

**1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁSA**  
**Jóváhagyva: 58/2005. sz. határozattal 2005. december 28.-án.**

## 1.1. TÉRSÉGI ELHELYEZKEDÉS, KÖZLEKEDÉS

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.), ebből 10 külföldi, a lakások száma 2001. december 31-én 70 db. A lakónépesség 23 %-a helyben dolgozik, mezőgazdaságból él, 77 %-a eljár más településre dolgozni. A települési úthálózat hossza 6 km. Vasútvonal nem érinti a települést. Vasútállomás legközelebb 5 kilométerre Gutorföldre, de a 10,5 kilométerre levő Bak jobban elérhető. A települést kizárólag közúton lehet megközelíteni. A tömegközlekedést a helyközi autóbuszjáratokon keresztül a ZALAVOLÁN Rt. biztosítja.

A község közműves vízellátással, gázellátással és elektromos hálózattal rendelkezik. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig a szennyvizek zárt gyűjtése és ártalommentes kihelyezése biztosított. A vízellátást a Zalatárnoki vízmű biztosítja, a közműves ivóvízhálózat 2,9 km. A középnyomású földgázvezeték 3,1 km hosszban van kiépítve, a Magyar Gázszolgáltató Kft. üzemelteti. A település csapadékvízvezető rendszereinek a befogadója a Kozmadombi (Béci) kisvízfolyás. A villamosenergia-ellátás kis és középfeszültségű hálózatai általában légvezetékes formában épültek ki. A kisfeszültségű hálózatnál légekábeles vezeték is megtalálható. A település ivóvíz- és villamosenergia-ellátása 100%-osnak tekinthető. A lakások egyharmadában van telefon. A gázhálózatba 2001-ben a lakások 10 %-a volt bekötve. Zalatárnok és Szentkozmadombja községekben a tervezett csatorna-hálózattal összegyűjtött szennyvizek a Gutorföldre meglévő szennyvíz-tisztítótelepén kerülne megtisztításra.

Szentkozmadombja térségében a vezeték nélküli távközlési ellátást jelenleg a MATÁV Rt. biztosítja. Kábel TV hálózat nincs kiépítve. A településen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Pannon GSM, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

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 Gutorföldre. Zalatárnok felé kiépített közút, Gutorföldre felé kiépítetlen földút van. A településen átmegy az Országos Kék Túra útvonala. Kiépített kerékpárútja nincs, de a nyugati határmenti kerékpárútra Gutorföldén keresztül lehet kapcsolata.

Környező településekkel a kapcsolattartás a következő:

- Zalaegerszeg - megyeszékhely, munkalehetőség
- Zalatárnok - körjegyzőség, oktatás, egészségügy, hivatal, hitélet
- Rádiháza - lovasturizmus
- Gutorföldre - vasútállomás, nyugati határmenti kerékpárút
- Gellénháza - munkalehetőség - MOL földgáz - kerékpáros turizmus
- Tófej - munkalehetőség – Zalakerámia
- Söjtör - turizmus – Deák emlékház
- Nova - biofarm, népi mesterségek, élelmiszer feldolgozás
- Bak - munkalehetőség, kerékpárút

## **1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJSZERKEZET**

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.

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 rézsík rendezése szükséges. A talajleomosódás a vízerózióknak kitett területek növényborításával csökkenthető. Közparkja nincs. Közkerítés 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, a község észak-nyugati belterületi határán, 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 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.

A helység egyszerű szerves szerkezetű, észak-déli irányú három utcás zsákfalú, jellemzően oldalhatáron álló beépítéssel. Az eredeti község a Kozmadombi (Béci) patak nyugati oldalára települt.

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 Kölcsey utca, Zrínyi utca, Táncsics utca).

A település szerkezetének távlatban is legmeghatározóbb eleme a táji és természeti adottságai, s ennek megtartása a terv egyik fő feladata. A településszerkezet alapvetően nem változik. A közigazgatási területen belül a mély fekvésű és az erdővel borított részek beépítésre nem alkalmasak (Kozmadombi patak partjától 50-50 m-en belül építmény elhelyezése tilos).

