



LAKHEGY

KÖZSÉG
TELEPÜLÉSTERVÉHEZ



Készült:
2024.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

LAKHEGY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSTERVE
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Megrendelő:

Lakhegy Község Önkormányzata
8913 Lakhegy, Petőfi S. u. 104.
Képviseli: **Ujvári Katalin polgármester**
+36-92/564-013
pmlakhegy@gmail.com
www.lakhegy.hu

Önkormányzati főépítész:

Nagy-Kovács Janka
okl. településmérnök
+36-70/209-1622
telepiulestervezes-zala@gmail.com

ALÁÍRÓLAP

Tervezők:

Településrendezés **Fercsák Ágnes Erzsébet**
okl. településmérnök
TT 20-0277
8945 Bak, Rózsa u. 33.
+36-30/217-6141

Zöldfelület és tájrendezés **Bruckner Attila**
okl. táj- és kertépítész mérnök
TK 19-0244
+36-20/983-2353

Közlekedés **Kajtárné Varga Ida**
okl. építőmérnök
TKÖ 19-0320, 19-5232
8380 Hévíz, Park u. 30.
+36-30/993-4795

Vízi- és gáz közmű **Lőrincz Imre**
gépészmérnök
TE, TV 18-0031
+36-20/355-0948

Energiaközmű **Baranyai Péter**
okl. villamosmérnök
TE 19-0762
+36-30/444-8306

Hírközlés **Baranyai Péter**
okl. villamosmérnök
TH 19-0762
+36-30/444-8306

Környezetvédelem **Petőházi Attila**
okl. környezetmérnök
SZKV-1.1., 1.2., 1.3., 1.4. 20-0521
+36-30/325-9680

Régészet **Simmer Livia**
régész
szakértői engedélyszám: 18-002

TARTALOM

1. Bevezető.....	4
2. Véleményezési eljárás.....	6
I. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	11
1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	11
2. Településrendezési javaslat.....	12
3. A módosítással érintett területek bemutatása	14
4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	19
5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás.....	19
6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	25
7. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	25
8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	25
Új beépítésre szánt terület kijelölése	25
Zala Megye Szerkezeti Terve	26
Az egyes térségi övezetek	28
Az egyes módosítási pontok	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
9. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye.....	30
10. Környezeti értékelés	30

1. Bevezető

Lakhegy Község Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) előírásainak megfelelő településterv elkészítésével összefüggő tervezői és szakértői feladat elvégzése érdekében pályázatot nyújtott be a Lechner Tudásközponthoz az új típusú településterv elkészítésének támogatása érdekében.

A támogatás megítélését követően az önkormányzat ajánlattételi felhívást bocsátott ki, melyet követően, a három tervezőtől érkezett ajánlat alapján kiválasztotta a tervezőt.

A településterv alátámasztó javaslatának tartalmi követelményét a község önkormányzati főépítésze a Korm. r. 7. § (7) bekezdésének megfelelően írásban meghatározta, amit a Képviselő-testület 28/2024. (IV. 24.) sz. határozatában jóváhagyott.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Lakhegy Község Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti új településterv elkészítéséről döntött.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy a településterv megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának tartalmi követelményeit a települési főépítész írásban határozza meg, amit a Képviselő-testület a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a településterv készítését tartalmazó döntésében el kell fogadnia.

Kérem, hogy az alábbi tartalmi követelményeket elfogadni szíveskedjenek.

A településterv készítése során az alábbi tartalmat szükséges a településterv készítőjének kidolgoznia:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

a Korm. rendelet 1. melléklete alapján:

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
3. Területrendezési követelmények
4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
5. A település demográfiai helyzete
6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
7. A település gazdasága
8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
11. Környezeti állapot-jellemzők
12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
13. Közlekedés
14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

a Korm. rendelet 2. melléklete alapján:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
2. Településrendezési javaslat
3. A módosítással érintett területek bemutatása
4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat amennyiben a településen a tervezett fejlesztések indokolttá teszik
7. Védelmi és korlátozó elemek
8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
9. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
10. Települési környezeti értékelés

Lakhegy, 2024. április 19.

Nagy-Kovács Janka

önkormányzati főépítész

Nagy-Kovács Janka

Főépítész vizsga bizonyítvány száma:

BP/16/2015

2. Véleményezési eljárás

Partnerségi egyeztetés

Lakhegy Község Önkormányzata a partnerségi egyeztetésre vonatkozóan megalkotta helyi rendeletét, a partnerségi egyeztetésről szóló 6/2017. (IV. 25.) önkormányzati rendeletet. A helyi partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületen és a község honlapján történt ... és ... közötti időszakban.

Szakmai véleményezés

Lakhegy Község Önkormányzata az E-TÉR felületen biztosította az illetékes államigazgatási szervek, szomszédos és térségi önkormányzatok számára a véleményezési lehetőséget a ... és ... közötti időszakban.

Lakhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a véleményezési szakaszt a ... határozatával zárta le.

A beérkezett véleményeket az alábbi táblázatban foglaltam össze:

	Véleményező megnevezése	Vélemény, észrevétel	Tervezői válasz
Partnerek véleményei			
1.	Helyi lakosság, civil szervezetek, gazdasági szereplők, egyházak		
Államigazgatási szervek véleményei			
1.	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda		

	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>Vélemény, észrevétel</i>	<i>Tervezői válasz</i>
	üi.sz.: ZA/010/578-3/2023.		
2.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi és Környezetvédelmi Osztály		
3.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály		
4.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága üi.sz.: 4576-2/2023.		
5.	Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság üi.sz.: 37000/1596-1/2023.ált.		
6.	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság üi.sz.: 0139-0062/2023		
7.	Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		
8.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály		
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági		

	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>Vélemény, észrevétel</i>	<i>Tervezői válasz</i>
	Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály üi.sz.:		
10	Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály		
11	Honvédelmi Minisztérium Katonai Légügyi Osztály		
12	Zala Vármegyei Kormányhivatal Útügyi Osztály		
13	Zala Vármegyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		
14	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály		
15	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály üi.sz.: 18.286/2023.		
16	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály üi.sz.:		
17	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály üi.sz.:		

	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>Vélemény, észrevétel</i>	<i>Tervezői válasz</i>
18	Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság		
19	Szabályozott tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály üi.sz.:		
20	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság üi.sz.:		
21	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály üi.sz.: BP-FNEF/06081-2/2023.		
<i>Szomszédos és térségi önkormányzatok, térségi fejlesztési tanács véleményei</i>			
22	Győrvar Község Önkormányzata		
23	Gősfő Község Önkormányzata		
24	Egervár Község Önkormányzata		
25	Nagypáli Község Önkormányzata		
26	Nagykutas Község Önkormányzata		
27	Andrásfa Község Önkormányzata		
28	Hegyhátszentpéter Község Önkormányzata		
29	Zala Megyei Önkormányzat		
30	„M9” Térségi Fejlesztési Tanács		

	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>Vélemény, észrevétel</i>	<i>Tervezői válasz</i>
1.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály üi.sz.: 18.286/52023.		
2.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság üi.sz.: 4576- 2/2023.		
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály üi.sz.: BP/2602/01068- 2/2023.		
4.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda üi.sz.: ZA/010/578- 2/20236		

A többi megkeresett államigazgatási szervtől vélemény nem érkezett.

I. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében - rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

A településfejlesztési terv 2 helyszínen állapít meg fejlesztési akcióterületet.



Fejlesztési akcióterületek kijelölése

1. Lakóterület fejlesztés

Rövidtávú

Az 1. számú fejlesztési akcióterület már a hatályos településrendezési eszközökben is lakóterületbe sorolt, de megvalósítása még nem kezdődött meg. A településvezetés továbbra is fenn kívánja tartani a terület lakó célú hasznosítását, új lakótelkek kialakítása és beépítése céljából.

Területnagyság: 1,42 ha

Javasolt összevont általános használat: lakó

Hozzávetőleges lakásszám: 10 db

Becsült szintterület: 5000 m²

Zöldfelület: 40%

Közművesítettség mértéke: teljes

2. Gazdasági terület fejlesztés

Középtávú

A 2. számú fejlesztési terület a tervezett gyorsforgalmi út szomszédságában helyezkedik el, és a hatályos településrendezési eszközökben már kijelölt gazdasági terület. A településvezetés továbbra is fenn kívánja tartani a gazdasági terület kijelölését, támogatja megvalósítását. A terület nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára alkalmas.

Területnagyság: 7,36 ha

Javasolt összevont általános használat: gazdasági

Hozzávetőleges telephelyszám: 5 db

Becsült szintterület: 4560 m²

Zöldfelület: 30%

Közművesítettség mértéke: teljes

A fejlesztési akcióterületeken kívül a településterv készítése során rendezni szükséges az egyes területfelhasználásokat, különös tekintettel az erdőterületeket az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő nyilvántartott erdőkhöz illeszteni. A valós és a tervezett területhasználatnak megfelelően jelöljük ki az egyes építési övezeteket és övezeteket.

2. Településrendezési javaslat

Lakhegy a lakosság életkörülményeinek fenntartását ill. folyamatos javítását, a gazdasági környezet fejlesztését, az épített és természeti örökség védelmét tűzte ki célul. A község legfőbb értéke és adottsága a földrajzi elhelyezkedése – megyeszékhely közelsége -, mely sok fejlesztési lehetőséget tartogat magában.

A településfejlesztési terven lehatárolt összevont általános használatú területeket általános használattal megnevezett, és szükség szerint különböző számozással ellátott övezetekre és építési övezetekre bontottuk fel. Ezzel a településrendezési terv módosításakor az egyes összevont általános használatú területeken belül szabadon változtathatók az övezetek.

A célok elérése érdekében az egyes övezetek és építési övezetek építési előírásait a meglévő állapot figyelembevételével a terv hatálya alatt várható változások, építészeti igények tükrében állapítottuk meg. Teret szeretnénk adni a modern építészeti igényeknek, megőrizve a település épített értékeit.

Lakóterületek:

A község már beépített lakótelkeit, valamint a beépítésre tervezett új lakótelkeket Lf jelű falusias lakóövezetbe soroljuk. A község lakóterületei nem igénylik egynél több övezet megállapítását.

Gazdasági területek:

A meglévő, működő gazdasági területeken túl a hatályos szabályozási terven szereplő gazdasági területek nagy részét megtartottuk. A meglévő és még be nem épített gazdasági területeket három típusú övezetre osztottuk: Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató-, Gipe jelű egyéb ipari- és Gá jelű általános gazdasági övezetekre, kizárólag nem zavaró hatású tevékenységek végzéséhez.

Különleges beépítésre szánt területek:

Ide tartoznak a községben egyedi jelleget és egyedi funkciót hordozó területek. Jelenleg a sportpályát soroltuk K-Sp jelű különleges beépítésre szánt kategóriájú övezetbe.

Közlekedési területek:

Lakhegy területén csak KÖu jelű közúti közlekedési területek találhatók. Új közlekedési infrastruktúra elemként már 2021 óta tartalmazza a szabályozási terv az M9 gyorsforgalmi út nyomvonalát és tervezett építési területét. Ezt továbbra is feltüntettük. A korábbi útszélesítések felülvizsgálata megtörtént, csak a Hegy és az Öreghegy utcák kiszabályozását tartottuk meg annak érdekében, hogy jól járható lakóutcák alakulhassanak ki.

Közműelhelyezési területek:

Közm jelű közműelhelyezési övezetbe soroltuk az 1412/14 hrsz-on található szennyvízátelőtelkét.

Zöldterületek:

Zkk jelű közkert övezetbe soroltuk a község meglévő és tervezett parkjait és játszótereit.

Erdőterületek:

Lakhegyen kettő típusú erdő övezetet különböztetünk meg: a védelmi erdőket Ev jelű védelmi rendeltetésű erdő övezetbe; az erdő- és vadgazdálkodási célt szolgáló erdőket Ee jelű egyéb erdő övezetbe soroltuk.

Mezőgazdasági területek:

A külterület nagyobb része mezőgazdasági hasznosítású. Lakhegyen az általános mezőgazdasági területek nagyobb részben szántók, kisebb részben gyepek. Ennek megfelelően a mezőgazdasági területfelhasználást két részre osztottuk az övezetek megállapítása során: Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a gyepek, melyen állattartási vagy kaszálási tevékenység folytatható és a természeti védelemmel rendelkező szántók; Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe az árutermelést szolgáló nagy telkes területek tartoznak. A nagy kiterjedésű zártkerteket Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe soroltuk.

Vízgazdálkodási területek:

A község területén található külön telekkel rendelkező vízfolyásokat és a közüzemi vízellátáshoz kapcsolódó önálló telkeket soroltuk két különböző V jelű vízgazdálkodási övezetbe.

Különleges beépítésre nem szánt területek:

A Kb-T jelű övezetbe sorolt a temető és annak bővítési területe, a Kb-E jelű övezetbe a kápolna telke.

3. A módosítással érintett területek bemutatása

A település szerkezete lényegében nem változik, a meglévő és tervezett (már a hatályos településrendezési eszközökben feltüntetett) szerkezetalkotó elemek megmaradnak. A meglévő területfelhasználások részben módosulnak, leginkább a korábban kijelölt lakóterületek, új lakóutcák és gazdasági területek visszavonása miatt. A külterületen az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők kiterjedése frissítésre került, melynek következtében a mezőgazdasági területek nagysága csökkent.

Területfelhasználás változások:

Megmutatja, hogy a hatályos településszerkezeti tervben megállapított területfelhasználások az új településrendezési tervben milyen övezetre vagy építési övezetre változtak.

