

LAKHEGY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI

TERVE

**(EGYSÉGES SZERKEZETBEN A 2008.AUGUSZTUS 21.-I MÓ-
DOSÍTÁSSAL)**

JÓVÁHAGYTA:

LAKHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-
TESTÜLETE 2006. JÚNIUS 20-ÁN TARTOTT KÉPVI-
SELŐTESTÜLETI ÜLÉSÉN 37/2006.(VI.20.) SZÁMÚ
HATÁROZATÁVAL

A MÓDOSÍTÁST JÓVÁHAGYTA:

LAKHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐTESTÜ-
LETE 2008. AUGUSZTUS 21-ÉN TARTOTT KÉPVISELŐTESTÜ-
LETI ÜLÉSÉN 57/2008.(VIII.21.) SZÁMÚ HATÁROZATÁVAL

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HATÁLYA ÉS CÉLJA

- (1) A szerkezeti terv célja a település alakításának, értékvédelmének lehetőségeit, a fejlesztés irányait meghatározni. Ennek keretében a képviselőtestületi határozat megszabja az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését is.
- (2) A Településszerkezeti terv hatálya Lakhegy község egész közigazgatási területére terjed ki. Határozattal jóváhagyandó munkarész a szerkezeti terv leírás és a közigazgatási terület egészére készített m= 1:10 000 léptékű településszerkezeti tervlap.
- (3) A Településszerkezeti terv hatálya alá tartozó területen belül a terv rendelkezéseit figyelembe véve lehet és kell kidolgoztatni a Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban HÉSZ) és a beépítésre szánt területek szabályozási tervét.
- (4) A Településszerkezeti tervben és a tervlapban foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a terv és a tervlap jogszabályokban előírt módon való egyidejű módosításával van lehetőség.
- (5) A szerkezeti terv jóváhagyandó munkarészén túl, mellékletben az OTÉK 3. § (3) szerint a:
 - a.) örökségvédelmi hatástanulmány
 - b.) tájrendezési,
 - c.) környezetalakítási,
 - d.) közlekedési,
 - e.) közművesítési,
 - f.) hírközlési alátámasztó - munkarészeket tartalmazza.

A TELEPÜLÉS FEJLESZTÉS IRÁNYAI

- (1) A településfejlesztési koncepcióra épülő településszerkezeti terv kijelöli a községfejlődés térbeli irányait, az új gazdasági-, lakó-, intézmény-, rekreációs területeket, az infrastruktúra új elemeit, melyek révén a község működtetéséhez, a minőségi javításokhoz szükséges források biztosíthatók, a táji, természeti, épített környezet megőrzése mellett. A fejlesztéseket a térség településeivel összhangban jelöli.
- (2) A készülő szabályozás biztosítsa a meglévő gazdasági területek működését és bővítési lehetőségét.
- (3) A kb. 450 lelkes település a lakóterület bővítés mértékét két szempont határozza meg:
 - a.) természetes lakosság növekedés, és ingatlanpiaci mozgás alapján 10 % tartalék terület biztosítása a kialakult településszerkezeten belül.
 - b.) Új kiszolgáló út kialakításával lakóterület kialakítása a település DNY-i határában fekvő gyümölcsültetvény helyén. Ez a terület nagyobb, 150-180 fő lakosság növekedésre ad lehetőséget, főként betelepülés révén.
 - c.) *A már infrastruktúrával ellátott, meglévő lakóépületekkel beépített volt zártkerti ingatlanok mellett további lakóépületek elhelyezését kell biztosítani a kertes karakter megőrzésével, a telekstruktúra megőrzésével.*
 - d.) *A jogszabályi határértéket meghaladóan betelt temető bővítési területeként új temetőterületet kell kialakítani.*

- e.) *A településen szükség van gazdasági tevékenység megtelepedését szolgáló terület kijelölésére is. Itt kizárólag nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatása engedhető meg.*

