

## **BEVEZETŐ ELŐZMÉNYEK**

Előzmények, vizsgálati összefoglaló  
Swot analízis, fejlesztési koncepció

## 1. HELYZETELEMZÉS

A község településrendezésének elsődleges oka, hogy településrendezési tervvel nem rendelkezik. A korábban készült OÉSZ alapú szabályozási előírások nem biztosítják a község tervszerű fejlesztését, a lakossági igényeket. További ok az 1997. Évi LXXVIII. Törvény korábbi előírása volt, hogy azon településeknek, melyek nem rendelkeznek településrendezési tervvel azoknak azt el kell készíteniük. A települési önkormányzat képviselő testülete ezért határozattal rendezés alá vonta a közigazgatási területét új településrendezési terv készítése céljából:

- mellyel biztosítható a fenntartható fejlődés, a meghatározott rövid, közép és nagytávú fejlesztések megvalósításával a község életképessége,
- hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakítsa,
- meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,
- a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,
- biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.

A településrendezési terv célja továbbá, hogy biztosítsa a település területeinek a közérdeknek, megfelelő felhasználását, a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét, figyelembe véve:

- Az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit.
- Biztosítsa a népesség demográfiai fejlődését, a lakosság lakásszükségletét.
- Biztosítsa a különböző életkorú, képességű lakosság oktatási, sport, szabadidő, üdülési valamint fizikai, szellemi és lelki igényeit biztosító szervezetek működési feltételeit.
- Megoldást adjon a szennyvízelhelyezésre.
- A település idegenforgalmi szerepének növelését segítse elő.
- Megalapozza a megvalósítást biztosító további pályázatokon való eredményes részvételt
- A környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- A lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, az ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékeltávolítás és -elhelyezés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
- A területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

Előzmények, vizsgálati összefoglaló  
Swot analízis, fejlesztési koncepció

Szentkozmadombja község Településrendezési tervének elkészítésével a község képviselőtestülete 2004. szeptemberében bízta meg Berczeli Emília vezető településrendező tervezőt.

A vizsgálatok munkarész eredményeként elkészült fejlesztési koncepció alapján ...../2004. ( ) számú határozatával rendezés alá vonta a község közigazgatási területét, melyről értesítette a törvényben előírt véleményező szerveket, önkormányzatokat. A véleményezést követően a jogszabály szerint a terv szakmai véleményezés céljából Tervtanács elé kerül.

Ezt követően áll elő a terv jelen egyeztetési változata, mely a törvényi szabályozás keretében az illetékes államigazgatási, véleményező szervek számára is megküldésre kerül. A vélemények figyelembe vételével készül el a terv javított változata, mely a Törvény szerinti szakmai-törvényességi véleményezést követően jóváhagyható.

## **Tervezési alapelvek**

### **A településszerkezeti terv**

- A település számára gazdaságos, ütemezhető, - minden terület felhasználási egységre kiterjedő – területhasznosítási-vállalkozási kínálatot adjon rögzítve a terület felhasználás szempontjait funkcionális kötöttségek minimalizálásával.
- A településfejlesztés, rendezés és megőrzés integrálása úgy, hogy az értékek fejlesztési potenciálként és nem a fejlesztés gátjaként legyenek jelen.
- Biztosítsa az ehhez szükséges infrastruktúra kiépítésének lehetőségét.
- Mindenki számára közérthető legyen, biztosítsa az állampolgári részvételt a tervezés folyamatában és a döntés-előkészítésben.
- Biztosítsa a népesség megtartását, a fiatalok helyben maradását, az életminőség javítását minden korosztálynak.
- Kiemelten kezelje a kulturális örökség védelmét, a környezet védelmét, a természeti, táji ökológiai egyensúly megtartását, a fenntartható fejlődés biztosítását.
- Meghatározza a kistérségi kapcsolatok irányát.

### **A szabályozási terv**

- Közmegegyezésen alapuló rendezési szabályok gyűjteménye legyen
- A kialakult tulajdonviszonyokat vegye figyelembe – mérsékelten és csak a település anyagi lehetőségeivel összhangban irányozzon elő kártalanítással együtt járó korlátozást.
- Jellemzően beépült területeken vegye figyelembe a kialakult állapotot.
- A tűztávolság biztosítása mellett adjon beépíthetőséget az egyébként be nem építhető telkek esetében.
- Ne legyen túlszabályozott, de az építészeti és környezetvédelmet kiemelten kezelje.

### **A tervezés fázisai**

1. A földhivatali záradékolt térképek reambulálásával alaptérkép készítése.
  - belterületi alaptérkép M=1:2000 (papíralapú)
  - külterület alaptérképe digitális állományban
2. Vizsgálatok
  - Tervi előzmények beszerzése

Előzmények, vizsgálati összefoglaló  
Swot analízis, fejlesztési koncepció

- Részletes ingatlanvizsgálat
  - Külterületen - területhasználat, beépítési mód, épületfunkció
  - Belterületen - beépítési mód, épület funkció, tetőidom, szintszám, intézményvizsgálat, javasolt védelem, telek beépítettség, telekhasználat, tulajdonviszonyok leírása és részben térképi ábrázolással– mely a beépült területrészek tervezési problémáit felveti és a beépítésre szánt tervezett területek összhangját biztosítja a településen belül.
- Részletes közmű, hírközlési és távbeszélő hálózat vizsgálat a település belterületén valamennyi közmű állapot leltára, a település közmű-infrastrukturális ellátottságának állapotán túl reális alapot ad a közmű fejlesztési célok ütemezéséhez a közmű-szolgáltatók bemérési adatai alapján, térképi és szöveges feldolgozásban.
- Részletes közlekedési vizsgálat a település teljes közigazgatási területére, figyelembe véve a tervezett országos hálózat településre gyakorolt hatását szöveges formában.
- Részletes morfológiai, természeti, táji, környezetvédelmi vizsgálat a település funkcionálisan és természeti értékeit alapul véve vizsgált zöldterületeinek leírása a természeti környezetben, figyelembe véve a fejlesztendő, illetve védendő értékeket bel- és külterületen fotóval dokumentálva.
- Részletes településtörténeti, településképi, építészeti, természeti értékvédelmi vizsgálat, értékkataszter mely tartalmazza a védendő építmény, épület, illetve épületrész értékeit, a védelem fokozatát illetve fejlesztési módját, következményeit a környezetre, hasznosítási javaslatot fotóval dokumentálva.
- Részletes régészeti vizsgálat, régészeti hatástanulmányban dokumentálva.
- Egyéb vizsgálatok – a településfejlesztést meghatározó tényezők vizsgálata – intézményellátás, szociológia, demográfia, humán erőforrások, gazdaság, hagyományok, kultúra, térségi kapcsolatok stb.
- Fotódokumentáció a község épületeiről, zöldfelületeiről, jellemző építményeiről indexkép formátumban, utca-házszám fájl névvel, vagy leírással.

