés melletti megtartását javasolja. Ennek megfelelően a celli városrész D-i részén, közvetlenül az iparvasúttól D-re lévő sávban, ill. az alsósági városrész D-i részén, a volt Sághegyalja TSz területén ad nagyobb fejlesztési lehetőségeket.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 1,5 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.3.1 Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

Azokat a nagyobb területeket elfoglaló ipari üzemeket, melyek elszórtan találhatók a városban, célszerű vagy más helyre áttelepíteni, vagy kereskedelmi-szolgáltató jellegű, legkevesbé zavaró tevékenység céljára átalakítani. Az ilyen jellegű gazdasági területen a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők.

3.1.1.3.2 Ipari gazdasági terület

Az ipari gazdasági terület által megengedett jelentős mértékű zavaró hatású terület Celldömölk területén nem létesíthető. A másik, az ún. egyéb ipari terület, mely elsősorban ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási funkciók

elhelyezésére szolgál, a városban megtartható, sőt, jellemzően az iparvasúttól D-re lévő fejlesztési területeken (Ipari Park) bővíthető. Ilyen tevékenység Alsóság D-i részén is megengedhető. Az egyéb területfelhasználási kategóriákba ékelődve nem ajánlottak, azok kereskedelemi-szolgáltatási gazdasági funkciójúvá átalakítása vagy áttelepítése kívánatos.

3.1.1.4 Üdülőterületek

Az üdülőterületek természetesen elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgálnak. Az üdülőterületeket az OTÉK két csoportra osztja, egyik az ún. üdülőházas, másik az ún. hétvégi házas üdülőterület. Üdülőterületi építési övezet jelenleg a településen nincs. Mivel azonban az önkormányzat jelentős energiákat fektet a város idegenforgalmának és rekreációs célú használatának fejlesztésére, ehhez feltétlenül szükséges az üdülőterületek kijelölése is.

A Sághegy középső, volt külszíni bányaterületének a természetvédelemmel megférő idegenforgalmi célú hasznosítása, a hegy szoknyáján lévő volt zártkertek rekreációs használatának erősítése, a volt ÁTI telep ilyen célú felhasználásának pályázata, és nem utolsósorban a közelmúltban megnyílt Vulkán-fürdő mind ezt a célt szolgálják. Ezekhez jelentős üdülőberuházások társulhatnak, természetesen a fenti funkciókhoz kapcsolódva, azok közelében. Ezen igények fokozatos erősödése miatt a terv a Vulkán-fürdő és a Sághegy között jelentős méretű üdülőterületi fejlesztéseket irányoz elő, elsősorban a meglévő belterületen, majd távlatban a jelenlegi belterületen kívül is, elsősorban mezőgazdasági területek felhasználásával.

Az üdülőterületeken állattartó épület, és ezzel összefüggően semmilyen egyéb építmény nem helyezhető el.

3.1.1.4.1 Üdülőházas üdülőterület

Az üdülőházas üdülőterületek jellemzően olyan üdülési célra szolgálnak, ahol túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb idejű tartózkodása várható. Ez az építési övezet általában nagyobb telkeken nagyobb építménymagasságokkal (6,0 m-nél magasabb) épül be, de beépítettségi aránya viszonylag alacsony. Ide tartozhatnak a szállodák, motelek, intenzívebb üdülőtáborok, társas üdülőházak, nagyobb üdülőház-csoportok.

Ezen „intenzívebb” üdülőterületi használatokat a terv a Vulkán-fürdőhöz kapcsolódóan javasolja, a meglévő belterületen belül.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 1,0 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.4.2 Hétvégi házas üdülőterület

A hétvégi házas üdülőterületek jellemzően azonos üdülői kör tartózkodására szolgálnak. Itt jellemzően kisebb telkeken, kisebb építménymagassággal (6,0 m-nél alacsonyabb), valamivel nagyobb beépítési aránnyal, de legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek építhetők.

Ezen kevésbé „intenzív” üdülőterületi használatokat a terv a Vulkán-fürdőtől távolabb, a Sághegy felé egyre extenzívebb beépítési jelleggel kívánja megvalósítani, ezzel biztosítva a volt zártkertekig való fokozatos „átmenetet” és a hegy látványának nagyobb távlatból való megőrzését is, a meglévő belterületen kívül, de részben belül is.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 0,2 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5 Különleges területek

A különleges területek az itt elhelyezhető funkciók különlegessége miatt kerültek külön területfelhasználási kategóriába. Ilyenek jellemzően a

- bevásárlóközpontok, nagyterjedésű kereskedelmi területek
- vásárok, kiállítási, kongresszusi területek
- oktatási (pl. egyetemi negyed), egészségügyi (pl. kórház) területek
- nagyterjedésű sportterületek
- kutatási-fejlesztési, a megújítható energiaforrások építményeinek területei
- állat- és növénykertek
- temetők
- bányák
- honvédelmi területek
- hulladékkal kapcsolatos területek.

A fentieknek megfelelően Celldömölkön több típusú különleges terület került kijelölésre, mint

- K/k - nagyterjedésű kereskedelmi célú terület
- K/r - rekreációs terület
- K/zi - jelentős zöldfelületet igénylő intézmény jellegű terület
- K/sp - sportolási célú terület
- K/h - egészségügyi terület (kórház)
- K/t - temető
- K/szvt - szennyvíztisztító
- K/hl - hulladéklerakó
- K/üat - üzemanyagtöltő
- K/b - bánya
- K/kö - közlekedési építmények területe
- K/l - logisztikai építmények területe (csak távlatban)

3.1.1.5.1 Nagyterjedésű kereskedelmi célú terület

Ide tartozik a Sági úttól Ny-ra lévő nagy, összefüggő önkormányzati terület Cell és Alsóság között, mely területen kíván az önkormányzat kizárólag nagy felületű építményeket kívánó kereskedelmi célú beruházásokat engedélyezni.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 1,0 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.2 Rekreációs területek

