

Lakhegy településfejlesztési koncepció

Összeállította:

TÓNUS Kft. Építész és Mérnökiroda

Sánta Gábor településrendező vezető tervező TT1 20-0093/01

Tartalomjegyzék:

VIZSGÁLAT

- 1. Előzmény feltáró vizsgálat**
 - 1.1 Tervelemények, kistérségi programok
- 2. A terület építészeti és örökségvédelmi hatásvizsgálata**
 - 2.1 Történeti áttekintés – régészeti örökség
 - 2.2 A terület természeti környezete, tájhasználat
 - 2.3 A terület építészeti értékvizsgálata
- 3 Humán erőforrások vizsgálata**
 - 3.1 Demográfiai trendek
 - 3.2 Képzettség, rendelkezésre álló ismeretek, készségek
 - 3.3 Foglalkoztatási jellemzők
- 4. Önkormányzati és külső szerepvállalás a fejlesztésben**
 - 4.1 Önkormányzat hivatali szervezetének vizsgálata

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

- 5. Változtatások feltételrendszere**
 - 5.1 Településrendezési tervezés, helyi szabályozás programja
 - 5.2 Sajátos jogintézmények
 - 5.3 Erdőhasználat
 - 5.4 Idegenforgalmi lehetőségek
- 5. Összefoglaló értékelés**
 - SWOT analízis



A templom

VIZSGÁLAT

1. Előzmény feltáró vizsgálat

1.1 Tervelőzmények, kistérségi programok:

A településen jelenleg nincs hatályos *településrendezési terv*. A korábban érvényben lévő terv OÉSZ alapú rendezési terv volt, 1993-ban készült, az OTÉK alapú szabályozási rend bevezetése előtt. A szabályozási rendeletet a Képviselő-testület elmúlt év 7/2002.(IX.20.) számú rendelete hatályon kívül helyezte.

A terv a 74-es főközlekedési út felé vezető 74107 sz. út belterületi elágazásának két oldalán szabályozott új fejlesztési területeket, valamint tartalék lakóterületként definiálta a zártkerti terület egy részét. Ezen fejlesztési szándékok nem valósultak meg az eltelt időszakban.

Az *Észak-nyugat Zalai Kistérségi Területfejlesztési Önkormányzatok Társulásának* stratégiai programja szerint a térségben megvalósult programok az elmúlt tíz éves ciklusban:

- Kistérségi gázprogram
- Szennyvízhálózat kiépítése

Zala Megyei Területfejlesztési Tanács támogatásával készült:

- Kistérségi turisztikai program készítése (a Társulás megbízása alapján a Zala Megyei Vállalkozásfejlesztési Alapítvány 2002-2003-ben végezte el)

Phare támogatással megindított felmérések:

- Természeti területek felmérése
- Ökológiai hálózat informatikai megalapozása
- Talajterkép készítés

Megyei területrendezési terv még nem készült Zala megyében, de ez irányú munka kezdődött 2004. folyamán a PESTTERV Kft. tervezésében.

Az *Országos területrendezési terv* közvetetten kapcsolódó közlekedési elemei:

- M9 gyorsforgalmi út (Ausztria) – Sopron – Szombathely térsége – Zalaegerszeg – Nagykanizsa – Kaposvár – Dombóvár – Szekszárd – Duna-híd – Szeged
- 74. sz. főút Nagykanizsa – Zalaegerszeg - Vasvár

2. A TERÜLET ÉPÍTÉSZETI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLATA

2.1 Történeti áttekintés – régészeti örökség

Településtörténet:

A mai település két korábbi falu, Lak és Hegyfalva nevét őrzi. Történelme nem különíthető el a ma Egervár részét képező Dénesfától. Kialakulása a XVI. századtól egyre nagyobb jelentőségre szertevő szőlőtermesztéssel, majd a korai hegyközségek létrejöttével hozható összefüggésbe. A településrészre történő írásos utalás már a XIV. században fellelhető, de jelenlegi formájában, Lakhegyként 1758-tól ismert.

A terület a neolitikumtól lakott, a rész települések kialakulása a késő Árpád-korban történhetett. Az első írásos említések időszakában a Gersei Petők, a Gősfalvi Gősök és Hídvégi családok birtokában volt. Később az Egervári családnak is voltak itt birtokai. 1475-ben Mátyás király az örökösök nélküli Gősfalvi Benedek hegyfalván lévő birtokát Laki Parvus Tamásnak adományozta. 1553-ban Hegyfalván lévő birtokaiba iktatta be Kanizsai László leányát, Orsolyát a pozsonyi káptalan.

