TER·T·REND
H-1016 - Budapest, Gellérthegy u. 16. • tel: +36 1 488-0202 • fax: +36 1 488-0199 • tertrend@tertrend.hu • www.tertrend.hu

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
JÓVÁHAGYOTT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján)

55/2015. (V. 26.) KT. HATÁROZATTAL ÉS
14/2015. (V. 28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
ELFOGADOTT DOKUMENTÁCIÓ

2015. MÁJUS

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: **TÉR-T-REND Kft.**

Wolf Beáta
okl. építészmérnök, városgazdálkodási mérnök
vezető településtervező: TT/1É-01-2384

Cseri Gabriella
településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus
településtervező:TT-01-4867

Révész László
településmérnök

Horváth Marianna
okl. építészmérnök

Tájrendezés, környezetalakítás: **Topoland Bt.**

Tóthné Pocsok Katalin
okl. kertészmérnök,
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 01-5086

Közlekedés: **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft**.

Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, településmérnök
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559

Közművek, hírközlés: Felhős Koppány
okl. építőmérnök
településtervezési vízi közmű tervező, TV-T-01-7609

Csereklyei Tibor
okl. villamosmérnök
településtervezési energia-közmű tervező, TE-T-01-5838

Molnár Attila
építéőmérnök
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

2015. MÁJUS

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(AZ EGYES CÍMSZAVAKRA KLIKKELVE KÖZVETLENÜL ELÉRHETŐ A DOKUMENTÁCIÓ MEGFELELŐ RÉSZE:)

I. ELŐZMÉNYEK, FELÜLVIZSGÁLAT INDOKLÁSA

II. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK: TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV

- T- 1 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
- TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

III. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETEI - RENDELETTERVEZET
- SZ-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET KÜLTERÜLETÉRE
- SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZPONTI BELTERÜLETRE
- SZ-3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV ORMÁND PUSZTA TERÜLETÉRE

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK: MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

- HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ
- HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ
- HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ
- ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK
- SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK
- SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

V. MELLÉKLETEK: AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI

VI. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VII. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG MEGBÍZÁSÁBÓL KÉSZÍTETTE:

TÉR-T-REND KFT.
1016 Budapest Gellérthegy utca 16.
tel:+36 20 320 9508, fax:+36 1 488 0199
email: tertrend@tertrend.hu
www. tertrend.hu

TÉR·T·REND

I. ELŐZMÉNYEK, FELÜLVIZSGÁLAT INDOKLÁSA

TARTALOM:

1. ELŐZMÉNYEK **2**

2. A TERVEZÉSI FELADAT, A DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA **2**

3. A TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP **3**

1. ELŐZMÉNYEK

Zalakomár község közigazgatási területének egészére 1998.-1999. közötti időszakban készültek el a **hatályos településrendezési eszközök**, így a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, valamint a kül- és belterületet egyaránt lefedő szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat (készítette: Kanizsaterv Kft.).

Zalakomár 2008-ban **csatlakozott a Balaton-törvény hatálya alá tartozó kiemelt üdülőkörzet területéhez**, így törvényi kötelezettsége van arra vonatkozóan, hogy a településrendezési eszközeit a csatlakozást követő 6 éven belül felül kell vizsgálnia és módosítania kell. Ennek első lépéseként készültek el a település fejlesztési célkitűzései és a község településrendezési tervének megalapozása céljából, még a régi jogszabályi háttér alapján **a településfejlesztési koncepció** (készítette: TÉR-t-REND Kft. - Ecorys Magyarország Kft.), melyet a képviselő-testület a 118/2012. (X. 29.) önkormányzati határozatával fogadott el.

A **2012. év folyamán a jogszabályi háttér teljesen átalakult**, az építésügyet meghatározó alapvető jogszabályok módosultak, illetve újak léptek a korábbi jogszabályok helyébe. Ennek kapcsán jelentős mértékben megváltozott az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a kulturális örökségvédelemmel kapcsolatos jogszabályok, hatályba lépett az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

Jelen dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ban meghatározott **véleményezési szakasz lefolytatásá**hoz készült. Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan folyik a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviseleti szervek, valamint gazdálkodó szervezetek, stb.), a Zala Megyei Önkormányzattal és a szomszédos önkormányzatokkal. A **partnerségi egyeztetés** szabályairól a képviselő-testület a 64/2013. (IV. 29.) önkormányzati határozatával döntött.

2. A TERVEZÉSI FELADAT, A DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

Jelen tervfelülvizsgálat célja **a településrendezési eszközök és a Balaton-törvény, valamint az új jogszabályi háttér közötti összhang megteremtése.** A településrendezési eszközök készítése kapcsán, a magasabb rendű terveknek való megfeleltethetőség vizsgálata és annak igazolása történik, a Balaton-törvény 2014. január 1-től hatályos tartalmához. A településrendezési tervek, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatnak megfelelően, valamint az OTÉK 2013. 01. 01-én hatályos településrendezési követelményeinek figyelembe vételével készülnek. Így jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket** (azon alátámasztó munkarészeket, amiknek hatásuk van a településrendezési eszközökre), azon belül a településszerkezeti tervet és leírását, az új jogszabályi környezetnek megfelelően a település területi mérlegét, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását, a biológiai aktivitásérték számítás eredményét. Elkészül az új jogszabályi háttérrel összhangban lévő helyi építési szabályzat, valamint annak mellékleteként a szabályozási terv a teljes külterületre, részletesebb kidolgozásban a központi belterületre és Ormándpuszta területére. A településszerkezeti tervhez és helyi építési szabályzathoz közös **alátámasztó munkarészek** készülnek, melyek tartalmazzák azokat a megalapozó vizsgálatokat, fejlesztési elképzeléseket és alátámasztó javaslatokat, ezeken belül a különböző szakági javaslatokat, amelyek a terv készítését meghatározták, és amelyeknek hatása van az építés térbeli rendjének alakítására. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat egyes részei összevonva, átcsoportosítva, bővítve kerülnek be az anyagba, egyes szöveges tartalmi elemek elmaradnak, a település településhálózatban elfoglalt helyének, szerepkörének, adottságának megfelelően. Mivel a koncepció már elkészült, ezért a megalapozó vizsgálatok készítésénél a településrendezési eszközöket megalapozó fizikai-természeti -műszaki vizsgálatok kaptak nagyobb hangsúlyt.

A településrendezési tervek alapját nem csak a településfejlesztési koncepció adja, hanem az önkormányzathoz írásban érkezett **lakossági vélemények**, elvárások, valamint az előzetes tájékoztatásra érkezett

államigazgatási észrevételek, adatok, vélemények, általános jogszabályi hivatkozások. A megalapozó vizsgálatok a rendelkezésre álló és felhasználható dokumentumokra, az előzetes államigazgatási észrevételekre, a település polgármesterével, és a testülettel folytatott szóbeli egyeztetésekre és a 2013. és 2014. évben tartott többszöri helyszíni szemlén tapasztaltakra épülnek. A vizsgálathoz felhasználtuk az Országos Területrendezési Terv (OTrT) törvényi szabályozási anyagát, a térképi mellékleteinek információit, a Balaton-törvény dokumentumait, és a településrendezési tervhez készített településfejlesztési koncepciót megalapozó települési vizsgálati adatokat.

A településrendezési eszközök alátámasztásaként a **kulturális örökségvédelmi hatástanulmány** készült, melynek megállapításai a későbbiekben készülő értékvédelmi rendelet megalapozását is szolgálhatják.

A településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben leírtak alapján, a jelenlegi a környezeti állapot fenntartását szolgáló területhasználatok folytatásának köszönhetően jelentős környezetterhelő hatások nem várhatók. Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti külön **környezeti vizsgálat és értékelés** készül, mivel a településrendezési eszközök a teljes közigazgatási területre terjednek ki.

3. A TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Nemzeti Kataszteri Program Közhasznú Társasággal kötött szerződés alapján, az Önkormányzat saját hatáskörébe tartozó településrendezési feladatainak ellátásához megvásárolta, a település teljes területére, a digitális földmérési alaptérképét. A településszerkezeti terv és szabályozási terv alaptérképe **az állami alapadatok felhasználásával készültek** a földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép 2010.-ben készült állapot digitális állománya alapján.

Fenti digitális alaptérkép magassági adatokat nem tartalmaz, de a belterület és a beépítésre szánt területek esetében a térkép a **magassági adatokkal**, szintvonalakkal kiegészült. A település domborzati adottságai szerint síknak tekinthető. A közigazgatási területen belül mindössze 34m a szintkülönbség, a lejtők, emelkedők 5% - 10% közöttiek, így nem indokolt a teljes közigazgatási terület, vagyis a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában a magassági adatok használata.

Az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kiegészült a földhivatali térképen nem ábrázolt, már megvalósult épületek kontúrjával, mint meglévő, geodéziailag be nem mért épületek, a jogerős építési vagy használatba vételi engedély, valamint ahol ezek nem álltak rendelkezésre légifotó alapján.

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, LEÍRÁS

TARTALOMJEGYZÉK

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 55/2015.(V. 26.) KT HATÁROZATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - HATÁROZATI JAVASLAT

1. MELLÉKLET: ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG T-1 RAJZSZÁMÚ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
2. MELLÉKLET: ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA
3. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
4. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
5. MELLÉKLET: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
6. MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

K I V O N A T

Zalakomár Nagyközség Önkormányzat Képviselő- testülete
2015. május 26-án tartott ülésének jegyzőkönyvéből.

55/2015. (V. 26.) képviselő- testületi határozat:

Zalakomár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul Zalakomár teljes közigazgatási területére kiterjedő településszerkezeti terve elfogadásához, összhangban a hatályos jogszabályokkal.

Jelen határozat mellékletét képezik:
1. melléklet: Zalakomár Nagyközség T-1 rajzszámú Településszerkezeti Terve,
2. melléklet: Zalakomár Nagyközség településszerkezeti tervének leírása,
3. melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések),
4. melléklet: A település területi mérlege,
5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása,
6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye.

A határozat és a mellékletei az elfogadástól számított 30. napon válnak hatályossá.

Határidő: azonnal
Felelős: Csárdi Tamás, polgármester

Kmf.

Csárdi Tamás sk.
polgármester

Papné Szabó Mónika sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Zalakomár, 2015. május 28.

Papné Szabó Mónika
jegyző

ZALAKOMÁR SZERKEZETI TERV

m=1:**10 000**

1. melléklet az 55/2015. (V. 26.) képviselő-testületi határozathoz

jelmagyarázat

meglévő tervezett

beépítésre szánt terület

- Lf — falusias lakóterület
- Vt — településközpont vegyes terület
- Vi — intézményi vegyes terület
- Gksz — kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gip — egyéb ipari gazdasági terület
- Kmü — különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Ksz — különleges szennyvíztisztító terület
- Ksp — különleges sportpálya terület
- Kk — különleges kastély és kastélypark terület

beépítésre nem szánt terület

- KÖu — közúti közlekedési terület
- KÖk — kötöttpályás közlekedési terület
- KÖ-km — telekigényes közműterület
- Z — zöldterület, közkert
- Ev — védelmi erdőterület
- Eg — gazdasági erdőterület
- Má — általános mezőgazdasági terület
- V — vízgazdálkodási terület (vízműkút, vízfolyások, csatornák)
- Kb-B — különleges bánya terület
- Kb-ke — különleges kegyeleti park terület
- Kb-t — különleges temető terület
- Kb-H — különleges hulladéklerakó terület
- Kb-rep — különleges repülőtér terület

tájékoztató elemek

- közigazgatási terület határa
- belterület határa
- megszüntető jel

szerkezetet meghatározó közlekedés infrastruktúra elemek

- gyorsforgalmi út (autópálya)
- I. rendű főút
- országos mellékút
- helyi gyűjtőút
- különszintű közúti csomópont
- fontosabb szintbeni közúti csomópont
- különszintű átvezetés
- kerékpárút
- vasútvonal
- szintbeni vasúti kereszteződés
- vasútállomás
- repülőtér

szerkezetet meghatározó közmű infrastruktúra elemek

- vízátvező víztorony, hidroglóbusz
- vízműkút
- SZV szennyvíztisztítómű
- KD szennyvíziszap komposztáló
- gázfogadó
- 400kV 400 kV villamos távvezeték
- termékvezetékek biztonsági övezettel
- nagynyomású földgázvezeték
- közép-nagynyomású földgáz elosztóvezeték
- Szénhidrogén kutak

művi értékvédelem

- műemlék
- régészeti lelőhely határa
- helyi védelemre javasolt érték

táj- és természetvédelmi elemek

- Natura 2000 terület határa
- Nemzeti park határa
- országos jelentőségű természetvédelmi terület
- országos jel. természeti emlék és védett természeti érték - ex-lege védett forrás
- fokozottan védett természetvédelmi terület határa
- országos ökológiai hálózat - magterület és határa
- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület határa
- országos ökológiai hálózat - pufferterület határa
- tájképvédelmi terület
- egyedi tájérték és sorszáma
- településképvédelmi terület határa
- ökológiai tájrehabilitációt igénylő terület határa
- helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

környezetvédelem

- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület határa
- csatornázandó terület határa
- bányatelek határa
- ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- R rekultiválandó terület

védőterületek, védősávok, korlátozások

- 100 védőterület, védősáv határa

veszélyeztetett, veszélyeztető tényezőjű terület

- belvízzel veszélyeztetett terület

Intézmények

- igazgatási központ
- oktatási központ
- művelődési központ
- egyházi központ
- egészségügyi központ, szakorvosi rendelő
- sport központ
- temető
- kegyeleti park

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, főbirtokrat által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térképre készült.

TER-TREND Kft.
Dev.
1016. Budapest, Gellértfasy u. 16.
vagy
1027. Budapest, Margit krt. 26.
Telefon/Fax:
+36 1 488 0202 / +36 1 488 0199
Web:
www.terrend.hu
E-mail:
terrend@terrend.hu

Felelős tervező:
Wolf Beáta
vezető tervezői jogosultsági szám: TT/VÉ-01-2384

Tervezők:
Révész László
településtervező
Cseri Gabriella
településtervező
Horváth Marianna
okl. építészmérnök

Megbízó:
Zalakomár Község Polgármesteri Hivatal
8751 - Zalakomár, Tavasz u. 13.

Munka megnevezése:
Zalakomár Község
Településrendezési terv - Felülvizsgálat

Rajz megnevezése:
SZERKEZETI TERV

Dátum: **2015. 05.**
Méretarány: **M=1:10 000**
Rajzszám: **T-1**

Tóthné Procsok Katalin
településrendezési főtervező és településrendezési tervezői tervező, T/1-01/0006

Tóth Attila Gábor
településrendezési és településtervezői tervező
K1d-1-01-10559

Felhős Koppány
településrendezési és településtervezői tervező
TV-1-01-7609

Cserekényi Tibor
településrendezési és településtervezői tervező
TE-1-01-0426

Molnár Attila
településrendezési és településtervezői tervező
TH-1-01-4341

***2. MELLÉKLET** AZ 55/2015. (V. 26.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ*

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv leírása és a településszerkezeti terv határozza meg Zalakomár térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés irányait. A terv, jellemzően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges szerkezetet alakító infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését rögzíti, rajzi és szöveges formában. Az országos és térségi érdek, a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembe vételével a környezet állapotának javítása, vagy legalábbis szinten tartása figyelembe vételével.

A településszerkezeti terv a következőket rögzíti rajzi feldolgozásban:

A terület-felhasználásokat beépítésre szánt területekbe sorolva és beépítésre nem szánt területekbe sorolva határozza meg, függetlenül attól, hogy a belterülethez tartoznak, vagy a külterület részei. A besorolás indokoltságát a 2000.-ben készült szabályozási terv elhatározásai, önkormányzati fejlesztési szándékok, a jogszabályi környezeti változások, valamint a 2000. évi CXII. törvényben (továbbiakban: Balaton-törvény) meghatározott követelmények adták.

A jelentős településszerkezetet meghatározó hálózati elemek jellemzően önálló közlekedési, azon belül szétválasztva a kötöttpályás és a közúti közlekedés elemeit, önálló közmű elemként kerülnek megjelenítésre. A területfelhasználás részeként jelennek meg a vízgazdálkodás hálózati elemei, a csatornák, árkok, patakok, valamint az egyéb vízfolyások, annak ellenére, hogy a Balaton-törvény a térségi kategóriák részeként kezeli a vonalas vízgazdálkodási területeket.

A mezőgazdasági területtől elkülönülten jelennek meg a település életében fontos szerepet betöltő működő majorságok.

A gazdasági célú fejlesztések és a lakhatás erősítését szolgáló lakóterületi fejlesztések korábban rögzített kereteinek biztosítása a jövőben is megmarad, a központi belterület tartalék területei révén és Ormándpuszta alulhasznosított lakó és különleges területei révén. Az igénybe nem vett gazdasági területekre csak olyan gazdasági egységek települhetnek, amiknek környezeti hatása semleges, vagy legalább a területén belül lokalizálható.

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Belterület és belterületi fejlesztés

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre tagolódik. A belterületet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek alkotják, beépítésre szánt területi dominanciával. A meglévő belterület bővítése nem javasolt. A belterületi kertek, mezőgazdasági céllal használt belterületi vagy belterülethez közvetlenül kapcsolódó földrészletek lakóterületi fejlesztések, kereskedelmi szolgáltatói és egyéb ipari gazdasági fejlesztések tartalékait jelentik.

A mezőgazdasági céllal használt telkek telekrészek tényleges lakócélú igénybevételéhez javasolt, a tulajdonosi szándékegyezés esetén elkészíttetni a közterületi és telekszerkezeti szabályozást, valamint a fejlesztéshez szükséges infrastrukturális ellátás hálózati rendszerét, külön önkormányzati döntés alapján.

A gazdasági területek fejlesztésénél a belterületbe vonás lehetséges, de nem szükséges. A fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása érdekében a fejlesztéshez, a tervben szereplő területfelhasználás megvalósításához el kell készíttetni a közterületi és telekszerkezeti szabályozást, valamint biztosítani szükséges a fejlesztéshez a tér és településszerkezeti szinten jelentkező infrastrukturális ellátást, amennyiben a hasznosítás kapcsán felvetődik a meglévő telekszerkezet átalakítása, továbbosztása.

A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre szánt különleges terület-felhasználásba sorolt telkek (mezőgazdasági üzemek, kastély és kastélypark telke, szennyvíztisztító telep) külterületi telken fejleszthetők bővíthetők.

Területfelhasználás rendszere

A *beépítésre szánt területek* Zalakomár területén belül, az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint, a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	*Sajátos használat szerint*	*Beépítési-sűrűség*	*Közüzemi közművesítettség mértéke*
lakó	falusias	0,5	Központi belterületen: teljes Ormándpusztán: hiányos
vegyes	településközpont	1,5	teljes
	intézményi	1,5	teljes
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	1,6	részleges
	egyéb ipari	1,5	részleges
különleges	sportterület	0,3	teljes
	mezőgazdasági üzemi, majorsági	1,5	részleges
	szennyvíztisztító	0,6	részleges
	kastély és kastélypark	1,0	részleges

A terület-felhasználáshoz kapcsolódik a beépítési-sűrűség, ami nem telekre lebontva, hanem a terület-felhasználási egységekre (építési telkek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló utak együttes területe) határozza meg a beépítés intenzitását.

A *beépítésre nem szánt területek* a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	*Sajátos használat szerint*	*beépítési-sűrűség*	*Közüzemi közművesítettség mértéke*
közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési-	közúti közlekedési terület	-	a feltárt, kiszolgált terület közművesítettségi mértékével azonos
	Kötöttpályás közlekedési terület	-	hiányos
	telekigényes közmű	-	közmű-technológia igényszintje szerint
zöld	közkert	-	közművesítetlen
erdő	védelmi, gazdasági	-	közművesítetlen
mezőgazdasági	általános	0,005	közművesítetlen
			birtokközpont esetén hiányos közművesítettség
vízgazdálkodási	vízfolyások, csatornák, árkok, víztározó, vízműkút	-	közművesítetlen
Különleges beépítésre nem szánt	bánya	0,01	közművesítetlen
	kegyeleti park	-	közművesítetlen
	temető	0,05	hiányos
	hulladéklerakó	-	közművesítetlen
	repülőtér	0,003	hiányos

A beépítésre nem szánt terület-felhasználásnál a szintterület–sűrűség jellemzően nem értelmezhető, ahol megengedett a korlátozott beépítés, csak ott kerül meghatározásra.

A beépítésre nem szánt területek jellemzően a külterületen helyezkednek el. A közlekedéshálózathoz tartózó területek egy része, a telekigényes közműterületek egy része, a zöldterületek közkertjei, a különleges beépítésre nem szánt temetőterületek, valamint a vízgazdálkodási területek egy része a belterület részei.

Az egyes terület-felhasználási egységek minimális közüzemi közművesítettségének mértékét a fenti táblázatok rögzítik. A terület-felhasználási egységekben, építési övezetekben, övezetekben az építés során a közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettségi mértéknek megfelelő feltételeket kell alkalmazni. (A közművesítési szintek fogalmát külön jogszabály határozza meg (253/1997(XII. 20.) kormányrendelet 8.§).

A meglévő és a változással érintett területek terület-felhasználásának leírása

***BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK** TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI*

A beépítésre szánt területek felhasználása, a kialakult és már beépített tömbökhöz szervesen kapcsolódóan történhet meg. Az ütemezhetőség alapfeltétele, hogy a környezeti és infrastrukturális ellátás létrehozása a fejlesztésben érdekeltek finanszírozásában valósuljon meg.

Lakóterületek:

Zalakomár központi belterületén és Ormándpusztán a lakóterületek falusias lakóterületbe tartoznak.

A falusias lakóterületen a lakófunkció mellett ma is jellemző a mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó portahasználat, intenzív kerthasználattal és a kerthasználathoz kapcsolódó építményekkel, géptárolók mezőgazdasági gépek, állattartó épületrészek, pajták terménytárolók sorával. Falusias lakóterületi terület-felhasználásba azok a hagyományos tanya jellegű telkek is beletartoznak Ormándpuszta területén amelyeknél elképzelhető átalakulás átépítés kapcsán a háztáji tevékenység erősítése és a háztájihoz kapcsolódó karakteresebb mezőgazdasági melléképületek építése. A falusias lakóterület lakóépületeinek jellemző tömegaránya 4,5m-es épületmagasság, szabályozási szinten 6m-es épületmagasság. A mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó lakótelki épületek javasolt tömegaránya 7,5m-es épületmagasság.

A központi belterületen a lakótelekre jellemző beépítési mértéken belül lehetőség van a lakófunkció mellett vagy önállóan szakrális, kulturális, szociális, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, egyéb gazdasági rendeltetést befogadó épület építésére

Meglévő területek:

A meglévő lakóterületeken minőségi fejlesztést kell előtérbe helyezni, kerülni kell a jövőben a kétféle életformát tükröző telekhasználat keveredését. A telekszerkezet korlátok nélküli megváltoztatása, nem igény és nem is kívánatos. Az összevont telkek előkertjében lakókert alakítandó ki, géptároló, melléképület, raktár, pajta építése az előkertben és a főépület nélküli telekrész előterében nem kívánatos.

Minőségi fejlesztést jelent a lakótelkeket kiszolgáló közterületek rehabilitációja, vízelvezető rendszer megújítása, kapubehajtók egységesítése méretben, anyaghasználatban (út- és járdaépítés, felújítás, fasorok telepítése a kultúrált környezet létrejöttét és a mikroklíma javítását célzóan, közlekedési zöldfelületek létrehozása).

Fejlesztési területek:

A lakóterületi fejlesztések elsődleges célterületei a foghíj telkek, vagyis a beépítetlen, vagy korábban beépített, de jelenleg üresen álló épületek, telkek életre keltése, újrahasznosítása. Csak ezt követően kerülhet sor a mély lakótelkek hosszanti megosztására a kiszolgálást biztosító infrastrukturális fejlesztések megvalósítását követően új utcák és új telekszerkezetek létrehozására és beépítésére.

Településközponti vegyes területek:

Meglévő területek:

Településközponti vegyes területbe sorolja a terv a történetileg kialakult központokat Kiskomáromban, az Árpád utca - Petőfi utca - Kossuth Lajos utca – Arany János utca találkozásának környezetében, Komárvárosban az

Ady Endre utca menti, közösségi ellátó funkciókat hordozó telkeket. A Tavasz utcai kistársasházi ikerház jellegűen beépített telkek a településközpontot erősítő építészeti karakterük révén településközpont vegyes terület-felhasználásba kerülnek. A Péczely közi idősek otthona a térségi szinten meghatározó szociális ellátó funkció miatt szintén a településközpont besorolásba kerül. A besorolt tömbökben, a lakófunkció mellett az ellátásában szerepet játszó közösségi kulturális, szakrális, egészségügyi és szociális ellátási, kereskedelmi szolgáltatói, vendéglátói, egyéb gazdasági funkciók is helyet kapnak.

A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A lakosság igényeit a meglévő funkciók ki tudják elégíteni. Tartalék, új beépítetlen terület kijelölése jelenleg nem indokolt.

Fejlesztési területek:

A meglévő funkciókat befogadó épületek folyamatos jókarban tartását biztosítani kell. A jelenleg nem működtetett épületeket funkcióba helyezését meg kell oldani.

Intézményi vegyes területek:

Fejlesztési területek:

Az óvodai és általános iskolai oktatási intézmények és az igazgatási intézmény területei intézményi vegyes terület-felhasználásba kerülnek a funkciók megerősítése és fejleszthetősége érdekében, a korábbi településközponti vegyes területfel-használásból.

A korábban feltételezett népességszám növekedés nem következett be, így intézményi tartalékterület kijelölése nem válik szükségessé, ennek révén az Ispita utcától délre tervezett és igénybe nem vett intézményi terület falusias lakóterületi besorolásba kerül. Azonban a település lakóterületi és népességi fejlődésével párhuzamosan az oktatási intézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. Az épületek műszaki állapotát és felszereltségének korszerűsítését lehetővé kell tenni.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Meglévő és fejlesztési területek:

Kereskedelmi gazdasági szolgáltatói terület-felhasználásba jelenleg a Tavasz utca és a vasút közötti telkek egy része tartozik. A vasúttól nyugatra lévő gazdasági terület ipari gazdasági része is kereskedelmi szolgáltatói terület-felhasználásba kerül egységesen. A besorolás a normatívírás jellegét teremti meg és a szélesebb körű funkcionális használat lehetőségét kínálja. A terület a jelenleginél kedvezőbben hasznosítható, ha a 7. számú elsőrendű főútról a terület nyugati határán egy új csomópont és egy új kiszolgáló út megvalósul. Ennek révén csökkenthető a központ és a lakóterületek nehézgépjármű terhelése. A belterületen a korábban ipari gazdasági területek a Fő utca mentén és a Rákóczi utcában szintén kereskedelmi szolgáltatói gazdasági besorolásba kerülnek. A terület-felhasználásba tartozóan jelentős fejlesztési tartalék terület biztosított.

Egyéb ipari gazdasági területek

A területfelhasználásba a jellemzően korábban besorolt területek tartoznak a vasútállomás délkeleti oldalán. A besorolás fejlesztési tartalékot is biztosít.

A területfelhasználás területi kiterjedése csökken a korábbiakhoz képest, mivel a belterületi és közvetlenül a belterülethez kapcsolódó gazdasági területek kereskedelmi szolgáltatói terület-felhasználásba kerültek át. Ugyancsak kikerülnek a mezőgazdasági üzemek az ipari terület-felhasználásból (utóbbi jogszabályi változás következménye).

Különleges területek

Különleges kastély és kastélypark területe (Kk)

A korábbi években az ormándpusztai Somssich kastély épületében idősek szociális otthona működött, jelenleg a telek együttes funkció nélküli, üresen áll. Fejlesztésként az épület funkcióba helyezését kell megoldani a helyi védelemre érdemes épület és a helyi védettséget élvező kastélypark megőrzése és rehabilitációja érdekében.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület(Kmü)

Jogszabályi változás következtében a korábban ipari gazdasági területbe sorolt mezőgazdasági üzemi területek különleges területi besorolásba kerülnek. A mezőgazdasági üzemi területek a Kiskomáromi berek délnyugati részén, a Majori dűlőben, Csönte-Majorban a galamboki közigazgatási határnál, és Bakalló-ban a belterület déli határánál helyezkednek el. A terület-felhasználási besorolás a működés és fejlesztés kereteit biztosítja.

Különleges szennyvíztisztító területe (folyékony hulladéklerakó) (Kszv)

A működő és a belterülettől nyugatra lévő szennyvíztisztító telep telke különleges területi besorolásba kerül. A Somssich kastélytól keletre lévő jelenleg nem működő szennyvíztisztító szintén a Kszv jelű terület-felhasználás része.

Az ellátás színvonalát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A rendelkezésre álló telekterület esetlegesen szükségessé váló bővítést is lehetővé tesz beépítettségben, kapacitásban és technológiában. A tényleges védőtávolság az alkalmazott tisztítási technológia szerint állapítandó meg.

Különleges sporttterület (Ksp)

A belterületen, a Tavasz utca déli végén alakult ki. Elhelyezkedése kedvező az oktatási központ közelében van, ugyan akkor a környezetében lévő területhasználatokra kedvezőtlen hatása nincsen. A terület nagyság további sportpályák kiépítését is lehetővé teszi. A sport mellett a terület rendezvénytéri használatra is alkalmas.

***BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK** TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI*

Közlekedési és közműterületek

Közúti közlekedési terület

A Zalakomár közigazgatási területén közlekedési területfelhasználásba kerültek az országos közúthálózat gyorsforgalmi és főúthálózati elemeiként az M7-es autópálya közigazgatási területet érintő szakasza és a 7. számú elsőrendű főút közigazgatási területet és belterületet érintő szakasza.

Településszerkezetet meghatározó utak az országos mellékutak, valamint a település gyűjtőútja a Hunyadi utca – Fő utca – Petőfi utca.

A település többi utcája lakóút, egyéb kiszolgáló út, vegyeshasználatú út, vagyis nem szerkezetet meghatározó közlekedési terület.