Ide tartozik a Vulkán-fürdő és bővítési területe, ill. a Sághegy melletti, volt ÁTI telep területe, melyen az önkormányzat mindenképpen valamiféle rekreációs célú beruházást kíván megvalósítani. Ezen utóbbi terület ma is jelentős mértékű beépítettsége a későbbiekben is valamiféle intenzívebb beépíthetőségű funkciót valószínűsít.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 1,0 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.3 Jelentős zöldfelületet igénylő intézmény jellegű területek

Ide tartoznak a Cinca- és a Kodó-patak mentén fekvő, a belterülethez kapcsolódó azon területek, melyek a patakok védelmét szem előtt tartva, de a vízfolyások kedvező természeti látványát felhasználva valamilyen jelentős zöldfelületet igénylő intézményi funkció számára tudnak helyet biztosítani, mint pl. kemping, ún. erdei iskola, esetleg strand (nem a patak vizéhez kapcsolódva).

Javasolt szintterület-sűrűségük: 0,2 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.4 Sportolási célú terület

Ide tartozik a valamikori nagyobb, összefüggő területű Liget azon területei, melyen a labdarúgó pályák és azok kiszolgáló intézményei találhatóak, ill. Alsóságon az iskolához kapcsolódó nagyobb sportterület.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 0,5 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.5 Egészségügyi terület

Ide tartozik a városi kórház kb. 2 ha-os területe, a Vörösmarty utcától K-re, a Felsőbüki Nagy Sándor tér és a Hunyadi utca között. Bővítése jelenleg nem szükséges, de ilyen esetben csak a mellette lévő lakótelkek igénybevételével valósítható meg.

Javasolt szintterület-sűrűsége: 0,8 m²/m², közművesítettsége: teljes.

3.1.1.5.6 Temető terület

Ide tartoznak a meglévő temetők és azok – lehetőség és igény esetén – fejlesztési területei.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 0,4 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.7 Szennyvíztisztító terület

A város szennyvíztisztítója a szombathelyi vasútvonal és a tervezett pápai főút „csatlakozásánál”, attól É-ra található. Kapacitása távlatilag is elegendő, bővítése nem szükséges, esetleg a mechanikai és biológiai tisztítási technológiai kémiaival való kiegészítése célszerű lenne. Környezetében véderdő jellegű erdőtelepítés támogatandó.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 0,4 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.8 Hulladéklerakó terület

Jelenleg hulladéklerakó nem, csak hulladékátrakó üzemel a pápai főúttól D-re lévő major területén. A város célja a bezárt szeméttelép rendezésével egy új, korszerű hulladéklerakó és –átrakó ill. komposztáló telep megvalósítása. A régi telep területe elegendő, a tervezett főút szabályozási szélességét figyelembe kell venni.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 0,4 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.9 Üzemanyagtöltők terület

A városban három üzemanyagtöltő működik, településszerkezeti szempontból elfogadható helyeken. Új létesítésének igénye esetén a tervezett pápa-sárvári főút városi becsatlakozásaihoz javasolt.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 0,8 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.10 Bányaterületek

A meglévő bányaterületek felhagyottak, de még mindegyik jelentős ásványvagyonnal rendelkezik. Két felhagyott homokbánya van a Bokod-major területén ill. a Kismező-major vasúttal szembeni oldalán, ezen kívül két megkutatott

agyagterület található a Pápa felé menő vasútvonal két oldalán. Rentabilitás esetén kiaknázásuk lehetséges, ellenkező esetben a felhagyottak rekultivációja szükséges.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 0,2 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.11 Közlekedési építmények területei

Ebbe a besorolásba kerültek azon közlekedéssel kapcsolatos építményekkel beépített területek, melyek beépítettségi intenzitásukból adódóan nem sorolhatók közlekedési területbe. Ilyenek a nagyobb, kizárólag garázsokat jelentő ingatlanok ill. néhány vasúttal kapcsolatos terület is.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 1,0 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.1.5.12 Logisztikai építmények területei

A távlati tervekben szerepel a tervezett Pápa-sárvári főút megépülése után várható „zöldmezős” beruházások megjelenése a belterülethez és jó közúti közlekedéshez kapcsolódóan. Ilyen raktározási, szállítmányozási, nagykereskedelmi jellegű fejlesztéseket a város távlatban támogatna a főút kiépülése esetén.

Javasolt szintterület-sűrűségük: 1,0 m²/m², közművesítettségük: teljes.

3.1.2 Beépítésre nem szánt területek

3.1.2.1 Közlekedési területek

Közlekedési területek Celldömölkön a közutak és a vasút területei. Ezt a két közlekedési típust a terv megkülönbözteti, KÖu a közúti közlekedési övezetek jele, és KÖk a kötőpályás közlekedési övezetek jele. A városban két jelentős vasúti terület található, egyik a személypályaudvar a Wesselényi út mentén, belterületen, másik a teherpályaudvar és egyéb, a vasúthoz kötődő kiszolgáló létesítmények, a Tapolca felé haladó ág mentén, külterületen.

3.1.2.2 Közműterületek

Közműterület (KM) az Alsóság K-i szélén, a Marx utca végében, a felhagyott temető, ma trafóállomásként üzemeltetett telephely.

3.1.2.3 Zöldterületek

Zöldterületek azok a közútról, köztérről megközelíthető, állandóan növényzettel fedett közterületek, melyek közparkként, közkertként funkcionálnak. Általában – a mérettől és elhelyezkedésüktől függően - sportolási, játszási, pihenési vagy vendéglátási célú részterületekből állnak. Jellemzően belterületen, de jelen esetben kizárólag belterületen található. Beépíthetőségük legfeljebb 2 %.

3.1.2.3.1 Városközponti közpark együttes

A városközpontban, tekintettel annak speciális beépítési, telek-, közlekedési és zöldfelületi struktúrájára, a terv kijelöl egy – szerves egységbe tartozó - ún. városközponti közpark-együttest, mely közrefogja az intézményépületeket, és melyet a környező közlekedési területek határolnak.