A belterület jellemzően beépült lakóterület. A kis település házai eredetileg szétszórtan, szeresen helyezkedtek el. A két beltelkes telekhasználat még megtalálható a faluban. Szerkezetét, utcarendszerét, az utcaképet és annak karakterét meg kell őrizni. A településnek lehatárolható központi része van, itt megtalálhatók a működő intézmények, melyek települési feladatokat látnak el. Községi területe a Faluház és vegyes bolt környezete a 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.

A fejlesztéseket meghatározó tényezők:

- A települést É-D-i irányban kettészelő 7545. sz. összekötő út mely Zalatárnok felé a 75-ös országos főútra való csatlakozást jelenleg biztosítja.
- A 7545. sz. ök. út tervezett meghosszabbítása Gutorföldre felé kapcsolat a vasútállomás, valamint a nyugati határ mentén és Zalaegerszeg felé vezetett kerékpárút hálózathoz.
- Csendes, zajhatástól mentes környezet.
- Kedvező táji, domborzati adottságok.
- A település belterülete kialakulnak tekinthető, lakóterület bővítés nem szükséges a meglévő nagyszámú üres telek miatt.
- A belterület jellemzően lakóterület, az összefüggő intézményhálózat területei településközpont vegyes területfelhasználásúak.
- Zalatárnokkal közösen az északi község határ keleti vonalán a 07 helyrajzi számú területen távlatban üdülő, környezetében üdülőházas övezettel – lovas, kerékpáros, bakancsos turizmus és alkotótábor részére kemping, panzió kialakítása tervezett az országos Kék túra útvonalhoz kapcsolódva.
- Lovas és vadász turizmus fellendítése, kapcsolódás a környező települések szolgáltatásaihoz (Rádiházán lovaglós, vadászlesek építése, lovaglós utak kijelölése, a volt Kastély vendég fogadásra történő átépítése)
- A volt Tsz-major sertéstelep EU szabvány szerinti működtetése (hígtrágya kezelés) állomány csökkentés, búzhatás, felszámolása, kötelező többszintes védőfásítás telepítése, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként való további működtetése.
- Új ipari terület kijelölése a falutól délre a 7545. sz. ök. út tervezett meghosszabbításának keleti oldalán a 068 hrsz telken

- A tervezett fejlesztési irányokkal a terv megtartja a jelenlegi településszerkezetet. A fejlesztési területekkel elsősorban a lakó- és munkahelyteremtő beruházások területigényét, valamint a pihenés, üdülés és vonalas infrastruktúra fejlesztését irányozza elő.

### 1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS JELLEMZŐI

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

#### A) A beépített és beépítésre szánt területek

- 1) Lakóterületek
  - a) Falusias lakóterületek (LF)
- 2) Üdülőterületek
  - a) Üdülőházas üdülőterületek (Üü)
- 3) Vegyes területek
  - a) Településközpont vegyes területek (Vt)
- 4) Gazdasági területek
  - a) Ipari gazdasági terület (Gip)
  - b) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- 5) Különleges területek
  - b) Sportterület (Ksp)
  - c) Temető (Kt)

#### B) A beépítésre nem szánt területek

- 1) Közlekedési és közműterületek (KÖu, KMtr, KMszá, KMGáz)
- 2) Zöldterület – közpark (Zkp)
- 3) Erdőterületek
  - a) Gazdasági erdőterület (Eg)
  - b) Védelmi erdő (Ev)
- 4) Mezőgazdasági területek
  - a) Általános mezőgazdasági területek (Má)
  - b) Kertes mezőgazdasági területek (Mk)
- 5) Vízgazdálkodási területek (V)

#### Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői:

Szentkozmadombja Településszerkezeti Terve a jóléti tó és környéke üdülőházas területet távlati jellege miatt a község belterületére vonatkozó – a szerkezeti tervvel egyidőben készülő - szabályozási tervben nem javasolja szabályozni. A területre a hasznosítási cél megvalósításakor szükséges a részletes szabályozást elkészíttetni.

Szentkozmadombja Településszerkezeti Tervében szereplő területfelhasználási egységek jellemzői az alábbi részletezéssel kerülnek összefoglalásra. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, a maximális építménymagasság (épület, műtárgy), a maximális beépítettség és a minimális zöldfelületi arány, melyek a részletes szabályozás során a tömb egyedi sajátosságainak megfelelően változhatnak.