1. Erdőterületek kiterjedésének ábrázolása az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásának megfelelően

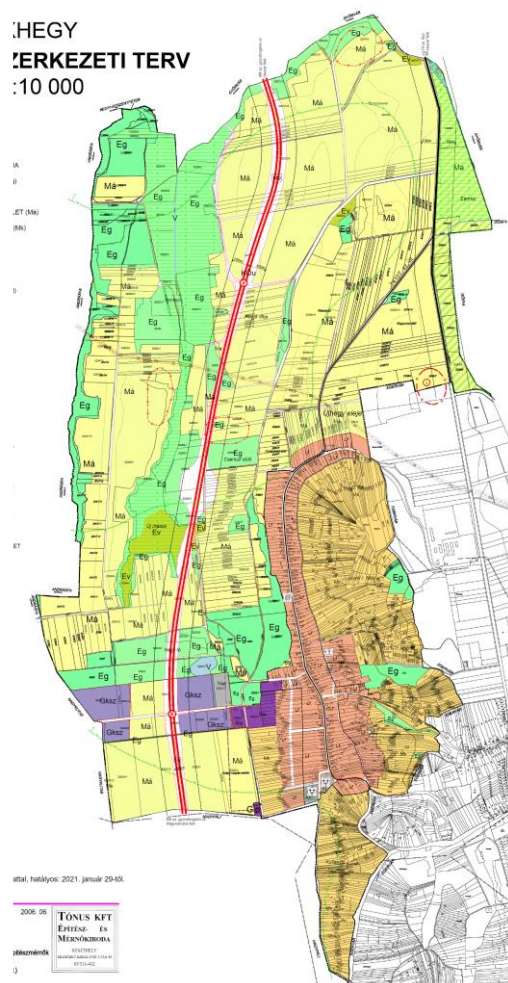
Az új településtervhez kapott adatszolgáltatás alapján az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeket a lehető legnagyobb mértékben átvettük, majd az érintett területeken korrigáltuk. Emellett a valós művelést figyelembe véve néhány helyen korrigáltuk az erő- és mezőgazdasági területeket.

Módosítással érintett terület nagysága:

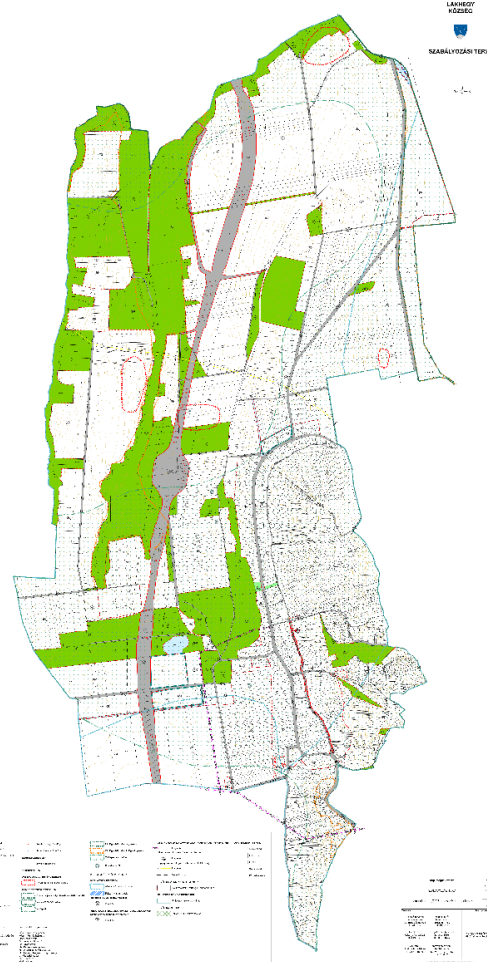
Má -> Ee: 16,35 ha Eg -> Má: 7,67 ha Ev -> Má: 0,97 ha Mk -> Ee: 0,4 ha

Módosítással érintett telkek helyrajzi számai: 02050/9, 02047/4, 02047/5, 02047/6, 02047/17, 02047/13, 02047/14, 02039/2, 02043/17, 02068/1, 02068/2, 02068/3, 02066/8, 02066/7, 02066/1, 02080/14, 02078/28, 02053/3, 02053/5, 02050/10, 02050/15, 02047/11, 02047/10, 02047/2, 02048/1, 02071, 02043/19, 02080/3

**HEGY
TERVEZETI TERV
1:10 000**



Hatályos településszerkezeti terv



Tervezett szabályozási terv

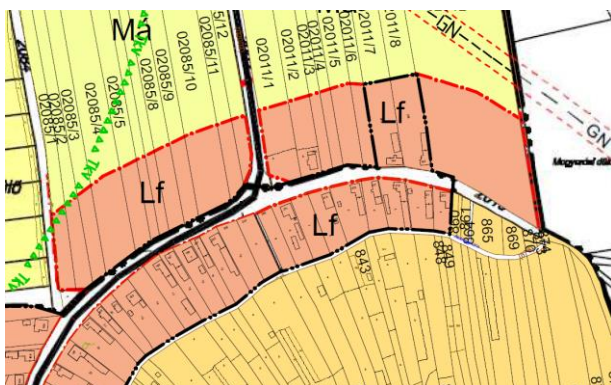
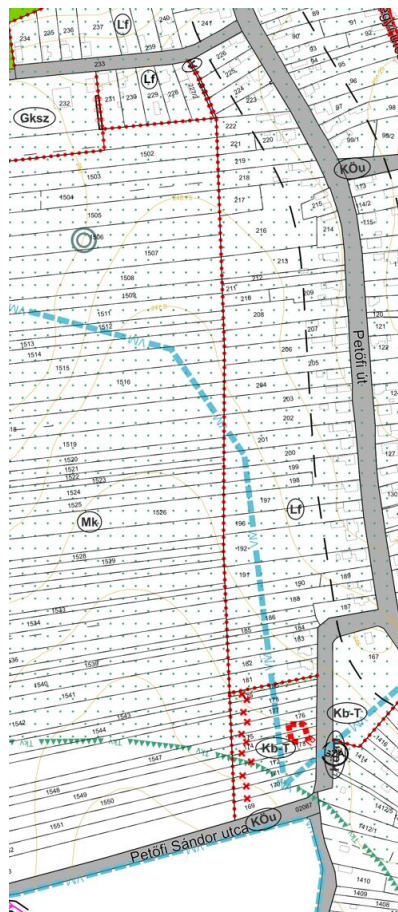
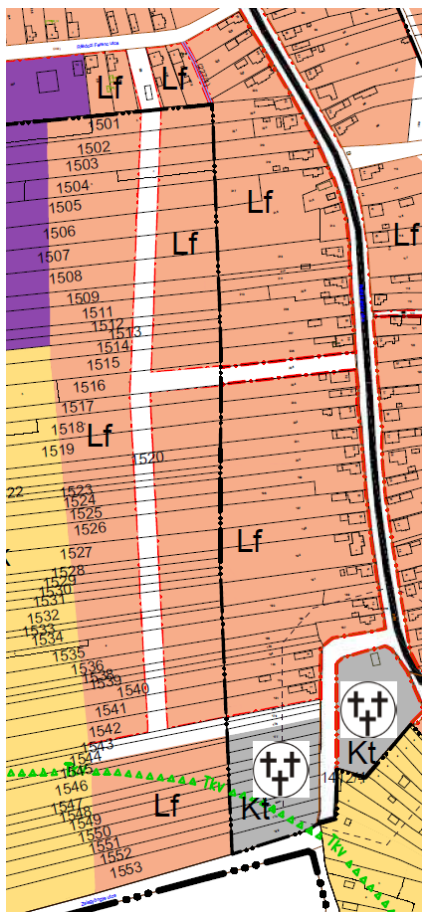
2. Tervezett új lakóterületek felülvizsgálata