A jelentősebb parkolók a Tavasz utca mentén a közlekedési terület és zöldterület részei, a Tavasz utca keleti oldalán a gazdasági terület részei, a kiskomáromi központnál a közlekedési terület részei.

A közlekedési területeken megjelenő forgalomnagyság nem teszi szükségessé és nem teszi indokolttá a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélességek 22m – 30m – 40m-re történő növelését, a kialakult településszerkezet teljes rombolását.

Tervezett új szintbeni csomópont a 7. számú főúton a keleti belterületi határnál a gazdasági területek közvetlen kiszolgálását tenné lehetővé.

A vasút területe kötöttpályás közlekedési elemként kerül feltüntetésre. A kerékpárút hálózat elemei nem külön terület-felhasználásként, hanem szerkezetalakító közlekedési elemként kerülnek a tervre.

Közművek

A vonalas közművek elhelyezése általában a közlekedési területen belül, földhivatali nyilvántartás szerinti szélességen belül biztosított.

Telekigényes közmű

A nem vonalas jellegű közüzemi közműlétesítmények (pl.: gázfogadó, víztározó, vezetékes hírközlési központ, szennyvíz átemelő) közmű területfel-használásba kerülnek. Szükség esetén új közműtelek bármely terület-felhasználásban létrehozható.

Zöldterület

A zöldterület állandóan növényzettel fedett, közútról megközelíthető közterület az OTÉK szerint, Zalakomár területén a meglévő kiépített kialakított út menti zöldterületek kerülnek közkerti zöldterületi terület-felhasználásba. Önkormányzati tulajdonú, de még nem kialakított fejlesztési zöldterület az „Ispita gödör" helyén kialakítható közkert.

A település központi részei, és a főbb utcák mentén elhelyezkedő, főként az emlékműveket körülvevő - elsősorban díszítő funkciójú - kicsi közkeretek gondozottak, rendezettek. Építésjogi szempontból ezek kezelendők közkertként.

Erdő területek

A település erdőterületeinek lehatárolására az erdészettől kapott adatszolgáltatás alapján került sor. 5%-ot el nem érő mértékben tér el a lehatárolás az adatszolgáltatásként kapott területtől és a Balaton törvényben lehatárolt területtől. Az eltérést a tényleges területhasználat teszi szükségessé pl.: a bivalyrezervátum területén, A település erdősültsége településszerkezeti terv szintjén is szétválasztottan jelenik meg, a gazdasági célú és a védelmi célú erdőterületek külön terület-felhasználásba kerülnek. Az erdőterületek térbeli elhelyezkedése a község belterülettől nyugatra lévő területrészén mozaikos. Nagyobb összefüggő erdőtömbök a Kápolna puszta környékén, a Hintai dűlő – Kiskomáromi berek környékén, Ormándpusztától északra és délre, valamint a madárrezervátum és erdőrezervátum részen találhatók.

Mezőgazdasági területek

A terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területeket a korábbi tervhez képest, így a község jelentős része mezőgazdasági rendeltetésű besorolásba kerül. Az autópálya nyomvonalának és létesítményeinek területei kikerülnek az általános mezőgazdasági terület-felhasználásból. A területhasználat szintjén nem kerül sor a szántó, rét legelő gyep területek megkülönböztetésére, a terület-felhasználási besorolás nem differenciálódik. **A mezőgazdasági területen épületet, építményt létrehozni** a Balaton törvényben rögzített feltételek betartásával lehet.

Vízgazdálkodási terület

A vízgazdálkodási terület 2/3-át jelenti a Kis-Balaton II. ütem gyepes mocsaras, vizenyős területe. Zalakomár külterülete kiterjedt vízlevezető csatornahálózattal rendelkezik, aminek jelentősebb elemei vízgazdálkodási terület-felhasználásba kerülnek, függetlenül attól, hogy külterületen haladnak-e vagy a belterületet érintik.

Vízgazdálkodási területbe került a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint a csatornákhoz kapcsolódó vízi létesítmények (pl.: zsilip, gátőrház) területei a külterületen, valamint a közüzemi vízhálózathoz kapcsolódó, de jelenleg nem működő 1db vízműkút területe és telke a belterületen.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Bánya terület

A külterület keleti részén elhelyezkedő bányatelkek adatszolgáltatásként kapott összterülete nagyobb, mint a hatályos tervekben és a Balaton törvény szerkezeti tervében feltüntetett terület. Döntően a főutak mentén a keleti közigazgatási határ közelében találhatók. A bányatelkek általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt bányaterületi terület-felhasználásba kerülnek. A homok és tőzegbányákon kívül a területfelhasználás részei a szénhidrogén kutak és fúrások telkei.

A jelen településszerkezeti tervben a megkutatott földrészletek nem kerülnek a terület-felhasználásba.

Hulladéklerakó területe

A területbe tartozik a bezárt, de nem rekultivált, inert és kommunális hulladéklerakó területe a galamboki úttól északra a Bürük dűlő közelében. A Besorolás a rekultivációt segítő pályázati források lehetőségét nyithatja meg. A hulladéklerakó területe, a befejezett tevékenység jellegénél fogva (alkalmazott mennyiség és technológia) védőtávolságot és beépítést nem igényel, nem tesz indokolttá.

Temető

Különleges beépítésre nem szánt területhasználatba a kiskomáromi, a komárvárosi és az ormánypusztai temető kerül. A temetők rendelkeznek tartalék területtel, bővítésük nem időszerű, nem indokolt.

Kegyeleti park

Kegyeleti parki terület-felhasználásba a korábban besorolt zsidótemető kerül a zalakarosi út mellett. A besorolás területnagysága változatlan marad.

Repülőtér

A zalakarosi IV. osztályú repülőtér területének egy része Zalakomár közigazgatási területére esik. A leszálló sáv, a kiszolgáló létesítmények területe beépítésre nem szánt különleges repülőtérként kerülnek lehatárolásra.

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A település területe 5488,2633 ha. A község területén 1052,0340 ha a kivett terület, a termőterület összesen 4436,2293 ha, ebből 3209,0146 ha (58,5 %) a mezőgazdasági terület, 1216,8335 ha (22,2 %) az erdőterület, 10,3812 ha a fásított terület.

Az erdősültség 22,2 %, az országos átlaghoz közeli. A mezőgazdasági területeknek majd a fele gyepterület.

A terjedelmes, É-D-i irányban elnyúló külterület jelentős részét erdők, ligetes fás legelők, magas talajvízállású rétek, berekterületek borítják, amelyek egyben meghatározó elemei a tájhasználatnak, tájkarakternek.

A természetvédelem alatt álló területek magas biológiai aktivitású és jelentős tájképi értékű területek.

Az OTrT 3/3. sz. mellékletén és a Balaton-törvény. 4/14. számú mellékletén jelölt Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetébe tartoznak a meglévő erdőterületek.

Tájrendezési szempontból a területhasználatokat meghatározza és korlátozza a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési tervéről és szabályzatáról rendelkező CXII. törvény (a továbbiakban Balaton-törvény). A térségi és övezeti lehatárolások figyelembe vételével került sor a terület-felhasználási lehatárolásokra. a területfelhasználási besorolások és határok igazodtak a valós területhasználatokhoz és a kapott adatszolgáltatásokhoz a beépítésre nem szánt területek kijelöléseinél.

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területek, értékek, emlékek lehatárolása a kapott adatszolgáltatás alapján történt, a lehatárolásokra az önkormányzati döntésnek nincsen hatása.

A terület-felhasználási egységek hasznosításának feltételei:

A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a terület-felhasználásra gyakorolt hatásait az érintett övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. előközművesítés) a beruházások megvalósítása előtt biztosítani kell. Ezt alapvetően a területtulajdonosok tehervállalásával kell biztosítani.

A település beépített területein átfolyó vízfolyások telekrendezését (telekalakítás) meg kell oldani.

Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát, és növényzettel való fedettségét.

A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell tartani és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A település zöldfelületi rendszerét a korábban kijelölt és megvalósított közkertek, játszóterek alkotják, a Petőfi és Árpád utca találkozásánál, a Kossuth utca műemléki környezetében, a Kossuth utcában, a Tavasz utcában, az Erzsébet térnél. A különálló közkerteket utcafásítások kötik össze zöldfelületi rendszerré. A foghíjas utcafásítások kiegészítésére, pótlására tájhonos fafajok ültetendők. A zöldfelületi rendszer részei továbbra is a közterületi emlékhelyek, közlekedési zöldfelületek, az intézmények közhasználatú, vagy részlegesen közhasználatú kertjei, a sportterület telkei, a lakótelkek kertjei, a temetőkertek, valamint a mezőgazdasági céllal használt telkek és belterületi erdők.

Új közkert közpark létrehozása, tényleges megépítése a lakóterületi fejlesztéseket követően, az Ispita utca kiépülte után indokolt.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A terv készítése idején nyilvántartott és beazonosítható régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti tervlap tartalmazza. A régészeti lelőhelyek a vonatkozó törvény hatálya szerint védettek, védelmüket a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani.

Zalakomár egyetlen országosan védett műemlék épülete a **római katolikus templom**, ami a kiskomáromi rész történeti településmag súlypontjába áll, a Kossuth Lajos utca mentén, a 226hrsz-ú telkén.

A 2001. évi LXIV. törvény 39.§ (2) bekezdése a műemléki környezet lehatárolását kormányrendelethez köti. Az adatszolgáltatásként kapott műemléki környezeti határt jelen településszerkezeti terv telekhatárosan feltünteti. Jelen lehatárolás azokat a telkeket foglalja magában, amelyeknél jelentős szempont a műemlékhez való igazodás az átépítéseknél, bővítéseknél.

A helyi művi értékek védetté nyilvánításához önálló értékvédelmi rendelet szükséges. Az értékvédelmi rendeletben lehet meghatározni a védettség szintjét, a rendelethez értékkatasztert szükséges készíteni. A rendeletben lehet meghatározni a támogatás jellegét és mértékét. Helyi egyedi építészeti értékként védelemre javasolta a 2000. évben elfogadott szabályozási terv a Somssich kastély épületét, a Felső – Töllösi kápolnát a 7511 jelű Galambokra vezető és 7521 jelű Zalakarosra vezető út kereszteződésében áll és a kiskomáromi temető kápolnát javasolta. A helyi értékek sora kiegészíthető az épített haranglábbal, a Fő utcában,.a vasútállomás épületével, ami a XX. század elejének vasúttörténeti emléke is. A XX. század elejének helyi építészeti sajátosságait hordozza néhány lakóház még napjainkban is. Az értékeket hordozó lakóépületeket, legalább bontás előtti részletes rajzi feldolgozással és fotódokumentáció készítésével célszerű megőrizni, a helytörténeti gyűjtemény számára.

5. KÖZLEKEDÉS

A településszerkezeti terv településszerkezetet meghatározó útként kezeli az M7-es autópálya gyorsforgalmi útját és a 7. számú I. rendű főút Zalakomárt érintő szakaszát..

Országos mellékutak

A település belterületének úthálózati gerincét a Zalakomárt és Sármelléket összekötő út, valamint a Galambok-Marcali összekötő út adja. A 6831 j., a 6805 j. és a 7511 j. mellékút, valamint a 68170 j. mellékút a külterületet és a belterületet egyaránt érinti. Csak a külterületet érinti a 7521 jelű Zalakaros irányában összekötést teremtő mellékút.
Zalakomár térségében kiépült mellékúthálózat szerkezete jól kiépített útkapcsolatot teremt a környező térség felé minden irányban. Így új mellékút hálózati elem kijelölésére nem kerül sor.
A településszerkezeti tervre csak jelzés szintjén kerül rá a Balaton törvényben rögzített 2 új mellékúti szakasz, a Zalakaros irányába vezető és az Árpád út belterületi szakaszát kikerülő nyomvonaljavaslat.

Helyi gyűjtőutak

A helyi gyűjtőút hálózatot a Petőfi utca – Fő utca – Hunyadi utca tengely képzi.

Fontosabb szintbeni közúti csomópont

A település összes csomópontja szintbeni kiépítésű. A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Új csomópont javasolt a 7. számú I. rendű főút és belterület keleti határánál a településszerkezeti terven jelölt helyen. Az új csomópont a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület közvetlen kiszolgálását tenné lehetővé.

Kerékpárút

A településen jelenleg 1375 m kistérségi, települési kerékpárút van, valamint 2421 m kistérségi kijelölt kerékpárút kisforgalmú közúton. A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. Legtöbb esetben a gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat. A településen a 6831 j. út mentén található kerékpárút, mely elágazik a 7511 j. mellékút felé.
A 6831 j. mellékút Zalakomártól a kis-balatoni kerékpárútig kerékpárbarát út. A 7511 j. mellékút a 7521 j. mellékúti elágazásig, és a 7521 j. út a repülőtérig szintén kerékpárbarát út.

Kötöttpályás vasúti terület

Szerkezetet osztó kötöttpályás közlekedési elem a MÁV 30. sz. Székesfehérvár-Nagykanizsa vasúti fővonal, melynek folytatása a MÁV 30a kétvágányú vasúti fővonal Budapesttől Székesfehérvárig. A kötöttpályás területfelhasználáson belül a településnek saját vasúti vasútállomása van a vonalon.

Légi közlekedés

A szomszédos Zalakarosi repülőtér Zalakomár nyugati közigazgatási határának közelében található, általános mezőgazdasági területen.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

A település közműhálózatokkal ellátott, csaknem teljes kiépítettségű valamennyi közműhálózat. A településközponttól távolabb eső részek csatornázása, közművesítése ugyan nem teljes, azonban ivóvíz, elektromos áram, gázellátás gerinchálózatai teljesen kiépítettek. A kábel TV és internetes kapcsolatok a meglévő hálózatok (elektromos, gyenge áramú) nyomvonalát, részben azok kiépített infrastruktúráját használva szintén elérhetők a település jelentős részén. Ez utóbbit illetően a mobil kommunikációs eszközök térhódításával a település teljes bel és külterületei lefedettek telekommunikációs hálózatokkal.

A közművezetékek átépítéskor és új vezeték létesítésekor a gazdaságos, racionálisabb területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A 12 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén helyett kell biztosítani legalább egyoldali fásított zöldsáv létesítésére, vagy fasor telepítésére.

A közművezetékeket és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásaik szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz-, vagy közműterületként kell szabályozni, ettől eltérő esetben a közmű, vagy a biztonsági övezetének szolgalmi jogi bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.

Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

A településen a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézzen elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglevő ártalmakat és szennyezéseket.

A település gazdasági létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelemi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok, stb.).

Föld védelme

Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folyatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot.

Talaj védelme

A területen akkumulálódott talajszennyezés nem ismert. A szennyvíztisztító telephez kapcsoltan hasznosított nyárfás árkos biológiai tisztító-mező területén a szennyvíz nehézfém-tartalmától függően halmozódhatott fel szennyezés, de ennek viszonylag kicsi a kockázata a gazdasági területek jellege miatt.

A külszíni bányaművelésű bányatelkek területén a talaj letermelésével, a termőterület megszűnésével kell számolni. A bányaterületek rekultivációs céljaként a bányaművelés jelegétől függően a biológiailag aktív zöldfelület elérése, a talajvízállástól függően, nádas, gyepes, fás terület kialakítása határozható meg.

A talajok károsodását, a talajszerkezet romlását okozhatja a belvízzel veszélyeztetett területeken a tartós vízborítottság, illetve a tartós magas talajvíz-állás. Belvízzel veszélyeztetet terület a vasút - 7. számú I. rendű főút és a Zala – Somogyi – Határárok közötti általános mezőgazdasági terület, a különleges beépítésre nem szánt bányaterület és az M7 autópálya északi szakasza.

A területen működő állattartó telepeken, illetve az egyéni állattartás során keletkező trágya elhelyezése a talajjavítást szolgálóan a mezőgazdasági területeken történhet a talajvédelmi hatóság engedélyével.

Felszíni és felszín alatti vizek

Zalakomár nem fekszik közüzemi ivóvízbázis védőterületén, illetve sérülékeny üzemelő vízbázis területén.

Vízkészletek minőség- és mennyiségvédelme

A település vizek szempontjából meghatározott szennyeződésérzékenysége miatt minden beépítéssel járó fejlesztéshez szükséges a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körültekintő kezelése. Tisztítatlan, illetve nem megfelelő minőségben tisztított szennyvíz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni.

A település még csatornázatlan ingatlanjainak, a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötését meg, kell oldani.

A vízben élő szervezeteket veszélyeztető vegyi anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyásokat és az azokhoz közeli területeket.

A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. Szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

Levegőtisztaság-védelem

Zalakomár településen a vezetékes gázellátás biztosítva van. A jó szabályozási lehetőség következtében a gáztüzelés viszonylag kismértékű szén-monoxid kibocsátást eredményez. Mivel a gáz kéntartalma jelentéktelen, gyakorlatilag kén-dioxid nem keletkezik. A magas égési hőmérséklet miatt nitrogén-oxid kibocsátással igen, de szilárd anyagszennyezéssel nem kell számolni. A fatüzelés mellett a gáztüzelés okozza a legkisebb környezetszennyezést.

A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen a védő fásításokat meg kell őrizni, ahol szükséges telepíteni kell.

A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetetni a határérték feletti terhelést.

Zaj és rezgés elleni védelem

A különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés érinti a 7. számú elsőrendű főúthoz kapcsolódó falusias lakóterületi és településközponti besorolású telkeket. A Széchenyi utcai lakóingatlanok utcai homlokzata a 7. számú t felé nyílik. A zöldterület fenntartása a zaj elleni védekezésben védőterületként szolgál. A zajvédelem hatékonysága fokozható a gyepszinttel rendelkező terület fásításával.
A 7. számú főút és az alsóbbrendű közutak belterületi csomópontjainak környezetében lévő lakóépületeket nagyobb mértékű zajterhelés éri, mint az út egyéb szakaszával szomszédos ingatlanokat. Határérték feletti zajterhelés esetén a passzív zajvédelem, a zajvédő kerítés és zajgátló nyílászáró alkalmazása javasolt.
A vasútvonalon folyó vasúti közlekedésből eredő zaj elsősorban az Ady Endre utca környezetében, illetve a Tavasz utca vasúthoz közeli ingatlanjainál jelent környezeti terhelést.
A településszerkezetben környezetvédelmi szempontból jól telepített gazdasági területeken keletkező üzemi eredetű, valamint a gazdasági területet kiszolgáló gépjármű forgalom közlekedési eredetű zajterhelése a védendő területeket általában nem terheli. A meglévő gazdasági gépjárműforgalom zajterhelése a 7. számú főútra tervezet, közvetlen csatlakozást biztosító csomópont megvalósításával, kiszűrhető.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

A településen keletkező kommunális hulladék elhelyezése csak engedéllyel rendelkező hulladéklerakón történhet. A meglévő hulladéklerakó terület rekultivációját rekultivációs terv alapján kell elvégezni.

A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon a település egészén szervezett gyűjtéssel és szállítással kell a kijelölt hulladéklerakóra juttatni. A településen hulladék lerakása tilos.

8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK

A tervlapokon lehatárolásra kerültek azok a természeti adottságok, építészeti környezetből adódó sajátosságok és egyéb műszaki tényezők amelyek építést befolyásoló vagy korlátozó elemet jelentenek, és építési, valamint övezeti előírásokhoz nem köthetők. Ezek jelentős része országos jogszabályi előírásokon alapul, ezért a településszerkezeti terven ezek egy része, mint tájékoztató elemként szerepel. A terv területén a következő - településrendezési és területhasználati szempontból korlátozó - védőtávolságokkal és védőövezetekkel kell számolni:

Település egészségügy

- A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől mért 50 m-es távolság, amin belül állattartás céljára szolgáló építmény, építményrész nem létesíthető.
- vízmű-kútnál nincs számítások alapján kijelölt védőövezet és védőidom, így a belső védőövezet a vízkivételtől számított minimum 10 m-es kör.

Természet és tájvédelem

- A vízfolyások természet közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezet tartandó meg, ahol az építés korlátozott. Természetvédelmi, vízvédelmi érdekből, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése engedett meg (pl.: stég, zsilip, gát, karbantartó út).

Környezetvédelem

- A meglévő gyorsforgalmi és főút és országos mellékutak külterületi szakaszai mentén az úttengelytől mért 100-100m és 50-50 m széles levegőtisztaság-védelmi védősáv, ahol védendő létesítmény nem helyezhető el.

Vízügy

- A vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a part-éltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó, kerítés mentesen:
    - az állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonaltól számított 6-6 m,
    - a társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján, belterületen legalább egy oldalt 3 m, külterületen 3-3 m.

Vízbázis-védelem

A felszíni vizek környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek állapotát:

- Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével –egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- Növényvédelmi tevékenység a felszíni vizek környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható.

Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények:

- A meglévő és tervezett főutak mentén a külterületi szakaszokon, az út tengelyétől mért 100-100 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- Az országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- A villamosvezetékek és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
    - 1-35 kV-os elektromos légvezeték mellett külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
    - kisfelszültségű föld feletti légvezeték mellett 1 m,
    - 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete 13-13m
    - 400KV-os távvezeték biztonsági övezete 28m-28m

Szennvyíztisztító, védőtávolsága

- Belterületi telkek igénybe vételére addig nem kerülhet sor a szennyvíztisztító 300 méteres védőtávolságán belül fertőzésveszélynek kitett funkciók, tevékenységek és létesítmények nem valósíthatók meg (pl. élelmiszer vagy gyógyszer -előállítás, -raktározás, -csomagolás).

Szénhidrogén kutak védőtávolsága

- a kúttól számított 50m sugarú kör,

Repülőtér

- a repülőtérhez tartózó akadálykorlátozási felület a településszerkezeti terven jelöltek szerint.

9. KORLÁTOZÁSOK

- Közművel ellátatlan, csatornázandó területek a területfelhasználás szintjén kijelölt, de igénybe nem vett gazdasági és lakóterületek, valamint Ormándpuszta területe.

***3. MELLÉKLET** AZ 55/2015. (V. 26.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ*

VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

I. ütem 1-10 év várható változásai:

A korábban tervezett belterület bővítések a településszerkezeti tervből kimaradnak. A beépítésre szánt vegyes területen belül az intézmények intézményi besorolásba kerülnek. A vasúttól nyugatra lévő gazdasági területek egységesen kereskedelmi szolgáltatói besorolásba kerülnek. Beépítésre szánt különleges terület-felhasználási besorolást kapnak a mezőgazdasági üzemek, majorságok, a szennyvíztisztító telep, a kastély és kastélypark.

A beépítésre nem szánt területen belül önálló terület-felhasználási besorolást kapnak a telekigényes közművek. A mezőgazdasági terület-felhasználási besorolások a védelmi lehatárolások szerint, valamint az ökológiai hálózatba tartozás szerint változnak. Az erdő terület-felhasználási besorolások az erdő üzemtervek szerint és a Balaton törvény térségi övezetei szerint alakulnak. Új lehetőség a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése a bányatelkek kapcsán, a repülőtér, a kegyeleti park, a temető, a bezárt, de még nem rekultivált hulladéklerakó kapcsán.

Az I. ütemen belül a meglévő beépítések fizikai állapotának javítása, felújítása, energetikai, környezetvédelmi és esztétikai korszerűsítése és fejlesztése a cél.

II. ütem 10-20 év várható változásai:

Lakóterületi fejlesztés, zöldterületi fejlesztés, alulhasznosított gazdasági területi fejlesztés időszerűségnek megfelelő igénybevétele. Az igénybevételt megelőzően az építési jogot adó szabályozási tervet szükséges módosítani.

Balatonmagyaródra és Zalakarosra tervezett nyomvonalak környezeti hatásvizsgálatának, engedélyezési, kisajátítási kiviteli terveinek elkészíttetése.

***4. MELLÉKLET** AZ 55/2015. (V. 26.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ*

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Területfelhasználási egység	**Jele**	**Terület (ha)**	**%**
Falusias lakóterület	Lf	329,33	6,00
Településközpont vegyes terület	Vt	15,42	0,28
Intézményi vegyes terület	Vi	4,61	0,08
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	25,03	0,46
Egyéb ipari gazdasági terület	Gip	13,08	0,24
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	25,09	0,46
Különleges szennyvíztisztító terület	Kszv	0,53	0,01
Különleges sportpálya terület	Ksp	2,81	0,05
Különleges kastély és kastélypark terület	Kk	8,23	0,15
Összesen:		**419,19**	**7,73**

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Területfelhasználási egység	**Jele**	**Terület (ha)**	**%**
Közúti közlekedési terület	KÖu	173,35	3,16
Kötöttpályás közlekedési terület	KÖk	26,33	0,48
Zöldterület	Z	3,66	0,07
Védelmi erdő terület	Ev	608,54	11,09
Gazdasági erdő terület	Eg	657,71	11,98
Általános mezőgazdasági terület	Má	3 137,22	57,15
Vízgazdálkodási terület	V	307,90	5,61
Különleges bánya terület	Kb-b	135,45	2,47
Különleges temető terület	Kb-t	4,04	0,07
Különleges kegyeleti park	Kb-ke	0,05	0,00
Különleges repülőtér	Kb-rep	10,32	0,19
Összesen:		**5070,16**	**92,27**
Közigazgatási terület összesen:		**5489,35**	**100,00**

A területi mérleg számításánál:

- a területi értékek az ingatlan-nyilvántartási térképről mért adatok alapján készültek.
- Közúti közlekedési területekbe kerültek az **országos fő- és mellékutak, valamint a települési gyűjtőutak.**
- A településszerkezetet nem meghatározó közterületek, így a **gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak, kiszolgáló utak,** gyalogutak területe az általuk feltárt területfelhasználási egység területébe kerültek.
- Az eltérő területfelhasználási egységek, illetve térségi területfelhasználási kategóriák találkozásánál a közterületek fele-fele arányban kerültek az érintett egységekhez.

*5. **MELLÉKLET** AZ 55/2015. (V. 26.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ*

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. A Balaton-törvény[1] szerkezeti tervlapján szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településszerkezeti terv figyelembe vette, azok nyomvonalának jelölésénél az +/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség igénybevételére nem volt szükség.

A Balaton-törvény szerkezeti tervlapján és a Településszerkezeti terven jelölt műszaki infrastruktúra-hálózati elemek:

1.1 Országos jelentőségű szerkezeti elemek:

- Zalakomár központi belterületétől keletre és délre halad az **M7-es autópálya gyorsforgalmi út** (Törökbálint (M0) – Székesfehérvár – Siófok – Balatonszentgyörgy – Nagykanizsa – Letenye – (Horvátország) nyomvonala,
- A **7. számú** Budapest – Székesfehérvár – Siófok – Nagykanizsa – Letenye **elsőrendű főút** nyomvonala, melynek az M7-es autópályával közös csomópontja is Zalakomár közigazgatási területére esik.
- Országos térszerkezeti elem a **30. számú** Budapest – Székesfehérvár – Nagykanizsa – Murakeresztúr – (Horvátország) **országos törzshálózati vasúti pálya**, mely a transzeurópai vasúthálózat része.
- országos jelentőségű a Felsőpáhok – Kaposvár **400 kV-os átviteli hálózat távvezetéke** a közigazgatási terület déli részén,
- valamint az országos szénhidrogén szállítóvezetékként **a 600-as** Lengyeltóti – Marcali – Zalakomár – Nagykanizsa **nagynyomású földgázszállító vezeték**.

1.2 Térségi jelentőségű szerkezeti elemek:

- **Meglévő kiemelt jelentőségű mellékútként** kezelt a 6805 j. Marcali-Galambok összekötő út és a 6831 j. Zalakomár-Sármellék összekötő út,
- **Tervezett kiemelt jelentőségű mellékútként** a Zalakaros elkerülő út Zalakomár közigazgatási területére eső szakaszát, mely szakasz a 6805 j. Marcali-Galambok összekötő utat, a 7. számú elsőrendű főutat és a 7511 j. Zalakomár-Nagykanizsa összekötő utat köti össze, majd Zalakaros belterületétől keletre halad és köt be a 7522 j. Galambok-Zalaapáti összekötő útba és ezáltal a 75. számú másodrendű főútba.
- **Egyéb meglévő mellékútként** kezelt a 7521 j. Zalakomár-Zalakaros összekötő út, a 7511 j. Zalakaros-Nagykanizsa összekötő út, valamint az Arany János utca és ennek külterületi folytatása a majorig, mely jelenleg nem része az országos mellékúthálózatnak.
- **Tervezett egyéb mellékútként** jelöli a szerkezeti terv 7511 j. Zalakomár-Nagykanizsa összekötő út és 6831 j. Zalakomár-Sármellék összekötő út között tervezett nyomvonalat.
- **Térségi jelentőségű kerékpárút** hálózat része a Galambok-Öreglak kerékpárút, mely Zalakomár közigazgatási területén a 6805 j. Marcali-Galambok összekötő út mentén halad, majd Galambok területén csatlakozik az országos kerékpárút-hálózathoz**.**
- **Térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonala** érinti a közigazgatási terület déli csücskét
- Az országos jelentőségű energiahálózathoz tartozó elemeken kívül a szerkezeti terv a Garabonc irányából érkező **nagyközép-nyomású földgázvezeték** nyomvonalát**.**
- **Térségi szennyvíztisztító telep**, mely Zalakomár, Balatonmagyaród és két Somogy megyei település, Nemesvid és Somogysimonyi községek szennyvizeit fogadja be.