Nem beépíthetők.

3.1.2.3.2 Városi közpark

Városi szintű közparkot (Zvkp) Celldömölkön egy területen lehetséges megvalósítani (a Liget területének fokozatos lecsökkenése miatt), a Sági út menti tó környezetében. Ennek helye is optimális, hiszen a celli és az alsósági városrészek között található. Területe is megfelelően nagy, így - a városi szintű közpark által megkívánt - többféle funkció is elhelyezhető benne. A területébe „beharapó” és a Sági útra közvetlenül kiérő néhány lakótelek megszüntetése és parkhoz kapcsolása kívánatos.

Beépíthetősége max. 2 %.

3.1.2.3.3 Városrészi közparkok

Városrészi szintű közpark kijelölése természetesen városrészenként legalább egy-egy kívánatos, melyek Pityervár kivételével meg is valósíthatók. Általában a már meglévő kisebb közparkok megtartását és felújítását jelenti ennek a típusnak a kialakítása. Funkcióik már nem lehetnek olyan teljeskörűek, mint a magasabb szintű közpark esetében.

Beépíthetősége max. 1 %.

3.1.2.3.4 Közkertek

Közkertek azok a kisebb zöldfelületi, de zöldterületi övezetbe sorolt egységek, melyek beépítésre nem szánt területek, ugyanakkor közlekedési vagy közmű célra sem hasznosítottak. Ezek – méretüknél fogva – már csak egy-egy „kerti” funkciót tudnak ellátni, jellemzően ilyenek pl. Alsóság vagy Izsákfa történelmileg kialakult orsós terei.

Nem beépíthetők.

3.1.2.3.5 Fásított közterek

A három ilyen fásított köztérből kettő Alsóságon, egy pedig Izsákfán található a templomok előtti orsós terekből adódóan. A történelmileg kialakult településszerkezetben játszott szerepük miatt megőrzendők, viszont jelentős közlekedési kötöttségeik miatt szabályozásuk speciális.

Nem beépíthetők.

3.1.2.4 Erdőterületek

Az erdőterületek rendeltetésük alapján négy típusba sorolhatók:

- védelmi (védett erdő vagy védőerdő)
- gazdasági
- egészségügyi-szociális-turisztikai
- oktatási-kutatási.

Beépíthetőségük a rendeltetéstől függően változó.

Erdőterületek jellemzően külterületen találhatóak. Celldömölk nagyobb, jelentős erdőterületei:

- Sági-erdő Alsóság és Izsákfa között a Sági út két oldalán
- Enyi-erdő a Kodó-patak mentén a közigazgatási terület legdélibb részén
- kosárfüzes a tapolcai vasúti ág és a Marcal között.

A fenti erdők mind gazdasági elsődleges rendeltetésűek. Az első két erdő be is erdősült, jelentős mennyiségű beállt faállománnyal rendelkeznek. A harmadik, a kosárfüzes régóta felhagyott, valamikor kosárfonó-vesszőt termelő füzes volt, mely mára elöregedett, kipusztult, hiszen a fűz rendkívül gyorsan öregedő fafaj. A vesszőtermelés egy idő után már nem volt gazdaságos, így a területet felhagyták, de a nyilvántartásokban (földhivatali, erdészeti) erdőként van feltüntetve.

A fentieken kívül természetesen több kisebb-nagyobb erdőfolt található a közigazgatási területen mindenhol, melyeket e tervi szinten nincs értelme feltüntetni.

A terv az erdők fejlesztését, de elsődleges rendeltetésük megváltoztatását nem, ill. a vízfolyások mentén egyúttal azok védelmére is ligetes erdőtelepítést javasol.

3.1.2.5 Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek művelési jellegük alapján jellemzően két típusba sorolhatók:

- kertes
- általános.

Beépíthetőségük a rendeltetéstől függően változó.

Kertes mezőgazdasági területek a közigazgatási területen a Sághegy szoknyáján kialakult, valamikori szőlőtermesztő zártkerti ingatlanok, melyek ma már – bár növénytermesztésre használtak, de – inkább rekreációs célúak. Megőrzésük ajánlott, beépítésük szigorú szabályozása szükséges ahhoz, hogy a terület a hegynek mind természeti védettségéhez, mind táji látvány-értékéhez méltó maradjon.

A Sághegyen kívül néhány kisebb foltban található kertes mezőgazdasági terület, melyek megőrizhetők.

Általános mezőgazdasági területek jellemzően külterületen, de kisebb mértékben belterületen is található. Művelésük túlnyomó részben szántó, jóval kisebb arányban nádas, gyeperv vagy rét-legelő. A belterületi mezőgazdasági területek sorsa „sajnos” a művelésből való kivonás, és általában a beépítésre szánt területbe való sorolás, vagyis ezek a területek leginkább a településfejlesztések potenciális területei.

A mezőgazdasági területeken elszórtan található néhány olyan – általában volt tsz-major – terület, melyeket a Területfelhasználási Tervlapon feltüntettek, és ezek a későbbiekben pl. a birtoktestekhez tartozó birtokközpontokként tudnának működni. Természetesen ezek kijelölése nem feltétele a birtokközpontok létesíthetőségének.

3.1.2.6 Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területekbe tartoznak – Celldömölk – közigazgatási területén a folyóvizek és állóvizek medre és parti sávja, melyeket a Területfelhasználási Tervlap külön nem tüntet fel, hiszen azok egy-egy területfelhasználási egység részeként is felfoghatók, ezért csak mint vízfelületek szerepelnek. Természetesen medrükre és parti sávjukra a vízgazdálkodási jogszabályok is érvényesek.

Folyó a Marcal, mely a közigazgatási terület K-i határát jelenti.