A hatályos településszerkezeti terv a Petőfi S. utcával párhuzamosan, attól nyugatra, valamint a Petőfi S. utca északi új lakóterületet jelölt ki. Megközelítésére két meglévő lakóterületet sorolt közlekedési területbe: a 205 és a 229 hrsz-ú telkeket. Az eltelt időszak alatt - leginkább az anyagi források hiányából adódóan - a lakóterület kialakítása nem kezdődött meg, ezért a jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló telkek igénybevételét felülvizsgáltuk és nem tartjuk szükségesnek a fenntartását, ezért vissz soroljuk mezőgazdasági területfelhasználásba. Mivel a község meglévő építési telkei a várható lakóigényeknek eleget tesznek, ezért a tervezett lakóterület visszavonását

Módosítással érintett terület nagysága:

Lf -> Mk: 8,22 ha Köu -> Mk: 1,47 ha Lf -> Má: 0,87 ha

Módosítással érintett telkek helyrajzi számai: 1501-1553, 02012



Hatályos településszerkezeti terv

Tervezett szabályozási terv

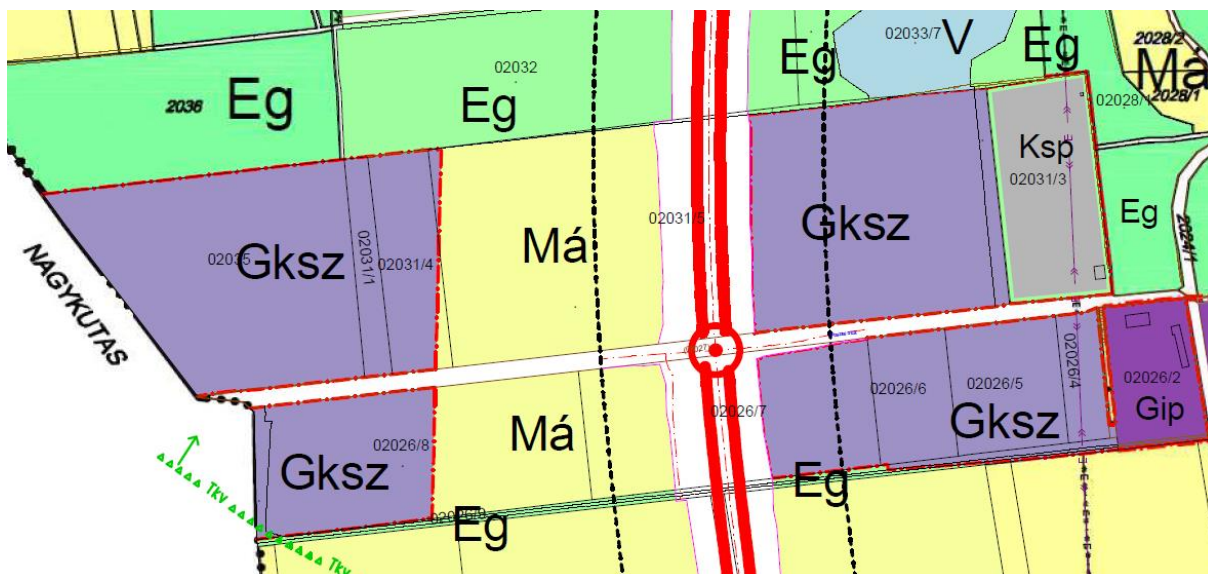
3. Tervezett gazdasági területek felülvizsgálata

A hatályos településszerkezeti terv a Rákóczi utca folytatásaként található út két oldalán új gazdasági területet jelölt ki. A területet kettészeli a tervezett M9 autópálya, ami ezt az utat is keresztezi, ezért a megközelítése jóval nehezebb lesz az autópálya megépítését követően. Emellett a közigazgatási határtól 250 m-en belül a még be nem épített, tervezett beépítésre szánt területek visszavonása szükséges. A gazdasági terület rendezésével a terület szélén húzódó árok területe erdőről vízgazdálkodási területbe kerül.

Módosítással érintett terület nagysága:

Gks-> Má: 7,344 ha Gksz -> V: 0,23

Módosítással érintett telkek helyrajzi száma: 02035, 02031/1, 02031/4, 02026/8, 02026/9



Hatályos településszerkezeti terv



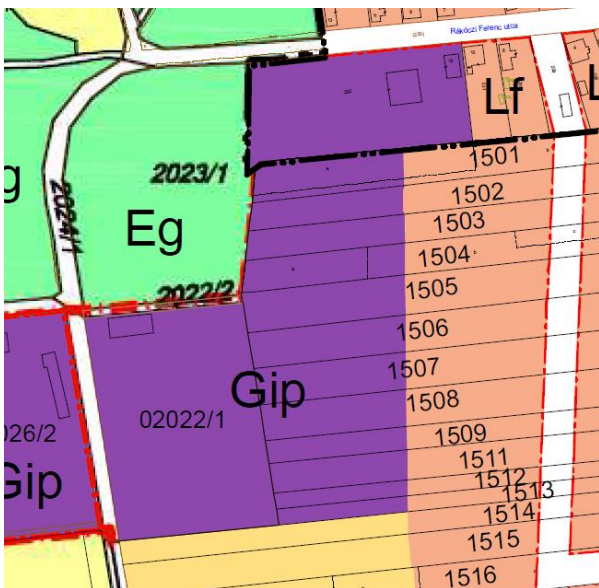
Tervezett szabályozási terv

A szintén tervezett ipari gazdasági terület a Rákóczi F. utcai telkek mögött (délre) nem alakult ki. A sportpálya mellett megmaradó tervezett gazdasági terület mellett egyelőre nincs szükség új gazdasági terület kialakítására, a valós művelésnek megfelelően átsoroljuk mezőgazdasági területbe. A 232 hrsz-ú telken lévő működő telephely a valóságban az 1501 hrsz-ú telek egy részét telephelyként hasznosítja. A teljes telephely számára szükséges területet gazdasági területbe soroljuk.

Módosítással érintett terület nagysága:

Gip-> Mk: 1,53 ha Lf -> Gksz: 0,06 ha

Módosítással érintett telkek helyrajzi száma: 1513-1511, 1509-1502, 1501



Hatályos településszerkezeti terv



Tervezett szabályozási terv

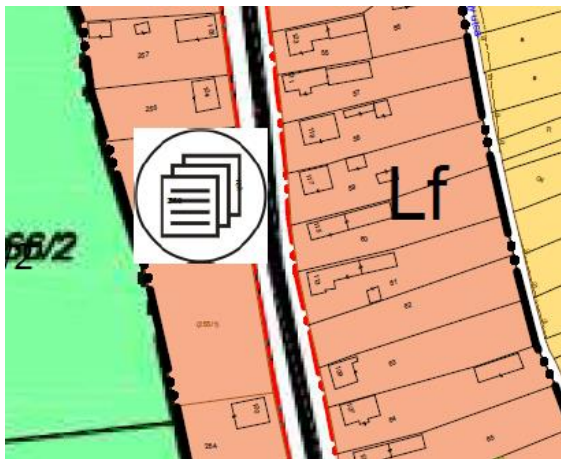
4. Zöldterület feltüntetése

Az óvoda déli szomszédságában lévő telek jelenleg játszótérként funkcionál, azonban a hatályos településszerkezeti terv falusias lakóterületbe sorolja. A valós használatnak megfelelően zöldterületbe soroljuk át.