A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELOSZTÁSA

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
- (2) A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekre tagolódnak: A beépítésre szánt területek szabályozási előírásait a község sajátosságai szerint kell meghatározni, a Helyi Építési Szabályzaton belül. A település jelenlegi struktúrája alapján a szabályozás során OTÉK alóli felmentést nem kell kérni.
- a.) lakóterületek, (falusias)
- b.) gazdasági területek, (ipari)
- c.) különleges területek.
- (3) A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk jellege szerint az alábbi terület felhasználási egységekre tagolódnak:
- a.) közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területek, önálló zöldfelület a belterületen nem található, csak a közlekedési területek részeként.
- b.) erdőterületek,
- c.) mezőgazdasági területek,
- d.) vízgazdálkodási terület

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ELEMEINEK RÉSZLETES LEÍRÁSA

- (1) LAKÓTERÜLETEK.
- a.) Lakhegy lakóterületei egységes falusias képet mutatnak, a lakásokhoz kapcsolódó nagyméretű kertekkel, egységes telekszerkezettel. Az átlagos telekméret 1500-2000 m körüli. Csak kevés apró telek található, amelynek területe lényegesen kisebb 900 m²-nél. A meglévő lakóterületeken egységes szabályozást alkalmazunk, a teleknagysága alapján számítható 20-30 % közötti beépíthetőséggel.
- b.) A településszerkezeti tervben lehatárolt lakásfejlesztési területek részben a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv alapján a Petőfi Sándor utca mellett, a település északi részén lévő szántó területek egy része, melyek belterületbe vonása mindeddig elmaradt. A belterületbe vonás szándéka azonban változatlanul érvényes. A telkek adottságai és jelenlegi használata alapján csak telekalakítást követően válnak építésre alkalmassá. Az északi településrészen belterületbe vonásra kijelölt terület nagysága: 3,7 ha.
- Kialakítható telkek száma: 19 lakótelek
- Szintterület sűrűség: 0,2
- c.) A tervelőzmény nélküli újonnan beépítésre szánt területeket a település déli részén célszerű kijelölni. Az építési telkek minimális mérete 900 m², kevesebb, mint a település általános telekszerkezetére jellemző teleknagyság. A terület jelenlegi használata szerint kertgazdasági mezőgazdasági terület. A déli településrészen belterületbe vonásra kijelölt terület nagysága: 8,05 ha.

Kialakítható telkek száma: 60 db lakótelek

Szintterület sűrűség: 0,35

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területen egységes szabályozást határozunk meg a beépítettség tekintetében. A megengedett építménymagasságot 4,5 m-re korlátozzuk, igazodva a meglévő beépítéshez.

A településfejlesztési koncepcióban meghatározott 10%-os lakosságnövekedés az északi településrészen kialakítható 19 db telek, valamint a foghíjak beépítésével biztosítható. Az így kialakuló kb. 20 telek beépülése után 50-60 fő lakosságnövekedés prognosztizálható. A további fejlesztés vállalkozói befektetés és értékesítési tevékenység eredményeként jöhet létre.

- d.) *Új lakóterület alakítható ki a Hegy utca és 506 hrsz-ú út keleti oldalán, ahol már a meglévő lakóépületekhez a közművek kiépültek. A belterülettel közvetlenül szomszédos zártkerti ingatlanokon a jelenlegi művelési ágak mellett az arra alkalmas telkeken lakóház építését is biztosítani lehet, a jelenlegi telekstruktúra megőrzése mellett.*

Új lakóövezetbe sorolásra van szükség a terület speciális helyzete miatt. A zártkerti jelleget mindenképp megőrzésre érdemesnek tartjuk mind a telekszerkezet, mind az épületállomány tekintetében. Ezért az építménymagasságot az utcai homlokvonalon szigorúan korlátozni kell, valamint az értékes növényállomány megtartása fontos feladat.

A beépítésre szánt terület nagysága a lakóterület kijelölésével 10,95 ha-ral bővül.

Beépíthető lakótelkek száma: 50 db (telekhatár rendezés nélküli, jelenlegi állapot megtartásával)

Szintterület sűrűség: 0,3

(2) GAZDASÁGI TERÜLETEK:

a.) Ipari gazdasági terület

A volt mezőgazdasági központok leszakadtak a hozzájuk tartozó földterületekről ezért önálló szabályozást igényel a fejlesztésük. A meglévő terület 1,60 ha-ral növelhető a belterület határában.