*Az egyes terület felhasználási egységeknél dönt betűvel annak OTÉK szerinti definíciója is meghatározásra került, mely nem része a határozatnak.*

| <b>Jel</b>  | <b>Terület-felhasználási egység</b>             | <b>Megengedett max. szintterület-sűrűség</b> | <b>Tervezett max. építménymagasság (m)</b> | <b>Tervezett max. beépítettség (%)</b> | <b>Min. zöldfelületi arány (%)</b> |
|-------------|---|--|--|--|------------------------------------|
| <b>Lf</b>   | Falusias lakóterület                            | 0,3-0,5                                      | 4,5  | 20-30                                  | 50                                 |
| <b>Üü</b>   | Üdülőházas üdülőterület                         | 0,4  | 6,0  | 10                                     | 50                                 |
| <b>Vt</b>   | Településközpont vegyes terület                 | 0,75   | 6,5  | 30                                     | 40                                 |
| <b>Gip</b>  | Ipari gazdasági terület<br><b>(nagytávlatú)</b> | 0,6  | 7,5  | 30                                     | 40                                 |
| <b>Gksz</b> | Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület      | 0,6  | 6,0  | 30                                     | 40                                 |
| <b>Ksp</b>  | Különleges terület -Sportterület                | 0,15   | 6,0  | 15                                     | 70                                 |
| <b>Kt</b>   | Különleges terület-Temető                       | 0,15   | 4,5  | 10                                     | 70                                 |

#### 1.4. BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A településszerkezeti terv lehatárolja a beépített és további beépítésre szánt területfelhasználási egységeket, amelyeken belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %.

##### 1) LAKÓTERÜLETEK

###### a) Falusias lakóterületek (Lf)

*A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.*

Szentkozmadombja településszerkezetét tekintve a kialakult utcákban kialakult beépítés a jellemző. Átlagos méretű telekszélességek és mélységek mellett keskeny és hosszan elnyúló valamint nagy szélességű és kis mélységű telkek egyaránt megtalálhatóak.

Épületek a telkek utcavonala mentén előkert nélkül vagy minimális méretű előkerttel, az új utcanyitásoknál 5 m-es előkerttel épültek, ez egyben a beépítési sávot is meghatározza. Szentkozmadombja településszerkezetében a lakóterületek építési használatuk szerint falusias lakóterület felhasználási egységként határozhatók meg, mely elhelyezkedését illetően – a település központjának tekinthető volt Kastély, busz forduló, harangláb környezetét kivéve – a belterület jelentős része. A területen a település állattartási rendeletével összhangban mezőgazdasági tevékenység és állattartás folytatható. A telkeken a lakóépületen kívül a gazdálkodási tevékenységet kiszolgáló épületek is elhelyezhetők. A kialakult beépítési módhoz, és építési karakterhez igazodva jellemzően 4,5 m a megengedhető építménymagasság. Új

lakóterület kijelölésére nincs szükség a nagy számú (80 db kialakítható) beépítetlen közművesített telkek miatt. A Kozmadombi (Béci) patak partjától számított 50-50 m kivételével a meglévő belterületi telkek beépíthetők.

## 2) ÜDÜLŐTERÜLETEK

### a) Üdülőházas üdülőterületek (távlati)

A területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális adottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

### A távlati üdülőházas üdülőterületek új beépítésre szánt területei:

A település Zalatárnokkal határos **északi** jelenlegi belterülethatárán belül a 09 hrsz-ú telkek egy része **távlati üdülőházas üdülőterületként kerül kijelölésre 1,3 ha** területen. A területen a legkisebb kialakítható üdülőtelkek 1100 m<sup>2</sup>. Az üdülőtelkek a 7545. sz. ök. útra közvetlenül nem nyílhatnak.

## 3) VEGYES TERÜLETEK

### a) Településközpont vegyes területek (Vt)

*A terület felhasználási egység biztosítja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyes olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyház, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A településen vegyes területként azok a tömbök kerültek kijelölésre, amelyek távlati funkciója túlnyomóan nem csak lakó, hanem intézményi és szolgáltató funkció is.*

**Településközpont vegyes övezetbe a település központjának tekinthető volt Kastély, busz forduló, harangláb, a Faluház és vegyes bolt környezete** kerül a 235/3, 236, 237/1-2, 164/1-2, 165 hrsz-ú telkek területe a kialakult beépítési karakterrel. E területen található a település intézményeinek és kereskedelmi egységeinek többsége. Ezen a területen biztosítható a változó igényeknek megfelelően a funkciók átalakulása, melyek a lakófunkciót alapvetően nem zavarják.