### 3. Vizsgálati összefoglaló

### 4. Településfejlesztési koncepció és településszerkezeti program (Szerkezeti és alátámasztó munkarészben szakáganként)

### 5. Településszerkezeti és szabályozási terv, szabályozási előírások

## 2. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### **Regionális helyzet, térségi kapcsolatok, területi adottságok**

Szentkozmadombja Zalaegerszegtől 24 kilométerre délnyugatra, Lentitől 31 kilométerre észak-keleti irányban található. A 75-ös országos főútról Zalatárnoktól a 7545. sz. összekötő úton érhető el, mely a települést É-D-i irányban szeli ketté.

Belterülete 61,3 ha, külterülete 446,8 ha, a lakosság száma 81 fő (2004. január 1.) a lakások száma 2001. december 31-én 70 db. A települési úthálózat hossza 6 km, a közműves ivóvízhálózat 2,9 km, gázvezeték 3,1 km hosszban van kiépítve.

A helység egyszerű szeres szerkezetű, észak-déli irányú utcás zsákfalú, jellemzően oldalhatáron álló beépítéssel.

Szentkozmadombja település a Zalaegerszegi kistérséghez tartozik. A település tagja az Észak-Zalai Területfejlesztési Önkormányzati Társulásnak (1996 Zalaegerszeg), valamint a Válicka-völgye és Térsége Területfejlesztési és Idegenforgalmi Társulásnak (1999 Bak). Szomszédos települései É-ről Zalatárnok, K-ről Tófej, D-ről és Ny-ről Gutorfölde. Zalatárnok felé kiépített közút, Gutorfölde felé kiépítetlen földút biztosít térségi kapcsolatot. A településen átmegy az Országos Kék Túra útvonala, kapcsolódhat nyugati határ mentén húzódó kerékpárút hálózathoz a Zalaegerszeg-Bak-Söjtör-Pusztaszentlászló-Gutorfölde-Lenti tervezett kerékpárút kiépítésével.

### **Természeti, táji adottságok**

A község a Zalai dombság közepén húzódó hegyháton terül el. Csapadék vizeit a Kozmadombi (Béci) és a Szigeti patak szedi össze, mely Mura vízgyűjtőjéhez tartozó Berek patakba ömlik. A Szigeti patak völgyében – a völgyfenéken – az 1960-as években meliorációs létesítmények is épültek.

Felszíne a földtörténeti harmadkorban alakult ki. A Pannon tenger agyagból, homokból álló, helyenként több száz méter vastag üledéke alkotja az alapkőzetet. Később a földrengéses hasadékok mentén képződtek a mai felszínt is meghatározó észak-dél irányú szélbarázdák: árkok ill. háta, a dombháton lösz keletkezett, a völgyekben holocén korú, alluviális üledéket találunk. A dombok tengerszint feletti magassága 200-250 m, a relatív szintkülönbség 100-130 m között van.

A dombvonulatok között hosszanti irányú, változó szélességű völgyek húzódnak. Ezek alján rendszerint patak folyik.

Éghajlata részben mediterrán, részben alpesi (mérsékelt hűvös, mérsékelt nedves. Átlagos éves csapadék 800 mm, évi átlagos középhőmérséklet 9,5 C fok, a napsütéses órák száma átlagosan évente 1900 óra, az uralkodó szélirány északi.

A dombokon talaja jó termőképességű agyagbemosódásos barna erdőtalaj, a völgyekben öntés réti talajok, lejtőhordalék réti talajokat, a pangóvízes helyeken láptalajokat találunk.

Természetes növénytakarója a dombokon a zalai bükkös. Jelentős még a dombvidéki gyertyános kocsánytalan tölgyes, a lombelegyes fenyves és a cseres kocsánytalan tölgyes, a mélyes fekvésekben égereseket találunk.

Vadon élő nagyvad fajok a gímszarvas, őz, vaddisznó. Apróvadak közül a fácán, a mezei nyúl és a fogoly. Az immunizáció hatására felszaporodott a róka állomány. Az erdőkben, mezőkön sokféle védett énekes madár fészkel.

Külterületi tájhasználatában enyhe lejtésű szántóföldi művelés, a meredekebb, szabdalt felszíneken, nedves völgyekben legelők, erdők találhatóak. Az erdőterületeken erdőbirtokossági társulat gazdálkodik. Zártkertje nincs a községnek.

A település kül- és belterületi tájhasználatban az útfásításokon kívül jelentős változást nem kell végrehajtani. Jelentős nagyságú parlag területek nincsenek. A belterületen a rézsúk rendezése szükséges. Közparkja nincs. Közkertje a faluház és vegyes bolt területe a sportpályával. Temetője rendezett, növényzetét folyamatosan gondozzák.

Környezeti állapotát tekintve a község levegőszennyezése és zajterhelése alacsony. Egyetlen veszélyforrást jelentő kibocsátó a községben az egykor tsz-majorban működő sertéstelep, melynek hígtrágya kezelése a kezdetlenes gyűjtéssel merül ki, nagyobb csapadék esetén a Szigeti patak élővízébe juthat. A sertéstelep további működésének engedélyezését a hígtrágya kezelésének biztonságos megoldásához és az állományszám csökkentéséhez kell kötni. A lakossági szennyvíz elvezetés a Gutorföldi szennyvíztisztítóra való csatlakozással oldható meg. A talajleomosódás a vízerózióknak kitett területek növényborításával csökkenthető. A településen nincs szervezett háztartási hulladék gyűjtés és elszállítás.