1.3 Nyomvonal kijelölés igazolása:

	Balaton-törvény szerint	Településszerkezeti terven
tervezett egyéb mellékút hossza:	1340 m	1354 m
Eltérés:	67 m (+/-5%)	14 m (+1,04%)
Metszéspont és belterület határ távolsága:	60m	60m

[1] a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény 3. melléklete

2. A Balaton-törvény szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák és a településszerkezeti terv területfelhasználása közötti összhang igazolása:

2.1. Területi mérleg a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egységek figyelembe vételével:

Térségi területfelhasználási kategóriák	Balaton-törvény szerinti[1]		Településszerkezeti terv szerinti[2]	
	Térségi területfelhasználási kategória területe	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány	Térségi területfelhasználási kategória területe	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány
	ha	%	ha	%
Erdőgazdálkodási térség	1330,23	24,23	1320,42	24,05
Mezőgazdasági térség	3302,94	60,17	3324,14	60,56
Települési térség	502,97	9,16	468,08	8,53
Vízgazdálkodási térség	247,09	4,50	241,26	4,40
Egyedileg meghatározott térség:	106,13	1,93	135,45	2,47
Teljes közigazgatási terület:	5489,35	100,00	5489,35	100,0

1= a számadatok forrása: http/gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt

2= A Balaton-törvényben meghatározott terület-felhasználási kategóriának megfeleltetett terület-felhasználási egységek, amik a 4. mellékletben meghatározott települési mérlegben szerepelnek, az alábbiak:

erdőgazdálkodási térség: a településszerkezeti terven erdőként kezelt területek (üzemtervezett erdőterületek) csereerdősítésre kijelölt területek), beleértve a kategórián áthaladó közlekedési és vízgazdálkodási (árkok, vízfolyások) területét is,

mezőgazdasági térség: a településszerkezeti terven mezőgazdasági területek, beleértve a kategórián áthaladó közlekedési és vízgazdálkodási (árkok, vízfolyások), valamint az Állami Főépítészi iroda véleménye alapján a repülőtér területét is,

települési térség: belterületen beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, külterületen beépítésre szánt területek, beleértve a közterületeket is,

vízgazdálkodási térség: a vízgazdálkodási területek közül a vízgazdasági térségként kezelt terület, azaz a Kis-Balaton területe, csökkentve az üzemtervezett erdő területével

egyedileg meghatározott térség: az illetékes bányakapitányság adatszolgáltatása szerinti külszíni művelésű bányatelkek területe.

2.2. Eltérési lehetőségek a Balaton-törvényben meghatározott területfelhasználási kategóriáktól:

területfelhasználási kategória (min. %-os arány)	**települési területfelhasználási egységnek megfelelő tényleges területi besorolás** (ha)
Erdőgazdálkodási térség legalább **95%-ában erdőterületbe** kell sorolni: 1330,23*0,95**=1263,72<**	**Erdőterület** (védelmi, gazdasági) **1265,96**
Mezőgazdasági térség legalább **95%-át mezőgazdasági területbe** kell sorolni: 3302,94*0,95**=3137,79<**	**Mezőgazdasági terület** **3 147,47**
Vízgazdálkodási térség Legalább 95%-át **vízgazdálkodási területbe** kell sorolni: 247,09*0,95=**234,74<**	**Vízgazdálkodási terület** (Kis-Balaton területe) **241,26**

3. Térségi övezeteknek való megfelelés:

Zalakomár országos és térségi övezetekkel való érintettsége, illetve ezek szerepeltetése, kezelése a településszerkezeti terven:

Térségi övezetek:	**Településrendezési terv szerinti pontosítás, érintettség**	
Magterület (Ö-1)	**Érintett területek területfelhasználása:** általános mezőgazdasági, védelmi erdő, gazdasági erdő, vízgazdálkodási terület, közúti közlekedési terület, kötöttpályás közlekedési terület	
	Térségi övezet területe Balaton-törvény szerint:	1662,17 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	83,11 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	1684,01 ha
	Tényleges eltérés:	+21,84 ha
	Megjegyzés: az eltérés a nemzeti parktól kapott adatszolgáltatás alapján pontosított határvonalból adódik.	
Ökológiai folyosó (Ö-2)	**Érintett területek területfelhasználása:** gazdasági erdő, általános mezőgazdasági, vízgazdálkodási, beépítésre nem szánt különleges bánya, közúti közlekedési, falusias lakó, zöldterület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	
	Térségi övezet területe:	543,7 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	27,19 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	570,46 ha
	Tényleges eltérés:	+26,76 ha
	Megjegyzés: az eltérés a nemzeti parktól kapott adatszolgáltatás alapján pontosított határvonalból adódik.	
Pufferterület (Ö-3)	**Érintett területek területfelhasználása:** általános mezőgazdasági, gazdasági erdő	
	Térségi övezet területe:	220,98 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	11,049 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	219,95 ha
	Tényleges eltérés:	-1,03 ha
	Megjegyzés: az eltérés a nemzeti parktól kapott adatszolgáltatás alapján pontosított határvonalból adódik.	
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1)	**Érintett területek területfelhasználása**: általános mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület, védelmi erdőterület, gazdasági erdőterület, kötöttpályás közlekedési, közúti közlekedési, különleges kastély és kastélypark	
	Térségi övezet területe:	907,97 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	45,40 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	896,46 ha
	Tényleges eltérés:	-11,51 ha
	Megjegyzés: a településszerkezeti terven a tájképvédelmi területekhez csatlakozóan **településkép-védelmi területként** a természeti értékkel bíró területek lettek lehatárolva	
Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület (L-1)	**Érintett területek területfelhasználása:** általános mezőgazdasági terület, közúti közlekedési, különleges beépítésre nem szánt bányaterület	
	Megjegyzés: Zalakomár területén szélerőmű elhelyezésére alkalmas területfelhasználás, övezet nem létesül	

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület (A-1)	**Érintett területek területfelhasználása:** Különleges beépítésre nem szánt bányaterület	
	Megjegyzés: a meglévő bányatelket sorolta ide a településszerkezeti terv	
Ökológiai rehabilitációt igénylő terület (R-2)	**Érintett területek területfelhasználása:** Különleges beépítésre nem szánt bányaterület	
	Térségi övezet területe:	104,01 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	5,20 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	100,46 ha
	Tényleges eltérés:	-3,55 ha
	Megjegyzés: a meglévő bányatelket sorolta ide a településszerkezeti terv az illetékes Bányakapitányság véleménye alapján történt a terület besorolása	
Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)	**Érintett területek területfelhasználása**: gazdasági erdő, védelmi erdő, általános mezőgazdasági, vízgazdálkodási, beépítésre nem szánt különleges bánya, különleges temető, közúti közlekedési, kötöttpályás közlekedési, falusias lakó, településközpont vegyes, intézményi vegyes, egyéb ipari gazdasági, zöldterület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, különleges sportpálya, különleges kastély és kastélypark	
	Térségi övezet területe:	4562,32 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	228,12 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	4567,01 ha
	Tényleges eltérés:	+4,69 ha
Felszíni vízminőség-védelmi terület övezete (F-1)	**Érintett területek területfelhasználása:** Vízgazdálkodási terület	
	Térségi övezet területe:	245,57 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	12,28 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	241,26 ha
	Tényleges eltérés:	-4,31 ha
	Megjegyzés: Kis-Balaton területe	
Települési terület övezete (U-1)	**Érintett területek területfelhasználása:** Falusias lakó, településközpont vegyes, intézményi vegyes, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, különleges mezőgazdasági üzemi, különleges sportpálya, különleges kastély és kastélypark, közlekedési, zöldterület, gazdasági erdő, általános mezőgazdasági, vízgazdálkodási, különleges temető	
	Térségi övezet területe:	421,24 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	21,06 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	405,07 ha
	Tényleges eltérés:	-16,17 ha
Gazdasági terület (U-2)	**Érintett területek területfelhasználása:** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági, egyéb ipari gazdasági, különleges mezőgazdasági üzemi, közúti közlekedési, általános mezőgazdasági	
	Térségi övezet területe:	78,85 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	3,94 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	63,01 ha

	U-2 övezetbe tartozó közlekedési terület:	4,24 ha
	U-2 övezetbe tartozó mezőgazdasági terület:	8,78 ha
	Összes U-2 övezettel érintett terület:	76,03 ha
	Tényleges eltérés:	-2,82 ha
	Megjegyzés: az övezet területén nem tiltott egyéb területfelhasználási egységbe történő besorolás a kialakult használat figyelembevételével (pl. M7-es autópálya és a 7-es út csomópontjának területe)	
Általános mezőgazdasági terület (M-1)	**Érintett területek területfelhasználása:** Általános mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület, kötött pályás és közúti közlekedési, különleges beépítésre nem szánt bánya, különleges beépítésre nem szánt repülőtér)	
	Térségi övezet területe:	3304,96 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	165,25 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	3324,14 ha
	Tényleges eltérés:	+19,18 ha
Erdőterület (E-1)	**Érintett területek területfelhasználása:** Védelmi erdő, gazdasági erdő	
	Térségi övezet területe:	1277,99 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	63,90 ha
	Övezet területe a településszerkezeti terven:	1320,42 ha
	Tényleges eltérés:	+42,43 ha
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2)	**Érintett területek területfelhasználása:** Gazdasági erdő, védelmi erdő, általános mezőgazdasági terület, közúti közlekedési terület,	
	Térségi övezet területe:	52,24 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	2,61 ha
	Településszerkezeti terven erdőként jelölt:	35,74 ha
	Településszerkezeti terven „má”-ként jelölt:	16,50 ha
	Összes területe a településszerkezeti terven:	52,24 ha
	Tényleges eltérés:	0 ha
	Megjegyzés: az érintett területeken beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, az övezet területén nem tiltott erdő területtől eltérő beépítésre nem szánt terület kijelölése	

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (E-3)	**Érintett területek területfelhasználása:** Védelmi erdő, gazdasági erdő, általános mezőgazdasági terület	
	Térségi övezet területe:	889,26 ha
	+/-5%-os eltérési, pontosítási lehetőség:	44,46 ha
	A településszerkezeti terven ebből erdőként jelölt:	881,36 ha
	Tényleges eltérés:	7,9 ha
	Megjegyzés: a lehatárolás erdészeti igazgatóság által rendelkezésre bocsátott kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek alapján történt, ez eltér a Balaton-törvényben szerepeltetett lehatárolástól, melyet az OTrT 2013-ban elfogadott módosítása, mint országos övezet módosított. Az adatszolgáltatásként kapott adatokhoz képesti eltérés 7,9 ha (bivalyrezervátum területe)	

***6. MELLÉKLET** AZ 55/2015. (V. 26.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ*

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

1. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték számítás meghatározása:

Területfelhasználási egységek:	Területfelhasználási egység területe	Értékmutató	Érték
Falusias lakóterület	324,67	2,4	779,21
Településközpont vegyes terület	15,31	0,5	7,66
Intézményi vegyes terület	4,61	0,5	2,31
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	24,85	0,4	9,94
Egyéb ipari gazdasági terület	13,08	0,4	5,23
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	25,09	0,7	17,56
Különleges szennyvíztisztító terület	0,53	0,5	0,26
Különleges sportpálya terület	2,81	3	8,44
Különleges kastély és kastélypark terület	8,23	3	24,68
Közúti közlekedési terület	173,35	0,5	86,68
Kötöttpályás közlekedési terület	26,33	0,6	15,80
Zöldterület	9,61	6	57,66
Védelmi erdő terület	608,54	9	5 476,86
Gazdasági erdő terület	657,42	9	5 916,78
Általános mezőgazdasági terület	3 137,15	3,7	11 607,46
Vízgazdálkodási terület	307,90	6	1 847,40
Különleges bánya terület	135,45	0,2	27,09
Különleges temető terület	4,04	6	24,24
Különleges kegyeleti park	0,05	6	0,30
Különleges repülőtér	10,32	3,2	33,02
Összes terület:	**5489,35**		**25948,58**

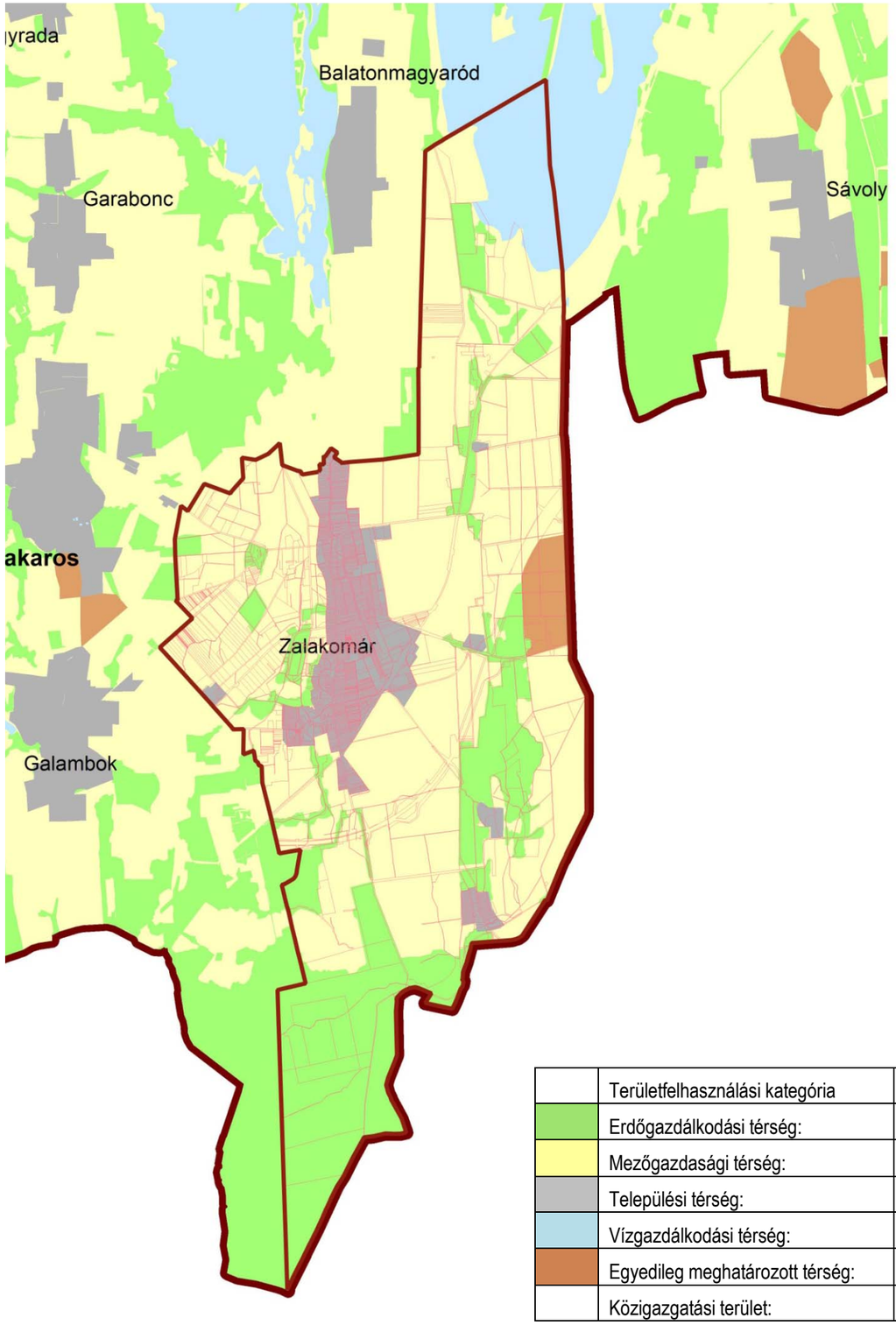
*a területet kiszolgáló utakkal együtt számítva

2. A változásokból adódó biológiai aktivitásérték alakulása:

A település területén a biológiai aktivitásérték meghatározás a jogszabályi változásokhoz igazított településszerkezeti terv alapján történik. **A településszerkezeti tervben nincs új beépítésre szánt terület kijelölés**. A jogszabály alapján a számítással történő összehasonlítás új beépítésre szánt terület kijelölésénél válik szükségessé.

KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVLAPJÁBÓL

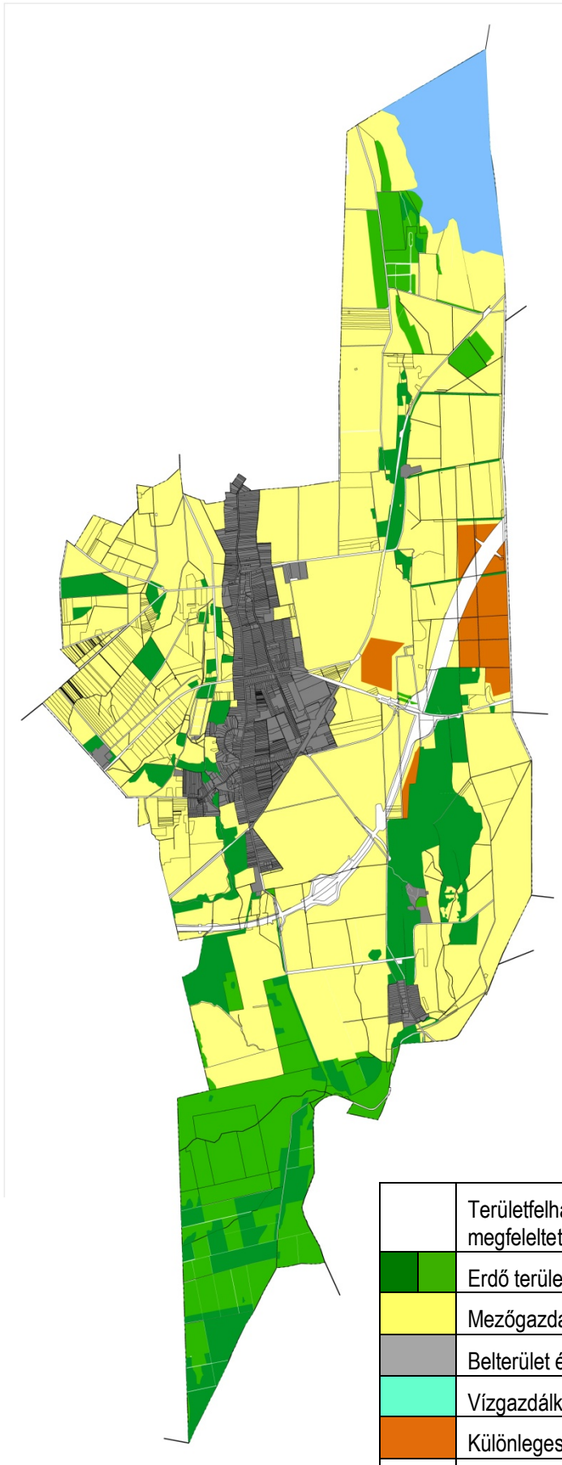
TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK



	Területfelhasználási kategória	Területe (ha)
	Erdőgazdálkodási térség:	1330,23
	Mezőgazdasági térség:	3302,94
	Települési térség:	502,97
	Vízgazdálkodási térség:	247,09
	Egyedileg meghatározott térség:	106,13
	Közigazgatási terület:	5489,35

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

TELEPÜLÉSI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRÁKNAK MEGFELELTETVE



MEGJEGYEZÉSEK A TÁBLÁZATHOZ:

erdőgazdálkodási térség: a településszerkezeti terven erdőként kezelt területek (üzemtervezett erdőterületek), beleértve a kategórián áthaladó közlekedési és vízgazdálkodási (árkok, vízfolyások) területét is,

mezőgazdasági térség: a településszerkezeti terven mezőgazdasági területek, beleértve a kategórián áthaladó közlekedési és vízgazdálkodási (árkok, vízfolyások) területét is.

települési térség: belterületen beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, külterületen beépítésre szánt területek, beleértve a közterületeket is,

vízgazdálkodási térség: a Balaton-törvény által vízgazdálkodási térségbe sorolt terület, csökkentve az üzemtervezett erdőterületek területével

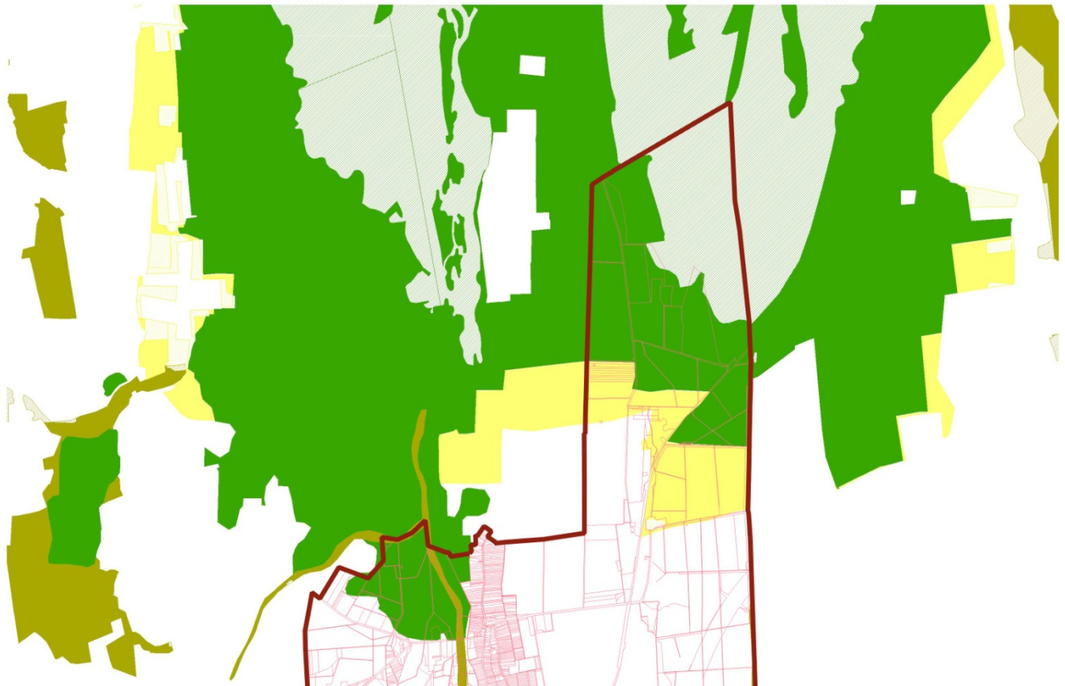
egyedileg meghatározott térség: az illetékes bányakapitányság adatszolgáltatása szerinti külszíni művelésű bányatelkek területe

arány: a Balaton-törvényben meghatározott értékhez viszonyított arány

	Területfelhasználási kategóriának megfeleltetve	Területe (ha)	arány %
	Erdő terület	1320,42	99,26
	Mezőgazdasági terület:	3324,14	100,64
	Belterület és beépítésre szánt területek:	468,08	93,06
	Vízgazdálkodási terület (Kis-Balaton):	241,26	97,64
	Különleges bányaterületek:	135,45	127,62
	Közigazgatási terület:	5489,35	

ÖKOLÓGAI HÁLÓZAT

TÉRSÉGI ÖVEZETEK - KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/1 MELLÉKLET

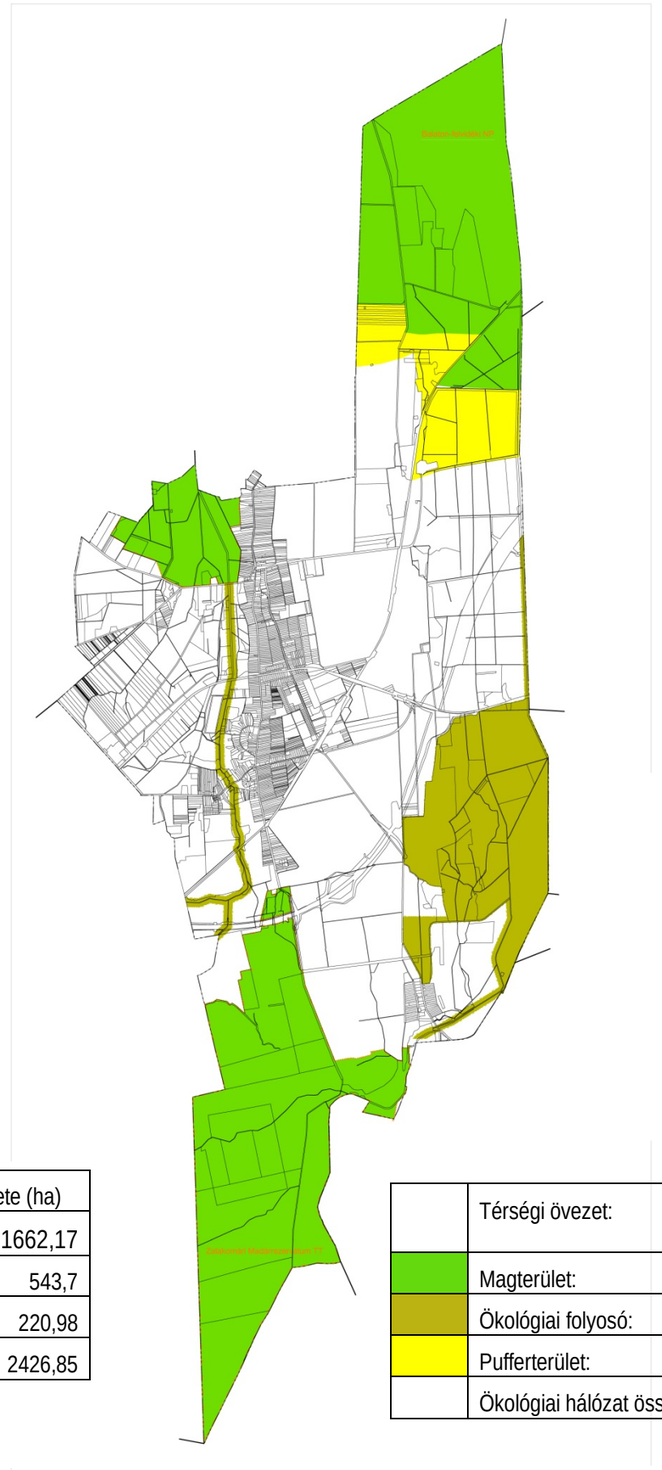


	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Magterület (Ö-1):	1662,17
	Ökológiai folyosó (Ö-2):	543,7
	Pufferterület (Ö-3)	220,98
	Ökológiai hálózat összesen:	2426,85

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

TÉRSÉGI ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

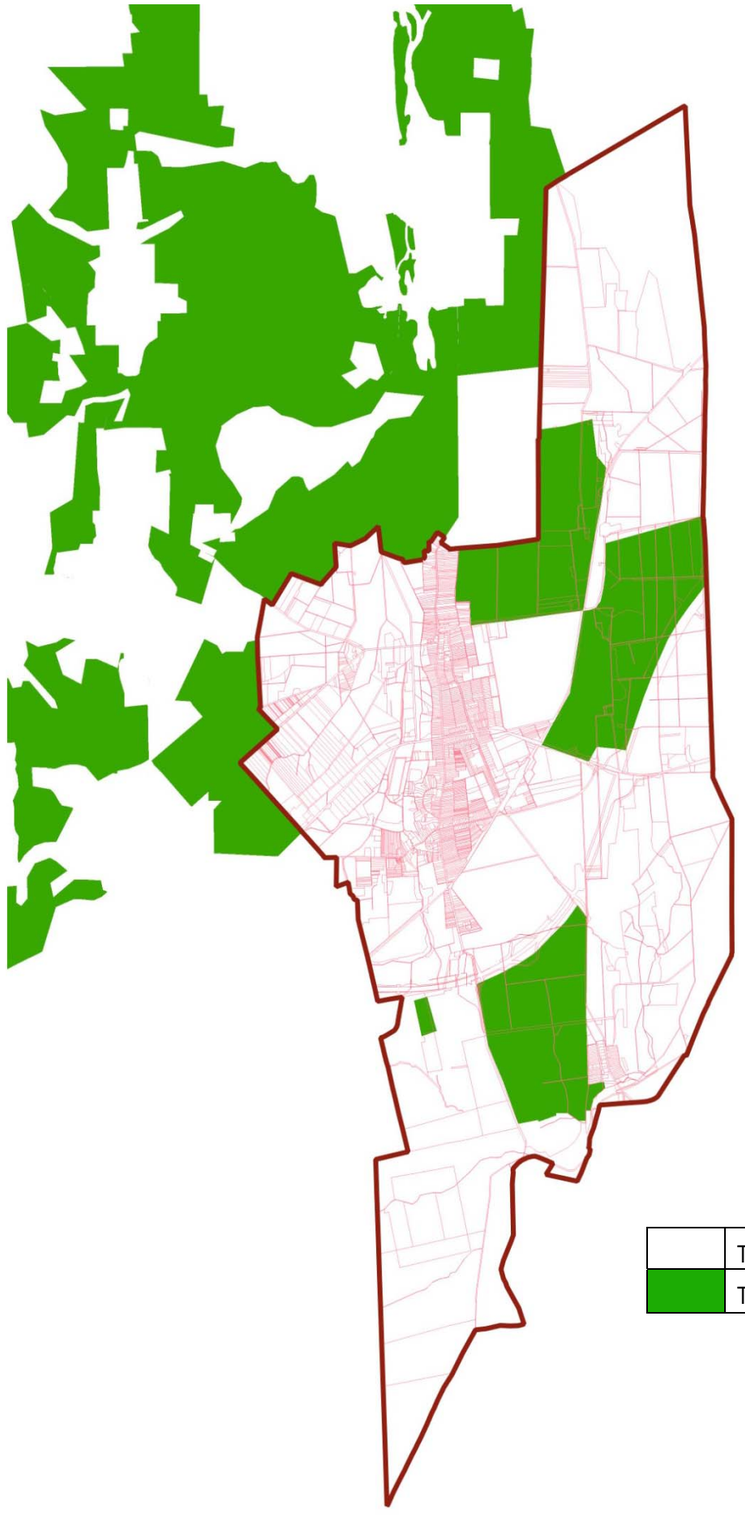


	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Magterület:	1684,01	101,31
	Ökológiai folyosó:	570,46	104,92
	Pufferterület:	223,32	101,06
	Ökológiai hálózat összesen:	2477,79	102,10

A lehatárolás a Balaton-felvidéki Nemzeti Park digitális adatszolgáltatása alapján történt