## 4) GAZDASÁGI TERÜLETEK

### a) Ipari gazdasági terület (Gip)

*Az ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.*

**Ipari gazdasági nagytávlatú területfelhasználási egységbe** külterületen a 7545. sz. ök. út Gutorföldre felé vezető tervezett út jobb oldalán a **községtől dél-keletre a 064/4 hrsz-ú telkek 2,25 ha része került**, elsősorban **egyéb ipari területként**.

### b) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

*A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban **nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál**. A területen a gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő,*

*sportépítmény – kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezésére szolgál.*

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe a község észak-nyugati részén a volt Tsz-major és környékének területe a 013/9-10, 013/12, 021/2-3, 021/5 hrsz telkek kerülnék 2,8 ha területtel. A sertéstelep működésének korlátozása a lakóterület közelsége és a bűzhatás miatt javasolt. A területen egyéb nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható.**

## **5) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

*A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző terület felhasználási egységekbe nem sorolhatók.*

A különleges területek intézményi jellegű – csak a megnevezett funkciójú intézmények és egyéb építményeik elhelyezésére szolgáló területegységek.

### **a) Temető (Kt)**

Szentkozmadombja területén a **meglévő temető** területe, valamint annak nyugati irányú 015 és 013/7 hrsz telekkel való részbeni **0,15 ha bővítése** különleges-temető területfelhasználási egységbe kerül, mely a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

### **b) Sportterület (Ksp)**

A település területén a **Faluház és vegyes bolt mögötti terület 0,315 ha** a különleges-**sportterület** területfelhasználási egységbe kerül, mely főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

## **1.5. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

A településszerkezeti terv lehatárolja a beépítésre nem szánt területeket, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

### **1) KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰTERÜLETEK**

*A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.*

A terv biztosítja a meglévő úthálózat bővítését a fejlesztési területek feltárására, valamint előírja tervezett területfejlesztések közműellátását, a fejlesztéseket korlátozó közműhálózatokat és létesítményeket, biztosítja tervezett közművezetékek és közműépítmények nyomvonalát, védősávját és védőövezetét.

A szerkezeti terv a közlekedési területek közül feltünteti:

- Az úthálózat gerincét képező településszerkezeti jelentőségű közút a 7545. sz. ök. út – belterületi megnevezése Jókai utca - valamint annak Gutorföldre



felé vezető tervezett nyomvonalát, valamint a csatlakozó kiszolgáló utak nyomvonalát és csomópontjait.

- A tervezett kerékpározható és kerékpárutak nyomvonalát.
- A településen átvezető országos Kék túra útvonalát.
- A települési jelentőségű gyalogutakat.
- A települési jelentőségű közterületi parkolókat.

Meglévő és tervezett forgalmi út:

- 7545 sz. Gutorföldre-Zalatárnoki ök. út

Meglévő és tervezett települési jelentőségű gyűjtőút:

- 7545 sz. országos mellékút belterületi szakasza, helyi megnevezése Jókai Mór utca

Tervezett kerékpározható út:

- A Zalatárnok és Gutorföldre települések között a **kis forgalmú 7545 sz. ök. két oldalán**, forgalom növekedés esetén a nyugati oldal megerősített padkáján a **kerékpározás biztosítható**.

Meglévő turista útvonal:

- Rádiháza-Szentpéterföldre-Pusztaderics-Söjtör felől **átmegy** a település keleti oldalán **a faluban a Táncsics és Kölcsei utcákon át észak felé az országos Kék túra útvonala**. Belterületi szakaszán pihenők, esőbeálló, vendégváró helyek kiépítése javasolt.

Tervezett gyalogút

- A **Jókai utca felől** a meglévő 179 hrsz-ú közút 178 hrsz-ú telken való továbbvezetésével **az Arany János utcára átvezető gyalogút**.

Meglévő és tervezett közterületi parkolók:

- A Jókai Mór utcán **a temető melletti közterületen 20 parkolóhely** javasolt.
- valamint a **Faluház és a vegyes bolt telkén 16 parkolóhely** javasolt.