A XVIII. század elejétől Hegyfalva is a Széchenyiek fennhatósága alá került, míg Dénesfán a Széchenyiek, Festeticsek és kisnemesek osztoztak.

Az itt lakókat az 1570-es évektől érintették a török portyák, ezután a töröknek is adóztak. Dénesfát 1650 körül teljesen kirabolták és felgyújtották.

Az 1698. évi canonica visitatio, püspöki látogatás adja meg először a lakosság létszámát. Eszerint Dénesfán 47 fő, a hegyben 63 fő élt, mindannyian katolikusok.

A II. József-kori népszámlálás 1787-ben Dénesfa és Lakhegy adatait összevonva 586 főt jegyzett fel, e létszámnak mintegy fele élt Lakhegyen. A későbbi népszámlálások is együtt adják meg a két falu adatait, 1828-ban 565, 1857-ben 537, 1869-ben 564, 1890-ben 735, 1910-ben 878, 1930-ban 1155, 1941-ben 1207 lakosa volt Dénesfának és Lakhegynek.

Lakhegy kápolnáját először az 1758-as majd az 1779-es canonica visitatio említi. A kápolna titulusa: Krisztus mennybemenetele. A kápolnát a falu lakossága építette fából 1713-ban. Ugyancsak 1779-ben esik szó a lakhegyi iskolai oktatásról, a tanító Egervárról járt ide. Maig fennálló iskola épülete csak 1912-ben épült.

Dénesfa és Lakhegy már a késő középkortól együtt emlegetett az írott forrásokban és a XVIII. századtól már összevontan adják meg a két település adatait. Hivatalosan 1907-ben vonták egy közigazgatási egységgé Déneslak néven. 1949-ben Déneslakot Egervárhoz csatolták. Lakhegy önálló élete 1991-ben kezdődött, amikor Egervártól különválva saját önkormányzatot választott.

Régészeti örökség:

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adatszolgáltatása szerint nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert a településen. A Zala Megyei Múzeumok Igazgatósága, Vándor László régész, a településrendezési eszközök készítése során elvégzi a régészeti érdekű területek lelőhelyeinek datálását és e területek behatárolása is megtörténik. A Múzeum nyilvántartása szerint Lakhegyen két régészeti érdekű terület található:

- Uritás-dűlő, neolitikus kori lelőhely
- Kápolnai-dűlő, középkori falu

2.2 A terület természeti környezete, tájhasználat

Komplex tájvizsgálat:

Földrajzi, geológiai és domborzati viszonyok:

Lakhegy Zalaegerszegtől 11 km-re északra, a 74-es főúthoz Egerváron, illetve közvetlenül a 74107 sz. úton keresztül csatlakozóan helyezkedik el. Szomszédos települései Győrvar, Egervár, Gősfá, Nagykutas, Kispáli

Lakhegy a Zalai-dombság észak-keleti területén helyezkedik el, a Kemenes hát déli, és a Göcsej tájegység észak-nyugati határán. A Zalai-dombság jellegzetességét az észak-déli irányú, hosszú háta adják, valamint az ezeket tagoló speciális irányú völgyhálózat. A Principális, a Szévíz, valamint a Zala alsó folyásszakasza merev észak-déli irányú, amit meridionális völgyeknek nevezünk. A település keleti határát adó Sárvíz patak is közel észak-déli irányban folyik és Zalaszentivánnál torkollik a Zalába. Lakhegy a Sárvíz patak völgyében, a hajdan mocsaras völgy nyugati szélén fekszik. A település keleti részén található domboldalakat a Zalai-dombságra jellemzően pannon korú homokos, agyagos üledék borítja, lösz csak helyenként és kisebb foltokban fordul elő, gyakoribb a nedvesebb éghajlatra jellemző vályog. A Sárvíz völgyének felszíni rétegeit a XIX. században lecsapolt mocsár emlékét őrző tőzeg borítja.

A település belterülete a Sárvíz-patak nyugati oldalán végighúzódó dombháton, mely 160-250m magasságú. A belterületet északról szántók határolják, keleten és délen közvetlenül csatlakozó szőlőhegyi részeket és gyümölcsösöket találunk.