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/2 MELLÉKLETÉBŐL

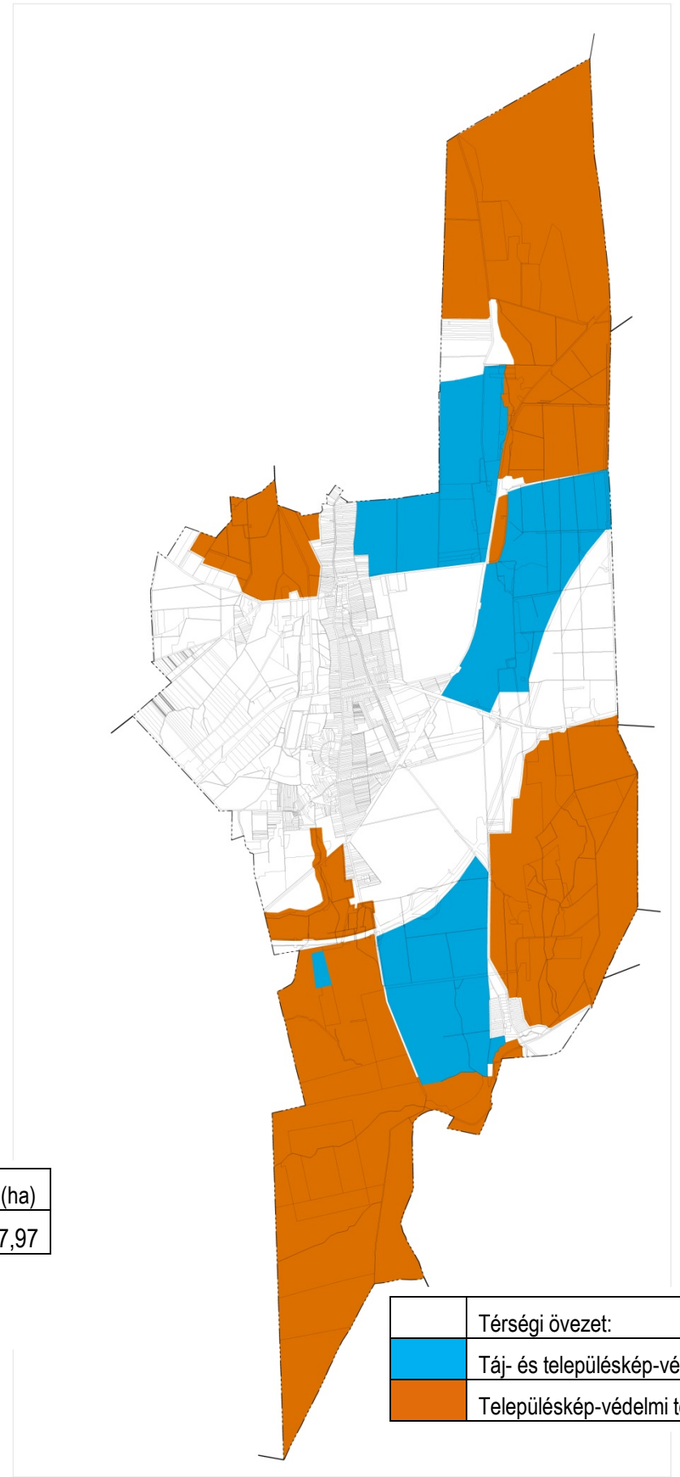


	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	907,97

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

TÁJKÉPVÉDELMI- ÉS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI TERÜLET

LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN



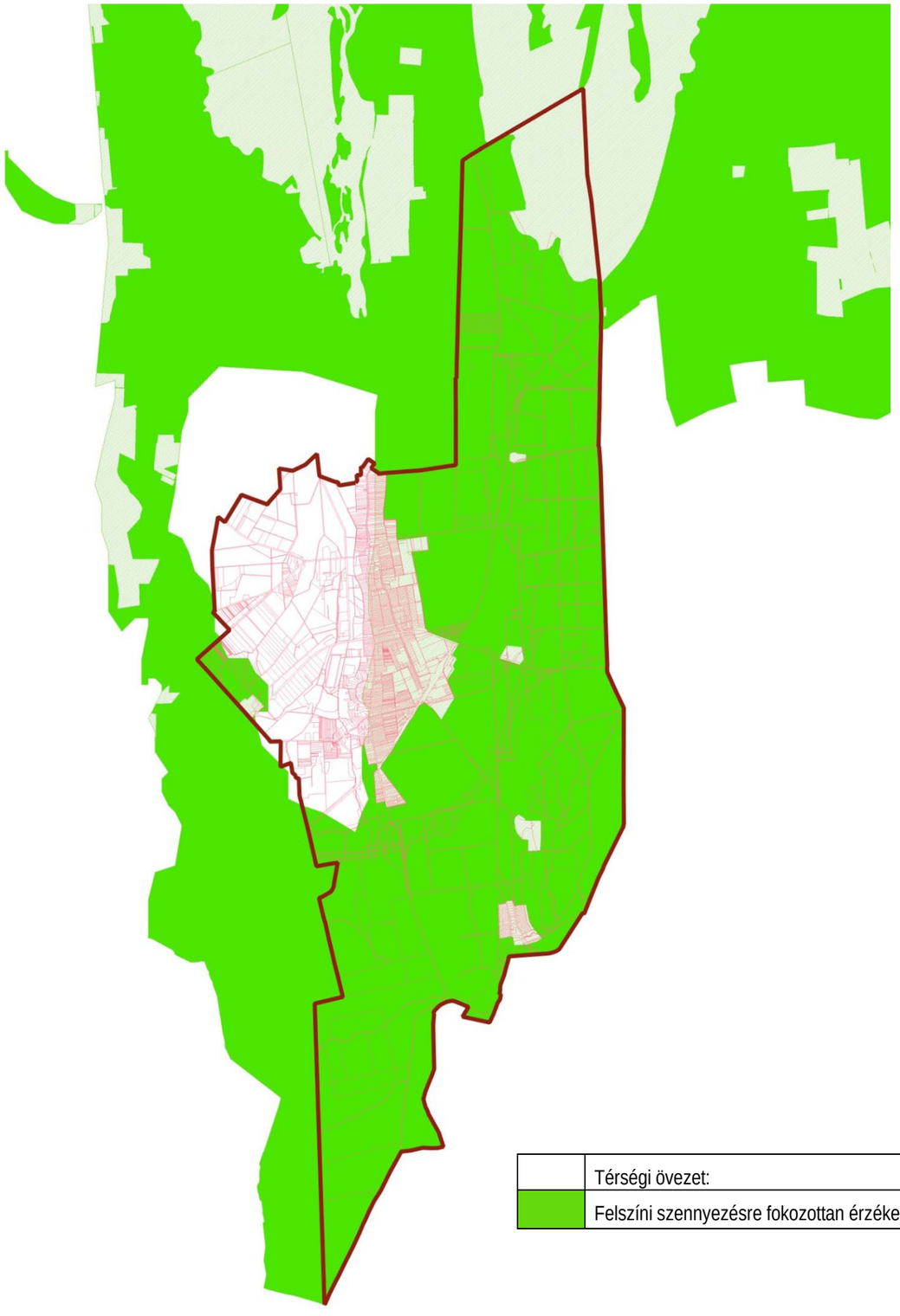
A településkép-védelmi terület lehatárolása az OTrT 21.§ (5) bekezdése alapján történt.

A táj- és településkép-védelmi területként megjelölt rész a BATrT szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik. Ez a terület is része a település-képvédelmi területeknek a településszerkezeti terven.

	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Táj- és településkép-védelmi terület	896,46	98,73
	Településkép-védelmi terület	2553,14	

FELSZÍNI SZENNYEZÉSRE FOKOZOTTAN ÉRZÉKENY TERÜLET ÖVEZETE

KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/8 MELLÉKLETÉBŐL

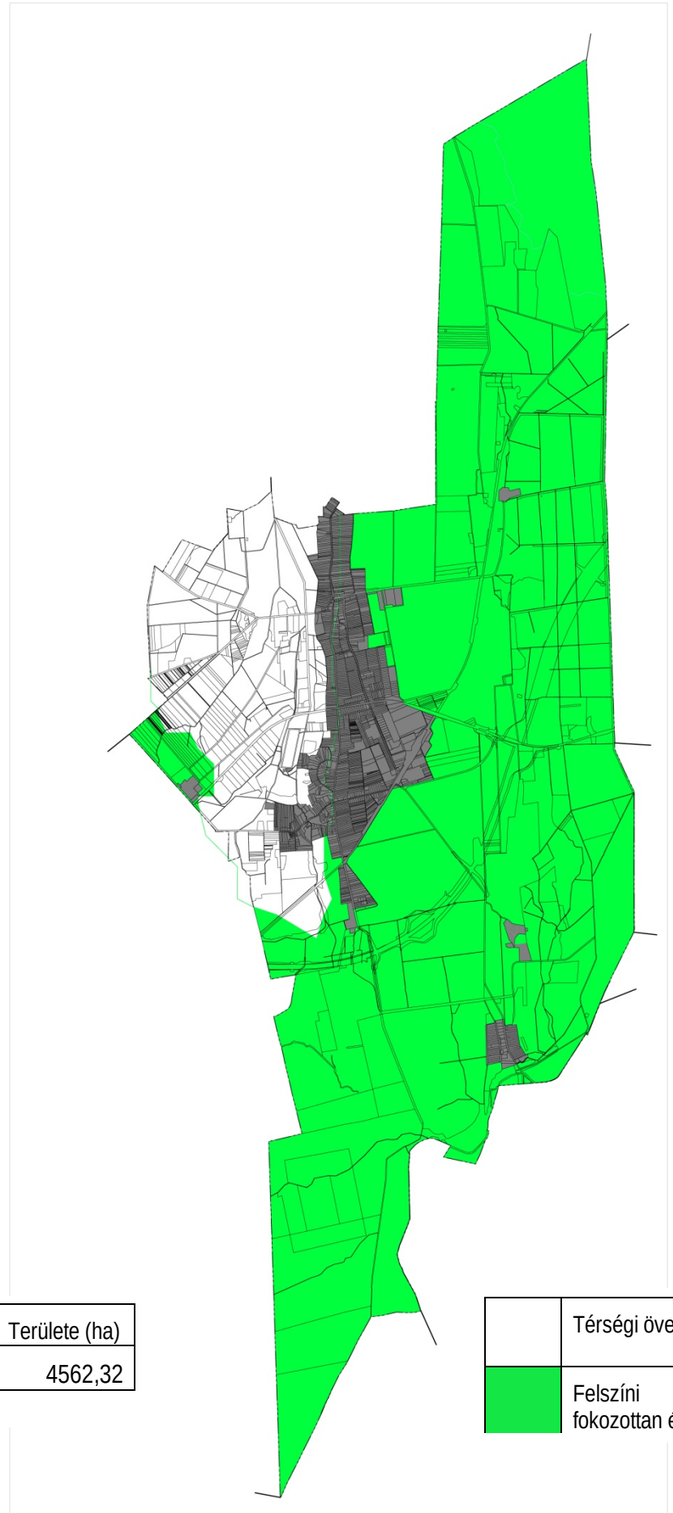


	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület	4562,32

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

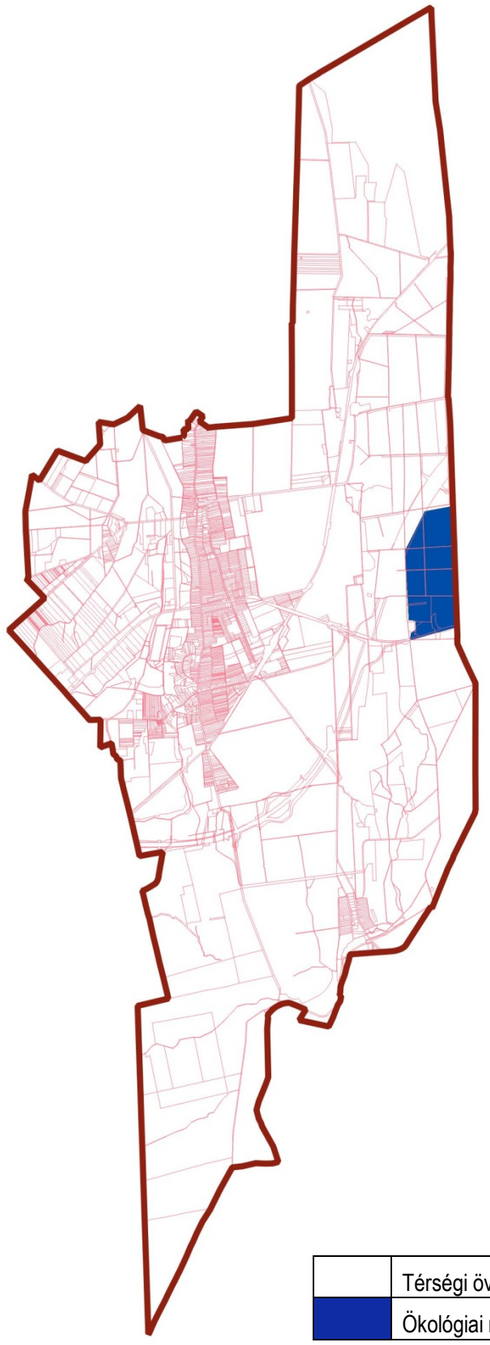
FELSZÍNI SZENNYEZÉSRE FOKOZOTTAN ÉRZÉKENY TERÜLET

LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN



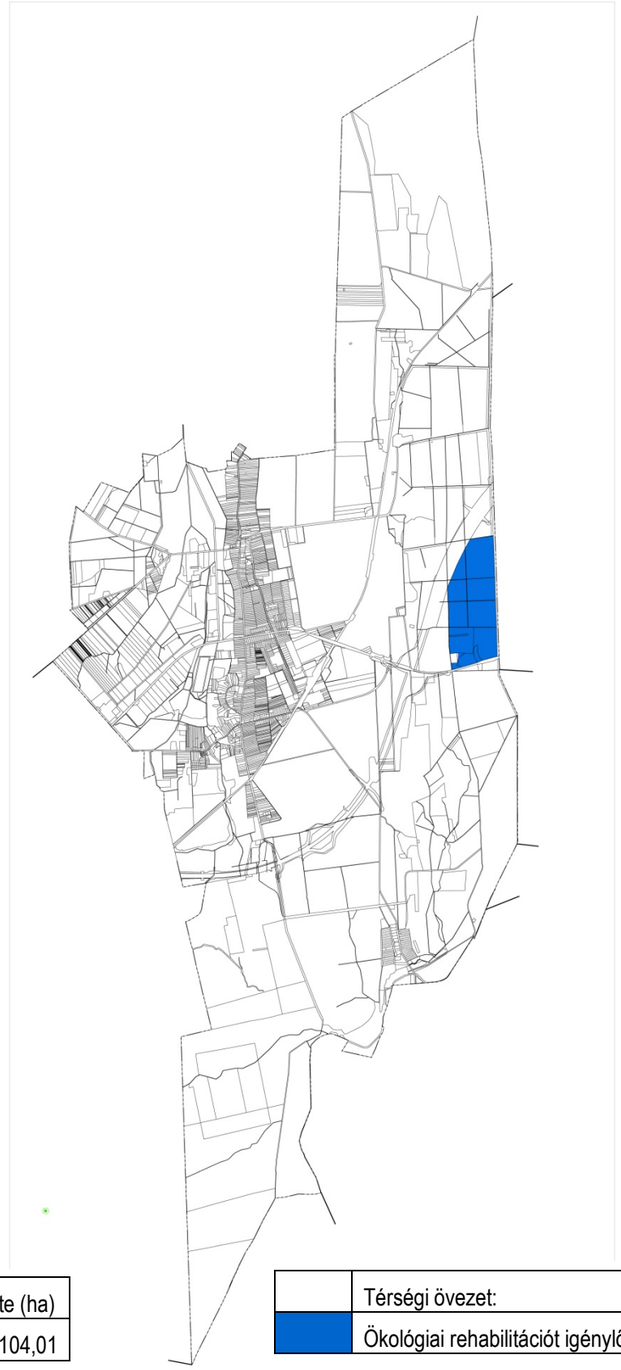
	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület	4567,01	100,1

ÖKOLÓGIAI REHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE
KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/7 MELLÉKLETÉBŐL



	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Ökológiai rehabilitációt igénylő terület	104,01

ÖKOLÓGIAI REHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET
LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

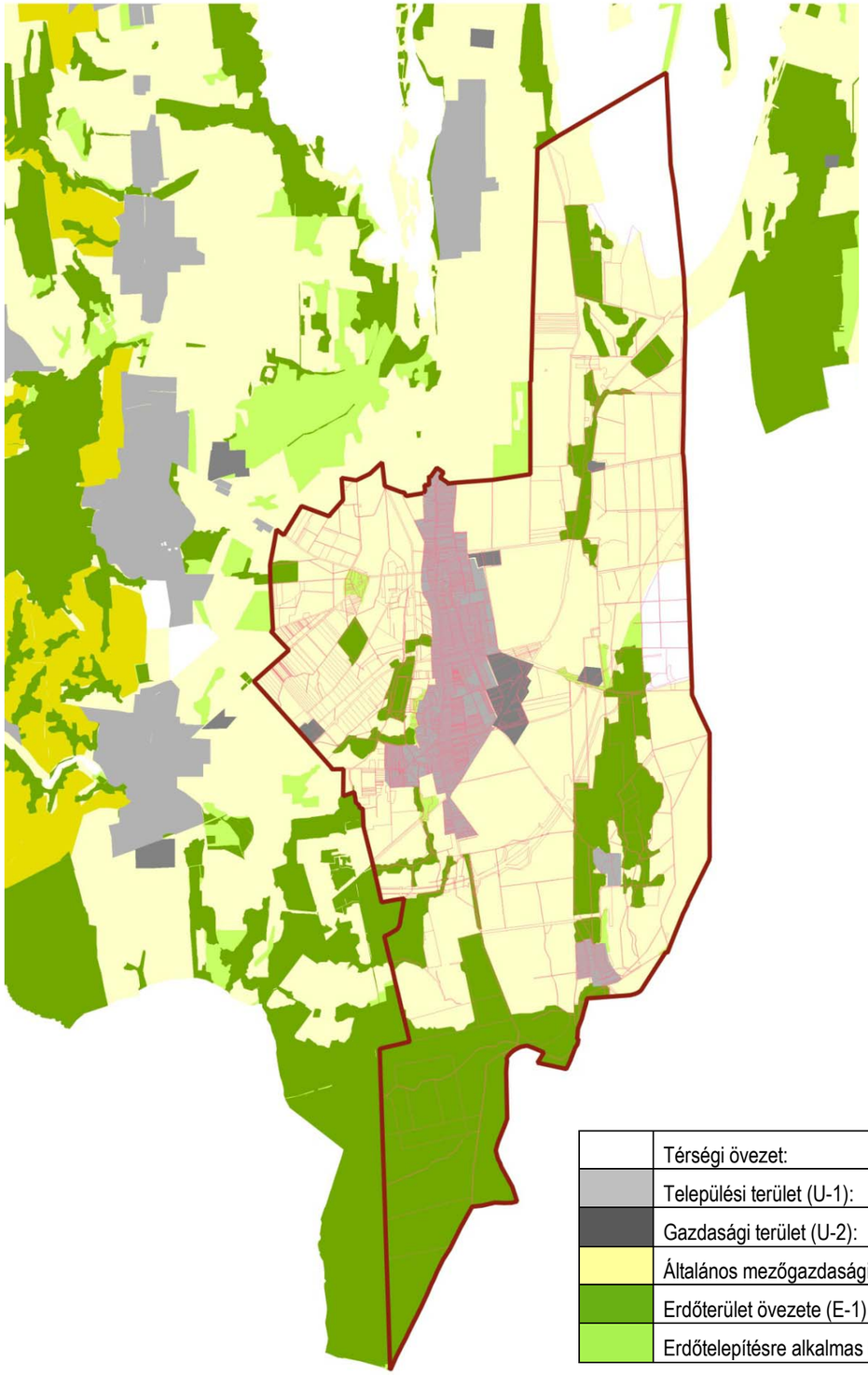


	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Ökológiai rehabilitációt igénylő terület	100,46	96,24

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

TÉRSÉGI ÖVEZETEK - KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/13. MELLÉKLET

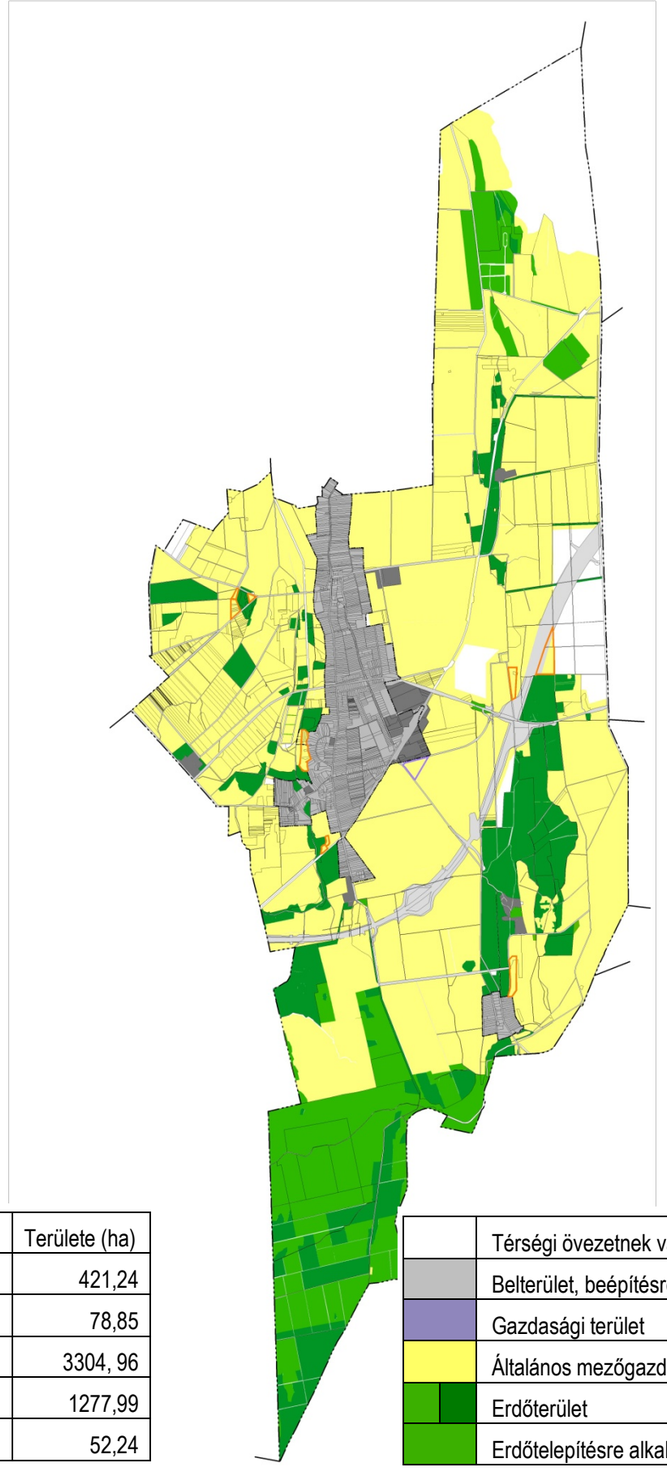


	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Települési terület (U-1):	421,24
	Gazdasági terület (U-2):	78,85
	Általános mezőgazdasági övezet (M-1):	3304, 96
	Erdőterület övezete (E-1):	1277,99
	Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2):	52,24

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

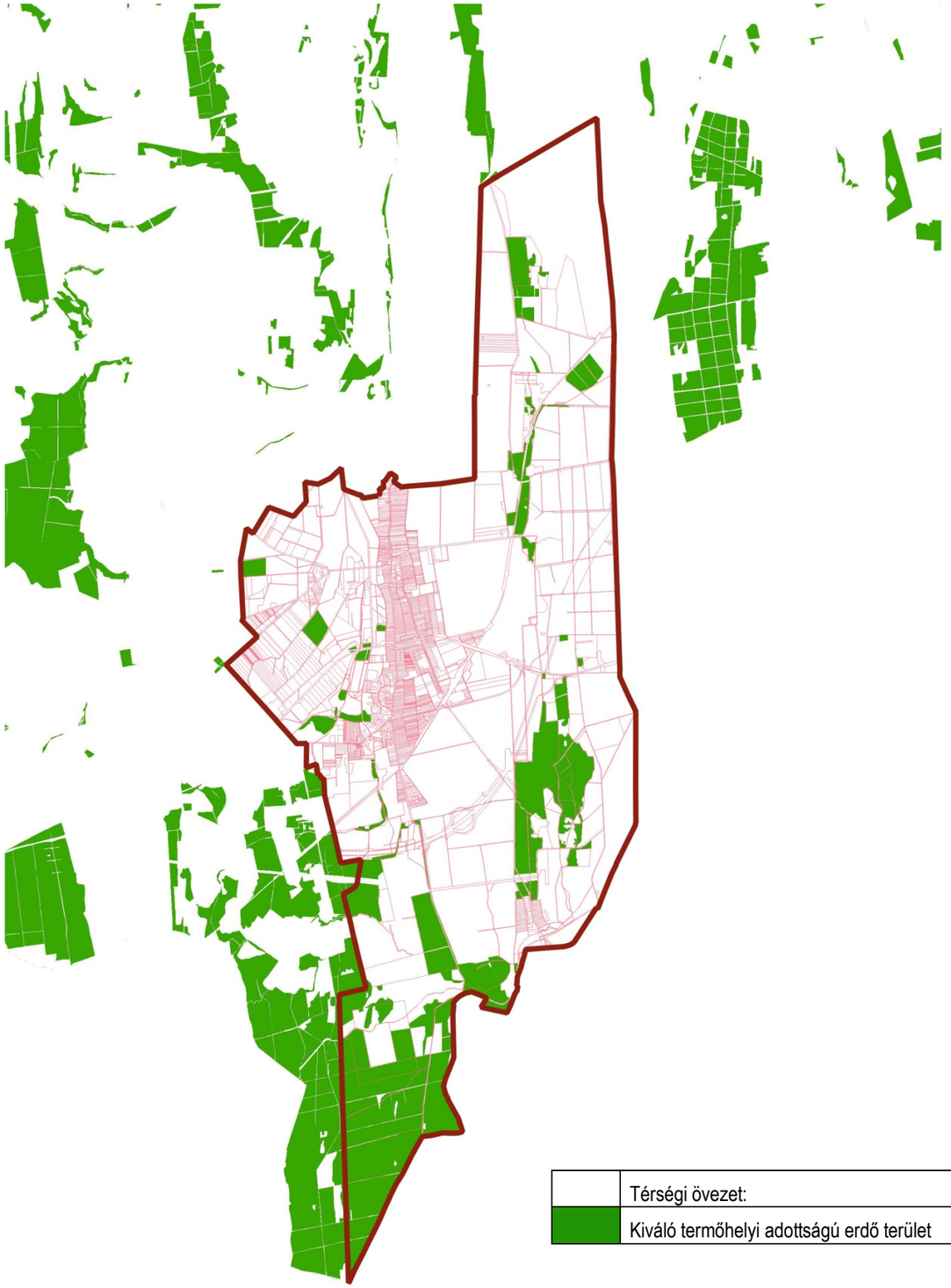
TERÜLETFELHASZNÁLÁS

TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGFELELTETÉSE A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN



	Térségi övezetnek való megfelelés:	Területe (ha)	Arány %
	Belterület, beépítésre szánt területek	405,07	96,16
	Gazdasági terület	76,03	96,42
	Általános mezőgazdasági	3324,14	100,58
	Erdőterület	1284,68	100,52
	Erdőtelepítésre alkalmas terület	52,24	100,00

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/14 MELLÉKLETÉBŐL



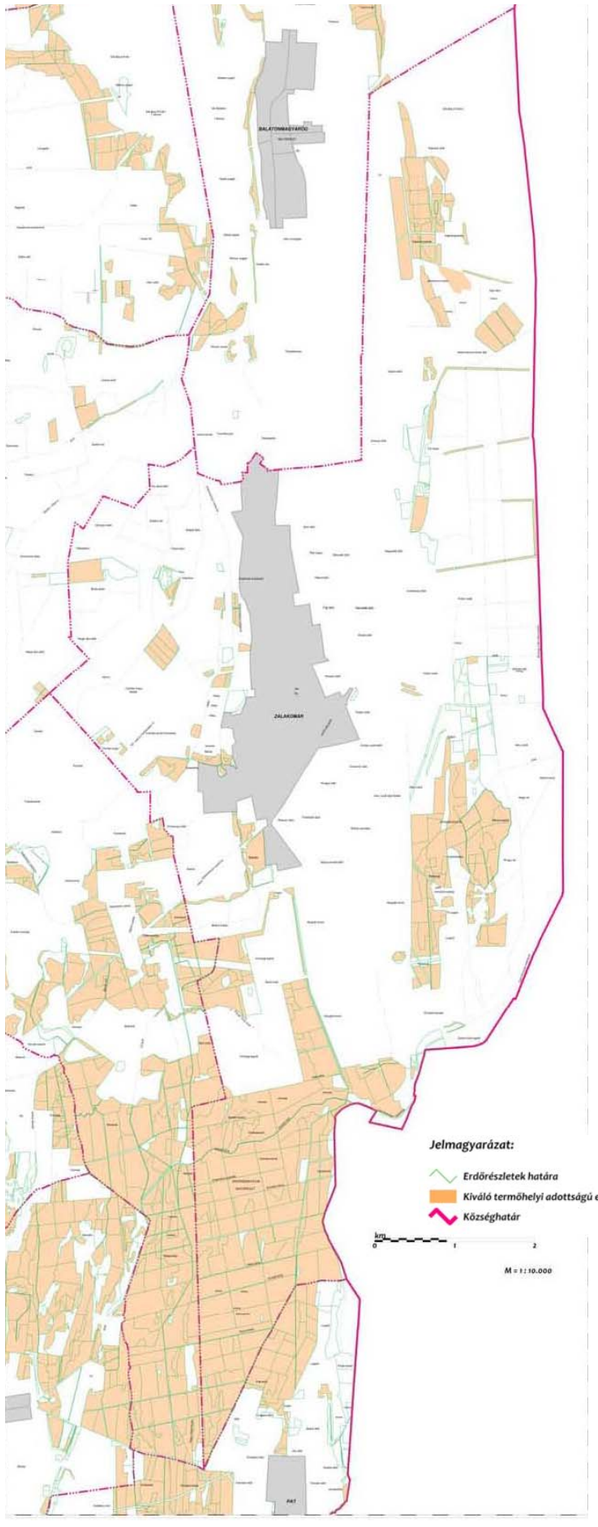
	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Kiváló termőhelyi adottságú erdő terület	889,26