A község közigazgatási területén védelemre javasolt különleges természeti és építészeti érték nincs. A Natura-2000 hálózatba jelölt terület nincs, de a két patak és rétjei a Nemzeti Ökológiai Hálózatba tartoznak. Sem a kül-, sem a belterület sérülékeny felszín alatti vízbázist nem érint.

### **Településszerkezet, területhasználat**

Az eredeti község a Kozmadombi (Béci) patak nyugati oldalára települt jellemzően utcás település. Északról, Zalatárnok felől a temető, a Kastély épület, mögötte nyugati irányban a major épületek, valamint a Kastély előtt keleti és déli irányba a patak völgy felé, majd annak folyásirányába a mai Arany János, Jókai Mór utca és a Mikszáth utca alkotta a települést. Ez a településszerkezet az I. katonai térkép tanúsága szerint (1782-85) óta annyit változott, hogy a Gutorföldre felé vezető út – a mai Jókai utca – mindkét oldala beépült, valamint rövid szakaszú új utcák nyíltak a patak völgyben a kereszt és hosszirányban (mai Kölcsei utca, Zrínyi utca, Táncsics utca).

A belterület jellemzően lakóterület. A kis település házai eredetileg szétszórtnak, szervesen helyezkedtek el. A kettős beltelek használat még megtalálható a faluban. A utca felőli házas telek mögött önálló bejárattal rendelkező teleknyéllel közelíthető meg a gazdasági épületeket is tartalmazó udvar, házikert és szántó. A lakótelek, a házikert és a gazdasági udvar elkerített. A helység utcás zsákfalú, a természeti adottságokat követő egyszerű szerkezetű település, jellemzően oldalhatáron álló beépítéssel, előkerttel vagy anélkül. A jellemzően utcára merőleges hosszú, keskeny szalagtelkeken oromfalas, vagy kontyolt lakóépületek mögött sorakoznak a gazdasági épületek, de a szélesebb telkeken már található keresztcsűrös

beépítések. A lakóterületek mögötti telekrészekben jellemző a házikerti-mezőgazdasági művelés.

Gyúrkó vár dűlőhöz a néphagyomány törökkori vár mondáját fűzi.

A falu világhírű szülötte Gerencsér Ferenc cimbalomművész, aki még ma is ott él.

### Népesség, lakásállomány, foglalkoztatottság

Régóta lakott hely. A kutatások szerint már 1199-ben említik a települést. 1334-ben „in villam Cosme et Damiani martirum” írnak róla az oklevelek. A említés utalás Szent Kozma és Domján tiszteletére emelt templomra, mely a falu névadója. A török időkben a falu pusztasággá változott, csak 1693 után kezdett betelepülni a földesúr Bezerédi kedvező betelepítési akcióinak köszönhetően.

A falu a közigazgatási megszervezésekor a novai járás kisközsége a zalatárnoki körjegyzőséghez tartozott. 1949-ben elcsatolták a községtől Vilmamajor és Külsőtanya területét Gutorföldéhez. A falu területe ekkor 505 hektárra csökkent, a 105 lakóházban pedig 465 fő lakott. 1966-ban önálló tanácsát megszüntetik Zalatárnok közös tanácsához vonják. Az önkormányzatiság visszaállítása után 1990-től is megmarad a szoros kapcsolat Zalatárnok központú körjegyzőségben intézik a közigazgatási ügyeket.

### Népesség alakulása

	Év							
	1900	1920	1940	1949	1960	1980	1998	2001
Népesség (fő)	<b>419</b>	<b>347</b>	<b>422</b>	465	<b>407</b>		<b>107</b>	112
Lakásszám (db)	-	-	-	105	-	-	67	70
Terület (ha)	-	-	1156	505	-	-	<b>420</b>	508

A lakásszám közel 50 %-a a 1920-1944-es években épült, további 34 %-a 1945-1959 között. Az utóbbi 15 év alatt új lakás nem épült, de átépítés történt a faluban.

A lakosság szám változása 1960-tól rohamos csökkenést mutat. A halálozások száma 1970-től csökken, a születések pedig jelenleg emelkedést mutatnak. Az utóbbi években **megkezdődött egy kisebb mértékű bevándorlás** is, mely a község **nyugodt, szép természeti környezetének, a települési értékek megőrzésének köszönhető** – (a közterületek rendben tartása, útmenti keresztek vissza-, és helyreállítása).

A volt sertéstelep a majorban jelenleg is működik. A lakónépesség 23 %-a helyben dolgozik, mezőgazdaságból él, 77 %-a eljár más településre dolgozni.

### Intézményellátás

Iskola nincs a községben, a gyermekek Zalatárnokra, járnak iskolába és óvodába is. Községi területe a Faluház, melyben a Polgármesteri Hivatalnak és Községi Könyvtárnak is helyet ad, valamint a vegyes bolt környezete a tervezett sportpályával. Egy busz megállója egyben a faluközpontban lévő haranglábnál a busz forduló, busz váróval és tűzoltószertárral, valamint a funkcióváltásra szánt volt kastély épületével. Lakossága római katolikus vallású.

Előzmények, vizsgálati összefoglaló  
Swot analízis, fejlesztési koncepció

### **Közlekedés**

„A” kategóriájú település egyszerű településszerkezettel, távlatban országos jelentőségű közlekedési hálózat (országos törzsút), vasúti fővonal nem érinti. A települést az úthálózat gerincét képező 7545. számú ök. út É-D-i irányban, szeli ketté. Az összekötő út a Zala Megyei Állami Közútkezelő KHT kezelésében van, helyi megnevezése Jókai Mór utca.

Vasútállomás legközelebb 5 kilométerre Gutorföldre, de a 10,5 kilométerre levő Bak jobban elérhető. A települést kizárólag közúton lehet megközelíteni.

A község a 75-ös országos főútról Zalatárnoktól a 7545. sz. összekötő úton érhető el belterületi szakasza a Jókai Mór utca a falu központjában lévő autóbusz fordulóig. Erre az útra szerveződnek a lakó-, kiszolgáló, mezőgazdasági utak. Az utak mentén külön járda nincs a községben, az úthálózat részben kiépített.

A tömegközlekedést a helyközi autóbuszjáratokon keresztül a ZALAVOLÁN Rt. biztosítja. Vasútvonal nem érinti a települést.