Két jelentősebb patak folyik a területen, ÉNy-on a Cinca, D-en, DNy-on a Mágorta és a Kodó.

Nagyobb állóvíz a városi szintű közpark területén található volt téglagyári tó a Sági út Ny-i oldala mellett.

3.2 Közlekedésfejlesztés

Celldömök térségében jelenleg két főhálózati elem található:

- A 8. sz. elsőrendű főút Székesfehérvár-Szentgotthárd közötti szakasza megközelítőleg kelet-nyugat irányban halad a várostól kb. 20 km-re déli irányban. Az úttal a 8429. sz. összekötő út termet kapcsolatot, amely Jánosházánál kapcsolódik a 8. sz. főúthoz.
- A Sopron-Balatonederics között vezető 84. sz. elsőrendű főút megközelítőleg északnyugat-délkeleti irányban szintén kb. 20 km-re vezet a várostól nyugati irányban. A 84. sz. főút és Celldömök között a kapcsolatot a 8404. sz. összekötő út biztosítja.

3.2.1 Javasolt úthálózat fejlesztések, korrekciók

A térség úthálózatában a 8404. sz. összekötő út (Pápát Sárvárral összekötő út) a fejlesztési tervek szerint a kiépítendő 88. sz. főút részévé válik (Kisbértől a tervezett 86. sz. főútig). A jelenleg Celldömök belterületén haladó nyomvonal részben a belterületi beépítés elkerülése, részben a csökkentett űrszelvényű közúti aluljáró kiváltása miatt új nyomvonalra kerül a város északi részén, új közúti felüljáró kiépítésével a szombathelyi vasútvonal felett. A tervezett új útra köt majd rá a 8611. sz. Kapuvár felé vezető út és a 8452. sz. Uraiújfalu felé vezető út (kiváltva a szombathelyi vasútvonalon lévő jelenlegi szintbeni közút-vasút keresztezést).

A város felől a 88. sz. főúttal a forgalmi kapcsolatot keleti irányban a Pápai út biztosítja, amely a Kapuvár felé vezető út és a 88. sz. főút csomópontjába köt be, nyugati irányban pedig a 88. sz. főúthoz a Nemesdömölki utcán át kapcsolódik az Uraiújfalu felé vezető úti csomópontban.

A KHVM-UKIG megbízásából az elkerülő útra tanulmányterv, majd engedélyezési terv készült 1999-ben. A tervezés során a fenti engedélyezési tervet vettük figyelembe, amelyet a Civil-Plan Kft. (1086 Budapest, Csobánc u. 8.) készített, tervszám: 1525/99.

Celldömök mindhárom városrészén, belterületen áthaladó észak-déli irányú 8429. sz. összekötő utat a távlatban áthelyezésre javasoljuk új nyomvonalra, a város nyugati oldalán, külterületen. Az út kiépítése új nyomvonalon az átmenő nehézgépjármű forgalomtól lenne hivatott tehermentesíteni a belterületi városrészeket. (Az út, tekintettel arra, hogy az országos közúthálózati fejlesztési tervekben nem szerepel, csak önkormányzati útként jeleníthető meg a tervben (Vas Megyei Közútkezelő Kht. szakmai állásfoglalása: 2005.május 23.)) A tervezett út Izsákfa alatt csatlakozna vissza az eredeti nyomvonalához és vezet tovább déli irányban a 8. sz. főúthoz, (illetve a fejlesztési tervek szerint a főút M8 autópályaként kiépítendő vonalához) Jánosháza térségében. Északi irányban az út a Vásárosmiske, Gérce felé vezető összekötő utakat felfűzve a város nyugati határán csatlakozik majd a Sárvár felé vezető 88. sz. főúthoz.

3.2.2 További javasolt úthálózati fejlesztések

A Wesselényi utca - Kossuth Lajos utca - Sági út vonala Alsóság, majd Izsákfa felé vezetve továbbra is a város, illetve a településrészek észak-déli feltáró belterületei másodrendű főútja marad. Keleti irányban a Baross utca - Pápai utca vonalában

lévő nyomott szelvényű közúti aluljárón át, majd Pápai utcán keresztül csatlakozik a 88. sz. főúthoz, a főút és a Kapuvár felé vezető úttal alkotott új csomópontban.

A Pápai út nyugati irányú folytatása a Baross utca – Nemesdömölki utca vonala, másodrendű városi főútként csatlakozik a 88. sz. főúthoz az Uraiújfalú felé vezető út csomópontjában. A beépítés nyugati szélén tervezett városi másodrendű főút északi irányban a Cinca-patak mentén, annak keleti oldalán haladva a Nemesdömölki úthoz fog csatlakozni. Az út déli irányú folytatása a Gyár utcáig halad, majd innen keleti irányba fordulva a volt iparvágány déli oldalán vezetve a Sági útra köt ki.

A város alsóbrendű gyűjtőút hálózatát a fejlesztésekkel összhangban a város nyugati oldalán a Hegyi út és a Kolozsvár utca között tervezett gyűjtőút, továbbá a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca vonalában tervezett gyűjtőút (Gyár utca és Hegyi út között) egészíti ki, amelyhez harántirányban a Sport utca kapcsolódik. Továbbá déli irányú folytatása a Jókai Mór utcán át a 8433. sz. Vásárosmiskei összekötő útig vezet.

A Sági úttól nyugatra lévő területek kelet-nyugat irányú jelenleg is üzemelő feltáró gyűjtőútja a Temesvár utca - Kassa utca vonala, észak-déli irányban pedig a Batthyány utca - Csokonai utca vonala szolgálja ezt a célt a Baross utca és a Gyár utca között.