Éghajlati viszonyok:

A táj éghajlatát elsősorban a levegő-hőmérsékleti és csapadékviszonyok határozzák meg. Zala megye télen az ország egyik legenyhébb tája, nyáron viszont kissé hűvös, amiben a tengeri légtömegek szerepe érvényesül. A legmelegebb hónap július, a leghidegebb január. A Zalai-dombság hazánk egyik legcsapadékosabb vidéke. A legtöbb csapadék június-júliusban, a legkevesebb januárban hullik. Az uralkodó szélirány az északi. Zala megye észak-déli irányú, ún. meridionális völgyei szélcsatornák, amelyek irányítják a felszinközeli légrétegek mozgását. Völgytalpuk szélcsendes időben köd-hajlamos és talaj menti fagy-veszélyes.

A megye hőmérsékletének évi alakulása országos viszonylatban kiegyenlített, azaz a maximális (július) és a minimális (január) havi középhőmérsékletek közötti különbség az egyik legkisebb ingást

mutatja. A kiegyenlített hőmérsékletet is legfőképpen a tengeri légtömegek okozzák, melyek a nagy nyári meleget mérséklék, a zord téli hideget pedig enyhítik.

A megyére jellemző legfontosabb éghajlati mutatók:

- évi középhőmérséklet:	9,5 oC
- évi csapadékmennyiség:	750-800 mm
- szélcsendes napok gyakorisága:	25,4 %
- uralkodó északi szél gyakorisága:	22,5 %
- napsütéses órák száma:	1850 –1900 óra

Megállapíthatjuk tehát, hogy Lakhegy térségének klímája szélsőségektől mentes.

Az elsősorban a különböző eredetű légtömegek hatására kialakuló ún. makroklimatikus viszonyokat a kistérségek domborzati és hidrológiai viszonyai kissé módosítják, de alapvetően nem változtatják meg. Így jönnek létre a helyi klímák.

Vízrajzi viszonyok:

Lakhegy a Zala folyó északi vízgyűjtő területén fekszik, a Sárvíz patak jobb partján. Zala megye vizei a Duna vízgyűjtő területéhez tartoznak. Egyrészt a Zalába ill. a Balatonba szállítják vizüket, másrészt a Murába és a Drávába. A Zala, a Mura, és a Dráva vízgyűjtőjének tetemes része a megye területén terül el, de a kisebb vízfolyások, - mint a Sárvíz patak is – vizüket vagy teljes egészében, vagy legnagyobb részt a megye területén gyűjtik össze.

A patakok és folyók medrében keletkező vízmennyiségek hónapról hónapra változnak. Az év során az első nagyobb víztömegek tavasszal gyűlnek össze a kisebb vízfolyásokban. A legkisebb vízállások és víztömegek általában kora ősszel (augusztus – szeptember) alakulnak ki.

A megye területén nem található a felszín alatt mindenütt talajvíz. Ez elsősorban a dombság sík felszínű medencéiben és a völgytalpakon – a Sárvíz patak völgyében is - alakult ki. Az évi legnagyobb talajvízállások – amikor a talajvíztükör a legközelebb van a felszínhez – tavasszal, általában márciusban jönnek létre.

Talajviszonyok:

Zala megye taljai országos viszonylatban és a dombsági területek között a legrosszabb minőségűek, aminek geológiai, domborzati és klimatikus okai vannak. A talajok mészből szegények, savanyúak, ami összefügg a csapadék sokévi összegével, azaz a jelentős csapadékmennyiség kilúgozó hatása érvényesül.

A legelterjedtebb az agyag talajképző kőzeten kialakuló agyagbemosódásos barna erdőtalaj, mely dombsági felszíneken jellemző és az ún. kontinentális klímazónák egyik uralkodó talaja, mely a mérsékelt övi lombos erdők alatt keletkezik. Zala megye területén a második legfontosabb talajképző kőzet a laza homok. A magasabb talajvízállású területeken (völgytalpak, patak-medrek környéke – pl. Sárvíz patak) a réti és láptalajok különböző változatai jellemzőek. Ahol a felszíni víz szerepe kisebb jelentőségű, ott a réti talajok uralkodnak. Ahol viszont a gyakori vízborításhoz magas talajvíz is párosul, ott a lápos talajok uralkodnak. Ezeknek a talajoknak a termőrétege általában a magasabb humusztartalom miatt vastagabb, mint az erdőtalajoké.