A gazdasági terület tervezett szintterület sűrűsége 0,25.

b.) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

A nemrégiben kiépített 2027 hrsz-ú út mindkét oldalán fekvő ingatlanok gazdasági célú hasznosítása kézenfekvő, ugyanis a községben több telephely is működik ezen a területen, és megközelíthetősége, terepadottságai és a lakóterületekhez viszonyított elhelyezkedése kedvező. A tervezett M9 autópálya is ezen a részen halad keresztül, ami most korlátozást fog jelenteni a beruházók számára, de megvalósulása előnyt is jelenthet az ingatlantulajdonosoknak és a községnek. A szabályozásban elő kell írni, hogy a jelenleg ismert, tervezett M9 autópálya és annak védőterületén belül kizárólag a meglévő mezőgazdasági hasznosítás engedélyezhető.

A terület nagysága 16,36 ha, a szintterület sűrűség: 1,5

(3) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:

a.) A meglévő temető területe

0,63 ha a 167 hrsz.-ú területen.

Bővítési területet kell kijelölni a meglévő temetőtől nyugatra fekvő 169/178 hrsz-ú belterületi ingatlanok felhasználásával. A bővítési terület nagysága: 0,79 ha

b.) A sportpálya területe

1,6 ha a 2031/3 hrsz-ú területen.

- c.) A személerakó és döngkút területe. A terület eddigi használatát fel kell számolni további használata felől a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell dönteni. Rekultiválás után hulladék udvarként is kialakítható. 0,89 ha a 2080/2,3 2078/1 hrsz-ú területek alrészlete.

(4) ZÖLDTERÜLETEK:

A településen önálló rendeltetésű zöldterület nincsen kialakítva. Településszerkezeti érték a keleti oldali szőlő-gyümölcsös területek és a település egymás mellett élése. Az érintkezési vonal mentén a kápolna körül javasolom új közcélú zöldterület kialakítását.

(5) VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK:

Ebbe a terület-felhasználási övezetbe tartoznak Lakhegy felszíni vízfolyásai, valamint a vízmű területek. A vízfolyások mentén elhelyezkedő gyepes, ligetes területeknek a vízügyi és általános tájvédelmi szempontok szerinti fenntartását biztosítani kell. A település morfológiai adottságai miatt e területek aránya elenyésző. Kiseb időszakosan vizesedő mocsaras terület található a sportpályák melletti erdőszélén.

(6) MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK:

- a.) Mezőgazdasági területen az OTÉK 29 §-a előírásainak figyelembe vételével lehet épületet, építményt elhelyezni. A beépíthetőség lehetősége szerint differenciálni kell az általános mezőgazdasági területet, figyelembe véve a Natura 2000 hálózathoz tartozó terület kijelölését, az OTRT-ben kijelölt közlekedési területeket. A helyi építési szabályzatban biztosítani kell a birtokközpont kialakításának lehetőségét, melynek kereteit az OTÉK 29 § 1(5), (6), (7), (8) pontja szabályozza.
- b.) A kertgazdasági területek fenntartása a csökkenő népesség szám, és a foglalkoztatási szerkezet megváltozása miatt egyre nehezebb. A terület telekszerkezetét és a használat módja védendő érték, ezért a lakóterület fejlesztéseket nem a hegy rovására tervezzük.

(7) ERDŐTERÜLETEK

- a.) A település közigazgatási területéhez tartozó erdők kialakult terület felhasználását a településszerkezeti terv változtatás nélkül jelöli.
- b.) A mezőgazdasági művelésre kevésbé alkalmas területek erdősítése a településfejlesztési koncepcióban szereplő támogatandó célfeladat.
- c.) Építmények elhelyezése az OTÉK-ban rögzített, gazdasági és véderdőkre vonatkozó előírások alapján lehetséges.