A településen átmegy az Országos Kék Túra útvonala. Kiépített kerékpárútja nincs.

### **Közmű infrastruktúra**

A község közműves vízellátással, gázellátással és elektromos hálózattal rendelkezik. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig a szennyvizek zárt gyűjtését és ártalommentes kihelyezését biztosítani kell. A községben a lakások mindegyike vezetékessel ellátott. A lakások egyharmadában van telefon. A gázhálózatba 2001-ben a lakások 10 %-a volt bekötve.

Szentkozmadombja község vízellátását a Zalatárnoki vízmű biztosítja, mely kistérségi vízműnek tekinthető. Az ellátás 100 %-osnak tekinthető. Szentkozmadombja településen elválasztott rendszerű csatornahálózat kiépítése várható. Zalatárnok és Szentkozmadombja községekben a csatorna-hálózattal összegyűjtött szennyvizek a Gutorföldre meglévő szennyvíz-tisztítótelepén kerülnek megtisztításra.

A település csapadék-vízelvezető rendszereinek a befogadója a Kozmadombi (Béci) kisvízfolyás. Szentkozmadombján nincs kiépített zárt csapadékelvezető rendszer. A felszíni vizek részben az ingatlanokon „természetes módon elszikkadnak”, részben az út menti árokba kerülnek levezetésre. Az út menti árok többsége burkolatlan általában vegyes funkciójú. A település beépítés-fejlesztéseinek a központban zárt a többi helyen felszinközeli és a nyílt árokrendszer javasolható.

A községben teljes mértékben kiépült a gázhálózat. A település középnyomású földgáz hálózatát a Magyar Gázszolgáltató Kft. Üzemelteti a Zalatárnoki gázfogadóról.

A villamosenergia-ellátás kis és középfeszültségű hálózatai általában légvezetékes formában épültek ki. A kisfeszültségű hálózatnál léghébeles vezeték is megtalálható. A település villamosenergia-ellátása 100%-osnak tekinthető.



Szentkozmadombja térségében a vezetékes távközlési ellátást jelenleg a MATÁV Rt. biztosítja. A település 92-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglévő hálózat továbbépítése műszaki háttérrel biztosít a tervezési terület vezetékes távközlési ellátására.

Kábel TV hálózat nincs kiépítve. A településen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Pannon GSM, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

### **Helyi értékvédelem, természetvédelem**

A község területén műemléki jelentőségű objektum nincs, de a temető kápolnájának védetté nyilvánítása kezdeményezhető. A volt kastély épületének helyi védelme mellett idegenforgalmi funkciót szánunk. A község területén több építmény (épület, műtárgy) helyi védelemre javasolt.

Szentkozmadombja község közigazgatási területén jelenleg külön rekreációs célra kijelölt terület nincs. A településszerkezeti terv távlati jóléti víztározót tervez üdülőterülettel a Kozmadombi (Béci) patak falu feletti szakaszára Zalatárnokkal közösen.

Jelentősebb táj rehabilitációra szoruló roncsolt felszín, tájseb a község területén nincs.

Víz és szélróziónak kitett területeken biztosítani kell a folyamatos növényborítást. A termőföldön történő esetleges beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza.

Ásványvagyron védelmi szempontból a település közigazgatási területén nyilvántartott működő ásványi nyersanyag bányatelek nincsen, a homokbánya illegális kitermelés, rekultivációra javasolt.

### **Környezetvédelem**

A község környezetvédelmi szempontból viszonylag kedvező adottságokkal rendelkezik, hiszen a szennyvízhálózat hiánya jelenti a legsürgősebb és a legnagyobb volumenű feladatot. Jelentős ipartelep nincs, az régi major területe **sertés telepként** van hasznosítva. Az állattartó tevékenység korszerűsítésre vár, kedvezőtlen telepítés miatt **mint szennyező gazdasági terület zavarja a lakóterületet**. Döngútja már nem üzemel.

### 3. SWOT ANALÍZIS

Erősségek, gyengeségek

	Erősségek (S)	Gyengeségek (W)
Térségi kapcsolatok, szerepkör	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Két Kistérségi társulás tagja</li> <li>• Pályázati aktivitás</li> <li>• Turisztikai útvonalak érintik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A község a helyi vagy kistérségen kívüli erőforrásokra van utalva</li> <li>• Az önkormányzat támogatásokra szorul</li> <li>• Érdekérvényesítő képesség korlátozott</li> </ul>
Természeti környezet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kedvező táji adottságok</li> <li>• Művelt szántók és erdőterületek</li> <li>• Borvidék rangú szőlőművelő vidék</li> <li>• Kozmadombi (Béci patak) az Országos Ökológiai Hálózat Övezete</li> <li>• Döggútja nincs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fasorok hiánya</li> <li>• Leromlott patak szakaszok</li> <li>• A Kozmadombi (Béci) patak part vízenyős rét</li> <li>• Nitrátos, fekáliás talajvíz</li> </ul>
Épített környezet, településkép	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Történelmi, egyházi emlékek, megőrzött hagyományok, szép, rendezett település</li> <li>• Településközpontban faluház, bolt, kastély, harangláb, busz forduló, védendő lakóházak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A településen egyetlen műemlék épület sem található</li> </ul>
Társadalom, demográfia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Népességszám lassú emelkedése</li> <li>• Nemek aránya kedvező 43-57 %</li> <li>• Közösséget vonzó, jól működő faluház</li> <li>• Népdalkör, gyermek néptáncsoport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony a helyben foglalkoztatottak aránya (munkaképesek 23 % -a)</li> <li>• Foglalkoztatottak munkahelye miatt Zalaegerszeg kötődése</li> <li>• Korlátozott mértékű saját tőke</li> <li>• Humán erőforrások hiánya</li> <li>• Jelentős előregedés</li> </ul>
Infrastruktúra, közlekedés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vízellátás, elektromos energia ellátás és gázellátás vezetékes közüzemi hálózattal hosszú távra megoldott</li> <li>• Átmenő forgalom nincs</li> <li>• Hulladékgyűjtés, elhelyezés megoldott</li> <li>• Térségi és országos úthálózathoz kedvező kapcsolatok (75-ös út közelsége)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Szennyvízcsatorna hálózat teljes hiánya</li> <li>• Települések közötti utak hiánya (Gutorfőde irányában csak földút)</li> <li>• Külterületi földutak rossz állapota</li> <li>• Belterületi járdák hiánya</li> <li>• Kerékpárutak hiánya</li> </ul>
Gazdaság, ipar, mezőgazdaság	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hagyományokkal rendelkező mezőgazdasági és kézműves kultúra</li> <li>• Mezőgazdasági környezetkárosítás csekély, ipari szennyezés nincs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A lakosság 77 %-a ingázik jellemzően Zalaegerszegre</li> <li>• Kiszámíthatatlan piaci viszonyok, értékesítési nehézségek</li> <li>• Talajviszonyok nem ideálisak az alkalmazott művelési ágak</li> </ul>
Üdülés, idegenforgalom	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Turizmus továbbfejlesztése</li> <li>• Falusi, vadász turizmus kiépítés</li> <li>• Tiszta levegőjű, csendes település</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idegenforgalom, turizmus fogadására nincsenek felkészülve</li> <li>• Szerény helyi aktivitás, kiegészítő kínálat hiánya</li> </ul>