Természetes növénytakaró:

Zala megye teljes egészében a pannóniai flóratartományba tartozik. Lakhegy térsége ezen belül a Dél-Dunántúli flóraidékhez, annak Zalai-dombság flórajárásához tartozik.

A Dél-dunántúli flóraidéket a lombos erdő jellemzi. A Zalai-dombság flórajárásában a gyertyános-tölgyes és a tölgyelegyes-bükkös a jellemző. Cseres-tölgyesek csak a déli kitettségű lejtőkön találhatóak. A széles völgytalpakon a lápképződés uralkodik, valamint az égerláp és a síklápi növénytakarások. A települést délről és nyugatról övező erdőkből mára csak erdőfoltok maradtak, a hajdani gyertyán, tölgy, hárs és nyárfa összetételű erdők maradványai ma főleg akác, erdei fenyő és tölgy összetételűre változtak. A Sárvíz patakot kísérő réteket uraló, a településnek nevet adó égerfa és a fűz már csak nyomokban lelhető fel.

Állatvilág:

Állatföldrajzi besorolás szerint a terület az Illír-vidék (Illyricum) fauna körzet Somogyi- és Zalai-dombvidék (Praeillyricum) faunajárásába tartozik. A változatos növénytakaró igen gazdag faj és egyedszámú állatvilágnak biztosít élőhelyet.

Zala megye erdeiben a szarvas, őz, vaddisznó, róka nagyszámú példánya él, a terület vadászatáról is híres.

A rétek, kaszálók lepkefaunája 1500 faj körüli, közöttük nemzetközileg is védett fajok vannak, mint a vérfűboglárika és a sötétaljú boglárika.

A patakok mentén értékes tegzes, és védett szitakötőfajok élnek. A vizekben védett halfajok találhatóak, mint a kövicsík, a vágócsík, a fürge cselle, és itt él 12 békafaj és 4 kétélű faj számos egyede. A madárvilág is változatosan képviselteti magát, az apró erdőlakók közül a haris, a ragadozók közül a darázsölyv, a gyöngybagoly és a kuvik külön is kiemelhető.

Tájértékelés:

A Göcseji-dombság geomorfológiai változatossága, a szabdaltsági domborzat és az ennek megfelelően igen szélsőséges talaj- és vízrajzi viszonyok Lakhegyen is a tájhasználat – a külterületi terület-felhasználás – sokrétűségét, a zalai táj természeti és táji értékekben való gazdagságát, a mezőgazdasági művelés hagyományos zalai formáját teremtette meg.

Lakhegy külterületének tájképi adottságai mellett lakóterületeinek zöldfelületi adottságai is kedvezőek, ami pozitív településökológiai hatást gyakorol a falura. A település zöldfelületi rendszere a közparkokból, a zöldfelületi intézményekből (sportpálya, temető, strand, kemping stb.), a telkek növényzettel fedett részéből, vízfolyások galéria növényzetéből és fasorokból áll, melyek Lakhegyen a település jellegéből adódóan csak részben vannak jelen. A tájvizsgálatot értékelve megállapíthatjuk, hogy Lakhegy gazdag táji és természeti értékekben, zöldfelületi rendszerének kiegészítésével kellemesebb lakókörnyezetté tehető.

2.3 A terület építészeti értékvizsgálataTelepülésszerkezet:

A település mai szerkezete a 74-es főközlekedési útról leágazó 74107 sz. közlekedési út melletti egyutcás település. A 74107 sz. közlekedési út Lakhegyen át vezet Egervárra. A telekstruktúra hagyományosan falusiasnak nevezhető. A telekméretek nagyságára jellemző, hogy a házi kerti művelésre alkalmas, többségében valóban művelt telkek. A településhez a kertek alján végigfutó gazdasági úttal szervesen kapcsolódik a szőlőhegyi terület, melyet azonban nem művelnek teljes körűen a tulajdonosok. Elhanyagolt műveletlen állapot a sorsa a nagy kiterjedésű korábbi Termelő Szövetkezeti gyümölcsös ültetvénynek, mely Nagypáli közigazgatási területére is átnyúlik.