(8) KÖZLEKEDÉS:

a.) VASÚTI KÖZLEKEDÉS

A Nagykanizsa-Zalaszentiván-Szombathely viszonylatú, 17.sz.vasúti fővonal a község területétől keletre alig egy km-re húzódik É-D irányban. A község vasútállomással nem rendelkezik. A legközelebbi vasútállomás Egervár-Vasboldogasszony állomása.

b.) KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A község közúti megközelítését észak felől a 74107 sz. bekötő út biztosítja, mely a 74.sz. másodrendű főúthoz csatlakozik, átszeli a települést a temetőig. Egervár felé a kapcsolatot és a Hegy utcán keresz-

túl vezető önkormányzati út biztosítja. A község többi útja is önkormányzati kezelésű. A közigazgatási területet érintheti a tervezés alatt lévő M-9 gyorsforgalmi út egyik alternatív nyomvonala. Ezt a község területét érintő nyomvonalfajlaslatot a település elfogadja, beépítésre szánt területeivel nem ütközik.

Az állami mellékút belterületi szakaszán a történelmileg kialakult településszerkezet és a beépítettség hosszú távon sem tesz lehetővé jelentős beavatkozást a nyomvonalvezetést és a keresztmetszet kiépítést illetően.

c.) GYALOGOS FORGALOM

A községben a gyalogos járdák részben kiépítettek, továbbfejlesztésük indokolt. A járda nélküli utcákban legalább egyoldali járda kiépítését szorgalmazni kell a biztonságos gyalogos közlekedés érdekében. A szűk szabályozási szélességű utcákban – ahol a gyalogjárda kiépítésére nincs lehetőség – a gyalogos forgalom a gépjárműforgalommal közös burkolaton zajlik. Itt megfelelő KRESZ-táblák elhelyezésével biztosítható a gyalogosok védelme.

d.) PARKOLÁS

A meglévő és tervezett intézmények parkolási igényét saját telken belül kell biztosítani. Az intézmények nagy részében erre a terület adott. Ahol ez nem lehetséges, ott közterületi parkolókat kell kialakítani megfelelő számban.

e.) TÖMEGKÖZLEKEDÉS

A község tömegközlekedése jellemzően autóbusszon zajlik. Az autóbusz megállók sűrítését vizsgálni kell – az 500 m-nél kisebb rágyalogási távolság biztosítandó a tervezett lakóterület fejlesztésektől is. Az autóbuszjáratok sűrűsége és menetiránya kielégítő ellátási szintet biztosít.

TERÜLETHASZNÁLAT MÉRLEGE

(1) A közigazgatási terület nagysága **858 ha**.

(2) A belterület tagolása	jelenlegi	tervezett
összesen:	46,70 ha	5,4 %
a.) Falusias lakóterület	39,38 ha	
b.) Gazdasági terület	2,63 ha	
c.) Különleges terület: Temető területe,	0,63 ha	1,46 ha
d.) Közlekedési és közműterület.	4,02 ha	6,47 ha

(3) A külterület tagolása:	jelenlegi	tervezett
a.) Gazdasági terület	0,25 ha	16,36 ha
b.) Különleges terület sportpálya	1,70 ha	>
c.) Különleges terület rekultiválható szeméttlerakó	0,96 ha	>
d.) Közlekedési és közműterület.		
e.) Vízgazdálkodási terület		
f.) Zöld terület		0,06 ha
g.) Kertgazdasági mezőgazdasági terület	129,77 ha	15,1 %
h.) Általános mezőgazdasági terület.	464,11 ha	54,1 %
i.) Erdőterület		17,0 %

- gazdasági erdő,	123,63 ha	
- talajvédelmi célú védő erdőterület .	22,47 ha	
j.) Lakóterület		1,28 %
 falusias lakóterület		10,95 ha

A TELEPÜLÉS KULTÚRÁLIS ÖRÖKSÉGÉNEK VÉDELME

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a Zala Megyei Múzeum Igazgatóság adatszolgáltatása alapján a szerkezeti és a szabályozási terven fel kell tüntetni, védelmükről a HÉSZ-ben gondoskodni kell.
- (2) Településszerkezeti érték a lakóterületek és a kertgazdasági területek egymás mellettsége és közlekedési kapcsolatrendszere. Az elkülönült, a lakótelkek hátsó kertje mögött húzódó földút egyszerre szolgálja ki a lakóterületek gazdálkodáshoz kötődő forgalmát és a szőlős- gyümölcsös kertet feltáró forgalmat.
- (3) A hagyományos településkép védelméről a szabályozási előírások meghatározása során kell gondoskodni.