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET
LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

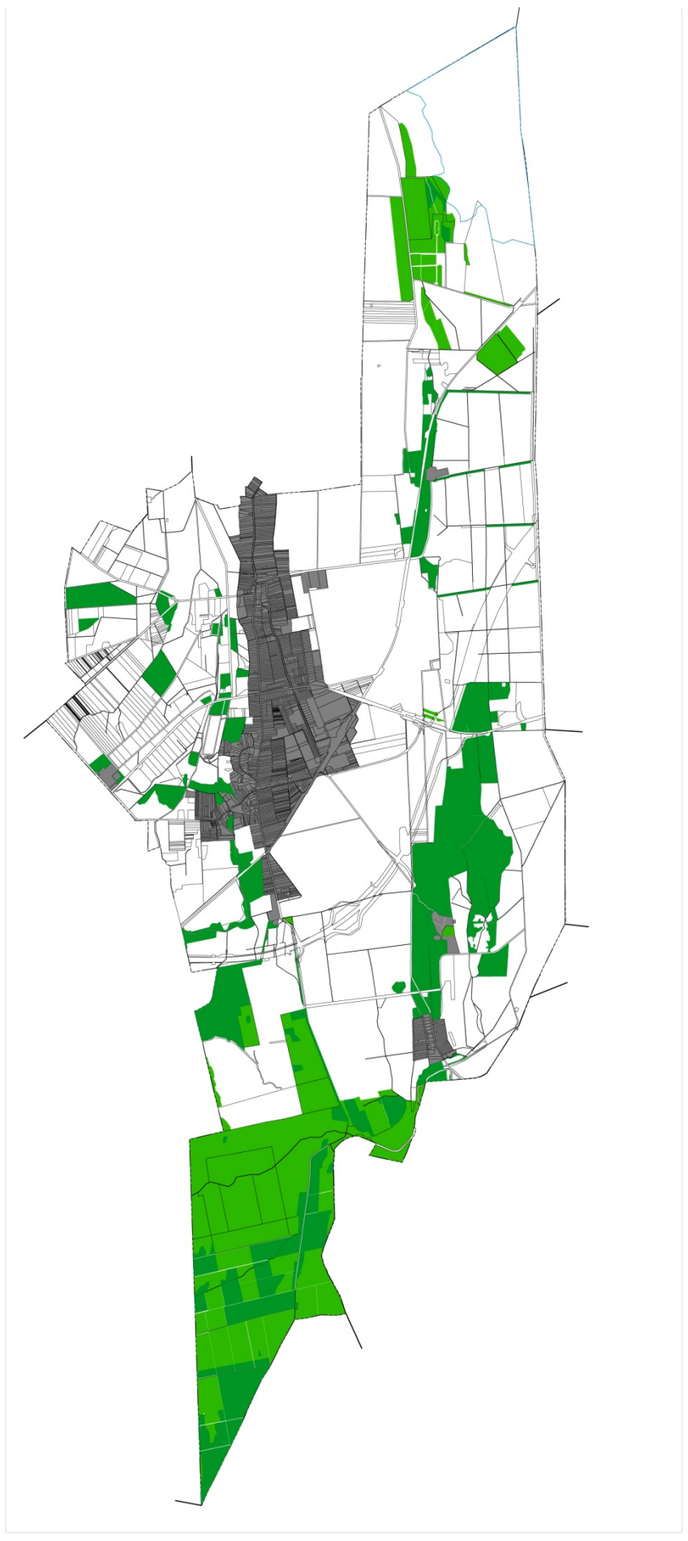
	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	881,36	99,10

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLETEK



ÜZEMTERVEZETT ERDŐTERÜLETEK ÉS ELSŐDLEGES RENDELTETÉSÜK

ERDŐTERÜLETEK A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN



forrás: erdészeti igazgatóság adatszolgáltatása

III. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETEI

TARTALOMJEGYZÉK

ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 14/2015. (V.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

SZABÁLYOZÁSI TERV

1. MELLÉKLET: SZ-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET KÜLTERÜLETÉRE
2. MELLÉKLET: SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZPONTI BELTERÜLETRE
3. MELLÉKLET: SZ-3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV ORMÁND PUSZTA TERÜLETÉRE

EGYÉB MELLÉKLETEK:

4. MELLÉKLET FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

EGYÉB FÜGGELÉKEK:

1. FÜGGELÉK: VÉDELMI KORLÁTOZÁSI JEGYZÉKEK- MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
2. FÜGGELÉK: VÉDELMI KORLÁTOZÁSI JEGYZÉKEK- TERMÉSZETVÉDELEM
3. FÜGGELÉK: AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ÉS A BALATON-TÖRVÉNY TÉRSÉGI ÖVEZETEI
4. FÜGGELÉK: MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 3
1. A rendelet hatálya 3
2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk 3
3. Közterület alakításra vonatkozó előírások 4
4. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások 5
5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások 6
6. A környezet védelmének általános előírásai 6
7. A föld és a talaj védelmének általános előírásai 7
8. A vizek védelmének általános előírásai 7
9. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai 8
10. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai 8
11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai 8
12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások 8
13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások 9
14. Közművekre vonatkozó általános előírások 9
15. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége 10
16. Telekalakítás általános szabályai 10
17. Építés általános szabályai 11
18. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai 12
II. FEJEZET RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK 13
II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK 13
19. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai 13
20. Falusias lakó építési övezet (Lf) 13
21. Településközponti vegyes építési övezet (Vt) 15
22. Intézményi vegyes építési övezet (Vi) 15
23. Gazdasági építési övezetek 16
24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz) 16
25. Egyéb ipari építési övezet (Gip) 17
26. Különleges kastély és kastélypark építési övezete (Kk) 17
27. Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmü) 18
28. Különleges szennyvíztisztító telep építési övezete (Kszv) 18
29. Különleges terület sportpálya építési övezete (Ksp) 19
II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK 19
30. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai 19
31. Közúti közlekedési övezet (KÖu) 19
32. Kötöttpályás közlekedési, vasúti övezet (KÖk) 20
33. Telekigényes közmű övezet (KÖ-km) 20
34. Zöldterület közkerti övezet (Zkk) 21
35. Erdő övezetek (Ev, Eg) 21
36. Mezőgazdasági övezetek (Má-á, Má – kh) 22
37. Vízgazdálkodási övezet (V) 23
38. Különleges beépítésre nem szánt sport és mezőgazdasági kisgép repülőtér (Kb-rep) 23
39. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kb-B) 24
40. Különleges beépítésre nem szánt temető övezete (Kb-t) 24
41. Különleges beépítésre nem szánt terület kegyeleti park övezete (Kb-ke) 24
42. Különleges beépítésre nem szánt terület hulladéklerakó övezete (Kb-hl) 25
III. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 25
43. Hatályba léptető rendelkezések 25
44. Hatályon kívül helyező rendelkezések 25

Zalakomár Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének
14/2015. (V.28.) önkormányzati rendelete
Zalakomár Nagyközség helyi építési szabályzatáról[1]

Zalakomár Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) Zalakomár közigazgatási területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni területrendezési szabályzat megállapításáról szóló törvény, az Országos területrendezési tervről szóló törvény(továbbiakban: Balaton-törvény, OTrT) hatálya alá tartozik.

(2) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Zalakomár Nagyközség közigazgatási területére (továbbiakban: a település) terjed ki.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi építési szabályzat és a rajzi tervmellékletei rendelkezései szerint szabad.

(4) A rendelet szabályozási tervi mellékletei a következők:

a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére,

b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterületre,

c) 3. melléklet: SZ-3 jelű szabályozási terv – Ormánd puszta területére.

(5) A rendelet előírásainál a jogszabályokban meghatározott fogalmakon kívül a 4. mellékletben meghatározott fogalmak alkalmazandók.

2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

2. §

(1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

a) meglévő és tervezett szabályozási vonal,[2]

b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája,

c) kötelező megszüntető jel,

d) építési övezet, övezet határa és előírásai,

[1] A helyi építési szabályzat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2014.03.15-től hatályos állapota alapján készült

[2] közterületet és egyéb nem közterületet elválasztó vonal (OTÉK)

e) az építési-hely szöveges rendelkezése,

f) a telek be nem építhető része,

g) építési telken belüli védőövezet.

(2) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek: a javasolt vagy tervezett belterületi határ, a javasolt megszüntető jel. Az irányadó elemek változtathatók a szabályozási terv módosítása nélkül.

3. §

(1) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, a forgalomtechnikai megoldások, vagy a tulajdonjogi rendezések külön-külön vagy együttesen indokolttá teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az övezetre, vagy építési övezetre előírt minimális telekméretek betartását, az új közlekedési közterület hálózati vonalvezetését. A változtatás részeként a tervben meghatározott minimális közterületi szélesség, nem csökkenthető.

(2) Építési övezetek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek legfeljebb 15%-ig érvényesíthető. Egy adott terület esetében az építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. §

(1) A település közterületein felszín felett elsődlegesen elhelyezhető:

a) hirdető, reklám berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett, legfeljebb 0,5m^2 felülettel,

b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,

c) közmű műtárgyak,

d) köztisztasággal kapcsolatos építmények,

e) szobor, díszkút, szakrális emlék,

f) távbeszélőfülke,

g) közlekedési zöldfelület, útsorfa,

h) közparkolók.

(2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útmenti 0,5m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.

(3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.

(4) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:

a) egyoldali fasor telepítendő 10m- 14m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,

b) kétoldali fasor telepítendő a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületeken,

c) közkertek, közlekedési zöldfelületek jelképes, 80%-ban áttört átlátható, legfeljebb 1,35m magas kerítéssel keríthetők körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.

(5) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló magán és közutak telkén belül útfásításra csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.

(6) Vegyeshasználatú utca meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes-közlekedés számára csapadékvíz elvezető szereppel, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítása számára.

(7) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszínivíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

4. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5. §

(1) A lakó és vegyes építési övezetekben az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége legfeljebb 9,0 m lehet, ennél szélesebb közterület felöli homlokzati hossz tetőformálása sátortetővel, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.

(2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken, oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, közterület felé tűzfalas nem lehet.

(3) A lakó és vegyes építési övezetekben tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. Közterület felöli homlokzaton, tetőtérben új erkély, új zárterkély nem létesíthető.

(4) A lakó és vegyes építési övezetekben a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag, felületkezelt fémlemezfedés, nemes anyagú fémlemezfedés (pl.: zink, sárgaréz, vörösréz), természetes és eternit palafedés alkalmazandó. A település főútjai mentén műanyag-hullámlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés és fekete, piros, kék, sárga bitumenes-zsindely nem alkalmazható.

(5) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

6. §

(1) A település főutjai mentén kialakult településrészen az utcaképet formáló épületek lezárására, az utca felöl látható homlokzati irányoknál magastető alkalmazandó. A magastető kialakításánál egy telken és egy épületen belül legfeljebb 2 féle tetőhajlás alkalmazható, összetett, tornyokkal tagolt tető nem létesíthető. Ettől eltérni csak a szakrális épületek tetőformálásánál lehet.

(2) A központi belterületen az illeszkedés szabályai szerint az új épület a meglévő beépítéséhez igazodóan, a kialakult építési vonalra helyezendő. Az utcai homlokvonalhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető. Szomszédos összevont telek esetén sem létesíthető a fő rendeltetésű épület helyén, melléképület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló a telek homlokvonalától számított 20m-en belül.

(3) Az építési övezetekben a közterületi telekhatáron álló intézményi épületeken csak fényszennyezést nem okozó díszkivilágítás létesíthető. Az épületvilágítás nem okozhat káprázást, nem korlátozhatja a szomszédos és a szemközti épületek, valamint a közterületek rendeltetésszerű használatát.

7. §

(1) Az utcafronti kerítés legalább 60%-ban áttört legyen, legfeljebb 2,0 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással, vagy lábazat nélül készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,8 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.

(2) Az utcafronti kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, natúr alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.

(3) 12m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül - a belátási háromszögbe eső szakaszon - a kerítéseket 80%-ban, 0,6m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható, sem telken belül, sem közterületen.

(4) A szabályozási terven „településkép védelmi területként" lehatárolt területen belül az építési engedélyezési terv részeként látványterv készítendő.

(5) A szabályozási terven jelölt „beültetési kötelezettséggel érintett" telken belüli zöldfelületen háromszintes, gyep, cserje és lombkorona szintet jelentő növényzet telepítendő. A beültetési kötelezettségű felület minden megkezdett 150m2-én 1db közepes lombtömeget növesztő lombos fa, 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és gyep vagy talajtakaró együttesen ültetendő.

(6) A szabályozási terv az országos művi értékvédelemmel érintett ingatlant feltünteti, melyre a magasabb szintű jogszabályi előírások érvényesítendők.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. §

(1) Természeti értékkel rendelkező területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Védett természeti területen a területhasználat és az építés a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok (országos hatókörű jogszabályok, helyi természetvédelmi értékvédelmi rendelet), kezelési tervek előírásainak betartásával, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

(2) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az ökológiai folyosókhoz, az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

(4) A környezeti értékeknek, a környezet minőségének védelme érdekében - a zavaró mértékben légszennyező, illetve zajterhelő környezeti hatások ellen, valamint a tájképromboló, településkép romboló területhasználat elleni védelem érdekében a közterület felé megnyíló zavaró látványok takarására, továbbá az értékes élőhelyek összekapcsolására – a telkeknek legalább a szabályozási terven jelölt részén többszintes telepítésű zöldfelület kialakítása szükséges.

(5) Az országos ökológiai hálózat és tájképvédelmi terület határán belül a Balaton-törvényben meghatározott csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

(6) A védelmi övezetek szabályozási előírásait és a Balaton-törvényben rögzített szabályok, fejezetek előírásait be kell tartani.

6. A környezet védelmének általános előírásai

9. §

(1) A közigazgatási területen levegő-, víz- és talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó tevékenység nem folytatható.

(2) A területhasználat és az építés során, a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokban és jelen rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.

(3) A vonatkozó környezetvédelmi jogszabály alapján környezetvédelmi engedély, illetve egységes környezethasználati engedély köteles létesítmények építési engedélyezése a környezetvédelmi engedély, illetve egységes környezethasználati engedély előírásainak figyelembe vételével történik.

(4) Új területhasználat és építés esetén a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálata és a vizsgálatok értékelése szükséges a környezetvédelmi megfelelőség igazolására.

7. A föld és a talaj védelmének általános előírásai

10. §

(1) Az építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

(2) A földmozgatással járó munkavégzések során:

a) a felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni,

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell,

c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt a letermeléssel érintet telken, helyben kell legfelső rétegként elteríteni,

d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.

(3) A humuszvagyon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.

(4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(5) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(6) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

8. A vizek védelmének általános előírásai

11. §

(1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. A mederrendezés vízjogi létesítési engedély alapján történhet.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.

(5) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.

(6) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak, és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

9. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

12. §

(1) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.

(2) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadtéren tárolni, illetve szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás, és egyéb hatékony technológia megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet.

10. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

13. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelőség érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

14. §

(1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

(2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben üzemeltethető.

12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15. §

(1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a közterület kialakítása kapcsán a felszíni-vízelvezetés rendszerét létre kell hozni.

(2) A belvízzel veszélyeztetett területeken az építészeti terveket (engedélyezési terv, kiviteli terv) a talajmechanikai szakvélemény javaslatai alapján kell készíteni, a földszinti vezérszint magassága az eredeti terepszinthez képest legalább 0,60m magasra kerüljön.

13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

16. §

(1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

(2) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:

a) Az M7 gyorsforgalmi út mindkét oldalán 100m-100m.

b) A 7. számú elsőrendű főút külterületi szakasza mindkét oldalán, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában 100m-es védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető. A főút belterületi szakasza déli oldalán a lakótelkek határán zajgátló, vagy tömör kerítés létesítendő. A szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt 10m-es védősávon belül 3 szintes növényzet telepítendő.

c) Az országos úthálózat részét képező 7511 j. 7521 j., 6805 j., 6831 j., 68170 j. összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50m-50m védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.

d) Szerkezeti jelentőségű külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 15m-15m. Kerítés a védőzónán belül az úttengelytől számítottan 10m-10m-en belül nem létesíthető, épület a kerítés vonalához 5m-nél közelebb nem építhető.

e) Egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 10m-10m. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető. Épület a védőzóna határától 5m-nél közelebb nem építhető.

f) Balaton-törvényben szereplő tervezett mellékút külterületi szakaszának mindkét oldalán 50m-50m védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.

(3) Családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - kivéve lovasturizmus céljait szolgáló - épületet a felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.

(4) A szennyvíztisztító telep védőtávolságát a telepengedély kiadásában résztvevő szakhatóság állapítja meg. A védőtávolságon belül fertőzésveszélytől védendő tevékenység számára épület nem létesíthető (pl.: élelmiszer előállító-, gyártó-, csomagoló-, raktározó épület, gyógyszer előállító-, raktározó épület, szálláshely szolgáltatás, birtokközponthoz kapcsolódó falusi vendéglátás nem hozható létre).

(5) Az állattartó telep védőtávolságát, a vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vételével, a telepengedély kiadásakor az ügyben eljáró szakhatóságok véleményével összhangban kell megállapítani. A védőtávolságon belül fertőzésveszélytől védendő tevékenység számára épület nem létesíthető (pl.: élelmiszer előállító-, gyártó-, csomagoló-, raktározó épület, gyógyszer előállító-, raktározó épület, szálláshely szolgáltatás, birtokközponthoz kapcsolódó falusi vendéglátás nem hozható létre).

14. Közművekre vonatkozó általános előírások

17. §

(1) A közműveket közterületen vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A fejlesztésre kijelölt vegyes, gazdasági és lakó területeket teljes közművel kell ellátni.

(3) Szennyvíz-szikkasztás ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.

(4) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvíz – elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejleszteni, a vízelvezetési koncepcióban foglaltakat be kell tartani. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.

(5) 20 gépkocsi férőhely befogadásánál több férőhelyes parkolót létesíteni, csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék- és olajfogó műtárggyal szabad. 20 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolatáról, vagy 200m^2-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek a befogadóba (csapadékcsatorna, közterületi árok, vagy élővízfolyás) csak műtárgyon keresztül vezethetők. Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása biztosítható, a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül.

(6) Önálló, 6m-t meghaladó antennatartó szerkezet nem helyezhető el a falusias lakó építési övezetek és a vegyes építési övezetek területén.

15. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége

18. §

(1) A meglévő belterületen, ott ahol ez biztosítható, a falusias lakó, a településközponti vegyes, az intézményi vegyes, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági, az egyéb ipari gazdasági és a beépítésre szánt különleges építési övezetek telkein a teljes közműellátás biztosítandó, ahol az energia ellátás, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.

(2) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén, valamint a mezőgazdasági területek mezőgazdasági üzemeiben, az Ormánd puszta és a Hunyadi utca vasúttól délre eső falusias lakóterületén, a különleges kastély és kastélypark területén, a különleges mezőgazdasági üzemi és a különleges szennyvíztisztító területén hiányos közműellátás biztosítandó. A villamos energia, az ivóvíz ellátás, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, a vízügyi hatóság által engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon valósítandó meg.

16. Telekalakítás általános szabályai

19. §

(1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.

(2) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

(3) Telekújraosztást igénylő, lakóövezetbe tartozó tömbökben a létrejövő tömbszinten újraosztott telkek akkor tekinthetők építési engedéllyel beépíthető telkeknek, ha a „telekalakítási terv" szerinti telek újraosztásra, a szabályozási terven lehatárolt módon sor került.

(4) Telekigényes közműlétesítmény, valamint ivóvíz ellátást szolgáló vízműkút számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti rendelkezések nem értelmezendők. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

20. §

(1) Jelentősen átépülő, „telekalakítási terv készítési kötelezéssel lehatárolt lakóövezetbe tartozó tömbökben az egyes telektömböket elválasztó, új kiszolgáló közutak és közhasználat elöl el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 12m. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elöl el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani a telkek újraosztásánál.

(2) A meglévő telkek méretei a már kialakult lakó és vegyes terület-felhasználású, valamint a gazdasági kereskedelmi szolgáltató célú tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméreteknek megfelelően lehet. Ez alól azok a telkek a kivételek, amik a szabályozási terven, kialakult telektömbben, közterület szélesítéssel, szabályozással érintettek.

(3) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 12,0 m. Gazdasági rendeltetéssel használni kívánt új telkek legkisebb szélessége legalább 30m.

(4) Telekegyesítés esetén a falusias lakó építési övezetekben (Lf) az utcai telekszélesség maximált értéke az építési vonalon és az építési hely sávjában 40m lakófunkció esetén. Egészségügyi és szociális funkció esetén, az építési vonalon és az építési helyen mért telekszélesség legfeljebb 100m lehet.

21. §

Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani gazdasági (kereskedelmi szolgáltató és egyéb ipari) és mezőgazdasági területen lehet és csak akkor, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között:

a) a gazdasági telkeket kiszolgáló magán út legalább 6m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út" megjelöléssel. A magánút minimális telek szélessége legalább 14m.

b) Minden magánút esetében biztosított a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre nem vezethető ki.

17. Építés általános szabályai

22. §

(1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelően kialakult telkek beépíthetők, kivéve:

a) A 10 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket.

b) A köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, kertként használt telket.

c) Valamint azok a telkek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható (az épületméret és telekméretből következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert, vagy hátsókert).

d) A szabályozási terven mélyfekvésű területként jelölt telkek (Árpád utca északi telkei (318hrsz – 321hrsz), Rákóczi utca (1117hrsz) a vízrendezés megvalósításáig nem építhetők be.

(2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően kezdhető - végezhető.

(3) A területen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.

(4) A központi belterületen haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15m-es védőtávolság (25m mély lakóudvar) megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.

23. §

(1) Épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.

(2) Ahol a szabályozási terv konkrét építési helyet jelöl épület az építési hely nagyságáig helyezhető el. Az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen, természetvédelmi- bemutatási, kezelési- illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.

(3) Az építési hely, a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:

a) Az előkert mérete:

aa) a gyűjtőút és az országos mellékutak mentén újra épülő lakó célú beépítés esetén, az illeszkedés szabálya szerint a szomszédos 3-3 telek épületei által meghatározott építési vonalhoz kell igazodni.

ab) az egyéb kiszolgáló utak mentén a kötelező előkertet legalább 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni. Amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, legalább 5.0 m-t kell biztosítani, de legfeljebb 7m-re lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) Az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: már kialakult, beépített tömbben 18m alatti telekszélességnél, kialakult esetben az új épületet a beépülő telekhatártól legfeljebb 2m-re lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló főépületek közötti távolságnak legalább 5m-nek, kialakult állapotnál legalább 3,5 méternek kell lennie, oldalkert felöli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet.

bc) oldalhatáron álló beépítési módnál: 18m-t meghaladó telekszélességnél az új épületet a építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló épületek közötti oldalkerti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felöli tűzfalképzés esetén, 4,5 m-nél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 40 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 m a hátsókert,

cb) a 60 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 m,

cc) a 80 m-t meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65m. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie. Lakóövezetben a melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,0m lehet.

(5) A beépítésre nem szánt övezetek telkeinél az építési hely, az előkert, oldalkert, hátsókert fogalmak az OTÉK beépítésre szánt területeire vonatkozó fogalom meghatározásai alapján alkalmazandók. Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület, a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában, legalább 10m-es elő-, oldal-, és hátsókert megtartásával helyezhető el.

18. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai

24. §

(1) Intézményi vagy közösségi funkció esetén a vegyes építési övezetekben és a különleges építési övezetekben, valamint zöldterületi övezetekben új zöldfelület - a terület-felhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti terv alapján létesítendő.

(2) Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.

(3) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közmű, valamint zöldterületi övezetekben, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának legalább 50 %-t a tájban honos fa- és cserjefajok alkalmazásával kell kialakítani.

(4) Ha az építési helyen belüli építkezés miatt szükségessé válik a telken lévő díszfaállomány ritkítása, kivágása, az építkezés miatt kivágott fa pótlandó a kivágott fák törzsátmérőjével megegyező mértékben. A fák pótlásáról a legközelebbi őszig, vagy tavaszig, de egy éven belül, vagy az építkezés befejezése után a használatbavételi engedély megkéréséig gondoskodni kell, telken belül.

25. §

(1) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.

(2) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felülete nem számítható be a zöldfelületi fedettségbe.

(3) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részének betelepítésénél több szintű növényállományt 150m^2-ként 1db legalább közepes növekedésű lombos fa és 150m^2-ként 40db 1-1,5m magasra növő cserje ültetésével kell megvalósítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.

(4) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén belül legfeljebb 10%-os területi arányban, legfeljebb 7m szélességgel helyezhető el építmény (pl.: közmű alépítmény, közműpótló) és alakítható ki egyéb burkolt felület.

(5) A szabályozási terven jelölt, telekhatár menti fasorok és beültetési kötelezettséggel lehatárolt területek tájhonos növényfajokkal ültetendők be.

II. FEJEZET
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

19. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

26. §

A település területének beépített, illetőleg beépítésre szánt részei a következők:

a) Falusias lakó építési övezetek (Lf-O/1, Lf-O/2,),
b) Településközponti vegyes építési övezetek (Vt-O/1, Vt-O/2, Vt-Sz/3, Vt-SZ/4),
c) Intézményi vegyes építési övezetek (Vi-SZ/1, Vi-SZ/2),
d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek (Gksz-O/1, Gksz-O/2),
e) Egyéb ipari építési övezetek (Gip-SZ/1, Gip-SZ/2),
f) Különleges területek építési övezetei: mezőgazdasági üzemi (Kmü), térségi szennyvíztisztító (Kszv), kastély és kastélypark (Kk), sportterület (Ksp)

20. Falusias lakó építési övezet (Lf)

27. §

(1) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető:

a) telkenként 1 db lakóépületben legfeljebb 2 lakás vagy 2 rendeltetési egység, telkenként 2 db lakóépület csak átmenő telken, vagy sarok telken létesíthető.

b) a 900m^2-t meghaladó telken:

ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,

bc) szállás jellegű épület, épületrész építhető.

bd) A falusias lakóövezetben (Lf) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény) létesíthetők.

(2) A falusias lakó építési övezetben nem létesíthető:

a) üzemanyagtöltő állomás,

b) 6m-nél magasabb szélkerék.

(3) A telekbehajtó közterületi, műszaki megoldása csak tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulással valósítható meg és csak olyan lehet, ami nem lehetetleníti el a közterületen kiépített csapadékvíz-elvezető rendszert.

(4) Reklámhordozó csak épülethomlokzaton, vagy kerítésen engedélyezhető, legfeljebb A/1 méretben.

(5) A falusias lakóterületen az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők. Telkenként 900m^2-nél kisebb telekterületen legfeljebb 2db épületben, 900m^2-t elérő és azt meghaladó telekterületen legfeljebb 3 db épületben helyezhetők el.

28. §

(1) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen belül helyezhetők el:

a) Építési helyen belül a lakófunkciójú, vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek), mindig az utca felöl kell elhelyezkednie, az utcaképet formáló módon. Melléképület, gazdasági épület, valamint szabadtéri manipulációs tér a telek homlokvonalához 15m-nél közelebb nem kerülhet.

b) Amennyiben a meglévő épület az építési hely területén kívülre is kiterjed, az épület esetleges bővítését már az építési helyen belül kell megoldani.

c) Amennyiben a meglévő épület épületmagassága, beépítettsége meghaladja az övezetre meghatározott határértékeket, az épület nem bővíthető, csak az új paraméterek betartásával építhető újjá.

(2) Az építési övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az épület magassága nem nőhet, a bővítmény épületmagassága az övezeti előírás szerinti értéket nem haladhatja meg.

(3) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség m		terepszint felett	terepszint alatt			
Lf-O/1	900	14	O	30	30	k	40	Épm:4,5
Lf-O/2	500	12	O	30	30	k	40	Épm:4,5

k= a kialakult építési vonalhoz való illeszkedés

21. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

29. §

(1) Az építési övezetbe a kisvárosias, kistársasházas beépítési karaktert és a településközponti intézményi karaktert őrző telkek, valamint a jellemzően szabadon álló beépítési módú és a vegyes funkciójú telkek tartoznak. Az építési övezetben elhelyezhető:

a) lakóépület,

b) igazgatási, irodai, nevelési, oktatási épület, egészségügyi, szociális épület,

c) vallási, szakrális épület,

d) kulturális és sport célú épület,

e) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület,

(2) Az építési övezetek területén üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a vonatkozó jogszabály alapján bejelentés köteles, vagy telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(3) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Vt-O/1	400	16	O	V=45 L=30	0	k	20	Épm: 5,5 pm: 5,0
Vt-O/2,	800	16	O	V=45 L=30	45	k	25	Épm:5,5 Pm: 6,0
Vt-Sz/3	800	15	SZ	35	45	5	30	Épm: 5,0
Vt-SZ/4	K	-	SZ	K	K	k	10	Épm:K
Vt-Sz/5	800	15	Ikr	35	45	5	30	Épm: 5,0

k= kialakult építési vonalhoz való illeszkedés
SZ= szabadon álló beépítési módú építési hely
Ikr= ikerházas beépítés építési helye
K = kialakult beépítési mérték, kialakult telekterület
V=vegyes vagy közösségi rendeltetésű épület esetén
L=kizárólag lakó rendeltetés esetén

(4) A Vt jelű övezetekben csak lakócélú telekhasználat esetén a beépítés mértéke legfeljebb 30%, közösségi és vegyes célú telekhasználat esetén a beépítés mértéke 45%.

22. Intézményi vegyes építési övezet (Vi)

30. §

(1) Az építési övezetben az intézményi funkciók, igazgatás, oktatás, nevelés, kulturális tevékenység, egészségügyi, szociális és vallási szakrális tevékenység létesítményei építhetők, fejleszthetők, bővíthetők, építhetők újjá.