A település a Sárviz jobb (nyugati) partján végigfutó magaslaton helyezkedik el, sok helyen festői kilátással a Sárviz völgyére. A szőlőhegy és a gyümölcsös szerves kapcsolata meghatározó a településszerkezet értékelésénél, az erdőkkel tagolt szántók összefüggő rendszert alkotnak a település teljes észak-nyugati részén.

Lakóépületek:

A település lakóépület állománya a mai magyarországi átlagnál mind építészeti stílusában, mind tömegformálásában arányosabb, kevésbé heterogén együttes. A település egységes képét a családi házas, falusias beépítési forma és a magánterületek zöldfelületei hordozzák. Az épületek általános műszaki állapota kielégítő.

Mezőgazdasági területek:

A település megőrzésre érdemes értéke a szőlőhegy, mint művelt gyümölcsös és a hozzá tartozó épületállomány. Ugyancsak értékes a település déli részén lévő nagyobb gyümölcsösök és a beépített területek egymáshoz kapcsolódó rendszere. A jövő sikeres mezőgazdasági gyakorlata a termelés-feldolgozás feladatait összekötő rendszer lesz. Lakhegyen ennek élő hagyománya van, de a volt TSZ gyümölcsösök tulajdonviszonyainak rendezetlensége megköti a lehetőségeket.

Műemléki jegyzék:

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 420/3138/001/2004. sz. előzetes véleményében megadott adatszolgáltatás szerint a közigazgatási területen műemlék nem található.

3. HUMÁN ERŐFORRÁSOK VIZSGÁLATA

3.1 Demográfiai trendek:

Lakosság létszámadatai:

Időpont:	1970.	1980.	1990.	2001.
----------	-------	-------	-------	-------

Állandó népesség:	766	668	591	492
-------------------	-----	-----	-----	-----

Lakónépesség:	724	650	576	491
---------------	-----	-----	-----	-----

Népszaporodás 1970-2001.:

Időszak:	1970-80.	1980-90.	1990-2001.
----------	----------	----------	------------

Élve születés:	103	61	57
----------------	-----	----	----

Halálozás:	89	88	112
------------	----	----	-----

Vándorlási különbözet:	-88	-47	-30
------------------------	-----	-----	-----

A lakó (éjszakai) és a nappali népesség:

Lakónépesség összesen:	491 fő
------------------------	--------

Nem dolgozik, nem tanul:	218 fő
--------------------------	--------

Helyben dolgozik, tanul:	41 fő
--------------------------	-------

Más településen dolgozik, tanul:	232 fő
----------------------------------	--------

Más településről jár be dolgozni, tanulni:	41 fő
--	-------

Nappali népesség összesen:	300 fő
----------------------------	--------

Korcsoportok szerinti megoszlás:

18 évesnél fiatalabb:	90 fő
-----------------------	-------

70 évesnél idősebb:	55 fő
---------------------	-------

18-70 év közötti életkorú:	346 fő
----------------------------	--------

Gazdasági aktivitás szerinti megoszlás:

Foglalkoztatott:	213 fő
------------------	--------

Munkanélküli:	9 fő
---------------	------

Inaktív kereső:	160 fő
-----------------	--------

Eltartott:	109 fő
------------	--------

Háztartások és családok adatai:

Időpont:	1970.	1980.	1990.	2001.
----------	-------	-------	-------	-------

Háztartások száma:	202	200	197	180
--------------------	-----	-----	-----	-----

Családok száma:	210	192	167	147
-----------------	-----	-----	-----	-----

Lakóegységek száma: 197 egység

Ebből magántulajdon:	197 egység
----------------------	------------

Önkormányzati tulajdon:	-
-------------------------	---

Egyéb tulajdon:	-
-----------------	---

Elhelyezkedés szerint:

Belterületen lévő lakás:	197 egység
--------------------------	------------

Külterületen lévő lakás:	-
--------------------------	---

Nemzetiségi megoszlás szerinti hovatartozás:

Magyar	490 fő
--------	--------

Horvát	1 fő
--------	------

3.2 Képzettség, rendelkezésre álló ismeretek, készségek

Iskolai végzettség szerinti megoszlás:

Foglalkoztatottak összesen:	213 fő
-----------------------------	--------

Általános iskola 8. osztálynál alacsonyabb	- fő
--	------

Általános iskola 8. osztály	62 fő
Középiskola érettségi nélkül szakmai oklevéllel	98 fő
Középiskolai érettségivel	43 fő
Felsőfokú végzettségű	10 fő