Meglévő busz forduló átépítése javasolt a Jókai M. u. – Arany J. u. csomópontjában közepes méretű körforgalommal. A körforgalom belső sugara 9 m, a külső ív sugara pedig 16 m. A busz megálló a meglévő helyén busz öböllel alakítható ki. Ez a megoldás a később tovább épített 7545. sz. ök. út belterületen való lassítását is eredményezi.

## 2) ZÖLDTERÜLET-Közpark (Zkp)

*A terv kijelöli a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területét.*

Tervezett közpark:

- A település központban a **Faluház mögött** a tervezett sportterülethez kapcsolódva **játszóter, pihenőpark** alakítható ki.

- **Távlati üdülőterületen** a 7545 sz. ök. út és a tervezett tó között a 07/1, és 09 hrsz-ú telkeken **1,6 ha területtel** közpark kerül kijelölésre.

### 3) ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a jellemzően fás növényekből és társult élőlényekből fedett, legalább 1500m<sup>2</sup> kiterjedésű földterületet tekintjük, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket.

#### a) Gazdasági erdőterület (Eg)

Gazdasági erdőterület Szentkozmadombja közigazgatási területén a meglévő és tervezett erdőterületek.

#### b) Védelmi erdő (Ev)

Védelmi jellegű erdőtelepítés:

- A lakóterületek mezőgazdasági szántó területekkel való csatlakozása mentén kialakított 10 m többszintes növényzettel fedett területek kialakítása javasolt az észak-nyugati szél irányába eső Jókai Mór utca kertvégek mögötti 037 hrsz-ú út nyugati oldalán a mezőgazdasági por ellen
- A volt Tsz-major sertéstelep keleti telekhatárán 20 m többszintes növényzettel fedett terület kialakítása valamint a 022 hrsz-ú út két oldalán utcafásítás javasolt.

### 4) MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A terv kijelöli a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területeket.

#### a) Általános mezőgazdasági területek (Má)

Általános mezőgazdasági területbe tartoznak a szántók, gyepek, rétek, legelők, nagyüzemi gyümölcsösök.

### 5) VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V)

A terv kijelöli a meglévő és fejlesztésre javasolt vízgazdálkodási területeket, melybe a folyóvizek, állóvizek, közcélú csatornák medre és parti sávja tartozik.

Meglévő vízgazdálkodási területek:

- Kozmadombi (Béci) és Szigeti patak, patakvölgy, és árkok.

Tervezett vízgazdálkodási terület:

- Zalatárnok közigazgatási határán átmenő, a **Kozmadombi (Béci) patak duzzasztásával** észak-déli irányba kialakítandó **jóléti horgász-tó** és környéke a **07/2 hrsz-ú 0,7 ha területen**.

## 1.6. ÉRTÉKVÉDELEM

### 1) TÁJI ÉRTÉKEK

Az 1996. évi XLII. Törvény a természet védelméről, a gyepek, erdők és nádas területeket a természeti területek közé sorolja, s az ezen területeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi Vízügyi Felügyelőséget.

A község területén védelemre javasolt különleges természeti érték nincs kijelölve.

A Nemzeti Ökológiai Hálózatba tartozik a Kozmadombi (Béci) és a Szigeti patak és rétjei.

A külterület fasorokban hiányos. A külterületi utak mentén, valamint a védelmi erdő területeken javasolt őshonos fafajból fasor telepítés. A belterületen az utcáfásításokat a légvezetékekkel ellentétes oldalon szükséges megvalósítani.

### 2) MŰVI ÉRTÉKEK

Az elkészült örökségvédelmi hatástanulmány alapján a helyi védelem – a felsorolt építmények (épület, műtárgy) vonatkozásában – a következőkre terjed ki külön-külön és együttesen:

a.) Az egyedi védelem:

**H1** – jellel a védelem az épület(ek) teljes tömegére, helyére, szerkezetére, alaprajzára, homlokzatára, színezésére, külső és belső részleteire vonatkozik,

**H2** – jellel az építmény (épület, műtárgy) valamely rész értékére, építészeti elemeire vonatkozik,

**H4** – jellel a védelem a műtárgy (szobor, kereszt, emléktábla) teljes tömegére, helyére és részleteire.

b.) A területi védelem:

**H3** - a település olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet (terek, utcák vonalvezetése és beépítettsége) történelmi folyamatosságát képviseli, továbbá olyan településrész, tér, utca, útszakasz vagy temető, ahol jelentős számban található értékes és védendő épületek, szobrok vagy sírjelek, így azok együttest alkotnak.