A város keleti oldalán a Wesselényi utca – Király J. utca – Gayer Gyula tér vonalán érhető el a Dr. Szomraky Zoltán utca. Az utca vonalában jelenleg szintbeni vasúti keresztezés található, amely a 88. sz. főút várost elkerülő szakaszának kiépítésével megszűnik, a továbbiakban csak gyalogos átkelőhelyként üzemel. A Dr. Szomraky Zoltán utcától délre fekvő terület gyűjtőútként a ma is e funkciót betöltő Vörösmarty utca és a Kodály Zoltán utca, Hunyadi utca javasolható. Az Építők útja keleti folytatása gyűjtőútként az iparvágány déli oldalán folytatódik a Hunyadi utca vonaláig, ahol az iparvágányt keresztezve a Vágány utcán át csatlakozik a Dr. Szomraky Zoltán utcához.

A város keleti oldalán az Építők útja – Hársfa utca, illetve annak déli irányú folytatása szolgálna Alsóság keleti oldalán gyűjtőútként.

3.2.3 Kerékpárút-hálózati fejlesztések

A meglévő kerékpárút, illetve gyalog- és kerékpárút-hálózat további kiépítése szükséges déli irányban, Alsóság és Izsákfa irányában, illetve északon a városközpont felé. A gerinchálózat kiépítése a vasútállomás és az autóbusz pályaudvar bekapcsolásával, illetve a pityervári terület és Sághegy bekapcsolásával egészíthető ki.

A gerinchálózat kiépítése mellett az úthálózat- és területfejlesztésekkel összhangban a kerékpárút-hálózat további kiegészítése válhat szükségessé.

3.3 Közműfejlesztés

3.3.1 Vízi közművek

3.3.1.1 Vízellátás

A város vízellátását a Nemesdömölök területén lévő mélyfúrású kutakra alapozott, **4600 m³/d** kapacitású vízműről biztosítják, melynek üzemeltetője a Cellvíz Kft. A vízbázis védelmi program keretén belül megállapítás alatt áll az enyhén sérülékeny

vízbázis hidrogeológiai védőidoma, melynek előzetesen kijelölt határát a helyszínrajzon feltüntettük.

A város ellátottsága 100%-os, a vízműutak maximális kapacitása **4.600 m³/nap**. A kutakból nyert víz minősége az előírásoknak megfelelő. Az egyetlen magas vastartalmú kút vizét – csökkentett üzemidő mellett – a többivel keverik, miáltal a vastartalom határérték alatt tartható.

Folyó évben befejezésre kerül a VI. sz. kút, melynek várható vízhozama kb. 700 m³/d. A víz vastartalma miatt szükséges a korábban tervezett vízműtelepi vastalanító megépítése.

A **vízfogyasztás** 1990-ben csúcsidőszakban 4.600 m³/d értéket mutatott, ami 1996-ban 2.700 m³/d-re esett vissza, majd a jelenlegi 3.000 m³/d-re emelkedett.

A fogyasztási érték átlagosan **Q = 2.000 m³/d**,
nyári csúcsban **Q_{CS} = 3.000 m³/d**.

A tervezett távlati fejlesztés által igényelt mintegy **1.760 m³/d** többlet vízmennyiség a VI. sz. kúttal kiegészülő vízbázisról biztosítható.

A **vezetékhalózat** a tervszerű karbantartásnak köszönhetően megfelel a követelményeknek.

A **víztározók** összes kapacitása 1.260 m³. A 200 m³-es hidroglobusz gépészeti felújítása megtörtént, távlatban szükséges a magas tározó térfogatának 770 m³-re történő növelése.

A Sághegy és a városközpont F+9 és F+11 szintes épületeinek ellátása nyomásfokozással történik.

A **külső tűzivíz szükségletet** a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletbe foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint kell meghatározni.

A hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni. A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m megközelítési távolságra kell telepíteni. A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad elhelyezni.

3.3.1.2 Szennyvízelvezetés és kezelés

A várostól északra fekvő szennyvíztisztító-telep kapacitása **2000 m³/d**.

A jelenlegi szennyvízterhelés **1.500 m³/d**, mely a Cell-i városrészben és Alsóságon kiépült elválasztott rendszerű hálózaton keresztül érkezik a telepre. A tisztított szennyvíz befogadója a Cinca-patak. A tisztítótelep alkalmas **200,0 m³/d** szippantott szennyvíz fogadására és előkezelésére is.

Az elmúlt időszakban a csatornaépítés területén jelentős fejlesztési és felújítási feladatokat hajtottak végre. Megépült Pityervár és Alsóság csatornahálózata, valamint gépészeti felújításra kerültek a Cell-i átemelők.

A tervezett fejlesztési területekről kibocsátásra kerülő szennyvíz I. ütemben **633,0 m³/d = 14,7 l/sec** mennyiségre tehető. A II. ütemben megvalósuló üdülőterületek csatornázása esetén a szennyvíz **1493,0 m³/d**-re növekszik.

Ebből látható, hogy a városi szennyvíztisztító telep kapacitását már az I. ütemben túllépi a terhelés, tehát a bővítést a hálózat építését megelőzően meg kell valósítani. A telepen a bővítéshez szükséges terület rendelkezésre áll.

3.3.1.3 Felszíni és csapadékvíz elvezetés

A város csapadékvíz elvezető hálózatát a MÉLYÉPTERV által készített 10.326-55 sz. tanulmány, illetve vízjogi engedélyezési terv alapján fokozatosan valósítják meg.

A Cell-i városrész csapadékvíz elvezetése zárt csatornahálózaton keresztül történik.

A Vulkán-fürdő területén a csapadékvizet és a fürdő elfolyó vizét átemelőn és NA300 ac. nyomócsövön át a Sági út – Ipartelepi út vonalán épült csatornába vezetik. A víz az Ipartelepi-árkon és a Görbe-árkon keresztül jut a Vasi-övcsatornába.

Alsóságon zárt csatornahálózat épült a Sági út vonalán, mely befogadja a Hegyi út és a Marx utca felől épített rövidebb szakaszokon érkező csapadékvizet. A csatorna az Ipartelepi-árokba torkollik.