3.3 Foglalkoztatási jellemzők:

Foglalkoztatottak foglalkoztatási csoportok szerinti megoszlása:

Foglalkoztatottak összesen:	213 fő
Vezető értelmiségi	11 fő
Egyéb szellemi	23 fő
Szolgáltatási	40 fő
Mezőgazdasági	24 fő
Ipari, építőipari	94 fő
Egyéb	21 fő

(adatok forrása: KSH 2001. évi népszámlálás Zala megyében)

4. Önkormányzat hivatali szervezetének vizsgálata

Gósfá, Vasboldogasszony, Lakhegy, Egervár települések 1990-ben alakították a Körjegyzőséget, melynek székhelye az Egervári körjegyzőség. A körjegyzőségen az önkormányzati és államigazgatási feladatokat 10 köztisztviselő látja el:

- körjegyző
- belső ellenőr
- 3 fő pénzügyi igazgatási
- 1 fő adóügyi
- 1 fő szociális- gyámügyi és egyéb igazgatási
- 1 fő anyakönyvi népeesség nyilvántartási, egyéb igazgatási
- 1 fő műszaki építéshatósági
- 1 fő iktatási, adminisztrációs

A képviselőtestület tagjainak száma 6 fő, a polgármester tiszteletdíjas megbízásban látja el polgármesteri feladatait.

A Lakhegyi önkormányzat az Észak-nyugat Zalai Területfejlesztési Önkormányzatok társulásának egyik települése, a szervezet székhelye az Egervári Várkastély. A társulás részben önállóan gazdálkodó költségvetési szerv, melynek pénzügyi adminisztrációs feladatait a körjegyzőség látja el. Ez önkéntes alapon szerveződő társulás szerepe a jövőben gyengülni fog. Statisztikai kistérségi alapon szerveződő társulás keretén belül a zalaegerszegi térség tagja, mely területileg (99 270 ha) a megye legnagyobb egysége.

A körjegyzőség az önkormányzati és államigazgatási feladatok ellátásán túl részt vesz a pályázatok figyelésében, és azok előkészítésében. Ez a feladat megoszlik a Körjegyzőség és a kistérségi Társulás között. Szakértők bevonására a pályázatok előkészítése tekintetében nem kerül sor.

A település oktatási intézménye az óvoda. Az iskolai oktatásról hat önkormányzattal közösen intézményfenntartó társulás útján Egervár településen működtetett intézmény útján gondoskodik. Az óvoda és orvosi rendelő épületében kapott helyet az eMagyarország Pont, amely heti 16 órás nyitva tartás mellett biztosítja térítésmentesen a lakosság részére az internet elérési lehetőséget.

Az egészségügyi alapellátás vállalkozó háziorvos útján, részben a községben lévő rendelőben, részben pedig az Egervári orvosi rendelőben biztosítja. A fogorvosi ellátást az egervári fogorvosi rendelőben biztosítja. A személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátásról három önkormányzattal közösen fenntartott házi gondozószolgálat útján gondoskodik.

A kultúra közművelődés terén a faluház községi rendezvényeknek ad helyt.

2003. év január 1-étől megszervezte az önkormányzat a hulladékkezelési közszolgáltatást, melynek keretében a szilárd, és folyékony hulladék elszállítása, és összegyűjtése a ZALA-DEPÓ Kft. feladata.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

5. Változtatások feltételrendszere

5.1 Településrendezési tervezés, helyi szabályozás programja

Lakhegy község térségben elfoglalt szerepét megismerve a településfejlesztési koncepció kialakításához a következő szempontokat tartom meghatározónak:

- a települések mezőgazdasági jellegét, a mezőgazdaság nyújtotta munkalehetőségek, a megtermelt áruk helyben történő feldolgozásának lehetőségeit ki kell szélesíteni
- a településközpontok és a környező közterületek viszonyát át kell értékelni, hiányzik a településekről a kiérlelt tér és közpark rendszer
- a falusias lakóterület arányrendszerét megőrizve, a magyar falu történelmi értékét növelő szabályozási rendszer kidolgozása
- a falu népességszámát ésszerű mértékben növelni lehet, építve arra a tényre, hogy nő a telek- és házvásárlási igény, a városi életformából az összközműves, barátságosabb, de Zalaegerszeg városhoz közeli fekvésű a hely – a tervezett lakosságszám növekedés az elkövetkező évtizedekben az ideálisnak mondható 10% körüli
- a lakosságszám tervezett növekedése indokolja az építési területek kialakításának igényét
- sajátos gazdasági ágak, melyekre az ipari jellegű területek kijelölésének igénye is épül, a mezőgazdasági és erdészeti feldolgozóipar, könnyűipari kisebb beruházások, állattenyésztés és a főként erre alapuló növénytermesztés, valamint turizmusfejlesztés
- erdőtelepítés, vad- és vízgazdálkodás támogatását fontos feladatnak tekintjük, a turizmusfejlesztés keretében erdei játszóterek, pihenőerő stb.

5.2 Sajátos jogintézmények

A fenti célok megvalósításának egyik eszköze a most készülő településrendezési eszközök megalkotása. A **településszerkezeti terv** a település terület felhasználási stratégiáját megfogalmazó dokumentum, melyet az Önkormányzat képviselő testülete határozattal hagy jóvá az érintett szakhatóságokkal folytatott eredményes tervezéssel és az FVM Nyugat-Dunántúli Területi Főépítési Irodájának jóváhagyó záró véleménye után.

A munkarész keretében elkészül a település közigazgatási területének felhasználását meghatározó terv és az ahhoz kapcsolódó településszerkezeti leírás.

A **Helyi Építési Szabályzat** a településen folyó építéshatósági munka alapját képező, rendelettel jóváhagyásra kerülő szabályozás, melyhez egy-egy részterületre vonatkozó **szabályozási terv** is készülhet. A tervezési munka során elkészül a település teljes közigazgatási területére érvényes Helyi Építési Szabályzat, és a tíz éves távlatban valószínűsíthető belterületre illetve beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozási terv. A helyi szabályozás az önkormányzati célok megvalósulását sajátos jogintézmények (kisajátítási jog, elővásárlási jog) jegyzésével segíti.

5.3 Telekgazdálkodás

A településrendezési eszközök kidolgozása során a közcélú változtatások eszköze lehet kisajátítási jogok alapítása. Ezek általában közterületek és közcélú különleges területek lehetnek. Érdekes helyzet, amikor az önkormányzat aktív rész kíván vállalni egy-egy kitűzött cél megvalósításában, lakóterületi, vagy gazdasági területfejlesztés céljából. Ez esetben az önkormányzat, mint az ingatlanpiac kedvezményezett szereplője lép fel elővásárlási jog alapításának alkalmazásával.

5.4 Erdőhasználat

A mezőgazdaság struktúra váltása során az erdőtelepítésnek kiemelt szerep jut. Az erdők mind gazdasági, mind ökológiai értéküknél fogva meghatározó értéket jelentenek. A termelő szövetkezetekre alapuló mezőgazdasági művelés Lakhegyen átalakult az elmúlt évtizedben, és ez ideig nem alakult működőképes alternatív struktúra helyette. A magánkézben lévő, gazdaságosan nem művelhető mezőgazdasági területek erdősítése a gazdasági és ökológiai előnyök mellett hosszú távon turisztikai értéket is teremt.

5.5 Idegenforgalmi lehetőségek

Gyalogos és kerékpáros turizmus:

A térségben kijelölt, majd megvalósított turista-, kerékpár- és lovas túraútvonalak akkor tölthetik be teljesen feladatukat, ha hozzájuk megfelelő tájékoztatási rendszer is kapcsolódik.

Az egységes turistatájékoztatási rendszer alapelemeit az alábbiakban foglaltuk össze:

Térképek, tájékoztató kiadványok az útvonalakról

- összesítő kiadvány a régióról, a természeti és táji értékekről, az útvonalakról együttesen és szakaszokra bontva
- egylapos kiadványok településenként a hozzájuk tartozó útvonalról, kistérségi útvonalösszesítővel, kiemelve az aktuális utat, feltüntetve rajta az utak nevezetességeit, látnivalóit, szálláslehetőségek feltüntetésével
- kerékpár- és lovastúra kalauz a kistérségben
- tájékoztató füzetek a tanösvényekről és a történeti bemutató útvonalról
- Tájékoztató táblák a településeken és az állomásokon
- Útvonaljelek, táblák
- Hozzáférhetőség megteremtése: a kiadványok terjesztése a kistérségi információs központon, az Önkormányzati Hivatalokon, a térségi nagyobb települések Tourinform irodáin keresztül.