A helyi védelemre javasolt építmények (épület és műtárgy) az alábbiak:

1.) **H1** jelű, teljes körű védelemben részesülő épületek:

| Sor szám<br>(örökségvédelmi<br>hatástanulmány<br>sorszám) | Objektum<br>címe        | Objektum<br>megnevezése         | Hrsz. | Védelem<br>foka | Védelem<br>leírása         |
|---|-------------------------|---------------------------------|-------|-----------------|----------------------------|
| 1   | Jókai Mór<br>utca eleje | Temető kápolna                  | 232   | H1              | Teljes épület <sup>x</sup> |
| 2.  | Arany János<br>utca 2.  | Lakóház, mellék-<br>épületekkel | 1     | H1              | Teljes épület <sup>x</sup> |
| 3.  | Jókai Mór<br>utca 13.   | Kastély                         | 237/1 | H1              | Teljes épület <sup>x</sup> |

|    |                      |         |     |    |                            |
|----|----------------------|---------|-----|----|----------------------------|
| 4. | Arany János utca 7.  | Lakóház | 161 | H1 | Teljes épület <sup>x</sup> |
| 5. | Arany János utca 15. | Lakóház | 146 | H1 | Teljes épület <sup>x</sup> |
| 6. | Arany János utca 11. | Lakóház | 145 | H1 | Teljes épület <sup>x</sup> |

Megjegyzés: teljes épület<sup>x</sup> (alprajz, szerkezet, homlokzat)

2.) **H2** jelű védelemben részesülő építmények:

| Sor szám<br>(örökségvédelmi hatástanulmány sorszáma) | Objektum címe      | Objektum megnevezése | Hrsz. | Védelem foka | Védelem leírása |
|--|--------------------|----------------------|-------|--------------|-----------------|
| 7.   | Jókai Mór utca 11. | Harangtorony         | 237/2 | H2           | Harangtorony    |

3.) **H3** jelű védelemben részesülő építmények:

| Sor szám<br>(örökségvédelmi hatástanulmány sorszáma) | Objektum címe        | Objektum megnevezése | Hrsz. | Védelem foka | Védelem leírása               |
|--|----------------------|----------------------|-------|--------------|-------------------------------|
|  | Jókai Mór utca eleje | Temető               | 232   | H3           | Temető területe, sírkeresztek |

4.) **H4** jelű védelemben részesülő építmények:

| Sor szám<br>(örökségvédelmi hatástanulmány sorszáma) | Objektum címe                 | Objektum megnevezése | Hrsz. | Védelem foka | Védelem leírása |
|--|-------------------------------|----------------------|-------|--------------|-----------------|
| 8.   | Arany J. u. Jókai M. u. sarok | Kőkereszt            | 144   | H4           | Teljes építmény |
| 9.   | Jókai Mór utca eleje          | Temetői kereszt      | 232   | H4           | Teljes építmény |
| 10.  | Arany János u. 26.            | Kőkereszt            | 16    | H4           | Teljes építmény |
| 11.  | Arany János u. 48.            | Kőkereszt            | 40    | H4           | Teljes építmény |
| 12.  | Arany János u. 43.            | Kerekes kút          | 144   | H4           | Teljes építmény |
| 13.  | Arany János u. 17. előtt      | Öntött vas kút       | 144   | H4           | Teljes építmény |

A belső falukép érdekében meg kell őrizni a beépítési struktúrát - az OTÉK alóli felmentés lehetőségével – azokon a helyeken ahol az másképp nem lehetséges.

Be kell tartatni a régészeti feltárást igénylő területeken a beruházások megkezdése előtti megkutatást.

A helyi védelembe volt épületek közjóléti hasznosítását szorgalmazni kell ott ahol a védelem anyagi előteremtése nem biztosított.

(A jóváhagyandó munkarészek a szabályrendeletben, a részletes vizsgálatok az alátámasztó munkarészek között szerepelnek.)

Műemlékvédelem

A községben országos jelentőségű műemlék nem található.

### **3) RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK**

A település közigazgatási területén ismert régészeti lelőhelyek nem találhatók, de a településszerkezeti terven lehatárolt régészeti érdekű területek védelméről gondoskodni kell.