Módosítással érintett terület nagysága:

Lf -> Zkk: 0,22 ha

Módosítással érintett telkek helyrajzi száma: 255/1



Hatályos településszerkezeti terv



Tervezett szabályozási terv

4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Az épített környezet fejlesztését az újonnan beépíthető lakótelkek hagyományossal egyező egyedi lakóépületek építésében képzeljük el.

A közterületeket az eddigiekhez hasonlóan színvonalasan alakítjuk ki, s továbbfejlesztésükre is hangsúlyt fektetünk. Fontos számunkra a kulturált, esztétikus közterületek kialakítása és fenntartása.

A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány részletesen bemutatja a település országos védettség alatt álló művi és régészeti értékeit, valamint a helyi védett művi értékeket. A helyi védelemben részesülő értékeket a településkép védelmi rendelet tartalmazza, az egyes objektumokat a településrendezési terv ábrázolja.

4.1. Változtatási szándékok és örökségvédelmi javaslattétel

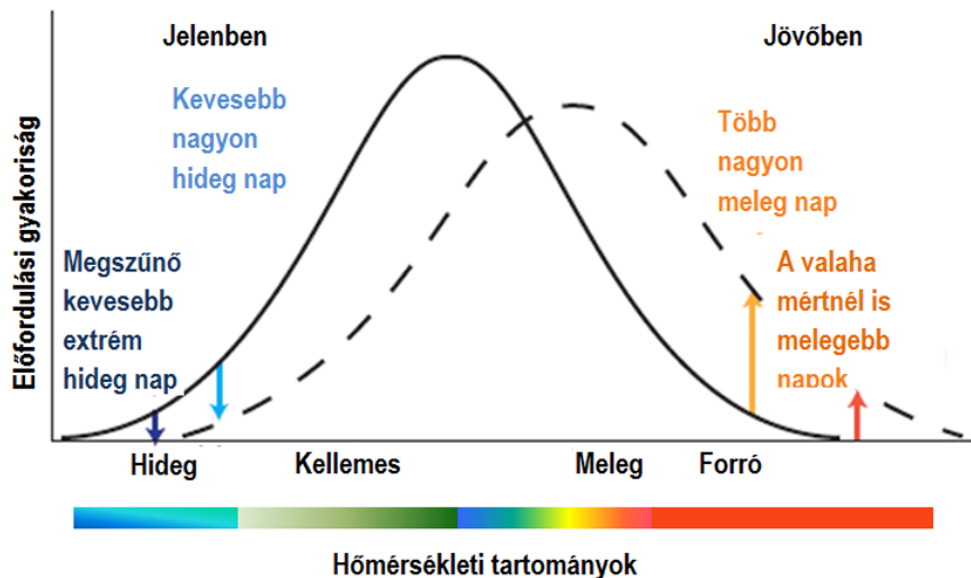
5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

5.1. Természetes vízmegtartás

Az előrejelzések szerint Magyarországon a klímaváltozás átlagon felül érezteti majd hatását. Az Országos Meteorológiai Szolgálat modelljei emelkedő átlaghőmérséklettel, és a csapadékeloszlás egyetlenebbé válásával számolnak. Ezek folyamán gyakoribbá válnak majd mind a hosszú aszályos időszakok, mind a túl intenzív esőzések, fontos lesz tehát a nedves időszakok alatt lehulló többletcsapadék visszatartása az aszályos nyári hónapokra.

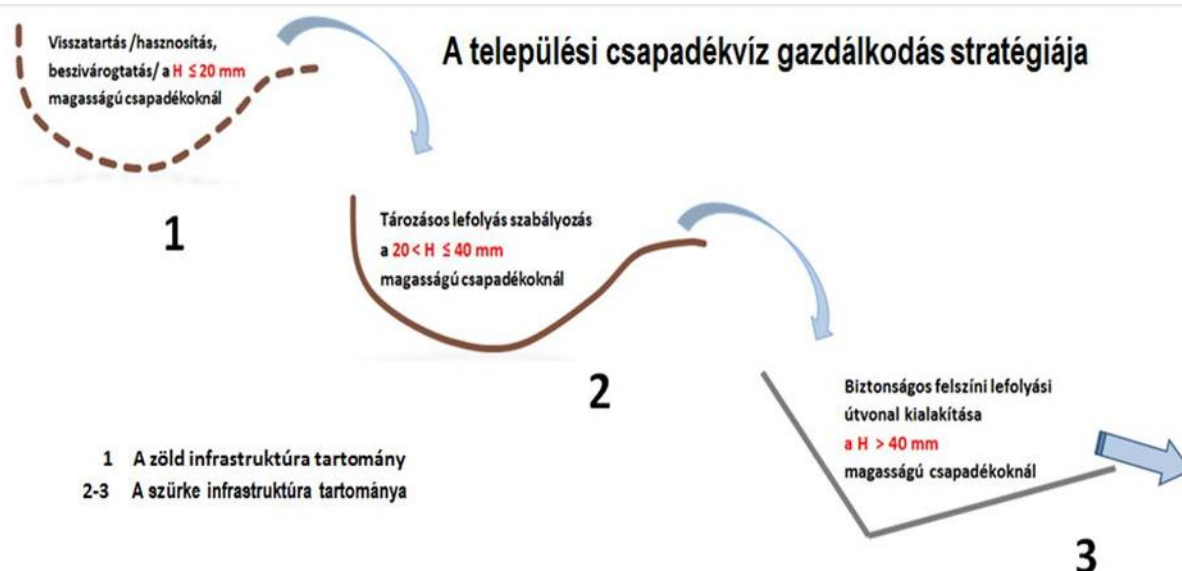
A csapadékvíz-gazdálkodást a települések területén jelentkező csapadékvíz elvezetés és helyben tartás ésszerű és célszerű arányainak meghatározásaként értelmezhetjük. Az elvezetés szükségessége nem igényel kifejtést.

Szemben a nagy költségekkel járó, nagy környezeti lábnyommal rendelkező szürke infrastrukturális beruházásokkal, kis léptékben megvalósuló, természetes adottságokra és folyamatokra támaszkodó, természetbarát és olcsó megoldást használunk a vízháztartás egyensúlyának helyrebillentésére. A nedves időszakokban megjelenő többletcsapadékot – érkezzen az folyami ár, esőzés, villámárvíz vagy belvíz formájában –, vizes-mocsaras élőhelyeken, meglévő árokrendszerekben, vagy tavakban tartjuk vissza. Az így létrejövő víztestek párolgás révén kiegyensúlyozottabbá teszik a helyi mikroklímát, szárazságok idején is táplálják a talajvízkészleteket, járulékos pozitív hatásai pedig – vizes élőhelyek teremtése, rekreáció –akkor is jelentkeznek majd, ha a klímaváltozás várt negatív hatásai esetleg elmaradnának.