A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEINEK VÉDELME

- (1) A közigazgatási terület az európai közösségi jelentőségű NATURA 2000 hálózat területével érintett. Az érintett területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormány Rendelet és az Európai Unió direktívái szerint ezen területek megőrzését, azok fajainak és élőhelyeinek megóvását kötelező jelleggel előírják a tagországok számára. A Sárvíz-patak mentén kialakított Natura 2000 hálózatba bevont kiemelt jelentőségű különleges természet megőrzési területek listája a 20055/80/II. számú közlönyben közzétételre került. Az érintett ingatlanok a 74-es főút és a Sárvíz-patak között helyezkednek el.
- (2) Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek kialakulására. (Alacsonyabb ökológiai értékűek a szántó, szőlő és gyümölcsös területek, magasabb ökológiai értékűek az erdő, rét-legelő, nádas területek.) A természeti területek használata és fejlesztése során természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.
- (3) Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében azok művelési ágának megtartását, az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásokat biztosítani kell.
- (4) A mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfásítás megvalósításáról.
- (5) ***Az értékes idős növényállományt meg kell őrizni. A beépítésre szánt területeken az egyedi tájértékeket fel kell mérni és a szabályozás során ezek megőrzéséről gondoskodni kell.***

KÖRNYEZETVÉDELEM

- (1) A terv készítése során így figyelembevételre került, hogy a településen megvalósítható létesítmények és azok funkciói, valamint az infrastruktúra kialakítása, fejlesztése révén a környezethasználat úgy legyen szervezhető és végezhető, hogy: a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő; megelőzhető legyen a környezetszennyezés; kizárja a környezetkárosítást.

- (2) A környezethasználatot az elővigyázatosság elvének figyelembevételével, a környezeti elemek kíméletével, takarékos használatával, továbbá a zavaró hatások (zaj, hulladékkeletkezés) elleni védelemmel kell megvalósítani.
- (3) A település az ember életének közvetlen élettere. A településen a környezeti hatások integrálódnak, összehajtennek meg, természetesen a települési sajátosságok által befolyásoltan. Ökológiai és környezetvédelmi szempontból a település környezetében lévő táj azon elemei a legfontosabbak, amelyek a település helyi klímájára, átszellőzésére, növényzetére, felszíni és felszín alatti vizeinek minőségére hatással vannak. A tájjelemek változásai a települési környezet minőségére kedvező, vagy kedvezőtlen hatással lehetnek.
- (4) A települési környezet minőségét a későbbiekben bemutatott föld-, víz-, levegőtisztaság-védelem, valamint a jelentős hatások (zajterhelés, hulladékok) elleni védelem koordinált érdekei együttesen határozzák meg.
- (5) A környezeti elemek védelme és a jelentős hatások elleni védelem, valamint a település működésének, működtetésének összehangolt tevékenysége túlmutat a helyi építési szabályzat elkészítésének keretein. A környezet védelmét szolgáló fejlesztési program különösen nagy súllyal jelentkezhet a település életében és az önkormányzatok feladatainak ellátásában. Az építésügyi igazgatás feltételeinek biztosítása, a településüzemeltetés, a vállalkozási tevékenység támogatása, a költségvetés nehézségeiből adódó konfliktusok kezelése és az életkörülmények javítását szolgáló intézkedések, valamint a nem kívánatos környezeti állapotokon való javítás érdekében a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben megfogalmazottak szerint elkészült a település környezetvédelmi programja.

TERVEGYEZTETÉSI FELADATOK

- (1) Lakhegy Településrendezési tervének esetleges módosítása illetve felülvizsgálata során az alábbi terveket is figyelembe kell venni (azok hatályossága esetén):
 - Zala Megye Területrendezési Terve (készül)
 - 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről

A TERV MEGVALÓSÍTÁSÁT ELŐSEGÍTŐ FELTÉTELEK

- (1) A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.
- (2) A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni.
- (3) A Körjegyzőségnek a településrendezési tervek érvényesítése érdekében folyamatosan gondoskodnia kell a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról.

Bak, 2008. január 14.

Fercsák Ágnes s.k.
településtervező