A településszerkezeti terv alapján a fenti területek mindenfajta mélyépítési munka megkezdése előtt régészeti kutatást igényelhetnek, mely a szabályozásban megjelenik.

## **1. 7 . KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS VÉDELEM**

Szentkozmadombja község településszerkezeti és szabályozási terve környezetalakítási és környezetvédelmi alátámasztó munkarészeinek célja a tervjavaslatok környezeti hatásainak elemzése a fejlesztések környezetbarát megoldása érdekében. A cél a tájhasználat és meglévő környezeti értékek védelme a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. További cél az, hogy mind az új hazai környezetvédelmi jogszabályoknak, mind az EU elvárásoknak megfelelő terv készüljön.

### **1) TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM**

A talajok szennyező forrásai a vizekéhez hasonlóak, és azzal együtt is oldhatók meg. A település külterületén a domborzati viszonyokból nem alakul ki vízerózió. A csapadék okozta lemosódások a csatornahálózat kiépítésével csökkenthetők. Komplex módon agrotechnikai megoldásokkal – rétegvonal irányú művelés, állandó növényborítás biztosítása – és erózió ellen védő cserjesávok telepítésével lehet megoldani. A közútra torkolló földutaknál ráccsal fedett iszapfogó aknákat kell létesíteni, amelyet rendszeresen tisztítani kell.

A felszíni és felszín alatti vizekre súlyos veszélyforrást jelentő kibocsátó a községben a volt Tsz-majorban működő sertéstelep. További működését korlátozni szükséges, hígtrágya kezelését és hasznosítását EU szabványhoz kell kötni. Nagyobb csapadék esetén a hígtrágya a Szigeti patakba jut. A mezőgazdasági tevékenységgel járó műtrágya és növényvédő szer felhasználás kisebb szennyező forrás, mivel azok a vízfolyásoktól távol esnek, a kimosódás veszélye nem nagy. Hasonló jelentőségű a lakások szennyvíz derítójéből a környezetbe jutó veszélyes anyag hatása is. A község egyelőre szennyvíz csatornahálózattal nem rendelkezik.

A termelői lakossági szennyvíz elvezetése és kezelése a szennyvíz csatorna hálózat kiépítésével megoldódik.

## **2) LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELEM**

Levegőszennyezés Szentkozmadombja község területén gyakorlatilag nincs. A mezőgazdasági gépek okozhatnak esetenként kipufogógáz és por szennyezést. Ennek mértéke azonban alacsony.

## **3) ZAJVÉDELEM**

A levegőszennyezéshez hasonlóan zajszennyezés gyakorlatilag nincs.

A település zajvédelmi szempontból a 8/2002. (III.22.) Kö-Eü rendelet alapján a közlekedésből származó megengedett A-hangnyomásszint a lakóterületen az összekötő és bekötő út mentén nappal 60, éjjel 50 db, és a lakóterületek többi részén nappal 55, éjjel 45 dB.

Üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei gazdasági és különleges területen nappal 60, éjjel 50 db. A lakóterületen belül található szolgáltatások zajkibocsátása esetén a lakóterületre vonatkozó határértékek érvényesek.

## **4) HULLADÉKGAZDÁLKODÁS**

A településen a háztartási hulladék gyűjtése és elszállítás nem megoldott. A keletkező háztartási hulladék ártalmatlanításának megoldása a szervezett hulladékgyűjtés.

A terv javaslatot ad:

- Javaslatot ad a meglévő erdőterületek, mezőgazdasági területek megtartására az beépítésre szánt területek gazdaságos lehatárolásával.
- Javaslatot ad a védelemre javasolt természeti értékek megőrzésére
- A közlekedésből eredő légszennyezés és zaj hatások csökkentésére
- A szennyvízcsatorna hálózat kiépítésére
- A hulladékgyűjtés megoldásában továbbra is szorgalmazza a terv a regionális hulladéklerakóra való szállítást.
- A bűzhatás csökkentésére a lakóterületek közelségében.
- A belterületek határán javaslatot ad a mezőgazdasági por elleni védelem érdekében szükséges védőfásítások és útfásítások kijelölésére.
- Kijelöli a védőtávolságokat és védőterületeket a vonalas infrastruktúra, az országos közutak, a vízfolyások mentén.