6 Összefoglaló értékelés

6.1 SWOT analízis és értékelés

Erősségek:

- Tervezett M9 gyorsforgalmi útra való csatlakozás lehetősége
- A balatoni üdülőkörzet és a megyeszékhely közeli elérhetősége
- Jó közlekedési kapcsolat az országos főközlekedési hálózathoz
- Különleges történelmi karakterű településszerkezet
- Természeti területek ökológiai hálózata és táji értékének turisztikai vonzereje
- A lakosság számának csökkenése lassult

Gyengeségek:

- A lehetséges fejlesztési területek infrastrukturális előkészítésének hiánya
- A kialakult telekstruktúra közlekedési problémái
- A fejlesztési területek aktiválása csak alacsony ingatlan árak érvényesítése mellett lehetséges
- A zalaegerszegi szuburbanizációs területek spontán kialakuló szereposztása
- A település turisztikai vendégforgalma csak a Balaton parti és a zalaegerszegi idegenforgalom ide tévedő töredékéből kerül ki, a terület turisztikai értékei nincsenek értékesíthető állapotban
- Gazdálkodó szervezetek csekély száma miatt nem jellemző a lakosság helyben történő foglalkoztatása
- Lakosság számának stagnálása, alacsony élve születések száma, magas halálozási arány
- A turisztikai kínálatot megteremtő marketing tevékenység hiánya
- Közterületek állapota
- A Megyei Területrendezési Terv hiánya

Lehetőségek:

- A Zalaegerszegi kiköltöző réteg és a bővülő munkahelykínálat arányában stabilizálódó, távlatban arányosan növekvő lakosság
- Mezőgazdasági termelő tevékenységre alapozott gazdasági élet, birtokközpontok kialakítása
- Értékvédő szemlélettel alkalmazott szabályozás nyomán a történelmi településszerkezet megőrzése

- A falusias lakóterületek karakterének megőrzése, a természetközeli táji értékek megtartása és kiegészítése, valamint ehhez kapcsolódó turisztikai útvonalak kialakítása
- Vállalkozásbarát önkormányzati döntésekkel gazdálkodó szervezetek számának növelése, a helyi munkahelyek számának növelése

Veszélyek:

- A magyar mezőgazdaság EU csatlakozást követő prognosztizálható válságának hatása
- Az induló vállalkozások gazdasági krízishelyzetben elhagyják a településeket, maguk mögött hagyva a környezetvédelmi és tájésztétikai rekultiváció problémáit
- A lakóterületek túlzott fejlesztéséből adódó tájkarakter változás, a falusias mezőgazdasági arculat elvesztése

Lakhegy ma egyike a Zalaegerszeg vonzáskörzetében élő, önálló gazdasági élettel korlátozott mértékben rendelkező falvaknak. A XXI. századi Európához csatlakozó Magyarország előtt álló kihívások a település számára is adnak feladatot. Az európai integráció, a fenntartható fejlődés eszméje a vidéki élet felértékelődését hozza a technikai eszköztár elérhetőségének kiszélesedésével, a motorizáció további növekedésével.

Lakhegy annak ellenére, hogy jó adottságokkal rendelkezik a természeti értékek terén, mégis a fejlesztési területek és az Önkormányzati erőforrások korlátozott volta miatt csak mint a kistérségi önkormányzati társulás tagja, vagy mint a zalaegerszegi szuburbanizációs körzet egy meghatározó tényezője várhatja előrejutását. Ehhez szükséges, hogy a kistérségi társulás, illetve Zalaegerszeg város menedzsmentje számára nyilvánvalóak legyenek Lakhegy értékei, lehetőségei és céljai.

A másik fontos elhatározás az, ha a település alternatív gazdasági ágazatok megtelepedéséhez alkalmas szabályozási és terület felhasználási rendszert dolgoz ki. A szabályozás hatályosulását követően pályázati és támogatási rendszert kell kidolgozni, hiszen a lehetőség megteremtése csak az első lépés a település fejlődésének kiteljesítéséhez.



A szőlőhegy kertjei