3.3.1.3.1 A fejlesztési területek vízelvezetési lehetőségei

A Cell-i városrész nyugati oldalán tervezett út mellett építendő árkon keresztül kell elvezetni az intézményi területekről lefolyó vizet.

Befogadók: a Cinca-patak és
a Celli-alsó-árok.

Alsóságon az L3 – L5 jelű területek víztelenítése a meglévő Ø100/b csatornán, illetve az Ipartelepi-árkon át történhet. A délnyugati oldalon lévő L6 – L8 területek részére nyílt árokhálózatot kell építeni, melynek befogadója az Alsósági-árok.

Izsákfán a tervezett L9 – L10 területek vízelvezetését a Bokodi úti árokba torkolló nyílt árok építésével kell megoldani. A lefolyásra kerülő csapadékvíz befogadója a Kodó-patak.

3.3.2 Energia közművek

3.3.2.1 Villamosenergia-ellátás

Celldömölk és térsége villamosenergia-ellátását az Ajka-Ikervár között húzódó 120 kV-os villamos távvezetékéről történő leágazásról táplált 120/25/20 kV-os alállomásról biztosítják. A hálózat védőtávolsága 18,0-18,0 m.

A 120 kV-os csatlakozó vezeték Alsóság keleti oldalán, mintegy 1600 fm hosszban vezetve éri el a Marx utca mellett létesült alállomást.

3.3.2.1.1 Középfeszültségű hálózatok

- Az alállomástól 25 kV-os hálózat épült keleti irányban a vasútvonalig, majd annak mentén húzódik a MÁV Rendező pályaudvarig, vontatási célra hasznosítva.
- A 20 kV-os hálózat az alállomástól, mint középfeszültségű tápponttól indul és egy keleti, illetve nyugati légvezeték hálózattal veszi körül a Cell-i városrészt.

- A nyugati ág az Ikervár I-II vezetéken keresztül kapcsolódik az erőművi vonalhoz.
- A települést övező légvezeték hálózatról csak a Cell-i városrész intenzív beépítésű területén ágazik le földkábeles hálózat.
- A külső, valamint a Gyár utcától délre lévő ipari terület, Alsóság és Izsákfa ellátása a 20 kV-os szabadvezeték hálózat által táplált 20/0,4 kV-os oszloptranzformátoroktól indított légvezetékes kiefeszültségű hálózatról történik. Kivétel ez alól a Vulkán-fürdő mellett telepített AHTR transzformátorállomás, valamint a Hegyi út nyugati szakaszán, mintegy 200 m hosszban épült földkábel szakasz.

A közép- és kiefeszültségű hálózat az EON csoporthoz tartozó ÉDÁSZ Rt. kezelésében van. Az ÉDÁSZ Rt. helyi képviselőjével történt egyeztetés során aktualizáltuk az elmúlt időszakban végrehajtott fejlesztéseket.

A tervezett fejlesztések által igényelt többlet energia **5360 kW**, melyet a meglévő 20 kV-os hálózat továbbépítésével és megfelelő számú 20/0,4 kV-os transzformátorok telepítésével kell megoldani.

3.3.2.1.2 Közvilágítás

A tervezett útszakaszokon a villamosenergia-ellátást szolgáló, betonoszlopos kiefeszültségű szabadvezeték hálózatok tartószerkezeteire szerelt 18 W-os zárt fénycsöves lámpatestek elhelyezését javasoljuk.

3.3.2.2 Hőenergia-ellátás

Celldömölk térségében az épületek téli hőveszteségének pótlására, főzésre, valamint a használati és technológiai melegvíz előállítására vezetékes földgázt használnak.

Az ingatlanok kis hányadának hőenergia ellátása részben palackos PB-gáz, villamos energia, illetve hagyományos tüzelőanyag felhasználásával történik.

3.3.2.2.1 Földgázellátás

A települést ellátó 7.000 m³/h teljesítményű 64/6 bar-os átadóállomás a Jánosháza–Répcelak-Sopron országos távvezeték mellett épült. A földgáz fogadása nyáron 24 bar, télen 40 bar nyomáson történik.

Az átadóállomástól 6 bar-os vezeték húzódik a két 6/3 bar-os BKGU, illetve KÖGÁZ 2000 típusú gázfogadóig.

A Cell-i városrészen közép-, illetve kis-nyomású hálózat üzemel. A kisnyomású hálózatot 4 db körzeti nyomás-szabályozó táplálja.

A telepszerű, többszintes épületek és egyes intézmények hőszükségletét biztosító 2 db felújított kazánház (Géfin tér és Kossuth utca) földgáz energiahordozóval üzemel. Alsóság és Izsákfa gázellátása 2,5 bar-on történik.

A fejlesztési területek többlet földgáz igénye **1540,0 m³/h**.

A Cell-i városrész területén tervezett létesítmények a kisnyomású hálózat továbbépítésével láthatók el.

A Pityervári intézményi és ipari területek ellátása a kiépült 2,5 bar-os hálózatról megoldható.

A Gyár utca és Alsóság közötti területen tervezett létesítményeket részben a 6 bar-os vezetékről történő közvetlen leágazás és 6/0,05 bar-os nyomásszabályozó telepítésével, részben a 2,5 bar-os hálózatról lehet ellátni.

Az Alsóságon és Izsákfán tervezett fejlesztési területeket a meglévő középnyomású hálózat továbbépítésével kell ellátni.

3.3.3 Elektronikus hírközlés

3.3.3.1 Távbeszélő-hálózatok

Celldömök város távbeszélő hálózati ellátása a HUNGAROTEL Távközlési Szolgáltató Rt. 95-ös hívószámú Sárvári Góckörzetéhez tartozik.

A gócközponti, a HTI és az átkérő kábelek a Sárvár felől csatlakozó optikai és koax kábelhálózatokon keresztül lépnek be Celldömök területére, majd csatlakoznak a Távközlési központ épületéhez.