(2) Gyártó, összeszerelő, raktározó gazdasági rendeltetés nem létesíthető, ez alól kivétel az oktatási célt szolgáló összeszerelő gyártó tevékenység.

(3) Az építési övezethez tartozó telkek parkolója a telek homlokvonalához kapcsolódóan közterületen is megvalósítható.

(4) Az intézményi vegyes építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Vi-SZ/1	2000	30	SZ	35	35	10	40	Épm: 9,0 Pm:7,5
Vi-SZ/2	4000	40	SZ	35	35	10	40	Épm: 6,0 m

23. Gazdasági építési övezetek

31. §

(1) Az új gazdasági telephelyek, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be. Meglévő megújuló gazdasági telkek legkisebb előkert szélessége 5m. Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15m szélességben az előkert 0m, bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesítése érdekében.

(2) A tervezett szerviz utak, egyéb kiszolgáló utak legalább egyoldali fásítással alakítandók ki.

(3) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.

(4) Veszélyes hulladék kezelését, újrahasznosítását szolgáló gazdasági tevékenység számára szolgáló telephelyet csak az egyéb ipari gazdasági területen belül, az illetékes hatóságok, legalább a környezetvédelmi és közegészség-ügyi hatóság hozzájárulásával lehet kialakítani.

24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

32. §

(1) Környezetalakítási követelmények:

a) Telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2m távolságra legyen. Az előkerti és az oldalkerti sávban legalább egy sorban kétszintes felületminőségű zöldfelületet, fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani. Alapellátási tevékenységek esetén csak a parkoló-felület mentén kötelező fát telepíteni.

b) A telken belüli 5 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó, parkoló helyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani a fásítást, minimum 1 m2 termőföldterület biztosításával, amelyek 1 m2 alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

c) Reklámhordozó csak épülethomlokzaton, vagy kerítésen engedélyezhető, legfeljebb A/1 méretben.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben elsősorban elhelyezhetők:

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2db lakás létesíthető, de az összes bruttó alapterülete legfeljebb 200m^2 lehet,

c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,

d) igazgatási, egyéb irodaépület,

e) közösségi, szórakoztató épületek,

f) üzemanyagtöltő állomás.

(3) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Gksz-SZ/1	2 000	K	SZ	35	20	5	25	Épm: 7,5
Gksz-SZ/2	K/ 4500	30	SZ	40	30	15	20	Épm: 9,5

K= kialakult telekterület, telekszélesség

(4) Az építési övezetben megvalósuló technológiai építményekre (siló, gabonatároló, kémény, gépészeti berendezés) az épületmagasság nem értelmezendő.

25. Egyéb ipari építési övezet (Gip)

33. §

(1) Az építési övezet „nem jelentős zavaró hatású", környezetet nem terhelő gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területén elhelyezhető:

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás, de az összes bruttó alapterülete legfeljebb 200m^2 lehet,

c) raktárépületek,

d) nagykereskedelmi épület, építmény,

e) parkolóház, üzemanyagtöltő,

f) egyéb irodaépület,

g) sportcélú építmény,

h) A hivatásforgalom és a gazdasági forgalom parkolói.

(2) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő ipari célú területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után, a beépíthetőség feltételeként, a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani. Telekosztás révén létrejövő új telekszerkezetben minden teleknek biztosítani kell közvetlen gépjármű-kiszolgálást legalább 14m széles magánútról vagy közútról.

(3) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Gip-SZ/1	900	30	SZ	35	20	10	25	Épm: 7,5
Gip-SZ/2	5000	30	SZ	40	30	10	25	Épm: 9,5

26. Különleges kastély és kastélypark építési övezete (Kk)

34. §

(1) A Kk jelű - különleges kastély és kastélypark építési övezet előírásai az alábbiak:

a) Az építési övezet elsősorban idegenforgalmi, rekreációs célú, közhasználat számára részlegesen megnyitott jellegű terület, ahol rezidenciális célú, valamint a szabadidős tevékenységekhez (pl. jóléti tóhoz kapcsolódó tevékenység) kapcsolódó épületek, létesítmények, a pihenést, a testedzést szolgáló létesítmények, építmények, vendéglátás épületei, a terület fenntartását biztosító kint lakás épülete, építményei helyezhetők el.

b) Az építési övezetben tó, dísztó, híd kialakítható.

c) Az építési övezet zöldfelületén parkoló, burkolt felület, gyalog- és kerékpárút létesíthető.

d) Az építési övezetben növénytelepítés kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal történhet, a meglévő kastélypark történeti jellegéhez igazodóan.

e) A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékébe a tó vízfelülete 75%-kal beszámítható.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kk	10 000	-	SZ	15	15	20	75	Épm: K/10*

K/10* = a kastély kialakult épületmagassághoz igazodó, de az új épületek/épületrészek épületmagassága legfeljebb 10m

27. Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmü)

35. §

(1) A meglévő mezőgazdasági üzem területén a növénytermesztést és állattenyésztést szolgáló épületek és építmények, valamint a folyamatos felügyeletet biztosító szolgálati lakás létesíthetők. (pl.: terménytárolók, silók, istállók, fejőház, gépszín, gépjavító, zártrendszerű trágyatárolók, zártrendszerű közművek, közműpótlók, üvegházak, hűtőházak, irodai - szociális épületrész.)

(2) A hivatásforgalom, valamint a termény be és kiszállításának teherforgalmi parkolói is telken belül létesítendők.

(3) Az építési övezetben 1 önálló lakóépület építhető az állandó felügyeletet biztosító személyzet (tulajdonos) számára a közegészségügyi előírások, a területre vonatkozó védőtávolságok figyelembe vételével.

(4) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kmü	10 000	50	SZ	30	30	10	40	Épm: 7,5 *

* amennyiben a technológia indokolja technológiai építmények magassága ettől eltérhet

28. Különleges szennyvíztisztító telep építési övezete (Kszv)

36. §

(1) Az építési övezetben a szennyvíztisztító telep épületei, technológiai építményei, 1m-t meghaladó földművei helyezhetők el.

(2) Az épületek, létesítmények körül a telekhatárok mentén, az elő-, oldal-, és hátsókertben legalább 5m szélességben fasor telepítendő.

(3) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kszv	900	-	SZ	40	45	10	40	Épm: 7,5

29. Különleges terület sportpálya építési övezete (Ksp)

37. §

(1) Az építési övezetben a nagy zöldfelületet igénylő sportterületek építményei helyezhetők el:

a) kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek építmények (pl.: sportpálya, öltözőépület, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület),

b) a terület használatához szükséges fásított parkolók.

(2) Az építési övezetben technikai sportok pályái nem létesíthetők.

(3) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Ksp	5000	-	SZ	20	5	5	70	Épm: 6,0

II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

30. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

38. §

A település területének beépítésre nem szánt részei a következők:

a) Közúti közlekedési övezet (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, KÖz),

b) Kötöttpályás közlekedési övezet (KÖk)

c) Telekigényes közmű övezet (KÖ-km),

d) Zöldterület közkerti övezete (Zkk),

e) Erdő övezetek (Ev, Eg),

f) Általános mezőgazdasági övezetek (Má-á, Má-kh),

g) Vízgazdálkodási övezet (V),

h) Különleges beépítésre nem szánt övezetek (Kb-t, Kb-ke, Kb-b, Kb-hl, Kb-rep)

31. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

39. §

(1) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezendők el, utcafásítás telepítendő.

(2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

a) KÖu-1 jelű országos gyorsforgalmi út és főút övezete, melynek közterületi szélessége a kialakult állapot szerint tartandó meg.

b) KÖu-2 jelű országos mellékút és települési gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult. A kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.

c) KÖu-3 jelű kiszolgáló, lakóút övezete, a kialakult közterületi szélesség őrzendő meg, a szabályozási terven meghatározott helyeken, az új lakóutak 12m-14m közötti szélességgel alakítandók ki.

d) KÖu-4 jelű egyéb közlekedési közterületek övezete, ahol a vegyes használatú utak legkisebb szélessége 7,0m, a kerékpárutak a kialakult közterületi szélességen belül a szabvány szerint alakítandók ki. Kerékpárutak és a földekre kivezető mezőgazdasági utak legalább 4,0m szélességben alakítandók ki.

e) KÖu-5 jelű szerkezeti jelentőségű külterületi földút, ahol kialakult közterületi szélesség megtartandó.

f) KÖz jelű övezetben közlekedési területet kísérő fásított zöldfelület hozható létre, az övezetben épület nem létesíthető.

(3) Az utak, az övezeti besorolás által meghatározott igényszint szerint (forgalmi sávok száma szélessége, szétválasztott használat, vegyes használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendők ki, újítandók fel.

(4) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók. A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és az útügyi hatóság engedélyével szabad.

40. §

(1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(2) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult településközponti vegyes építési övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést, viszont a közterületi szélesség alkalmas a parkoló felületének befogadására.

32. Kötöttpályás közlekedési, vasúti övezet (KÖk)

41.§

(1) Az övezetbe a kötöttpályás közlekedéshez kapcsolódó vasúti pályák, műszaki létesítmények, technikai berendezések, közlekedési létesítmények, a csapadékvíz elvezető rendszer létesítményei és az épületek telkei tartoznak.

(2) Az övezet beépítettsége 3%-os mértékig növelhető.

33. Telekigényes közmű övezet (KÖ-km)

42. §

(1) Az övezetben a telekigényes közüzemi közműellátás létesítményei helyezhetők el, (gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglóbusz, szennyvízátemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya).

(2) Az övezetben elhelyezendő épületekre vonatkozó beépítési paraméterek:

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
KÖ-km	10	-	SZ	5	35	5	35	Épm: 5,0

(3) A műszaki létesítményekre a legnagyobb beépítettség, az épületmagasság, párkánymagasság nem értelmezhető, a közműlétesítmények, sajátos építmények magasságát a technológia igénye határozza meg (pl.: hidroglóbusz, vas-, arzén-, és mangántalanító vizilétesítménye,).

34. Zöldterület közkerti övezet (Zkk)

43. §

(1) A zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően kialakított, növényzettel fedett, közkerti része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló köztér.

(2) Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 3%, amennyiben a közkert telke eléri és meghaladja a 7500m^2-t, a legnagyobb épületmagasság 3,5 m.

(3) Az övezetben:

a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, mint utca-bútorok, köztéri szobrok, díszkutak, árnyékolók,

b) játszótéri építmények,

c) a pihenést, a játékot szolgáló építmények,

d) a terület használatához és fenntartásához szükséges egyéb építmények,

helyezhetők el.

(4) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell megtartani.

(5) Közkertet szaktervezővel készített kertépítészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani, felújítani,

(6) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető, a vonatkozó előírásoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú kerti építmények helyezhetők el.

35. Erdő övezetek (Ev, Eg)

44. §

(1) Az erdő elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság a körzeti erdőtervben állapítja meg. Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka (erdei épület, olyan kilátó, aminek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja a 6m-t meghaladja), területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok előírásai alapján történhet.

(2) Az erdőterületek övezetei az Eg jelű gazdasági rendeltetésű, és az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetek.

(3) Az Ev jelű erdők övezetének telkei nem építhetők be, kivéve a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken, természetvédelmi bemutatási, kezelési illetve erdészeti célból. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:

a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,

c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

(4) Az Eg jelű övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó földrészleten, legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal. Az övezetben lakóépület nem építhető, más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

(5) A véderdők kivételével kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.

(6) Az erdőtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről - az erdőgazdálkodó elképzeléseinek figyelembe vételével - az érvényes erdőterv rendelkezik.

36. Mezőgazdasági övezetek (Má-á, Má – kh)

45. §

(1) A mezőgazdasági övezetekbe tartozó telkeken a Balaton-törvény M-1 térségi övezeteinek előírásait be kell tartani.

(2) Az övezetekben a termőföld igénybe vételével történő építési tevékenység esetén a területen található humuszvagyon védelméről, letermeléséről, átmeneti deponálásáról és az újbóli felhasználásáról a terület tulajdonosának, vagy az építtetőnek gondoskodni kell.

(3) Az övezetekben elhelyezhető épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

(4) A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:

a) Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, az Má-gf általános mezőgazdasági terület Balaton-törvény szerinti gazdasági fejlesztési területe, ahol a szántóföldi *és gyep- (rét, legelő)* művelés a jellemző és a műveléssel összefüggő épület, vagy építmény helyezhető el,

b) az Má-kh jelű általános korlátozott használatú mezőgazdasági övezet és az Má-ef általános mezőgazdasági terület Balaton-törvény szerinti erdő fejlesztési területe az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosóként meghatározott területe, valamint az országos ökológiai hálózat magterületként meghatározott területe, ahol a gazdálkodási és az általános építési feltételeket a vonatkozó magasabb rendű tervek, az OTrT és a Balaton-törvény előírásai határozzák meg, ahol csarnok jellegű épület és reklám célú építmény nem helyezhető el.

(5) Az Má jelű övezetben elhelyezhető építmények: a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), természetvédelmi kezelést bemutató építmény, épület, valamint látogatói központ, turisztikai célú hasznosítás építményei.

(6) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek övezeteinek építési paraméterei:

Mezőgazdasági területek övezetei:			**Má-á, Má-gf**	**Má-á**	**Má-kh Má-ef**	**Má-kh**
Művelési ág szerint:			**szántó****	**gyep**		**szántó*****
A kialakítható legkisebb	telekterület	(m^2)	3000	3 000		3000
	telekszélesség	(m)	50	50		50
Beépíthető legkisebb telekterület	gazdasági és lakóépület	(m^2)	200.000 20 ha	50.000 5 ha		-
Beépítés módja			SZ	SZ		-
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		(%)	0,3 Max. 1000m2	1 Max. 1000m2		-
A megengedett	gazdasági épület	(m)	7,5	7,5		-

épületmagasság	lakóépület*	(m)	5,0	5,0	-
Beépíthetőség közműellátási feltétele			hiányosan	hiányosan	-
Zöldfelület legkisebb mértéke		(%)	80	80	-
Előkert megengedett legkisebb mértéke			10,0	10,0	-
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke			10,0	10,0	-
Hátsókert megengedett legkisebb mértéke			15,0	15,0	-

* A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét.

**Országos jelentőségű védett természeti területen – a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén – szántó művelési ágban építmény nem helyezhető el (Btv. 25. § c) pont)

*** Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosóként és magterületként meghatározott övezetében (valamint a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben) birtokközpont nem létesíthető. (Btv. 39.§ (2) bek.)

(7) Birtokközpont Má-á jelű övezetben, a településkép-védelmi területtel nem érintett területeken, 2 ha felett létesíthető, ahol a beépített terület nagysága a legalább 50 ha-os birtoktest összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg. Az Má-kh jelű övezetben birtokközpont nem létesíthető.

37. Vízgazdálkodási övezet (V)

46. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

a) a vízfolyások (csatorna, árok, patak) és álló vizek (tó, tározó), így a Kis-Balaton II. ütemének telke, illetve medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval

b) vízmű-létesítmények - kút, és körülkerített védőterületei,

c) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátőrház, szivattyúház telke és építményei.

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását szolgáló, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, és legalább 5 ha egybefüggő gyepterületen hagyományos istálló épület helyezhetők el.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi-létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet épület építése esetén.

(4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,

b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,

c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

38. Különleges beépítésre nem szánt sport és mezőgazdasági kisgép repülőtér (Kb-rep)

47. §

(1) A tényleges igénybevétel a Nemzeti Közlekedési Hatóság engedélye alapján történhet. Az engedély írja elő a repülőtér használatának feltételeit, amelyek a közlekedésbiztonságot, a település beépítésre szánt területeinek védelmét szolgálják. A repülőtér használata a szomszédos területek meglévő építési és használati lehetőségeit nem korlátozhatja.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 5% lehet. A megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5m.

(3) A kifutópálya csak füvesített lehet.

39. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kb-B)

48. §

(1) Az övezet a hatályos bányatelek területén, a bányaművelés és az ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára, kijelölt része.

(2) Az övezetben elhelyezhető építmények

a) a bányaüzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,

b) a bányaüzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek

c) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállítószalag, stb.) szükséges építmények

d) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények

zajgátló dombok, fasorok, erdők.

(3) Az övezet megengedett legnagyobb beépítettsége 0,1%.

(4) Az ökológiai rehabilitációval érintett területen építési tevékenység nem folytatható.

40. Különleges beépítésre nem szánt temető övezete (Kb-t)

59. §

(1) Az építési övezetben a humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek létesíthetők.(pl.: ravatalozó, kápolna, kripta, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, kőfaragó, szemétgyűjtés kezelés építményei és a kiszolgáláshoz szükséges legalább 10fh-es parkoló felületek).

(2) A temető telekhatárai mentén védőfásítás létesítendő.

(3) A temető építési övezetének beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kb-t	25 000	50	SZ	3	30	15	40	5,0m

(4) A terület kiszolgálását biztosító épületek épületmagassága legfeljebb 5m, a temetőkápolna épületmagassága legfeljebb 10m lehet

41. Különleges beépítésre nem szánt terület kegyeleti park övezete (Kb-ke)

50. §

(1) Az övezetben a kialakult meglévő beépítés nem növelhető, csak kerti építmények létesíthetők, csak kerti bútorok helyezhetők el.

(2) A helyi értékvédelemre javasolt temetőkápolna és a kápolnához vezető kálvária jó műszaki állapota megőrzendő, arányrendszere, anyaghasználata, beépítési karaktere nem változtatható meg.

(3) Az övezet részletes előírásai:

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kb-ke	Kialakult	-	SZ	0	-	-	75	-

42. Különleges beépítésre nem szánt terület hulladéklerakó övezete (Kb-hl)

51. §

A volt hulladéklerakó övezetében a hulladéklerakó bezárását és rekultivációját végre kell hajtani. Az övezetben épület, építmény nem építhető.

III. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

43. Hatályba léptető rendelkezések

52. §

Ez a rendelet 2015. év június hó 27. napján lép hatályba.

E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

44. Hatályon kívül helyező rendelkezések

53. §

Hatályukat vesztik a 7/2000. (V. 3.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és mellékleteit képező szabályozási tervek.

Papné Szabó Mónika
jegyző

Csárdi Tamás
polgármester

A rendelet kihirdetve:

Zalakomár, 2015. május 28.

Papné Szabó Mónika
jegyző

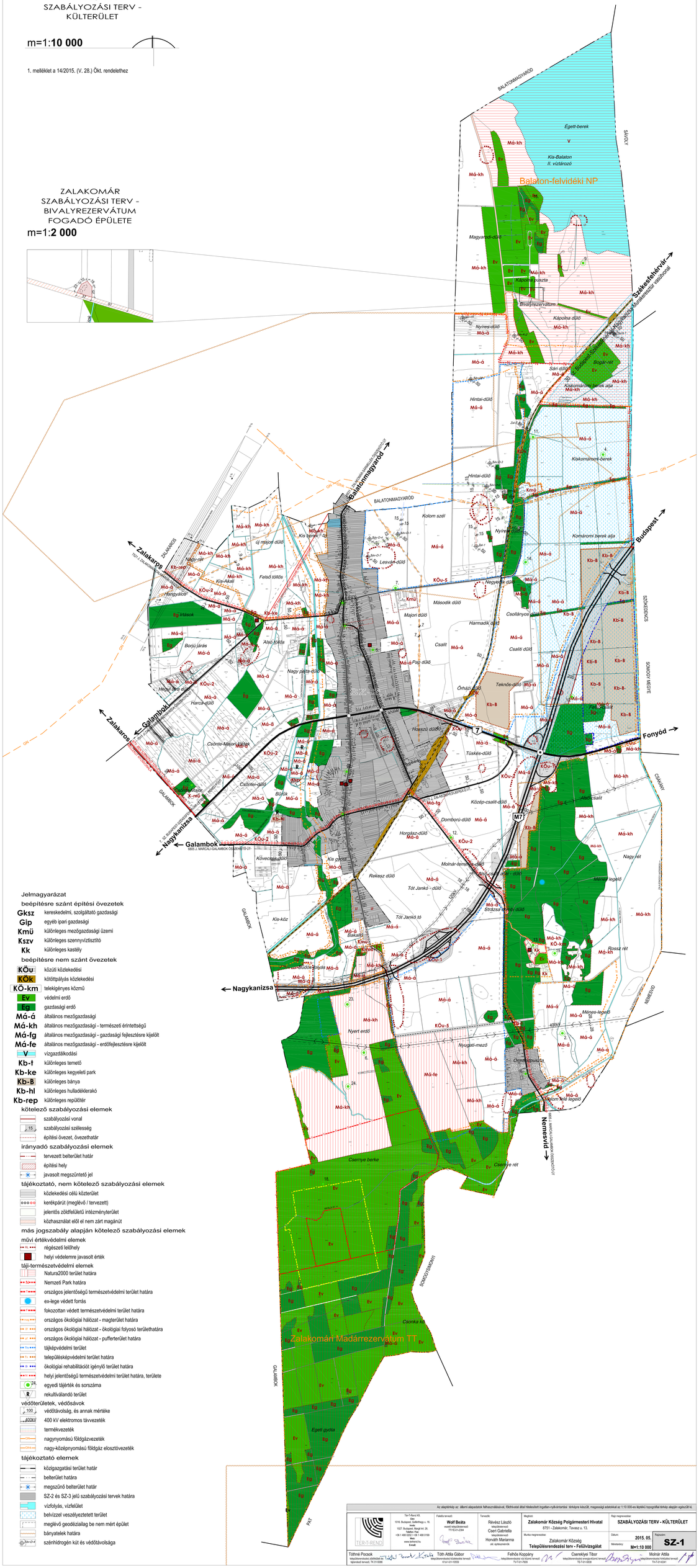
ZALAKOMÁR SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

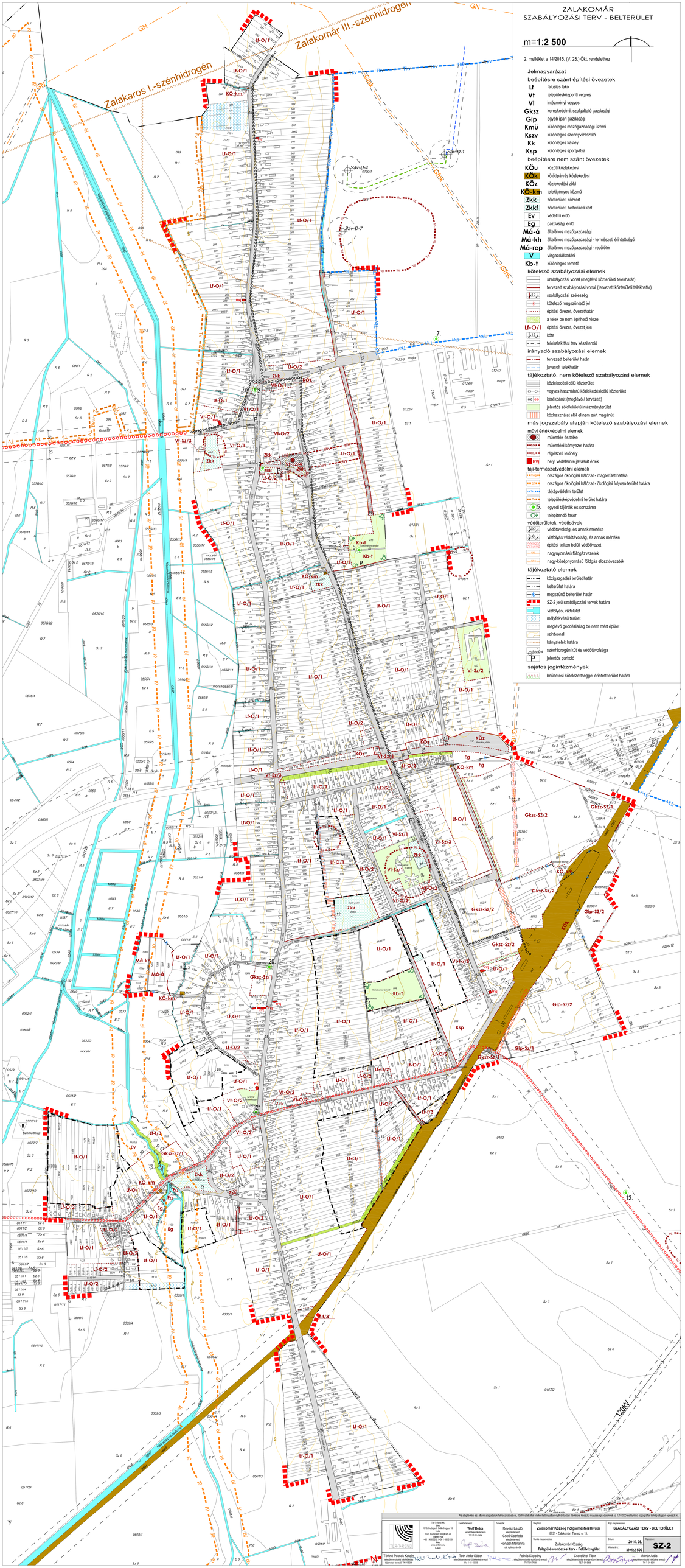
m=1:**10 000**

1. melléklet a 14/2015. (V. 28.) Ökt. rendelethez

ZALAKOMÁR SZABÁLYOZÁSI TERV - BIVALYREZERVÁTUM FOGADÓ ÉPÜLETE

m=1:**2 000**


BALATONMAGYARÓD
Égett-berek
V
Kis-Balaton II. víztározó
Balaton-felvidéki NP
Magyarádi-dűlő
Kápolna dűlő
Bivalyrezervátum
Nyíres-dűlő
Bogár-rét
Kiskomáromi berek alja
Hintai-dűlő
Kiskomáromi-berek
Komáromi berek alja
Kolom szél
Lesvári-dűlő
Nyíres-dűlő
Negyedik dűlő
Második dűlő
Major dűlő
Harmadik dűlő
Csalló dűlő
Csalléryos
Csalli dűlő
Pap dűlő
Öreghegy dűlő
Teknős-dűlő
Hosszú dűlő
Tüskés-dűlő
Közép-csalló dűlő
Alacsi-csalló
Dombori-dűlő
Horgász-dűlő
Molnár-temető-dűlő
Reksz dűlő
Tót Jankó - dűlő
Strázsa kenyér dűlő
Nyert erdő
Nyugati-mező
Ormándpuszta
Mélyes-legelő
Csernye berke
Csernye rét
Csónka kút
Egett gyóta
Kis-köz
Kis ghóta
Kövecsás-dűlő
Cáonte-Major-dűlő
Cáonte-dűlő
Bükök
Kis berek
Új major dűlő
Felső tölllás
Kis-Akali
Hangyalcár
Borjú járás
Alsó tölllás
Nagy pinta-dűlő
Harca-dűlő
Major K.-mű
Major
Nagy rét
Rossz rét
Kis-Balaton
Balatonmagyaród
Budapest
Zalakaros
Fonyód
Nagykanizsa
Galambok
Csányi
Somogy megye
Somogyi megye
Nemesgulács
Somogyszemely
Galambok
Zalakaros
Nagykanizsa
Fonyód
Balatonmagyaród
Budapest
Csányi
Somogy megye
Somogyszemely
Nemesgulács


ZALAKOMÁR
SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET
m=1:2 500
2. melléklet a 14/2015. (V. 28.) Ökt. rendelethez
Jelmagyarázat
beépítésre szánt építési övezetek
Lf falusias lakó
Vt településközponti vegyes
Vi intézményi vegyes
Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági
Gip egyéb ipari gazdasági
Kmű különleges mezőgazdasági üzemi
Kszv különleges szennyvíztisztító
Kk különleges kastély
Ksp különleges sportpálya
beépítésre nem szánt övezetek
KÖu közúti közlekedési
KÖk közúthálózás közlekedési
KÖz közlekedési zöld
KÖ-km telekigényes közmű
Zkk zöldterület, közkert
Zkkf zöldterület, belterületi kert
Ev védelmi erdő
Eg gazdasági erdő
Má-á általános mezőgazdasági
Má-kh általános mezőgazdasági - természeti érintettségű
Má-rep általános mezőgazdasági - repülőtér
V vízgazdálkodási
Kb-t különleges temető
kötelező szabályozási elemek
szabályozási vonal (meglévő közterületi telekhatár)
tervezett szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
szabályozási szélesség
kötelező megszüntető jel
építési övezet, övezethatár
a telek be nem építhető része
Lf-O/1 építési övezet, övezet jele
kóta
telekalakítási terv készítendő
irányadó szabályozási elemek
tervezett belterület határ
javasolt telekhatár
tájékoztató, nem kötelező szabályozási elemek
közlekedési célú közterület
vegyes használatú) közlekedésiközlekedési célú közterület
kerékpárút (meglévő / tervezett)
jelentős zöldfelületű intézményterület
közhasználat elől el nem zárt magánút
más jogszabály alapján kötelező szabályozási elemek
művi értékvédelmi elemek
műemlék és telke
műemléki környezet határa
régészeti lelőhely
HVI helyi védelemre javasolt érték
táji-természetvédelmi elemek
országos ökológiai hálózat - magterület határa
országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület határa
tájképvédelmi terület
településképvédelmi terület határa
egyedi tájértók és sorszáma
telepítendő fasor
védőterületek, védősávok
védőtávolság, és annak mértéke
vízfolyás védőtávolság, és annak mértéke
építési telken belüli védőövezet
nagynyomású földgáz vezeték
nagynyomású földgáz nyomású földgáz elosztóvezeték
tájékoztató elemek
közigazgatási terület határa
belterület határa
megszűnő belterület határ
SZ-2 jelű szabályozási tervek határa
vízfolyás, vízfelület
mélyfekvésű terület
meglévő geodéziailag be nem mért épület
szintvonal
bányatelek határa
szénhidrogén kút és védőtávolsága
P jelentős parkoló
sajátos jogintézmények
beütletési kötelezettséggel érintett terület határa
Zalakaros I.-szénhidrogén
Zalakomár III.-szénhidrogén
GN
TV
AK1
Sávi-D-1
Sávi-D-4
Sávi-D-7
Kb-t
KÖz
KÖ-km
Zkk
Lf-O/1
Lf-O/2
Vi-Sz/1
Vi-Sz/2
Vi-Sz/3
Gksz-Sz/1
Gksz-Sz/2
Gip-Sz/1
Gip-Sz/2
Ksp
Eg
Ev
Má-ká
Má-ó
Lf-I/3
120kV
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, főbbhorizontál zkat-hibaértéket ingatlan-nyilvántartási térképre készült, megosztási adatokkal az 1:10 000-es kiadású topográfiai térkép alapján egészült ki.
Tel: 1 Fővárosi Kft.
Cím:
1016, Budapest, Gallér Mihály u. 16.
Irodai:
1027, Budapest, Margitsziget, Jó Pál rakpart 2.
+36 1 489 2200 / +36 1 489 2199
www.telfotoo.hu
E-mail:
Felelős tervező:
Wolf Beáta
okleveles térképészmérnök
TT/VE-01-2384
Megbízó:
Zalakomár Község Polgármesteri Hivatala
8751 - Zalakomár, Tanoda u. 12.
Tervezők:
Révész László
térképészmérnök
Csenti Gabriella
térképészmérnök
Horváth Marianna
ok. építészmérnök
Munka megnevezése:
Zalakomár Község
Településrendezési terv - Feltáróvizsgálat
Rajz megnevezése:
SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET
Dátum:
2015. 05.
Méretarány:
M=1:2 500
Tervszám:
SZ-2
Felhős Kopjány
Településrendezési és építészeti tervező
Tel.: 71-74-508
Csenkényi Tibor
Településrendezési és építészeti tervező
Tel.: 71-74-508
Tóthné Pocsok Katalin
Településrendezési, ÉTR/0465 tervező
Mihalkó Attila
Településrendezési tervező
Tel.: 71-74-541