## Lehetőségek, veszélyek

	Lehetőségek (O)	Veszélyek (T)
Térségi kapcsolatok, szerepkör	<ul style="list-style-type: none"> <li>Környező településekkel kapcsolatok erősítése, térségi erőösszegzés</li> <li>Nagyobb aktivitás kistérségen belül</li> <li>Pályázatfigyelési rendszer felállítása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koncepciók, kezdeményezések elmaradása</li> <li>Kistérségen belüli érdekellentétek kialakulása</li> <li>A kistérségben fokozódó centralizáció, a költségvetés és a támogatások bizonytalansága</li> </ul>
Természeti környezet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Természeti környezet bemutatása</li> <li>Szennyvízcsatorna hálózat kiépítése</li> <li>Alternatív energia források kiaknázása</li> <li>Vizenyős rétek helyett jóléti tó létrehozása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Csatornázatlalanság környezeti hatása</li> <li>Talajminőség romlik</li> <li>Kozmadombi patak a szennyeződések levonulásának útja is</li> </ul>
Épített környezet, településkép	<ul style="list-style-type: none"> <li>Helyi védelmi rendelet megalkotása, védelemre javasolt épületek - Kastély - hasznosítása</li> <li>Védett épületek, építmények, pályázattal történő felújítása, hasznosítása</li> <li>Helytörténeti gyűjtemény létrehozása</li> <li>Településkép, környezet megőrzése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beépítetlen üres, gondozatlan telkek</li> <li>Lakatlan, gazdátlan épületek számának növekedése</li> <li>Értékmegőrző pályázatok elmaradása</li> <li>Épületállomány állagának romlása</li> </ul>
Társadalom, demográfia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Építési területek ütemes beépítése, fiatalok letelepedésének elősegítése</li> <li>Helyben létesítendő munkahelyek</li> <li>A lakosság aktív bevonása a település fejlesztésbe</li> <li>Környezettudatos település építése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Népesség további növekedése nincs biztosítva</li> <li>Helyben foglalkoztatottak aránya csökken</li> <li>Képesítés nélküliek képzési támogatása elmarad</li> <li>Helyi közösség aktivitása csökken</li> <li>Környező települések hasonló demográfiai helyzete</li> </ul>
Infrastruktúra, közlekedés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kerékpárút, járda, szennyvízcsatorna hálózat, építés pályázattal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Szennyvízcsatorna hálózat építésének elmaradása</li> <li>Kerékpárút, gyalogjárdák, építésének elmaradása</li> </ul>
Gazdaság, ipar, mezőgazdaság	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hagyományokon alapuló helyi terményfeldolgozás erősítése</li> <li>Kézműves, lovas, vadász turizmus</li> <li>Nagy helyigényű vállalkozások településen kívüli, zöldbe ágyazott elhelyezése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Helyi terményfeldolgozás kiaknázatlansága</li> <li>Agrárstruktúra átalakítása a mezőgazdasági piac helyzete a túltermelés miatt válságba kerül</li> <li>Jövedelmi viszonyok nem változnak, életszínvonal stagnál</li> </ul>
Üdülés, idegenforgalom	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kerékpáros, gyalogos, bakancsos, vadász turizmus fogadása</li> <li>Idegenforgalmi együttműködés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Turizmus fogadást fejlesztő infrastruktúra, együttműködés elmaradása</li> </ul>

#### 4. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (véleményezésre kiküldött anyag)

##### Tisztelt Cím!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § (2) bekezdésének b) pontja értelmében tájékoztatom, hogy **Szentkozmadombja Község Önkormányzata** a /2004. számú határozatával rendezés alá vonta a község közigazgatási területét.

A rendezés általános célja és várható hatása:

- A településrendezési terv általános célja, a területek felhasználásának, beépítésének, infrastruktúra hálózatának, az építés helyi rendjének, a fejlesztés lehetőségeinek meghatározása a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok alapján a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme mellett.
- Várható hatása, hogy a község a jogszabályban előírt településrendezési tervvel megteremti az országos és térségi elhatározásoknak a település rendezési tervében való megjelenítését, az Európai Unióhoz való csatlakozás helyi jelentőségének érvényre jutását valamint a fejlesztések ütemezett megvalósítását.

A fejlesztési elhatározásokat, lehetőségeket a melléklet tartalmazza.

Az Étv.-ben biztosított előzetes vélemény-nyilvánítási lehetőségükkel élve kérem, hogy javaslataikat, észrevételeiket, valamint a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályokon alapuló követelményeket a megkeresés kézhezvételétől számított 15 napon belül a Polgármesteri Hivatalhoz megküldeni szíveskedjenek.

Az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelet 5. § (3) bekezdésére hivatkozva kérem, hogy előzetes állásfoglalásukban nyilatkozni szíveskedjenek arról, hogy az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban a továbbiakban részt kívánnak-e venni.

Szentkozmadombja, 2004. november 29.