A távbeszélő hálózat a település nagy részén kiépült, a HUNGAROTEL Rt. a térségben színvonalas szolgáltatást nyújt.

Celldömök város területén jelenleg 23 db nyilvános távbeszélő állomás üzemel, melyeknek 25%-át csak telefonkártyával lehet igénybe venni.

Celldömök területén jelentkező többlet távközlési fővonal igény **1275 db** analóg egyenértékű fővonal. Ezen igény a meglévő digitális központ bővítése után kielégíthető.

A távközlési hálózatok fejlesztése során kiépítésre kerül a nagysebességű, többszörösen védett, aktív optikai hálózat, valamint az üzleti kommunikációs adatátviteli rendszer, mely tovább javítja az ellátás színvonalát.

Légvezetékes távközlési hálózat a külső területegységeken építhető. A kifeszültségű légvezeték hálózat tartóoszlopsorának felhasználását a Városi Önkormányzattal, majd azt követően az E-ON Áramszolgáltató Rt-vel előzetesen egyeztetni kell.

3.3.3.2 Mobil távközlés

A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, helyszíni szemlénk alkalmával mindhárom Mobil Távközlési Szolgáltató hálózatán megfelelő térerősséget mérhettünk.

Celldömök város vonzáskörzetében a szakági tervlapunkon feltüntetett helyeken a mobil távközlést szolgáló bázisállomások és adóberendezések üzemelnek.

3.3.3.3 Hírközlés

„Polgári” jellegű adatátviteli és hírközlési kapcsolatok megvalósítására a fentiekben már ismertetett távközlési hálózatokon keresztül van lehetőség.

A tervezési területen meglévő és tervezett új intézményi, ipari és lakóépületek tűzvédelmi, vagyonvédelmi és diszpécser jellegű rendszereinek üzemeltetése során

célszerűnek tartjuk az egyedi alközpontok kábelhálózattal történő összekapcsolását is.

3.3.3.4 Telekommunikáció

A műsorszóró telekommunikációs adóállomások vételére egyedi, kisközösségi és nagyközösségi telekommunikációs hálózatok valósultak meg és épültek ki Celldömölk város területén.

Úgy a hírközlési, mint a telekommunikációs rendszerek kábelvezetékeit a távközlési hálózatok nyomvonalalaival azonos módon, velük párhuzamosan kell kiépíteni.

Légvezetékes telekommunikációs hálózat ott építhető, ahol nem áll rendelkezésre távközlési alépitmény vagy ilyen építése a közeljövőben nem várható.

3.4 Környezetvédelem

A Településszerkezeti Terv műleírása részletes környezeti vizsgálatot és értékelést tartalmaz, melynek azon fontos elemeit emeljük ki e jóváhagyandó szöveges munkarészben, melyek a területfelhasználást, ha nem is meghatározzák, de nagyban befolyásolják, arra hatással lehetnek.

3.4.1 Talaj- és földvédelem

Celldömölk talajállapota jónak mondható, jelentős talajszennyeződés nem vált ismertté.

A talaj védelme kiemelten kezelendő a vízfolyások mentén, különös tekintettel a már nem celldömölki közigazgatási területen, de azzal és a Cinca-patakkal közvetlenül határos IPR üzemanyag-tartálytelep területén, mely védőtávolságának és környezetvédelmi kötelezettségeinek meghatározása jelenleg van folyamatban.

Talajszennyező módon üzemelni tilos, vagy potenciálisan talajszennyező tevékenységű telep a közigazgatási területre nem kerülhet, az engedélyezési tervekben a talajszennyezés elleni védelmet igazolni kell.

Szennyvízkezelés témakörében ide is tartozik a szennyvíztisztító 500 m-es védőtávolsága, mely a beépítésre szánt területektől való legkisebb távolságát jelenti (természetesen nem vonatkozik ez a jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági és a hulladéklerakók területeire). Teljes városi szinten el kell érni a csatornázottságot, mely egyedül Izsákfa területén hiányzik. A szennyvizek sehol sem szikkaszthatók el, és csak a szennyvízcsatorna kiépüléséig vezethetők zárt tározóba.

Celldömölk mezőgazdasági hasznosíthatóság tekintetében a legalkalmasabb kategóriába került az országos térinformatikai felmérés keretében.

A föld védelme terén megjegyzendő, hogy a mezőgazdasági területeket meg kell őrizni, és azon minél kevésbé természetromboló gazdálkodást folytatni. A művelésből kivonni és azokat beépítésre szánt területekké minősíteni csak fokozatosan, az igények arányában és a beépített területekhez ill. belterülethez kapcsolódóan szabad.

A Marcal-medence a vonatkozó rendelet szerint ún. „kiemelten fontos érzékeny természeti terület”.

Mivel a térség deflációra hajlamos, csak a legszükségesebb mértékben szabad nyílt talajfelszínű területeket kialakítani, és a területek szélvédelmét mezővédő erdősávokkal, fasorokkal kell segíteni.

Mivel a megújítható erőforrások felhasználása környezetbarát, és a terület szélerőművek telepítésére preferálható, ezért szélerőművek azokon a területeken, melyek egyidejűleg kielégítik az alábbi kritériumokat, telepíthetők: beépítésre nem szánt terület, külterület, semmilyen szempontból nem védett terület, nem erdősült terület.

3.4.2 Felszíni vízvédelem

A vonatkozó rendelet szerint Celldömök a felszíni vizek szempontjából ún. érzékeny területi kategóriába tartozik.

Kiemelten kell kezelni a felszíni vízfolyásokba jutó vizek ellenőrzését. Fel kell tární és meg kell szüntetni az illegális bekötéseket, azok akár szenny-, akár csapadékvizek. A szennyvizek csak szennyvízcsatornába vezethetők, határérték alatti szennyeződés-tartalommal. Kivéve Izsákfán, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat még nem épült ki, ott zárt szennyvíztározóba vezetendők a szennyvizek, de a hálózat kiépülése után arra rákötni kötelező. A csapadékvizek is csak ellenőrzött és engedélyezett módon és mennyiségben vezethetők a felszíni vizekbe. Ilyen téren kiemelt figyelmet kell fordítani a Marcalra és a Cinca- és Kodó-patakokra, a Mágortára, Görbe-árokra és a Vas megyei csatornára.