## **1. 8 . FEJLESZTÉSI TERÜLETEK ÜTEMEZÉSE TERÜLETI MUTATÓK**

Fejlesztési terület a település azon kijelölt területe, amely funkcióváltásra ítélt, jelenleg belterületi, vagy külterületi nem beépíthető terület, a Szabályozási terv jóváhagyását követően azonban ütemesen a kijelölt területfelhasználással belterületbe vonható, a funkcióváltásnak megfelelően a Helyi építési szabályzatban foglalt előírások szerint beépíthető.

A fejlesztések között dőlt betűvel szedett az új területfelhasználások területe.

| Sor-<br>szám | Fejlesztési<br>terület<br>megnevezése                                  | Javasolt<br>terület-<br>felhasz-<br>nálás | Teleknagyság (ha)                     |   | Telek<br>szám<br>(db) | Lakás,<br>üdülő<br>szám<br>(db) | Ütem  |
|--------------|--|---|---------------------------------------|---|-----------------------|---------------------------------|-------|
|              |  |   | Bel-<br>területi<br>funkció<br>váltás | Külterület<br>vagy<br>belterületbe<br>vonás |                       |                                 |       |
| 1.           | Jókai utca   | Lf  | -                                     | -   | 27                    | 27                              | III.  |
| 2.           | Arany János –<br>Mikszáth Kálmán u.                                    | Lf  | -                                     | -   | 15                    | 15                              | IV.   |
| 3.           | Kölcsey utca   | Lf  | -                                     | -   | 20                    | 20                              | VI.   |
| 4.           | Zrínyi Miklós -<br>Táncsics Mihály u.                                  | Lf  | -                                     | -   | 18                    | 18                              | V.    |
| 5.           | <i>Távlati üdülőházas<br/>üdülőterület</i>                             | Üü  | -                                     | 1,3   | 40                    | 40                              | XI.   |
| 6.           | <i>Tsz major kereske-<br/>delmi -szolgáltató<br/>gazdasági terület</i> | Gksz                                      | -                                     | 2,0   | 5                     | -                               | VII.  |
| 7.           | <i>Dél-keleti nagytávú<br/>ipari gazdasági terület</i>                 | Gip                                       | -                                     | 2,25  | 4                     | -                               | VIII. |
| 8.           | <i>Különleges terület<br/>temető bővítés</i>                           | Kt  | -                                     | 0,15  | -                     | -                               | IX.   |
| 9.           | <i>Különleges terület<br/>faluház mögötti<br/>sportterület</i>         | Ksp                                       | 0,315                                 | -   | -                     | -                               | I.    |
| 10.          | <i>Távlati üdülőterületi<br/>jóléti tó (víztározó)</i>                 | V   | -                                     | 0,7   | -                     | -                               | X.    |
| 11.          | Faluház mögötti<br>zöldterület közpark                                 | Zkp                                       | 0,05                                  | -   | -                     | -                               | II.   |
| 12.          | <i>Távlati üdülőterületi<br/>közpark</i>                               | Zkp                                       | -                                     | 1,6   | -                     | -                               | XII.  |
|              | Összesen:  |   | 3,71                                  | 13,30                                       | 129                   | Lf 80<br>Üü 40                  |       |

Általános települési adatok:

A település közigazgatási területe:

508,1 ha

Belterület nagysága:

61,3 ha

Külterület nagysága:

446,8 ha

Tervezett fejlesztési területek nagysága (belterülethez viszonyítva):

|   |          |                       |
|---|----------|-----------------------|
| lakóterület fejlesztés:                 | 80 telek | meglévő belterület    |
| üdülőterület fejlesztés:                | 1,30 ha  | (kb. 2,1 % növekedés) |
| gazdasági terület fejlesztés:           | 4,25ha   | (kb. 6,9 % növekedés) |
| zöldterület fejlesztés:                 | 2,29 ha  | (kb. 3,7 % növekedés) |
| különleges terület (temető) fejlesztés: | 0,15 ha  | (kb. 0,2 % növekedés) |
| üdülőterületi tó fejlesztés:            | 0,70 ha  | (kb. 1,1 % növekedés) |
| összesen:                               | 8,69 ha  | (kb.14,18% növekedés) |

Tervezett belterület nagysága (a fejlesztési területekkel):

69,99 ha

Tervezett külterület nagysága (a fejlesztési területek nélkül):

438,11 ha