A hőmérsékleti viszonyok becsült változása a klíma módosulása következtében

A nagy burkolt felületi arány és ennek következtében csekély zöldfelület a lehulló (nagy) csapadékokat főleg, a mindennapi életet zavaró, a javakat veszélyeztető tényezővé teszi annak következtében, hogy annak meghatározó hányada felszíni lefolyást okoz. A lefolyó hányad a csapadék intenzitásának növekedésével emelkedik, mivel az egyre inkább meghaladja a burkolatlan felületek talajának beszivárgási intenzitását. A változás a városi vízgyűjtőkön (is) kedvezőtlen a csapadék évszakos megoszlásának változásával, a téli félév csapadékosabbá válásával, miután növekszik az extrém csapadékesemények előfordulási gyakorisága. A városi növényzet (mind a közterületi, mind pedig a magánterületi, benne haszonnövények is) meleg időszaki vízigénye jelentősen emelkedik, miközben a talajban tovább csökken a talajvíz szintje, a hozzáférhető víz. A városi növényzet életben tartása csak öntözéssel lesz lehetséges, sőt sok településen már ma is így van. Ha elengedjük a területről a csapadékvizet, öntözni ivóvízzel, vagy talajvízzel lehet.



5.1.1. Jó gyakorlat: szürke és zöld csapadékvíz infrastruktúra

A műszaki megoldások lényegében a célszerű lefolyás szabályozás meghatározását foglalják magukba, ahol a lefolyás szabályozása történhet a városi vízgyűjtő felületén, az elvezető árok- vagy csőhálózatban, illetve mindkettőben, egymás hatásait kiegészítve. Ennek megfelelően beszélhetünk:

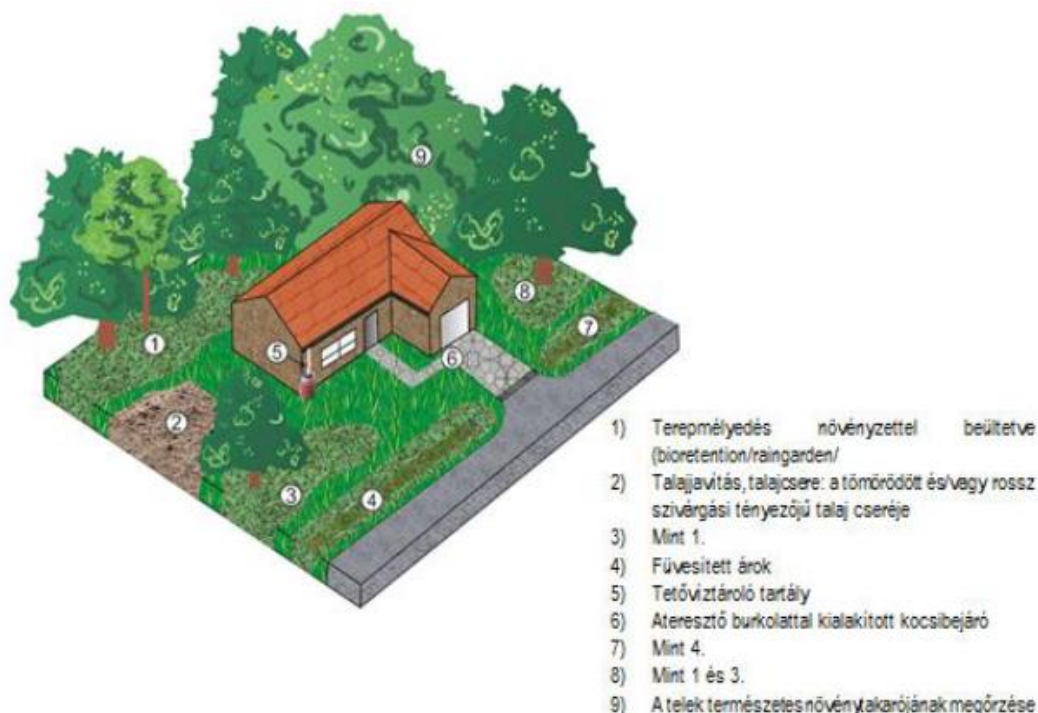
- a szürke, vagy tisztán mérnöki szerkezeti elemekkel elérhető szabályozási módszerekről, illetve az ezekhez alkalmazható műtárgyakról,
- a zöld szabályozási módszerekről és
- a hibrid rendszerek kiépítéséről, melyekben mindkét módszer megjelenik.

A mérnöki technikák és technológiák a fenntartható városi csapadékvíz rendszerek és a csekély beavatkozást jelentő műszaki fejlesztések (LID és a SUDS) tárgykörébe sorolhatók.

A LID lefolyásszabályozási megoldások alaptípusai a következők:

- A **lefolyási útvonalak célszerű megváltoztatása**, alaphelyzetben a burkolt felületekről lefolyó vizek rávezetése burkolatlanokra. Ehhez lehetőség esetén a vízgyűjtő területhasználatának módosítása, például a áteresztő szilárd burkolatok fektetése a korábbi vízzáró helyett. A csekély beruházási költséggel jellemezhető beavatkozással, a terület talajának típusa és a talajvíz szintje függvényében az éves csapadékok akár 70%-a is visszatartható.
- **Beszivárogtató létesítmények kialakítása**, amelyek alkalmasak nem csak a lefolyó csapadék mennyiségének, de az árhullám csúcsoknak is a csökkentésére.
- **Tározó létesítmények telepítése**, amelyek egyaránt lehetnek egyszerű tárolótartályok, ideiglenes elöntési területek, vagy állandó vízborítású vizes élőhelyek.
- **Szivárogtató létesítmények**, melyeknél a szennyezett lefolyást speciális anyagú szűrőrétegen vezetjük át a csatornahálózat, vagy a talaj-talajvíz felé. A tisztítás mellett ezek a megoldások lassítják a lefolyás sebességét, csökkentik a lefolyó vízmennyiséget és a lefolyási csúcsokat is.
- **Csekély beavatkozást igénylő tájépítészeti megoldások**, ahol szerepet kapnak a helyi szárazságtűrő növények telepítése, fásítás, hosszabb fűvel borított efolyási pályák kialakítása. Ezek a megoldások a lefolyás csökkentése mellett, javítják a városi környezet esztétikai megjelenését, és hosszú élettartamuk mellett csekély fenntartási munkákat igényelnek.