A terület egyetlen állóvizének, a tervezett városi közpark tavának jó vízminőségéről gondoskodni kell.

3.4.3 Levegővédelem

A terület a vonatkozó rendelet szerint levegővédelem tekintetében a 10. zónacsoportba tartozik.

A közigazgatási területen légszennyezettséget figyelő monitoring állomás nincs, ilyen telepítését – minél többféle légszennyező-anyagra vonatkozóan - ajánlott lenne megvalósítani.

Légszennyező módon üzemelni tilos, a tevékenységek légszennyezését az ún. elérhető legjobb technológiával kell a legkisebb mértékre csökkenteni. Szén- és olajtüzelés a továbbiakban nem létesíthető. Potenciálisan légszennyező tevékenységű telep a közigazgatási területre nem kerülhet, az engedélyezési tervekben a levegőszennyezés elleni védelmet igazolni kell.

Levegőszennyezés témakörébe tartozik a bűz is, mely itt leginkább az állattartásból származik. Ezért a településrendezésre tartozó, állattartásra vonatkozó követelményeket a tervekben érvényre kell juttatni. Állattartásra Pityervár területe alkalmas, itt van is ilyen igény, ugyanakkor a városrész elhelyezkedése az uralkodó szélirány tekintetében is megfelelő.

3.4.4 Zaj és rezgés elleni védelem

Szerencsés adottság, hogy a városnak zaj- és rezgésproblémája gyakorlatilag nincs. Egyedül talán a Sági út az, mely mentén az átmenő forgalomból adódó zaj kellemetlenségeket okoz, mely problémát a Sági utat kiváltó, a várostól Ny-ra tervezett tehermentesítő út megoldja. Ez várhatóan a 8-as út és a Pápa-Sárvár országos főút közötti átmenő forgalmat „leveszi” a Sági útról. A Pápa-Sárvár közötti

országos főút pedig megépülése után a pityervári és nemesdömölki lakóterületek K-Ny-i átmenőforgalmát veszi át, ezzel javítva a városrészek zajállapotát.

A vonatkozó rendelet külön szabályozza a közlekedésből, az üzemi tevékenységből és az építési tevékenységből származó zajok határértékeit, a különböző beépítettségű ill. védelmet igénylő területeken. Várhatóan zajt vagy rezgést keletkeztető új tevékenységeknél ezért a környezetbe jutó zaj határérték alatt tartásáról az azt keletkeztetőnek kell gondoskodnia és azt az engedélyezési tervekben igazolnia kell.

3.4.5 Hulladékgazdálkodás

A kommunális hulladék elszállítása a rendszeres városi szemétszállítás keretében teljeskörűen megoldott. Jelenleg a szemetet a Pápai út menti átrakóban konténerekbe átrakják és a harasztifalui lerakóba szállítják. A tervek szerint ISPA projekt keretében a Pápai út menti, már betelt szemétkerakót rekultiválják és helyén újabb, korszerű létesítenek, átrakóval, komposztálóval, kiszolgáló épülettel.

A szelektív hulladékgyűjtés mindenképpen támogatandó, mellyel a hulladékok környezetszennyező lerakása csökkenthető, viszont hasznosításuk egyre szélesebb körben oldható meg.

Jelentős mennyiségű veszélyes hulladékot termelő tevékenység a városban nincs. Az ipari tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékok szabályszerű tárolásáról és elszállítatásáról az előállítónak kell gondoskodnia, mely jelenleg mindenhol megoldott. A lakosságnál keletkező veszélyes hulladékok gyűjtéséről és elszállítatásáról a városnak kell gondoskodnia, melyhez pl. célszerű lenne az új hulladéklerakó telepen ilyen típusú hulladékokra alkalmas tárolókat is létesíteni (mint pl. elemek, autógumik, elhasznált olajok stb.).

3.4.6 Élővilágvédelem

A Sághegyi Tájvédelmi Körzet területén lévő értékes növény- és állatfajok védelmét a továbbiakban is biztosítani kell.

Egyéb védett természeti érték a területen jelenleg nincs nyilvántartásba véve. A Szabályozási Terv keretein belül az ilyen védelemre érdemes egyedeket vizsgálni kell és védelmükre javaslatot kell adni és önkormányzati nyilvántartásba venni.

3.4.7 Táj- és természetvédelem

A Sághegy Magyarország legkisebb tájvédelmi körzete, mely geológiai, botanikai, kultúrtörténeti és tájképi értékekkel bír. A Sághegy egyúttal az ún. országos ökológiai hálózat övezetébe is tartozik.

A természeti-táji értéke miatt a Marcal és a patakok természetközeli állapotát meg kell őrizni és környezetükben csak olyan tevékenységeket szabad folytatni, melyek erre nem jelentenek veszélyt. A Marcal-mente ún. kiemelten fontos érzékeny természeti terület, melyen a vonatkozó jogszabály szerint csak olyan gazdálkodás folytatható, mely biztosítja a terület védelmét.

A törvény erejénél fogva – ex lege – védett 7 db láp védelmét a továbbiakban is biztosítani kell.

3.4.8 Épített környezet védelme

Az épített környezet védelmére külön Örökségvédelmi hatástanulmány készült, mint a településszerkezeti tervek kötelező alátámasztó munkarésze.

A műemlékek és műemléki környezetek országos védelmét a tervnek is biztosítani kell. A helyi védelmekre a tervnek javaslatot kell tennie és a védelem módját ki kell dolgozni. A helyi védettségekről az önkormányzatnak nyilvántartást kell vezetnie.