**Tisztelettel:**

**Káli Lajos**  
polgármester

## A TELEPÜLÉS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

**Szentkozmadombja Zalaegerszegtől 24 kilométerre** délnyugatra, Lentitől 31 kilométerre észak-keleti irányban található. A 75-ös országos főútról Zalatárnoktól bekötőúton érhető el. Vasútállomás legközelebb 5 kilométerre Gutorföldre, de a 11 kilométerre levő Bak jobban elérhető. Belterülete 61,3 ha, külterülete 446,8 ha, a lakosság száma 81 fő (2004. január 1.) települési úthálózat hossza 6 km, ivóvízhálózat 2,9 km, gázvezeték 3,1 km hosszban van kiépítve.

**A község a Zalai dombság közepén húzódó hegyháton terül el. Csapadék vizeit a Kozmadombi (Béci) és a Szigeti patak szedi össze.**

A lakosságszám változása 1960-tól rohamos csökkenést mutat. Ennek oka volt, hogy a nagyon kicsi terület miatt a mezőgazdaság nem volt képes még a földosztás ellenére sem megélhetést biztosítani. Zártkertje jelenleg sincs a községnek. A lakosság nagy számban vándorolt el a jobb közlekedésű, jobb munkát biztosító területekre. A legaktívabb korosztály elvándorlásával öregedő lakosság maradt a településen. Az utóbbi években **megkezdődött egy kisebb mértékű bevándorlás** is, mely a község **nyugodt, szép természeti környezetének, a települési értékek megőrzésének köszönhető** – (a közterületek rendben tartása, útmenti keresztek vissza-, és helyreállítása), valamint annak, hogy a község kis lakosszáma miatt az ott élők ismerik egymást, jó a testület és a lakosság kapcsolata, segítőkészek a „betelepülők” is.

A községben a lakások mindegyike vezetékes vízzel ellátott. Egy élelmiszerbolt működik. A lakások egyharmadában van telefon. A gázhálózatba 2001-ben a lakások 10 %-a volt bekötve. A szennyvízhálózat nincs kiépítve, de amennyiben kiépül a község önállóan kívánja megoldani, alternatív megoldás a gutorföldei szennyvíztisztítóra kapcsolódás.

A kis település házai eredetileg szétszórta, szervesen helyezkedtek el. A régi építkezések anyaga főleg fa volt, egyesek sövény-falúak voltak, a tetők zsúpból készültek. A szobában szemeskályha, a konyhában sárkemence állott, kémény nélküli füstös-konyha volt a többség. Ma már ilyen épület csak elvétve található a településen. De az átépült épületeket az ott élők csak korszerűsítették a külső homlokzat változtatása nélkül.

**Gyúrkó vár dűlőhöz a néphagyomány törökkori vár mondáját fűzi.**

**A falu világhírű szülőtte Gerencsér Ferenc cimbalomművész.**

**Temető kápolnája 1989-ben Szentháromság titulussal lett felszentelve**, falán emléktábla őrzi a háború áldozatait. Június első vasárnapján tartják a hagyományos búcsút.

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A község tervei között az alábbiak szerepelnek:

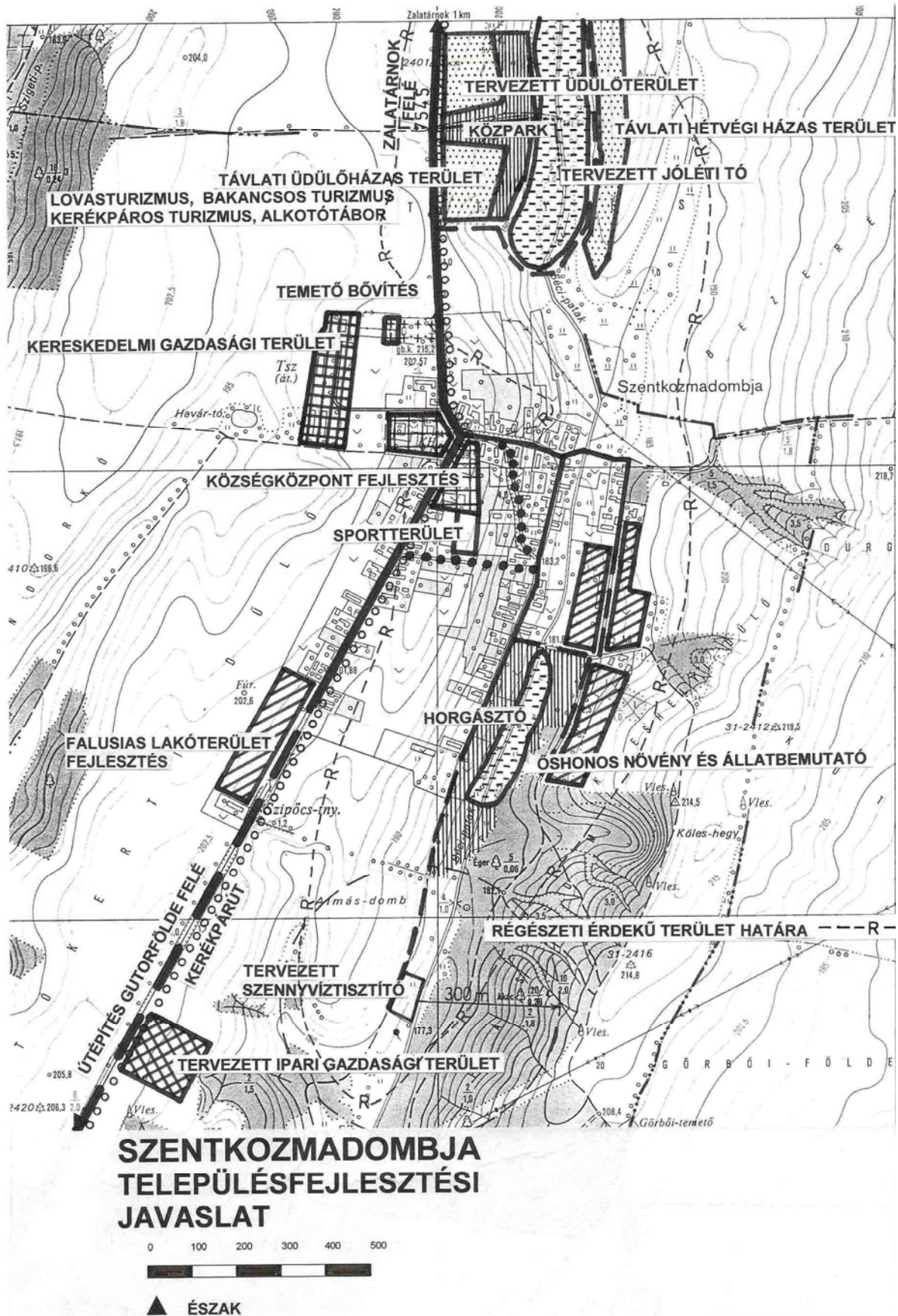
1. A meglévő üresen hagyott lakóterületek beépítése, hagyományos, falusias oromfalas épületekkel.