5.1.2. Alkalmazási javaslatok¹



Laza beépítésű, vagy egyedülálló házak esetén alkalmazható megoldások:

¹Magyar Mérnök Kamara Csapadékvízgazdálkodás tervezési követelményei https://mernokvagysok.hu/vizgazdalkodas/wp-content/uploads/sites/23/2022/05/Csapade%CC%81kvi%CC%81zgazda%CC%81lkoda%CC%81s-terveze%CC%81si-ko%CC%88vetelme%CC%81nyei_201-VVT.pdf

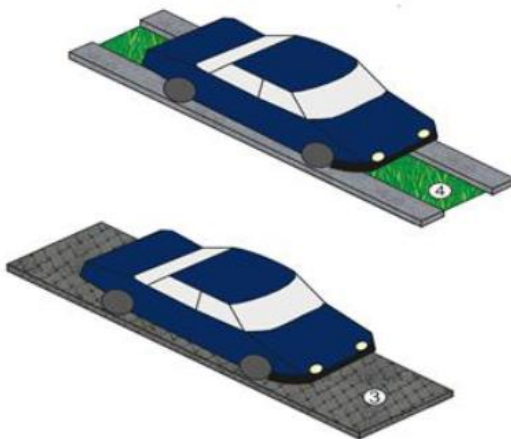


Az esőkert mesterségesen kialakított és növényzettel beültetett mélyfelületek természetes helyi talajjal. Korlátozott kiterjedésű burkolt felületek lefolyó vizeit fogadja. Beszivárogtat és párologtat. A hozzárendelt vízgyűjtő méretétől függően lehet drénezett is.

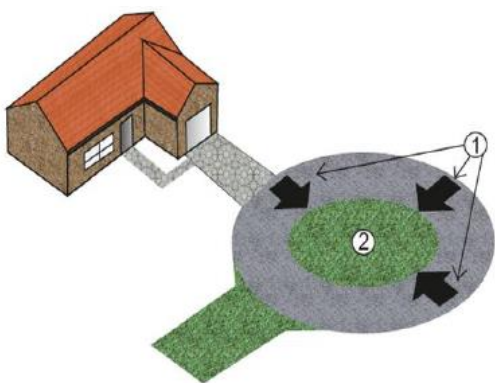
Alkalmazási javaslat családi házas területen

A hatékonyság növelése érdekében javasolt:

- A növényzettel beültetett terepmélyedést az ingatlanon helyezük el, hogy a beszivárgás során megszűrődő víz pótolja a talajnedvességet/talajvizet,
- A tetővizek közvetlenül is beköthetők a terepmélyedésekbe,
- A tartályban visszatartott vizet használjuk az ingatlanon belül (öntözés, egyéb, nem ivóvíz minőséget igénylő vízhasználatok),
- Az út menti folyóka helyettesíthető a növényzettel beültetett terepmélyedések és a füvesített árkok kombinációjával,
- Minden járdához és kocsibeállókhoz alkalmazzunk áteresztő szilárd burkolatot.

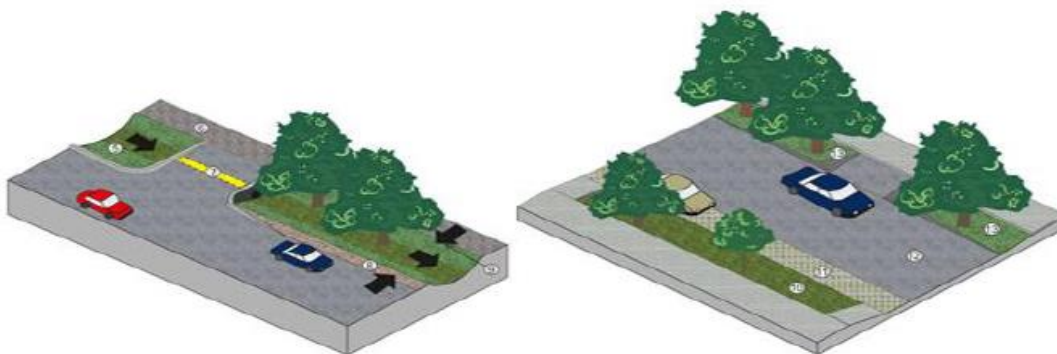


A parkolók vízáteresztő felületű kialakítása



A vízáró közlekedési felületek vizének elszikkasztása helyben

Alkalmazás közterületen





Alkalmazás járdánál, utcánál, parkolóknál

A lefolyó árhullámok csúcshozamainak csökkentése, beszivárgási többlet elérése. Vannak példák egészen extrém területek ideiglenes elöntésre való alkalmazására. Például kispályás focipályák, műanyag borítású tenispályák stb., melyek használata nagy esőzések idején egyébként sem szokásos. A leürülési időt általában 2-3 órára választva a területhasználat tényleges zavarása elhanyagolható.



Ideiglenes elöntési területek

Az tetővíz és burkolt felületi lefolyások visszatartására szolgáló felszín alatti tárolók kialakításuktól függően a csapadékvíz nem ivóvíz minőséget igénylő hasznosítását teszik lehetővé, és/vagy beszivárogtatással segítik a talajvíz utánpótlódását. A lefolyás szabályozása mellett lehetőséget nyújtanak a felszín szabad, például parkolósos hasznosítására is.



Példa felszín alatti tárolókra

6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

A tervezett változások nem igénylik közművesítési és közlekedési javaslat elkészítését.

7. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

A közutak védelme érdekében a 74107 j. országos közutak mentén külterületi szakaszon az úttengelytől mért 50-50 m védőtávolságot kell tartani. A tervezett M9 autópálya és a 74 sz. főút tengelyétől 100 m védőtávolságot jelöltünk.

Természetvédelmi okokból természeti területen a Sárvíz-pataktól 50 m védőtávolságot kell tartani. A parti sáv mérete a Csuszkara-patak szélétől 3 méter, a Sárvíz-patak szélétől 6 méter.

A településen az adatszolgáltatásként kapott lehatárolás alapján ábrázoltuk a tájképvédelmi- és a Natura 2000 által védett területeket, az ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosóját, a Sárvíz patak mentén az országos jelentőségű természetvédelmi területet és a natúrparkot, valamint az egyedi tájértékeket.

A nagy-középnomású gázvezeték tengelyétől 10-10 méter, a villamos energia főelosztó hálózat mentén külterületen 5-5 méter védőtávolság is ábrázolásra került.

8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Új beépítésre szánt terület kijelölése

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. tv. megállapítja az új beépítésre szánt terület kijelölése fogalmát:

„2. § 3.a. Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

2023. július 1-től a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja megállapítja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Lakhegyen a Rákóczi F. utcától délre kijelölt lakóterület feltárása miatt közúti közlekedési területbe sorolt 205 és 229 hrsz-ú telkek lesznek átsorolva falusias lakóövezetbe. Ezzel új beépítésre szánt terület kijelölése történik, aminek nagysága: 0,3381 m², azaz 0,34 ha.

A MaTrT. 12. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek a beépítésre szánt terület kijelölése megfelel.

A MaTrT 12. § (2) bekezdése nem releváns, közúti közlekedési terület lesz átsorolva.

A MaTrT 12. § (3) bekezdésében előírt csereterület biztosítása megtörtént, a településen több, mint 9 ha nagyságú lakóterület került visszavonásra.

Zala Megye Szerkezeti Terve

Térsgégi területfelhasználási kategóriák nagysága Lakhegyen:

2019. évi terv Területfelhasználás	ha	%
települési térség	67,39	7,83
erdőgazdálkodási térség	427,75	49,74
mezőgazdasági térség	364,66	42,40
megszűnt területfelhasználási kategória		
vízgazdálkodási térség	0,26	0,03

Erdőgazdálkodási térség:

Az erdők övezeténél mutatom be a megfeleltetést.