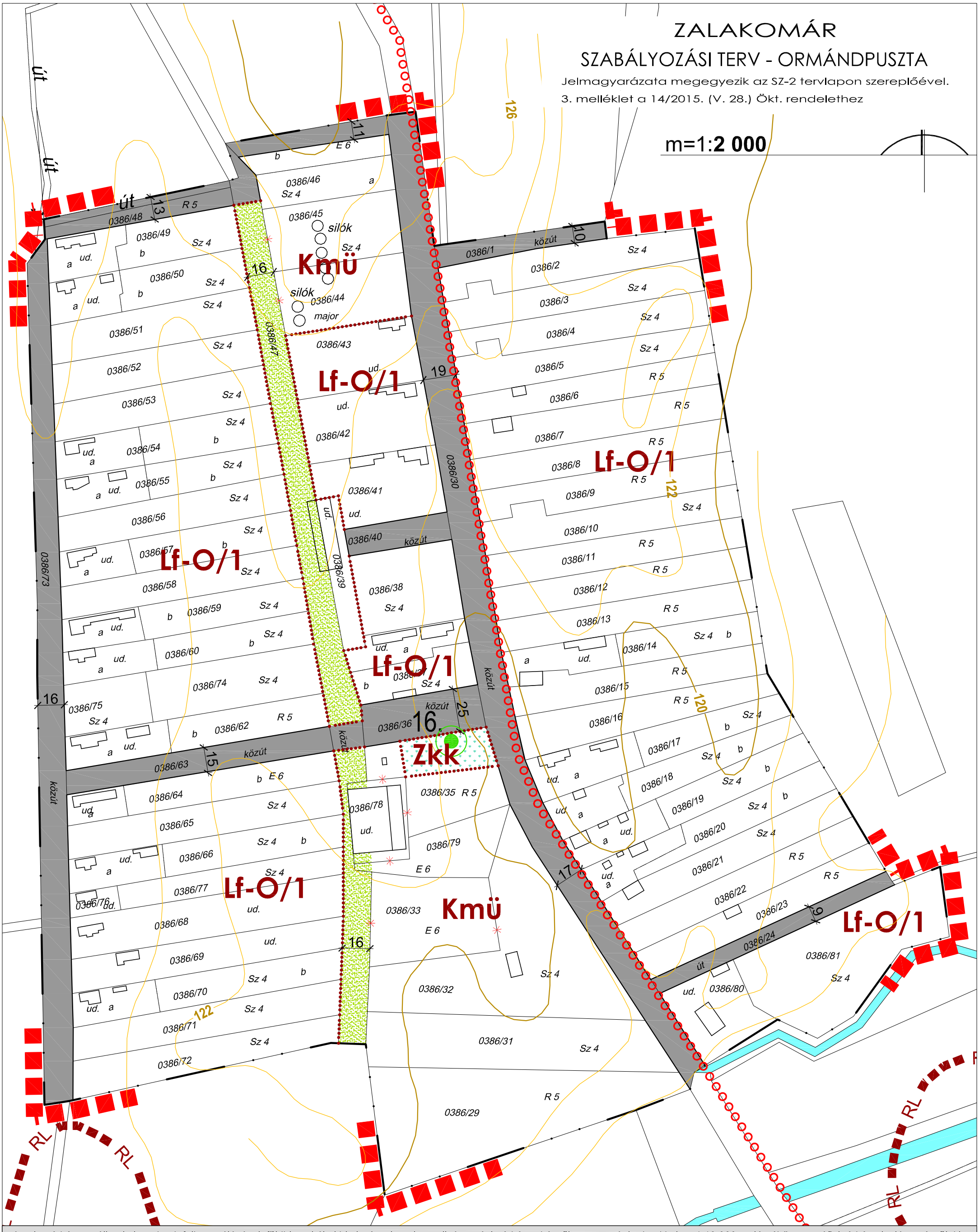
ZALAKOMÁR

SZABÁLYOZÁSI TERV - ORMÁNDPUSZTA

Jelmagyarázata megegyezik az SZ-2 tervlapon szereplőével.

3. melléklet a 14/2015. (V. 28.) Ökt. rendelethez

m=1:**2 000**



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térképre készült, magassági adatokkal az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján egészült ki.

Felelős tervező: **Wolf Beáta** vezető településtervező TT/1É-01-2384	Tervezők: Révész László településtervező Cseri Gabriella településtervező Horváth Marianna településtervező	Megbízó: **Zalakomár Község Polgármesteri Hivatal** 8751 - Zalakomár, Tavasz u. 13.	Rajz megnevezése: **SZABÁLYOZÁSI TERV - ORMÁNDPUSZTA**
		Munka megnevezése: Zalakomár Község **Településrendezési terv - Felülvizsgálat**	Dátum: **2015. 05.** Méretarány: **M=1:2 000**
			Rajzszám: **SZ-3**

*4. **MELLÉKLET** A 14./2015. (V.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ*

FOGALOMMEGHATÁROZÁS

1. **Átmenő telek:** az építési telek két, egymással szemben lévő, közterületi telekhatárral rendelkezik.
2. **Főépület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület,
3. **Melléképület**: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő épület, építmény.
4. **Kertépítészeti terv:** önálló kertépítészeti létesítmény (közpark, közkert, szabadidőpark, kegyeleti park) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
5. **Kialakult, beépített tömb, terület:** a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint.
6. **Szerkezeti jelentőségű külterületi földút:** a közúti úthálózattal kapcsolatot biztosító földút, ami szervezi és gyűjti a mezőgazdasági területekre irányuló forgalmat.
7. **Terepszint alatti beépítettség**: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.

*1. **FÜGGELÉK** A 14/2015. (V.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ*

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

1. Országos művi értékvédelem:

1.1 Római katolikus templom KISKOMÁROM, Kossuth Lajos u. 17. hrsz:226hrsz

1.2 Műemléki környezet: Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete: 227, 586/2, 586/6, 586/4, 72/1, 452, 453, 454, 455, 225, 586/3, 72/2

2. Helyi művi értékvédelem:

2.1 Helyi jelentőségű védett érték nincsen, nem jött létre az értéktár és a védetté nyilvánító értékvédelmi rendelet:

2.2 Helyi védelemre javasolt érték

1.	Temető kápolna, a kiskomáromi településrészen	Kossuth Lajos utcáról nyilik	472hrsz
2.	Sommsich-kastély	Ormándpuszta	0349hrsz
3.	Harangláb	Fő utca 24.	hrsz
4.	Felső-töllösi kápolna	Galamboki útelágazás	041/2hrsz

2. FÜGGELÉK A 14/2015. (V.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - TERMÉSZETVÉDELEM

ZALAKOMÁR KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN LÉVŐ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK:

1. Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe eső védett területek:

(a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet alapján)

1.1. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai *(2. számú melléklet szerint):*

Zalakomár

0154, 0168–0170, 0171/a–c, 0172, 0173/a–c, 0174/1/a–g, 0175, 0179, 0180/1/a–h, 0180/2–9, 0181/4–5, 0181/6/a–h, 0183–0185, 0186/a–d, 0187, 0188/a–d, 0189, 0190/a–b, 0191/a–c, 0192–0198, 0257

1.2. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park fokozottan védett területének ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai és erdőgazdasági üzemtervi jelei *(4. számú melléklet szerint)*

Zalakomár

0169, 0170, 0172, 0173/a–b, 0175, 0180/1/a–h, 0180/2–9, 0181/4, 0181/6/a–h

2. Zalakomári madárrezervátum természetvédelmi terület:

(a Zalakomári madárrezervátum természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról szóló 123/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján)

Zalakomár

0439/1, 0439/2, 0439/3, 0439/4, 0439/5, 0440, 0441/1, 0441/2, 0442/1, 0488/3.

3. Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület):

(az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján)

3.1. Különleges madárvédelmi területek és kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület: Kis-Balaton
(HUBF30003 jelű terület az 1. és 3. melléklet alapján)

Zalakomár

0174/1, 0175, 0181/5, 0181/6, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198

3.2. Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület: Csörnyeberek

(HUBF 20050 jelű terület a 3. melléklet szerint)

Zalakomár

0221/153, 0221/154, 0221/177, 0221/219, 0221/223, 0221/224, 0221/76, 0221/77, 0391/2, 0406, 0411, 0418, 0421/1, 0421/5, 0421/6, 0421/7, 0423, 0424/3, 0425, 0426/3, 0426/4, 0427, 0428, 0429, 0430, 0431, 0432, 0433, 0434, 0435, 0436, 0437, 0438/1, 0438/2, 0439/1, 0439/2, 0439/3, 0439/4, 0439/5, 0440, 0441/1, 0441/2, 0442/1, 0442/2, 0443, 0484/1, 0484/2, 0485/1, 0485/2, 0486, 0487, 0488/13, 0488/14, 0488/15, 0488/16, 0488/17, 0488/18, 0488/19, 0488/2, 0488/20, 0488/21, 0488/22, 0488/23, 0488/24, 0488/25, 0488/3, 0488/6, 0488/7, 0488/9, 0489

4. Nemzetközi jelentőségű vadvizek jegyzékébe bejegyzett hazai védett vizek és vadvízterületek (Ramsari-területek):

(a NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ VADVIZEK JEGYZÉK-ébe bejegyzett hazai védett vizek és vadvízterületek kihirdetéséről 119/2011. (XII. 15.) VM rendelet)

Zalakomár

0154, 0168, 0169, 0170, 0171, 0172, 0173, 0174/1, 0175, 0179, 0180/1, 0180/2, 0180/3, 0180/4, 0180/5, 0180/6, 0180/7, 0180/8, 0180/9, 0181/4, 0181/5, 0181/6, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198, 0257/2

5. Védelemre tervezett területek:

Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Terület bővítése és a tervezett Csörnyeberek Erdőrezervátum területe (Csörnyeberek Natura 2000 védelem alatt álló területen belül találhatók.

6. Helyi védett természeti terület:

(15/2007 (XI. 28.) önkormányzati rendelet alapján)

Ormándpusztai Sommsich-kastély parkja: 0349

7. Országos jelentőségű természeti érték:

Csengőkút-forrás 0310

8. Tájértékek: (tajertektar.hu nyilvántartása alapján, nem jóváhagyott tájértékek):

1. kápolna előtti feszület-041/1	2. gémeskút-0375	3. szobor-251	4. gémeskút-0204/2
5. temető kápolna-472	6. gémeskút-0488/13	7. feszület-0100/1	8. feszület-0180/9
9. gémeskút-0181/6	10. gémeskút-0221/239	11. gémeskút-0208/11	12. szobor-0289/1
13. kastély történeti kertje-0349	14. gémeskút-0208/15	15. gémeskút-0174/1	16. feszület 0386/35
17. szobor-72/2	18. Smidt emlékmű 0441/2	19.gémeskút-0348/1	20. vaskereszt 1303
21. kőkereszt 1219/6	22.feszület 0565/8	23.gémeskút 0488/13	24.gémeskút 0488/13

3. FÜGGELÉK A 14/2015. (V.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ÉS A BALATON-TÖRVÉNY TÉRSÉGI ÖVEZETEI

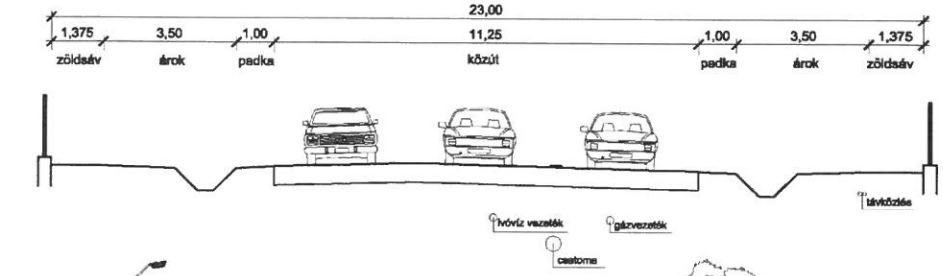
Építési övezet, övezet jele:	Érintett térségi övezet:
Lf-O/1	SZ-1, U-1
Lf-O/2	SZ-1, U-1
Lf-3/bk	SZ-1, U-1
Vt-O/1,	SZ-1, U-1
Vt-O/2	SZ-1, U-1
Vt-Sz/3	SZ-1, U-1
Vt-SZ/4	SZ-1, U-1
Vi-SZ/1	SZ-1, U-1
Vi-SZ/2	SZ-1, U-1
Gksz-O/1	SZ-1, U-2
Gksz-O/2	SZ-1, U-2
Gip-SZ/1	SZ-1, U-2
Gip-SZ/2	SZ-1, U-2
Kmü	U-2, SZ-1, M-1
Kszv	M-1
Kk	U-1,SZ-1,
Ksp	U-1, SZ-1
KÖ-km	SZ-1, U-1
Zkk	SZ-1, U-1
Zbk	SZ-1, U-1
Ev	E-1, E-3, SZ-1, T-1, Ö-1, Ö-2,
Eg	E-1, E-3, H-1, SZ-1, Ö-1, Ö-2, Ö-3, T-1
Má-á	M-1, T-1, L-1, R-2, SZ-1, H-1
Má-kh	M-1, SZ-1, Ö-1, Ö-2, Ö-3
Má-rep	M-1
V	F-1
Kb-t	U-1, Ö-2, SZ-1, M-1,
Kb-ke	M-1
Kb-b	T-1, L-1, R-2, SZ-1, M-1, A-1.
Kb-hl	M-1

Ö-1 magterület övezete
Ö-2 ökológiai folyosó övezete
Ö-3 puffer terület övezete
T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
L-1 szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete,
A-1 ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
R-2 ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezete
SZ-1 a felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete
F-1 a felszíni vízminőség-védelmi terület övezete
H-1 a térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete,
U-1 települési terület övezete,
U-2 gazdasági terület övezete,
M-1 általános mezőgazdasági terület övezete,
E-1az erdőterület övezete
E-2 erdőtelepítésre alkalmas terület övezete,
E-3 kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,

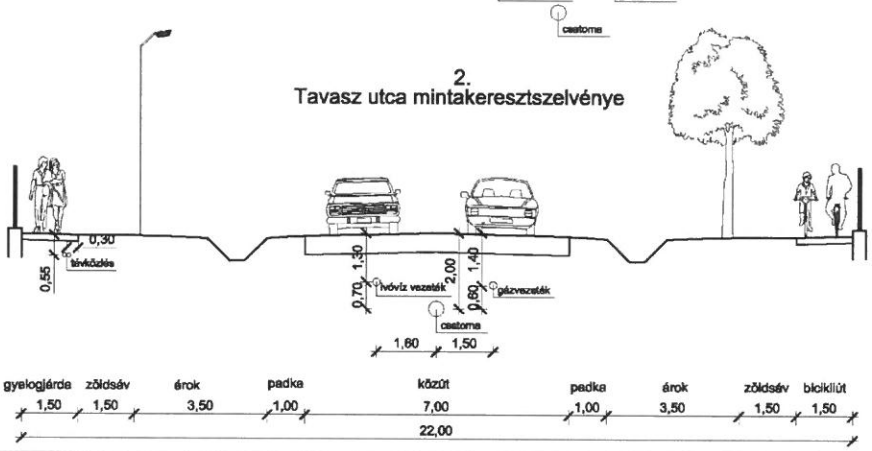
4. FÜGGELÉK A 14/2015. (V.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

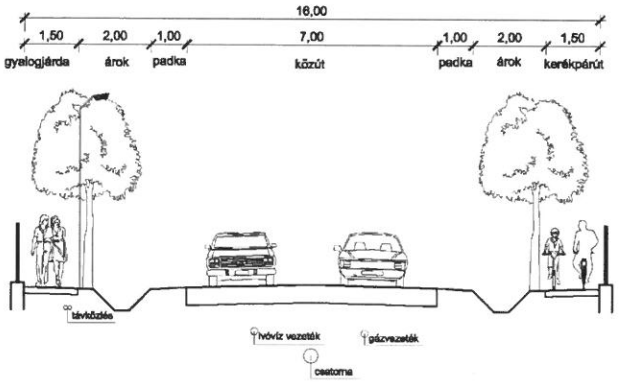
1.
7. főút mintakeresztszelvénye



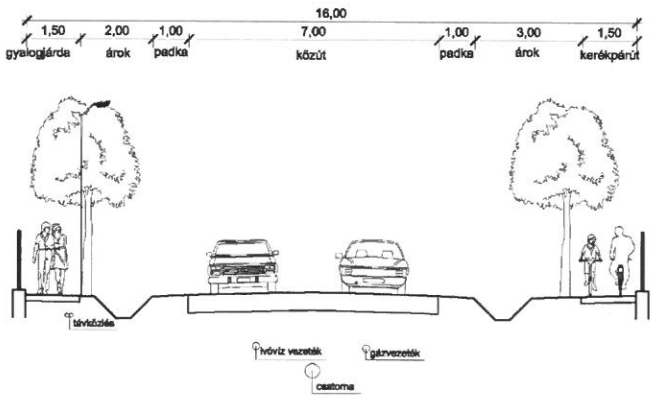
2.
Tavasz utca mintakeresztszelvénye



3.
Kossuth utca mintakeresztszelvénye

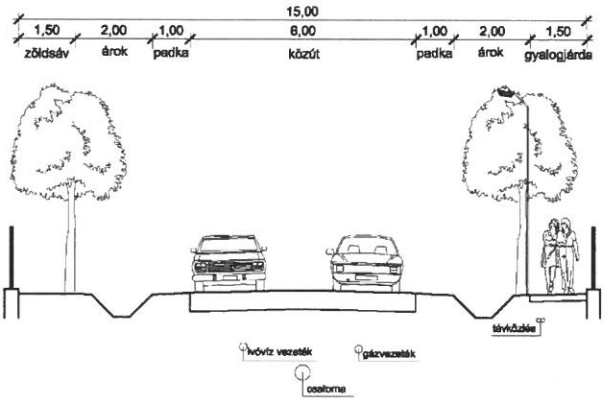


4.
Árpád utca mintakeresztszelvénye

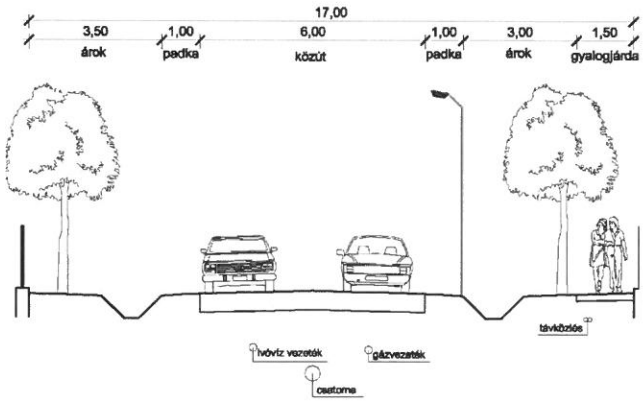


MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

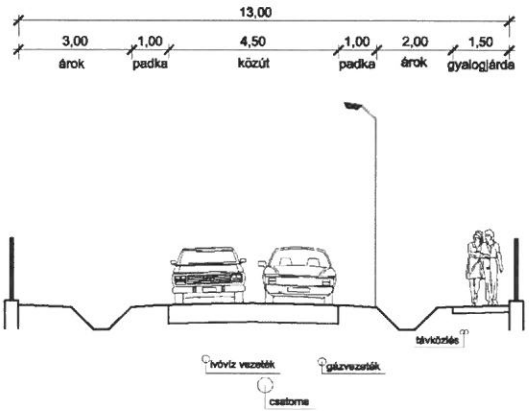
5.
Ady Endre utca mintakeresztszelvénye



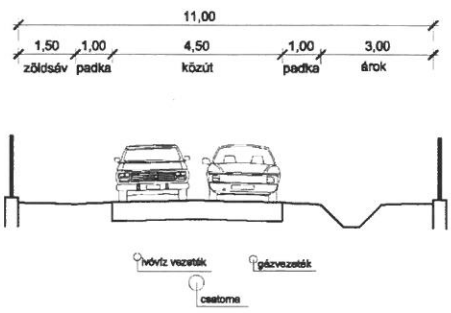
6.
Petőfi Sándor mintakeresztszelvénye



7.
Attila utca mintakeresztszelvénye



8.
Péczely köz mintakeresztszelvénye



IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK, ALÁTÁMASZTÓ ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK

TARTALOM:

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ 5
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok 5
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata 6
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálat 8
1.3.1. Országos Területrendezési Terv (OTrT) 9
1.3. 2. Balaton-törvény területrendezési terv 11
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai 16
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása 18
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai 18
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések 20
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata 20
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök 20
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek 21
1.7. A település társadalma 24
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség 24
1.7.1.1. Demográfia, népmozgalom 24
1.7.1.2. Lakhatás, lakásállomány 26
1.7.1.3. Infrastruktúra 27
1.7.1.4. Települési identitás, látnivalók 28
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok 29
1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők 29
1.8. A település humán infrastruktúrája 29
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.) 29
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása 30
1.9. A település gazdasága 30
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre 30
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői 30
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése 30
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.) 30
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat) 31
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere 31
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program 31
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere 32
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység 32
1.10.4. Foglalkoztatáspolitika 32
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás 33
1.10.6. Intézményfenntartás 33
1.10.7. Energiagazdálkodás 33
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások 33
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata 34
1.12.1. Természeti adottságok 34
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet 36
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat 36
1.12.2.2. tájhasználat értékelése 40
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek 40
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek 40
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék 41

1.12.3.3. ökológiai hálózat 43
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése 43
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata 44
1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei 44
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek 44
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése 44
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái 44
1.14. Az épített környezet vizsgálata 45
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata 45
1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata 45
1.14.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok 46
1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek 46
1.14.1.4. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos) 48
1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek 50
1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület 51
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata 51
1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat 51
1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat 52
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter 52
1.14.5. Az építmények vizsgálata 54
1.14.5.1. Funkció, kapacitás 54
1.14.5.2. Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség) 54
1.14.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom 55
1.14.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok 55
1.14.6. Az épített környezet értékei 56
1.14.6.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag 56
1.14.6.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület 57
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők 58
1.14.6.4. Műemlék, műemlék-együttes 58
KISKOMÁROM 58
R. k. templom (Szentháromság) 6389 58
Kossuth Lajos u. 17. hrsz.: 226 58
1.14.6.6. Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely 59
1.14.6.7. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet 59
1.14.6.8. Nemzeti emlékhely 59
1.14.6.9. Helyi védelem 59
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái 60
1.15. Közlekedés 61
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok 61
1.15.2. Közúti közlekedés 61
1.15.2.1 A település belső közlekedési hálózatának és létesítményeinek vizsgálata 61
1.15.2.2 Csomópontok kialakítása 61
1.15.2.3 Utak állapota 63
1.15.2.4 Közösségi közlekedés 63
1.15.2.5 Gyalogos és kerékpáros közlekedés 63
1.15.2.6 Parkolás 63
1.16. Közművesítés 64
1.16.1. Víziközművek 64
1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás) 64
1.16.1.2. Szennyvízelvezetés 64
1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés 64
1.16.2. Energia-közművek 65
1.16.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás 65
1.16.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei 66
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények) 66
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) 66
1.17.1. talaj 66
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek 67
1.17.2.1. Kis-Balaton Vízvédelmi Rendszer (röviden: KBVR) 68
1.17.2.2. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés 68
1.17.2.3. Csapadékvíz-elvezetés 69

1.17.3. levegőtisztaság és védelme 69
1.17.3.1. Egyedi fűtés 69
1.17.3.2. Védőtávolságot igénylő üzemi tevékenységek 70
1.17.3.3. Közlekedés légszennyező hatása 70
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés 71
1.17.4.1. Közlekedési eredetű zaj 71
1.17.4.2. Üzemi eredetű zaj 72
1.17.4.3. Vendéglátó-szolgáltató tevékenységből, kültéri rendezvényekből eredő zaj 73
1.17.5. sugárzás védelem 73
1.17.6. hulladékkezelés 73
1.17.6.1. Települési szilárd hulladék 73
1.17.6.2. Települési folyékony hulladék 73
1.17.6.3. Termelési hulladék 74
1.17.6.4. Veszélyes hulladék 74
1.17.7. vizuális környezetterhelés 74
1.17.8. árvízvédelem 74
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák 74
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők) 74
1.18.1. építésföldtani korlátok 75
1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei 75
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek 75
1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei 75
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség 75
1.18.3. egyéb 75
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely 77
1.20. Települési klíma 79
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ 80
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése 80
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 80
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis 80
3.1.1. A folyamatok értékelése 81
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése 81
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata 82
3.2. Problématérkép/értéktérkép 82
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek 82
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása 82
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK 83
4.1. Településrendezési javaslatok 83
4.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 83
4.1.1.1. Belterület és belterületi fejlesztés 83
4.1.1.2. Területfelhasználás rendszere 84
4.1.1.3. A meglévő és a változással érintett területek területfelhasználásának leírása 85
4.1.2. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek 89
4.1.2.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek 89
4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései 90
4.3. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása 90
4.3.1. Térségi terület-felhsználási kategóriára vonatkozó előírások: 90
4.3.2. Országos és térségi övezetekre vonatkozó előírások 91
4.3.3. Egyéb területhasználatot meghatározó előírások: 105
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK 108
5.1. Tájrendezési javaslatok 108
5.1.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata 108
5.1.2 Természetvédelmi javaslatok 110
5.1.3 Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok 111
5.1.4 Biológiai aktivitásérték változása 111
5.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése 112
5.2.1 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai 112
5.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása 112
5.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok 113
5.3. Közlekedési javaslatok 113

5.3.1. Országos Közlekedéshálózati Fejlesztések 113
5.3.2. helyi közlekedéshálózati fejlesztések 114
5.3.3. Főbb közlekedési csomópontok 115
5.3.4. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás) 115
5.3.5. Közösségi közlekedés 115
5.3.6. Kerékpáros közlekedés 115
5.3.7. főbb gyalogos közlekedés 116
5.3.8. Gépjármű elhelyezés, parkolás 116
5.4. Közművesítési javaslatok 116
5.4.1 Víziközművek 116
5.4.1.1. Vízellátás 116
5.4.1.2. Szennyvíz-elvezetés 117
5.4.2. Energiaellátás 117
5.4.2.1. Gázellátás 117
5.4.2.1. Villamos energiaellátás 117
5.4.3. Hírközlés 118
5.4.3.1. Távközlő-hálózatok fejlesztése 118
5.4.3.2. Mobil távközlés 118
5.5. Környezeti hatások és feltételek 118
5.5.1. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme, föld- és talajvédelem 118
5.5.2. Levegőtisztaság védelme 120
5.5.3. Zaj- és rezgésterhelés 121
5.5.4. Hulladékkezelés 122
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 123

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Nyugat-dunántúli régió Magyarország nyugati felén terül el, Győr-Moson-Sopron, Vas és Zala megyéket foglalja magában. Kiterjedése észak-déli irányban hosszan elnyúló. *Földrajzi elhelyezkedése Európában* rendkívül kedvező, egyedülálló, hogy *négy országgal határos*. Helyzetéből adódóan a nyugat „kapuja" szerepét tölti be az ország belső régiói számára. A régió fejlődése szempontjából rendkívül fontos, hogy két kialakulóban lévő közép-európai fejlődési zóna (Prága – Bécs – Pozsony - Budapest és a „mediterrán" Trieszt – Ljubljana - Budapest vonal) metszéspontjában terül el. További előnyt jelent a régió számára, hogy az EU „Helsinki folyosók" közül három is érinti területét. A térség a négy határ miatt már ma is jelentős tranzit forgalommal bír. A kedvező adottságok ellenére ma még megállapítható, hogy bár a régió az ország egyik legfejlettebb térsége, *de társadalmi-gazdasági mutatóiban az EU-országok régióihoz képest, még jelentős az elmaradása.* A régió alapvető gazdasági érdeke, földrajzi helyzetéből adódóan a hazai és nemzetközi közlekedési hálózathoz való kapcsolódása, sőt az egész Európa számára fontos az észak-déli összeköttetés (a Baltikumot az Adriával összekötő folyosó) hazai szakaszának kiépítésével, a harmadik évezred „Borostyánkő" útjának kialakítása.