Előzmények, vizsgálati összefoglaló  
Swot analízis, fejlesztési koncepció

2. Községközpont kialakítása a harangláb, autóbusz forduló és kastély környékén.
3. Meglévő belterületi utak felújítása, korszerűsítése, egyoldali járda építés
4. Lakóterület fejlesztések – a falusi turizmust is kiszolgáló szállás jellegű - kijelölése a község déli, a Jókai Mór utca északi oldalán, a Kőlcsey utca két oldalán, valamint a Táncsics Mihály utca keleti oldalán
5. Szennyvízcsatorna hálózat kiépítése, szennyvíztisztító tervezett helye a 064 helyrajzi számú (Almási) földterületen a falutól délre az Arany János utca felől megközelítve.
6. Jóléti víztározó építése a Béci patak duzzasztásával:
  - Zalatárnok községgel közösen a falutól észak-keletre a 07 helyrajzi számú területen üdülőtő jelleggel
  - a község déli részén a meglévő belterületen a Táncsics Mihály utca és Arany János utca között horgász-látványtó jelleggel
7. Üdülőtérület kialakítása:
  - az északi tó felület és a Zalatárnok-Szentkozmadombja bekötőút között üdülőtőházas övezettel – lovas, kerékpáros, bakancsos turizmus és alkotótábor részére kemping, panzió kialakítással
  - az északi jóléti tó keleti oldalának nyugati lejtőjén elsősorban hétvégi házas telkes beépítéssel.
6. Közpark, pihenőpark kialakítás:
  - az északi jóléti tó környezetében
  - a déli horgásztó környezetében
  - belterületi kiszolgáló utak csomópontjaiban, valamint a nagyobb út menti közterületeken.
7. Sportterület kialakítás az északi horgásztó nyugati oldalán, és a faluközpontához csatlakozva
8. Utcafásítás őshonos növényekkel
9. Állattartási rendelet módosítása elsősorban a meglévő állattartás lakóterületre káros környezeti hatásainak csökkentése érdekében.
10. Temető bővítési terület kijelölése a meglévő temetőtől keletre.
11. Természeti és építészeti értékvédelmi rendelet megalkotása anyagi támogatással, közösségi céllal (kulcsosház, alkotóház stb.)
12. Gazdasági terület kijelölése elsősorban lakóterületet nem zavaró ipari-gazdasági jelleggel a község déli Gutörföldéhez vezető út keleti, és távlatban a nyugati oldalán a Jókai Mór utca továbbvezetésével a 068-as helyrajzi számú Kurtaföld út menti sávjának belterületbe vonásával.
13. Lovas és vadász turizmus fellendítése kapcsolódva a környező települések szolgáltatásaihoz. (Lovas útvonalak kihasználása a meglévő turista utak vonalán, vadászles.)
14. Útépítés Gutörfölde felé a meglévő földút helyén.
15. Kerékpárút és gyalogútépítés külterületen és belterületen.

Szentkozmadombja, 2004. november 29.

Káli Lajos  
Polgármester



**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT 2. VÁLTOZAT (véleményezésre küldött)**

Előzmények, vizsgálati összefoglaló  
Swot analízis, fejlesztési koncepció

## 5. AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEI

S. sz.	Véleményező szervek	További eljárásban		Vélemény, javaslat
		Részt kíván venni	Nem kíván részt venni	
1.	BM Nyugat-dunántúli Területi Főépítési Iroda	X		Jogszabályokra hivatkozva részt kíván venni. Következő fázisban kéri a jóváhagyott településfejlesztési koncepciót és előzetes véleményeket.
2.	Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség	X		Az elkészült tervet véleményezi, munkaközi egyeztetésben igény szerint részt vesz.
3.	Környezetvédelmi Felügyelőség NY-Dunántúli Zalai Kirendeltség		X	Nem érkezett válasz
4.	ÁNTSZ Zalaegerszegi Városi Intézete	X		Javaslatokat ad, jogszabályokra hivatkozik temető, szennyvíztisztító, levegő védelem kapcsolatban. <b>Egyetért azzal, hogy a nagyüzemi állattartás lakott területen kívül legyen, azt bűzhatással se szennyezze.</b>
5.	ZM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	X		Ismerteti az alkalmazandó jogszabályok betartását tűztávolság, oltóvíz mennyiség, tűzoltási útvonal, csapadék- és belvíz elvezetés kérdéseiben.
6.	Zalaegerszeg MJV Tűzoltóság		X	Nem érkezett válasz.
7.	ZM Közlekedési Felügyelet	X		75-ös út nyomvonalának egyeztetésére, a tervezésre vonatkozó előírások betartására hívja fel a figyelmet
8.	ZM Közútkezelő Kht.	X		Adatokat szolgáltatott a 7545. sz. Gutörfölde-Zalatórnok ök. úttal kapcsolatban. <b>Központi támogatással a hiányzó 3,7 km szakasz kiépül.</b>
9.	Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság	X		Adatokat szolgáltatott, véleményt adott. A terület sérülékeny felszín alatti vízbázist nem érint. A Szigeti patak völgyfenékén meliorációs létesítmények vannak. (Zeg. Vízgazd. Társ. Kezelésében)
10.	Magyar Geológiai Szolgálat Nyugat-Magyarországi Hivatal	X		Kikötése nincs, ásványvagyon nincs, meredek morfológiájú területek potenciális mozgásveszélyes ségére felhívja a figyelmet.
11.	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Műemlékfelügyeleti Ig. Budapest		X	Észrevételt nem tett.
12.	Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	X		<b>Jogszabályi előírásokra hivatkozik. Nem támogatja a Béci patak menti tavakat.</b>
13.	FVM ZMFöldművelésügyi Hivatala	X		Kifogást nem emelt. Javaslatokat adott a tervezet termőföld védelem, külterületek megközelítése, lakótelkek méretével kapcsolatban. Zalatárnokkal közös elképzeléseket jónak tartja.
14.	Állami Erdészeti Szolgálat	X		5 éves belüli belterületbe vonáshoz előzetes elvi engedélye kell. Kifogást nem emelt, vonatkozó jogszabályok figyelembe vételét kéri. <b>Szennyvíztisztító helyéhez nem járul hozzá. Horgászto és őshonos növény és állatbemutató helyét egyeztetni szükséges, ipari-gazd. terület ne érintsen erdőt.</b>
15.	Zala Megyei Földhivatal	X		<b>Konkrét beazonosítható terv esetében részletes véleményt ad.</b>
16.	ZM Növény- és Talajvédelmi Szolgálat	X		Ismertette a talajvédelemmel kapcsolatos tervi teendőket, javaslatot ad.
17.	Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar		X	Észrevételt nem tett, nem kíván továbbiakban részt venni.
18.	Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály Zeg.		X	<b>Kiemelten jónak tartja a kerékpárút tervét</b> közlekedésbiztonsági szempontból. További részvételéről nem nyilatkozott
19.	BM Településrendezési Főosztály			Nem érkezett válasz
20.	Zala Megyei Munkaügyi Központ		X	Észrevételt nem tett.