Vízgazdálkodási térség:

A térség területébe tartozó vízfolyások és árkok vízgazdálkodási övezetekbe soroltak.

Települési térség:

A kijelölt övezetek megfelelnek a térség előírásainak.

Mezőgazdasági térség megfelelése:

A mezőgazdasági térség nagysága: 364,66 ha

A mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági övezetek összesége: 315,93 ha

A mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági övezetek aránya: $315,93/364,66 = 86,64 \%$
 $86,64\% > 75\%$, tehát MEGFELEL



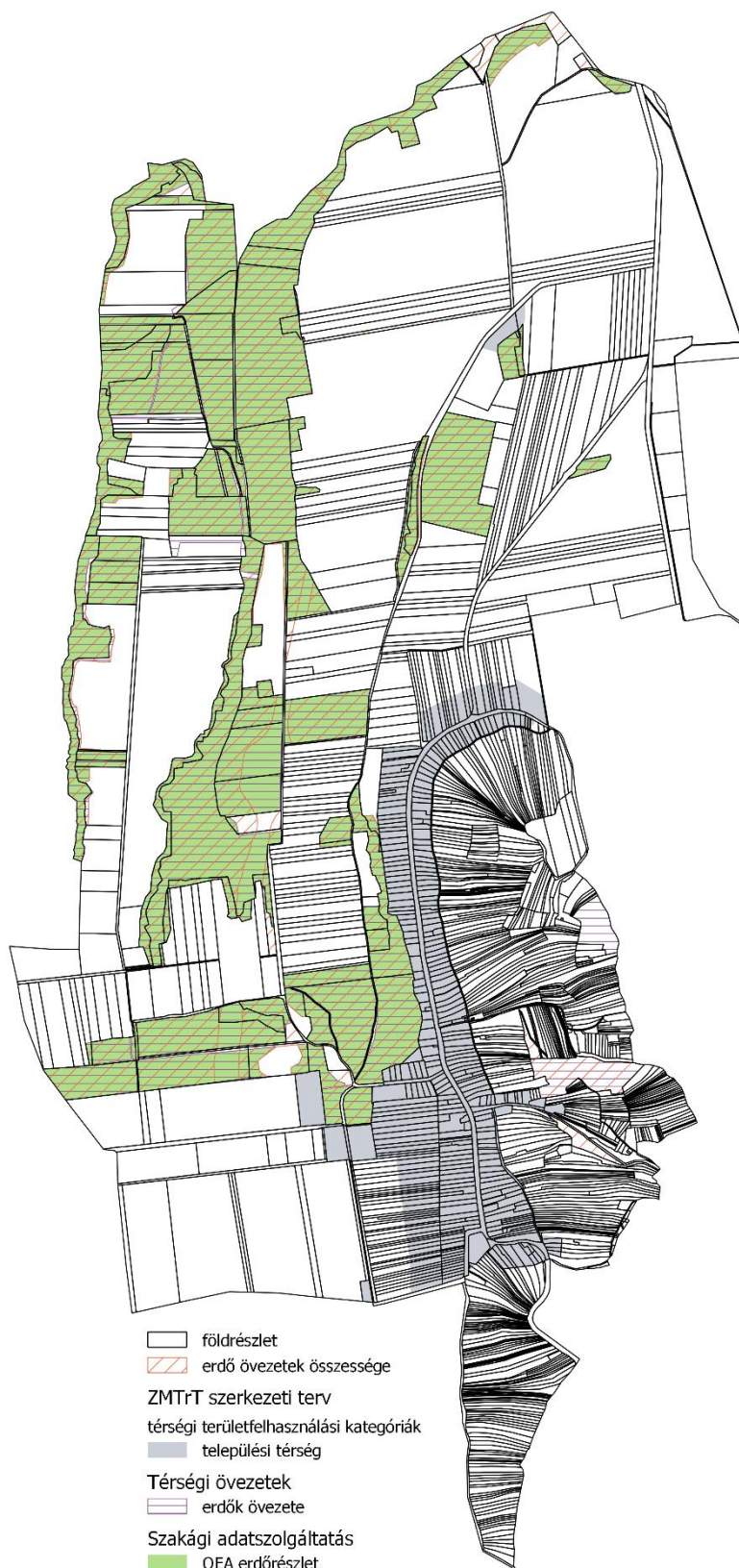
Mezőgazdasági térség és a mezőgazdasági övezetek viszonya (saját szerkesztés)

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

Az M9 autópálya tervezett területe megfelelő a MaTrT vonatkozó előírásainak: a térbeli rendnek és a szomszédos települések és vármegyék területén történő folytatásnak.

Az egyes térségi övezetek

<i>Övezet megnevezése</i>	<i>Megfeleltetés</i>
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Az övezetben tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetek kerültek kijelölésre. Új műszaki infrastruktúra elem, beépítésre szánt terület kijelölése, erőmű létrehozása nem történik. Bányászati tevékenység végzése az övezet előírásai szerint lehetséges.
Erdők övezete	Erdők övezetének nagysága: (TeIR): 182,1 ha Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők nagysága: 175,33 ha Az erdők övezetének nagysága eltér az adatszolgáltatásban megadott OEA erdőterületek nagyságának összességétől. A MaTrT 22. § alapján: „a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni”, ezért az OEA adatokat vesszük alapul a megfelelés számításakor. Az OEA nyilvántartott erdők területén belül a szabályozási tervben erdő övezetbe sorolt területek nagysága: 166,01 ha Az erdők övezetén belül az erdő övezetbe sorolt területek aránya: $166,01/175,33 = 94,68 \%$ Az OEA erdők megfeleltetésénél előírt 95%-os arány nem teljesül, ami a tervezet M9 autópálya által elfoglalt területtel magyarázható, ugyanis az autópálya területe még nincs kivonva a nyilvántartott erdők közül (ez több, mint 7 ha).



Erdők övezetének és az erdő övezetek viszonya (saját szerkesztés)

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Új erdő kijelölése nem tervezett.
Tájképvédelmi terület övezete	A tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői meghatározásra kerültek. A településképi követelmények a hatályos településképi rendeletben meghatározásra kerültek. Bányászati tevékenység végzése az övezet előírásai szerint lehetséges. Új műszaki infrastruktúra elem az M9 autópálya, melynek építési tervei készítésekor a tájképi megfelelést figyelembe vették. Erőművek nem tervezettek.
Vízminőségvédelmi terület övezete	A szennyvíz elvezetése megoldott. A község teljes területe bányatelek, bányászati tevékenység végzése az övezet előírásai szerint lehetséges.
Földtani veszélyforrás terület övezete	A 120 hrsz-ú ingatlan érintett suvadással. Ezt a szabályozási terv feltünteti. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

9. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

A biológiai aktivitás érték a község közigazgatási területére a felülvizsgálat során kialakuló területfelhasználás alapján 2522,951-re növekszik. Ez az érték jelenti az alapértéket ezt követően.

10. Környezeti értékelés

Önálló dokumentumban található.