Előzmények, vizsgálati összefoglaló  
Swot analízis, fejlesztési koncepció



21.	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Keszthelyi Regionális I.	X		Régészeti, műemléki adatokat szolgáltatott.
22.	<b>Magyar Bányászati Hivatal Pécsi Bányakapitányság</b>	X		<b>Adatokat szolgáltatott. CH vezetékét MOL Földgázz szállító Rt-vel (Siófok), termékvezetékét MOL Termelési Egység (Nagykanizsa) egyeztetni kell. Ásványi nyersanyag kitermelés feltételeit szabályrendeletben is kéri rögzíteni.</b>
23.	Légügyi Igazgatóság			Nem érkezett válasz
24.	HM Katonai Légügyi Hivatal		X	Légügyi hatóságként hozzájárult.
25.	Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala	X		Ismertette az alkalmazandó jogszabályokat.
26.	<b>MOL Rt. Földgáz divízió Gellénházi Távvezetési Üzem</b>		X	<b>Nem érinti vezetékét, további részvételéről nem nyilatkozott.</b>
27.	ZALAVÍZ Észak-Zalai Víz és Csatornamű Rt.	X		Zalatárnoki vízműről a tervezett fejlesztések hosszú távon biztosíthatók. További részvételéről nem nyilatkozott.
28.	Magyar Gázszolgáltató Kft. Bak	X		Belterületen középnyomású hálózat üzemel, mely a fejlesztések ellátására is alkalmas. Egyetért.
29.	E-ON Dédász Pécs	X		<b>Egyeztetést kér a Keszthelyi Régióközponttal a fejlesztésekkel kapcsolatban.</b>
30.	MATÁV Rt. Soproni Műszaki Szolgáltatási Központ Gerinchálózati Üzemeltetési Csoport Zalaegerszeg		X	Optikai kábelt nem érint. A helyi távközlési hálózatot MATÁV Zeg. Létesítési és Hibaelh. Kirendeltséggel kell egyeztetni. Fejlesztésről MATÁV Sopron ad tájékoztatást.
31.	MATÁV Zalaegerszegi Létesítési és Hibaelhárítási Kirendeltség	X		Hálózat védelméről gondoskodni kell (fásítás, járda, kerékpárút építés, közpark stb. kialakítás)
31.	MATÁV Sopron		X	Felhívja a figyelmet a hálózat védelmére, tervet kér.
32.	T Mobile Budapest		X	Nem érkezett válasz.
34.	ZM Területfejlesztési Tanács		X	Nem érkezett válasz.
35.	Határőr Igazgatóság Nagykanizsa		X	Kifogást nem emel. Nem kíván részt venni.

Szomszédos Önkormányzatoktól nem érkezett válasz.

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA

Szentkozmadombja településrendezési tervének előzetes véleményezési eljárása befejeződött. A vélemények összesítését a fenti táblázat tartalmazza.

Azon véleményeket, melyek javaslatai a tervezés során döntés igényeltek az önkormányzat testülete részéről a testület elé kerültek 2005. április 25-én az alábbiak szerint:

1. A Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a **Béci patak menti tavak kialakítását nem támogatja.**
2. Állami Erdészeti Szolgálat a **szennyvíztisztító helyéhez nem járul hozzá.** További javaslata: horgászto és őshonos növény és állatbemutató helyét egyeztetni szükséges, ipari-gazdasági terület nem érintsen erdőt.
3. A község teljes belterülete kerüljön falusias lakó területfelhasználási egységbe a településközponton kívül.

A Béci patak menti tavak közül a **Zalatárnokkal közös üdülőtérülethez kapcsolódó tó kialakítás távlati fejlesztési területként** legyen feltüntetve a **településszerkezeti terven**, konkrét megvalósítás, beruházó megjelenése esetén a szabályozási tervi részeket kell elkészíteni de az egyeztetési eljárást nem kell lefolytatni.

A szennyvíztisztító helye kikerül a tervekből, mivel a Gutorföldei szennyvíztisztítóra való kapcsolódás távlatban nagyobb eséllyel szerepel, szintén a közös megvalósítás miatt.

A fent említett változtatásokkal a Képviselőtestület egyetért és a Településfejlesztési Konceptiót a határozati javaslatnak megfelelően módosítja.

Határozati javaslat: Szentkozmadombja község önkormányzata a Településfejlesztési Konceptiót az alábbi változtatásokkal módosítja:

1. Az Arany János és Táncsics Mihály utca között tervezett tó és közpark helyett falusias lakóterület felhasználás javasolt.
2. A Béci patak menti északi tó kialakítása Zalatárnokkal közösen a hozzá kapcsolódó üdülőterülettel távlati területfelhasználással kerüljön a Településszerkezeti Tervbe.
3. A szennyvíztisztító helye ne kerüljön feltüntetésre a tervekben. A szennyvízcsatorna hálózat távlati fejlesztése a Gutorföldei szennyvíztisztítóra való kapcsolódással javasolt.