Zala megye az ország és a régió délnyugati részén fekszik, északon Vas megye, észak-keleten Veszprém megye, keleten Somogy megye határolja. Helyzeti előnye, hogy délen két országgal, Horvátországgal és Szlovéniával határos és mindössze 50 km-re fekszik Ausztriától. Legfontosabb határátkelő helyei Szlovéniába Rédics, illetve Horvátország felé Letenye. Zala dombokkal, völgyekkel tagolt vidék, területén három földrajzi táj találkozik: a nagyobb részét kitevő nyugat-magyarországi peremvidék, míg északkeleten a dunántúli középhegységhez tartozó Keszthelyi hegység területe, délkeleti része, pedig a zalai dombság része. A megye településhálózatára jellemző a két jentős város (a megyeszékhely Zalaegerszeg és Nagykanizsa) mellett 7 kisváros, és a jelentős számú (257) kistelepülés (aprófalvas szerkezet). A településhálózat térbeli kialakulását a térség földrajzi adottságai (domborzati viszonyok, éghajlat) mellett, a történelmi tényezők is befolyásolták. Ezek közül a török hódoltság az egyik leglényegesebb, amely sok falu elnéptelenedéséhez, elpusztulásához vezetett. A megye területe 9 KSH kistérségre (tervezési-statisztikai körzetre) lett felosztva: a Hévízi, Keszthelyi, Lenti, Letenyei, Nagykanizsai, Pacsai, Zalaegerszegi, Zalaszentgróti és **Zalakarosi kistérség**ek, mely utóbbihoz tartozik Zalakomár is másik 18 településsel. **2013-tól, a járási rendszer újbóli bevezetésével Zalában 6 járás alakult a Keszthelyi, Lenti, Letenyei, Nagykanizsai, Zalaegerszegi és Zalaszentgróti járások.** A **Nagykanizsai járás** területe 907,91 km², népessége 78 022 fő, népsűrűsége pedig 86 fő/km² volt 2013 elején. 2013. július 15-én két város (Nagykanizsa és Zalakaros) és 47 község tartozott hozzá. A térség keleti része területileg része a **Balaton fejlesztési régió**nak, valamint a **Balaton Kiemelt Üdülő Körzet**nek. A kistérség a megye keleti részén terül el, a Zalai dombvidéken, amely három domborzatilag jellegzetes tájra terjed ki: Kelet-Zalai dombság, a Principális-völgy, és délen a Zákányi dombvidék. A területet É-D csapásirányú párhuzamos völgyek tagolják. A kistérség területén a Principális-csatorna és a Zala - Somogy-határárok völgye fekszik, meghatározva a települések vízrajzát.

Zalakomár a kistérségben, kistáji (mikro-térségi) kapcsolatok: Zalakomár a Zalakarosi kistérség keleti részén, Somogy megye határán fekszik. Lakóinak száma 3000 fő körül mozog. A település térségi szerepét alapvetően a zalakarosi kistérség, valamint a Balaton, és Nagykanizsa közelsége és a főbb infrastrukturális elemek, a 7-es elsőrendű főút és az M7-es autópálya határozza meg. A település megközelíthetősége kiváló, a közigazgatási határán halad keresztül az M7-es autópálya, mely Budapest és Letenye, szlovén országhatár között biztosít kapcsolatot. A település autópálya csomóponttal és lehajtóval is rendelkezik, mely az egész térség megközelítését is lehetővé teszi. A 7. számú elsőrendű főút a térség kisebb településeit fűzi fel, mely szintén Zalakomáromon halad keresztül. Az autópálya közelsége, és ezáltal a nagyobb városok gyorsabb elérhetősége (Nagykanizsa) jelentős munkahely-elszívó hatást generál, melyet távlatilag helyben lévő munkahely-teremtéssel orvosolni szükséges. A település közvetlen vasúti kapcsolattal is rendelkezik, a Budapest - Székesfehérvár -

Gyékényes vasútvonal. Potenciálisan előnyt jelent a Nagyközség számára, elsősorban gazdaságföldrajzi szempontból a Balaton közelsége, és a mellette elhelyezkedő nemzeti park, a bivaly- és a település déli részén elhelyezkedő madárrezervátum. Kedvező lehetőség a Nagyközség számára a térségi turizmusba (vízi-, kerékpáros-, falusi- turizmus) való bekapcsolódás a Balaton és az autópálya közelsége.

A település **településhálózati szerepét** tekintve funkciógazdag falusi központ, igazgatási feladatokkal település-kategóriába sorolható, mely csoportba a megye városi rangú települései után a legnagyobb gazdagságú kedvezőbb ellátási és igazgatási funkcióval (az alap és középfokú szint közötti) rendelkező települések tartoznak. A Nagyközség a megyeszékhelytől távol (71 km) helyezkedik el, de Nagykanizsa a megye másik emelt szintű városi központja és megyei jogú városa mindössze 18 km-re található. Nagykanizsa, mint járási székhely ellátja a térség közigazgatási szerepkörét is. A másik közeli város Zalakaros (6km), melynek elsősorban, mint nemzetközi vonzerővel rendelkező idegenforgalmi és gyógyturisztikai központnak van hatása a térségre. A környező települések közül (az ingázási adatokat figyelembe véve) Balatonmagyaród és a szomszédos Somogy megye területén található Nemesvid községekkel van szorosabb kapcsolata a községnek. További szomszédos település: Galambok, Pat, Somogysimonyi, Csákány, Szőkedencs és Sávoly.

Természetföldrajzilag a Kelet-Zalai dombsághoz tartozik, mely Principális völgyétől keletre húzódik. Közigazgatási területe igen terjedelmes, észak-déli irányban elnyújtott. Területén a tágabb földrajzi egységre jellemző észak-déli irányú vízfolyások találhatók, melyeknek befogadója a Kis-Balaton. A területe nyugati részén a Kiskomáromi csatorna gyűjti össze a Banya-völgyi patak, a Galamboki patak, a Kiskomáromi Malomárok, Büdös árok vizeit, a keleti részen a Zala-Somogy határárok gyűjti össze a Miháldi vízfolyást, Malomárok, Csöngőkuti patak, valamint a kisebb árkok vizeit. A két vízgyűjtő terület közötti kisebb hátságon helyezkedik el a Nagyközség belterületének jelentősebb része. A közigazgatási terület domborzata 106 és 140 m Bf. magassági szintek között változik, ezen belül a belterület 112 és 133 m Bf. szintekkel rendelkezik.

Közlekedés földrajzi szempontból a terület az országos, illetve térségi közlekedési hálózathoz a Murakeresztúr – Nagykanizsa – Budapest vasútvonallal, a 7. számú főközlekedési út (Letenye – Budapest), valamint 6805, 6831, 7511, 7521 jelű összekötő közutakkal kapcsolódik. Kettészeli a közigazgatási területet az M7-es autópálya. 15 km-re van a sármelléki repülőtér.

1.2. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Balaton térségének együttkezelését, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet funkcionális egységét már a 2008-as Országos Területfejlesztési Koncepció (OTK) is megjelenítette, ahol az ország integrált stratégiai térszerkezetében, területpolitikájában prioritásként szerepelteti a Balatont és környékét, mely térség az ország második legjelentősebb turisztikai destinációjaként (turisztikai célként) a hazai gazdasági szerkezetben is meghatározó szerepet tölt be. **Zalakomár 2008-ban csatlakozott a Balaton térségéhez**.

Az Országgyűlés **Nemzeti Fejlesztés 2030** – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló 1/2014. (I. 3.) OGY határozata (OFTK) is tartalmazza a Balaton környék, mint országos jelentőségű térszerkezeti egység integrált fejlesztési elképzelését. E dokumentum meghatározza az ország hosszú távú területi jövőképét (2030), stratégiai térszerkezetét, amely a hazai fejlesztéspolitika területileg kiegyensúlyozott végrehajtásának képezi alapját. Az OFTK a turizmust érintően Budapest mellett a Balaton országosan kiemelkedő helyzetét hangsúlyozza, értékeink között „nemzetközi jelentőségű rekreációs térség”-ként nevesíti. Az OFTK alapján a Balaton-térség fejlesztésének alapvető célja, hogy a környezet, a táj értékeinek megőrzésével és fejlesztésével, a turisztikai kínálat diverzifikálásával, a térség adottságainak szélesebb körű hasznosításával, valamint az érintett számos szereplő partnerségét biztosító stabil intézményrendszer megteremtésével egy fenntartható módon versenyképes Balaton térség jöjjön létre. Az OFTK stratégiai célkitűzései alapján a Balaton térségének integrált fejlesztése az Európai Unió 2014-2020-as programozási időszakában kiemelt fejlesztéspolitikai szerepet kap. A

célkitűzések között szerepel az ökológiai állapot megóvása; a beépítettség növekedésének korlátozása; a tájhoz igazodó gazdálkodás elősegítése; a kulturális értékek védelme és bemutatása. Új elemként jelenik meg a háttértelepülések fejlesztése.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Hosszú Távú Területfejlesztési Koncepció 2020-ig és a Balaton Régió Fejlesztési Stratégiája (2007-2013) felülvizsgálata és **a Balaton kiemelt térség fejlesztési koncepció**jának készítése és egyeztetése folyamatban van. Alapvető célként határozza meg, hogy a környezeti, a táji és kulturális értékeinek megőrzésével és ésszerű használatával, a turisztikai kínálat minőségi bővítésével, valamint az érintett intézmények, szereplők együttműködésével egy tartósan versenyképes és fenntartható térségi rendszer jöjjön létre. Ennek érdekében a következő célok elérése kívánatos:

- a turisztikai szezon meghosszabbítása;
- a turisztikai forgalom területi szétterítése a háttérterületek adottságain alapuló sokszínű turisztikai kínálat kialakításával;
- a tó, vizes élőhelyek és egyéb természeti területek ökológiai állapotának, és a víz minőségének megóvása;
- Balaton térség aktív tájképvédelme, kulturális örökségek védelme és a háttérterületek adottságaikra építő fenntartható fejlesztése;
- a közlekedési-, info-kommunikációs és közszolgáltatási hálózatok kialakítása a környezeti és fenntarthatósági szempontoknak megfelelően;
- Egyedi turisztikai vonzerők versenyképességének javítása
- turisztikai szolgáltatások, ezen belül elsősorban a szálláshelyek célcsoport igényekhez igazodó – a magán tőkét a lehető legnagyobb mértékben mozgósító – minőségi fejlesztése
- egymást kiegészítő turisztikai vonzerők és szolgáltatások összehangolt fejlesztése

A **Zala Megyei Területfejlesztési Koncepció** készítése (az országos jogszabályi követelményekhez igazítása) folyamatban van, első ütemeként a 97/2012. (XI.28) KH határozatával a közgyűlés elfogadta a „Helyzetelemzés" részét, a javaslattevő fázis egyeztetés alatt áll. Zala megye hosszú távú, átfogó céljai között szerepel a dinamikus, versenyképes gazdaság elősegítése. Ehhez hozzá tartozik a turizmus fejlesztése is, melynek keretében a koncepció kitér a nyugat-balatoni vonzerők kiaknázására is, főként a gyógy- és egészségturizmusra koncentrálva. A térség szempontjából lényeges, hogy a megyében szinte egyedülállóan a zalakarosi kistérségnek növekedett a népessége. Ez, valamint a térségben történő beruházások igazolják, hogy a gyógy-turizmus az idegenforgalom fejlődésében jelentősebb tényezővé válik mint a korábbi fő tényező, a Balaton közelléte. A koncepcióban meghatározott fontosabb célok:

- munkahely-teremetés KKV-knál,
- alap infrastruktúra (szennyvízkezelés, belterületi és településközi úthálózat rekonstrukciója és bővítése, busz közlekedés fejlesztése, térfigyelő rendszerek kiépítése),
- turisztikai fejlesztések (szálláshely, tanösvény, attrakciók: pl. jóléti és horgásztó, ökopark; falumegújítás, zöldfelület bővítés, kerékpáros és vízi turizmus fejlesztése),
- energetika (épületenergetikai korszerűsítés, megújuló energia: napelem/napkollektor, közvilágítás korszerűsítés),
- intézmények (önkormányzati tulajdonú eü-i, oktatási és szociális épületek korszerűsítése, igazgatási szolgáltatások fejlesztése),
- szegregáció és társadalmi kirekesztődés elleni küzdelem.

A koncepció által **meghatározott jövőkép**: "Zala megye a „Zöld Zala" programra építve, gyógyturizmusra, egészségturizmusra, ipari, logisztikai és mezőgazdasági fejlesztésekre támaszkodva, a természet egyensúlyát megőrizve összetartó társadalmat és tisztes megélhetést biztosító gazdasággal, erős területi kohéziót biztosító közlekedési rendszerrel és élhető települések együttműködő hálózatával harmonikusan fejlődik."

Zalakomár Nagyközség szempontjából fontosabb megállapítások és célok meghatározása:

- Helyben termelt élelmiszerek rövid csatornás, közvetlen értékesítési láncának kialakítása,
- „Háztáji" program a saját célú és helyi piacon értékesíthető élelmiszertermelés élénkítése,
- Termálvízre alapozott kertészeti kultúrák létrehozása, élelmiszer feldolgozás hozzáadott érték növelése érdekében,
- Rét legelő gazdálkodás, hús-marha tenyésztés ösztönzése,
- Húsfeldolgozó-ipar, tejipar prosperáló működéséhez szükséges feltételek megteremtése ill. javítása,
- Gazdaképzés, gazdatanfolyamok valamint speciális agrárképesítést biztosító tanfolyamok képzések indítása.

Zalakarosi kistérség területfejlesztési koncepciója (2009-2019) fontosabb megállapításai és fejlesztési céljai Zalakomárt érintően:

- **egységes kistérségi arculat, területi szintű együttműködések fejlesztése:** A javaslat a kistérségi kohézió, a kistérségi identitás és azonosulás tudatos kialakítását, a jó értelemben vett uniformizálást és a területfejlesztésben érdekelt helyi szereplők szorosabb együttműködését célozza.
- **turisztikai programszervezés kistérségi szintű összehangolása:** kistérség kulturális értékeinek, hagyományainak és örökségének bemutatását, a kistérségi együttműködést, a közösségi élmény és összetartozás erősítését, az új, területi összefogásban megvalósuló rendezvények meghonosítását, ezáltal a területi kohézió megerősödését és a turizmus fellendítését hivatott szolgálni.
- **kerékpárút és egyéb turisztikai úthálózat fejlesztése:** kerékpáros közlekedés feltételeinek kistérségi szinten összehangolt javításával jelentős fejlődésnek indulhat a kerékpáros turizmus. Ez a programlehetőség kitűnően kiegészítheti a fejlett gyógy- és termálturizmust, hiszen a többnyire hosszabb időre érkező vendégek számára kitűnő alternatív programlehetőséget jelent.
- **Turisztikai ágazati hálózatrendszerek kialakítása:** fürdőturizmus, gyógyturizmus, borturizmus, vadászturizmus, természetturizmus, öko-, lovas- és szekeres turizmus, ínyencturizmus, kultúra- és rendezvényturizmus, sportturizmus, vallási turizmus, légi turizmus, bevásárló-turizmus.

1.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLAT

A területrendezési tervek és ezeken keresztül a területrendezés célja az országra, és térségeire kiterjedően a területfelhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak megállapítása, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét.[1]

Az országos szinten, illetve országos érdekből meghatározott területfelhasználási és övezeti szabályok megszabják a kiemelt térségek és megyék területrendezési tervei, és így közvetve a településrendezési eszközök mozgásterét is, mivel az összhang megteremtése érdekében a különböző szintű (országos, megyei, települési) rendezési tervek egymásra épülő rendszert alkotnak, az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelnie a magasabb szintű terv előírásainak. Így az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén települési területfelhasználási egységeket[2] lehet kijelölni, az országos és térségi övezetek területi lehatárolásának figyelembevételével, pontosításával.

[1] A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény alapján

[2] Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rendeletben (OTÉK) meghatározottak szerint

Zalakomár esetében az **Országos Területrendezési Terv** (2003. évi XXVI. törvény, a továbbiakban: OTrT), és mint kiemelt térség **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési** Tervének elfogadásáról és a Balatoni területrendezési szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Balaton-törvény)[3] a mérvadó. Zala megye Területrendezési Tervének (ZMTrT) területi hatálya a Balaton-törvény területére nem terjed ki, így annak kapcsolódási pontjait, illetve irányelveit lehet figyelembe venni.

1.3.1. Országos Területrendezési Terv (OTrT)

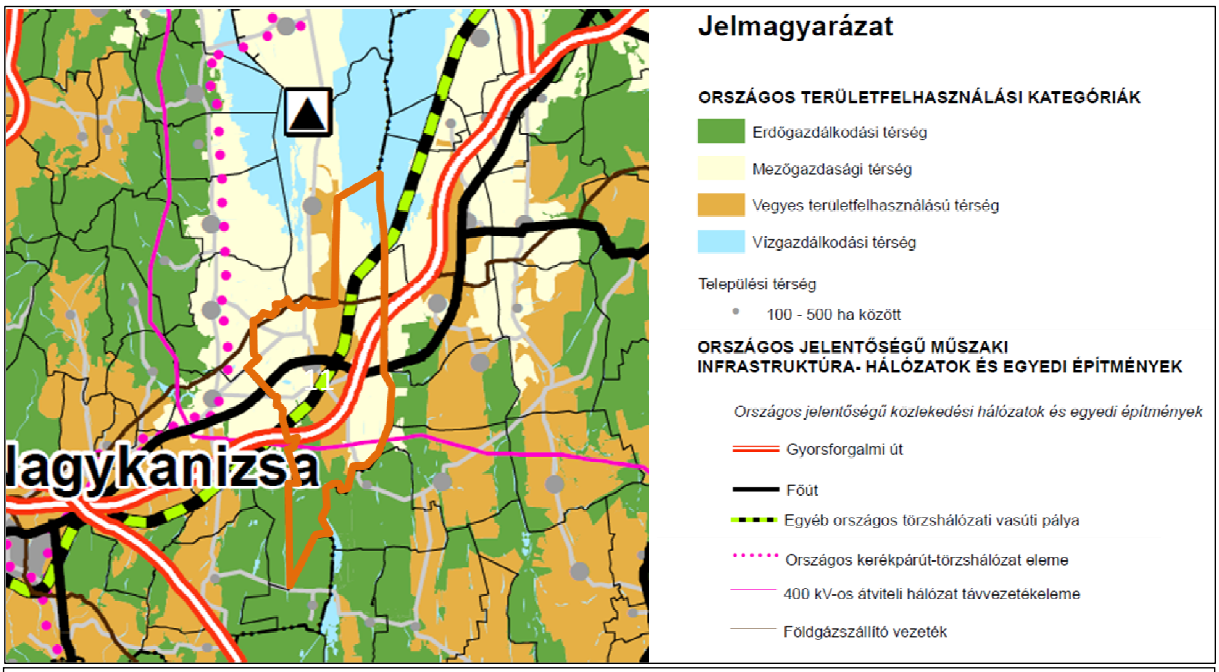
Zalakomár területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatánál az OTrT-ről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2014. január 1-től hatályos állapotát vettük alapul. Ennek részletesebb elemzése azért indokolt, mivel a hatályos, utoljára 2013-ban felülvizsgált Balaton-törvény értelemszerűen még nem lehet teljes összhangban az OTrT-vel (pl. az OTrT új országos övezeteket vezetett be). Így a Balaton-törvény OTrT-vel történő összhangba hozataláig a településrendezési tervek készítésénél bizonyos átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni.

Az OTrT mellékletei tartalmazzák az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, az országos területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását, valamint az országos övezetek rendszerét. Az átmeneti rendelkezéseknek megfelelően az országos jelentőségű műszaki-infrastrukturális hálózatok nyomvonalát az OTrT-ben jelöltek szerint, a térségi területfelhasználási kategóriákra a Balaton-törvény előírásait és lehatárolását kell alkalmazni.

Az OTrT szerkezeti tervlapja **Zalakomár közigazgatási területét érintően országos jelentőségű szerkezeti elemként** a következőket tartalmazza:

- Zalakomár központi belterületétől keletre és délre halad az M7-es autópálya gyorsforgalmi út (Törökbálint (M0) – Székesfehérvár – Siófok – Balatonszentgyörgy – Nagykanizsa – Letenye – (Horvátország) nyomvonala,
- A 7. számú Budapest – Székesfehérvár – Siófok – Nagykanizsa – Letenye elsőrendű főút nyomvonala, melynek az M7-es autópályával közös csomópontja is Zalakomár közigazgatási területére esik.
- Országos térszerkezeti elem a 30. számú Budapest – Székesfehérvár – Nagykanizsa – Murakeresztúr – (Horvátország) országos törzshálózati vasúti pálya, mely a transzeurópai vasúthálózat része.
- országos jelentőségű a Felsőpáhok – Kaposvár 400 kV-os átviteli hálózat távvezetéke a közigazgatási terület déli részén,
- valamint az országos szénhidrogén szállítóvezetékként a 600-as Lengyeltóti – Marcali – Zalakomár – Nagykanizsa nagynyomású földgázszállító vezeték.

[3] a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény



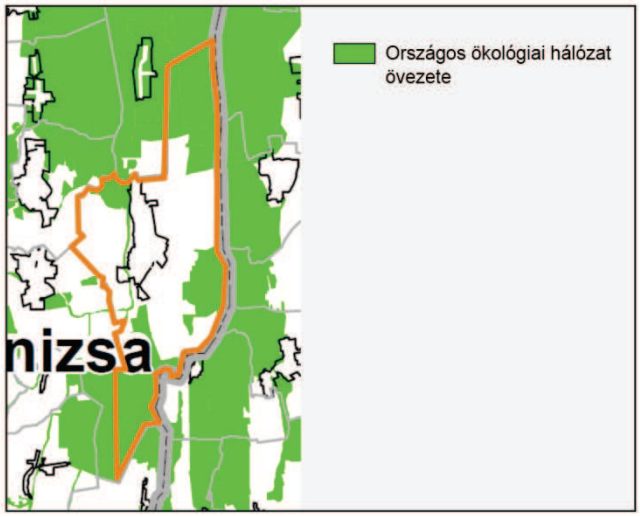
KIVONAT AZ OTRT **SZERKEZETI TERVÉBŐL**

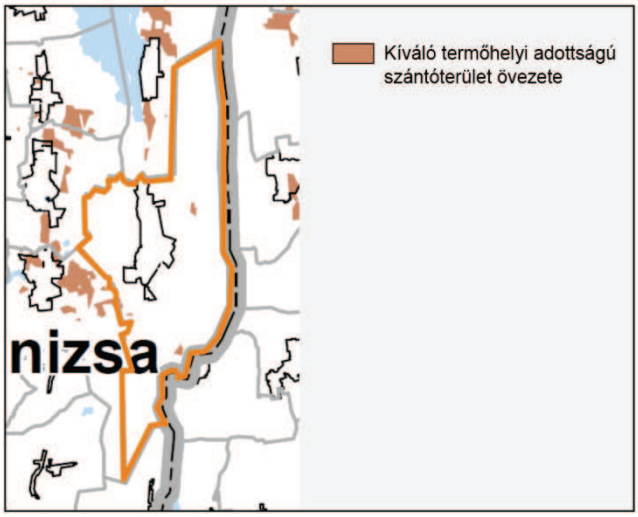
Az országos **területfelhasználási kategóriákat** a Balaton-törvény területrendezési terv térségi szerkezeti tervlapja pontosítja. Meghatározza a kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat, mely alapján a településrendezési terv területfelhasználási módokat, majd övezeteket és építési övezeteket jelöl ki. Az OTrT átmeneti rendelkezései szerint a (31/B.§ d) a településrendezési eszközök készítésénél a Balaton-törvényben meghatározott lehatárolást és előírásokat kell alkalmazni, ezért itt részletes területi kimutatás nem készül.

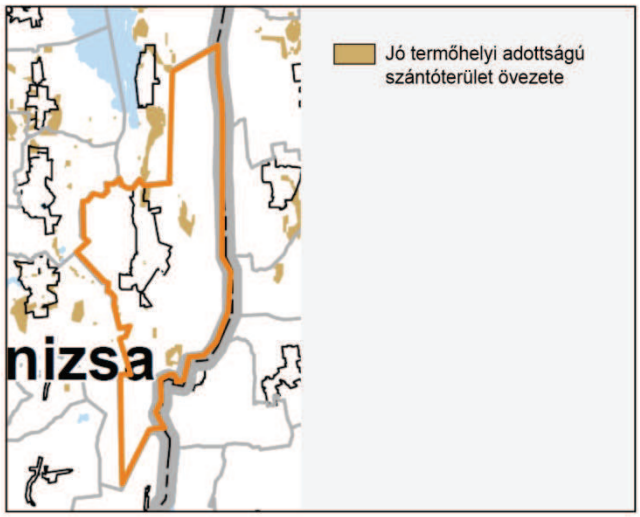
Az országos területfelhasználási kategóriák szerint a közigazgatási terület középső sávja **vegyes területfelhasználású térségbe** került, mely a továbbtervezés során, a Balaton-törvény területrendezési tervében elsősorban mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségi területfelhasználási kategóriába sorolható (a Balaton-törvény vegyes területfelhasználású térséget nem alkalmaz). **Erdőgazdálkodási térségbe** kerültek a közigazgatási terület déli részén található Csörnyeberekhez kapcsolódó erdőségek. A közigazgatási terület keleti és nyugati sávja mezőgazdasági térségbe része. 100-500 ha közötti **települési térségként** jelölte meg az OTrT szerkezeti terve Zalakomár területe.

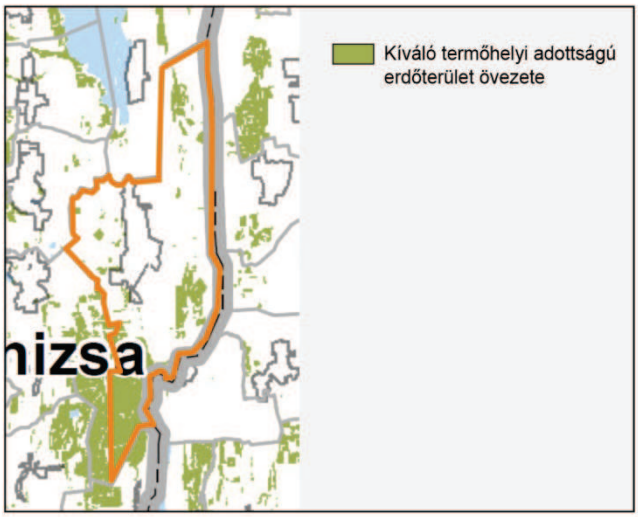
Az OTrT-ben meghatározott **országos övezetek** területi lehatárolását (lásd: 1. ábra), a térségi területrendezési terv, és a településszerkezeti terv pontosíthatja a jogszabályban meghatározott keretek között, az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján. Az egyes övezetekre vonatkozó előírások közül a szigorúbb előírásokat kell alkalmazni. A közigazgatási terület érintett az **országos ökológiai hálózat övezetével**, ide tartozik a közigazgatási terület északi részén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén a Kis-Balaton, a Kápolnapusztai-bivalyrezervátum területe, a közigazgatási terület déli részén a csörnyeberki Zalakomári madárrezervátum természetvédelmi területe és erdőrezervátuma, valamint a közigazgatási terület keleti részén található erdő és mezőgazdasági területek. Az övezet területén az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatának megőrzése az elsődleges cél. **Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe** kisebb kiterjedésű foltok tartoznak az OTrT szerint. A területfelhasználás kialakításánál az övezetek területén a termőföld védelme a fő szempont, az érintett területek nagy része jelenleg is mezőgazdasági művelés alatt áll. A most hatályos Balaton-törvény Zalakomár közigazgatási területén nem határol le kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet, azonban az OTrT 31/B. § l) pontja értelmében a településrendezési eszközök készítésénél illetve módosításánál kell ezeket az övezeteket lehatárolni, az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása alapján. A polgármester az előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervet, jelen országos övezet esetében a Földmérési

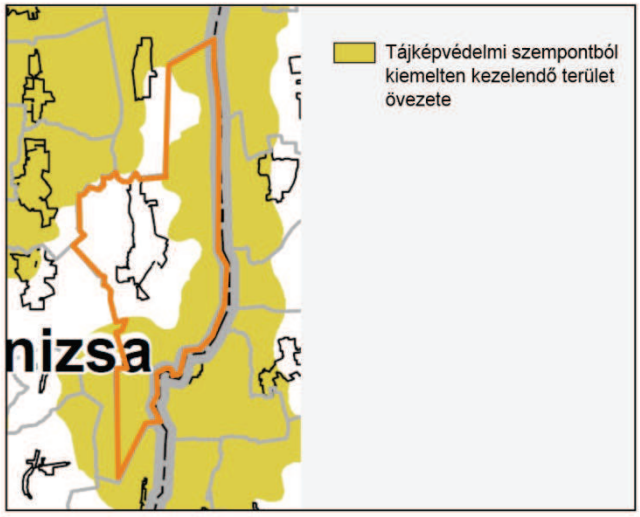
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS ÖVEZETEI











és Távérzékelési Intézetet megkereste, azonban adatszolgáltatás egyenlőre nem érkezett tőlük. A **kiváló termőhelyi adottságú erdőterület** övezetébe jellemzően az üzemtervezett erdőterületek kerültek. Az országos övezet pontos lehatárolásához a ZMK erdészeti igazgatósága térképi állományt biztosított, a településrendezési eszközökben ennek megfelelően történhet az erdőterületek lehatárolása és erdőterületi besorolása. A közigazgatási terület érintett az **országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetével** (hatályos 2014. december 31-ig), melyet a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** vált majd fel. A jelenleg hatályos országos jelentőségű tájképvédelmi terület országos övezetét az OTrT közigazgatási határos lehatárolással jelöli, eszerint Zalakomár nem érintett az országos övezettel. A 2015. január 1-vel hatályba lépő tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete azonban a közigazgatási terület jelentős részét érintik, a központi belterület és annak környezete kivételével. Az **országos vízminőség-védelmi terület övezetébe** tartozik Zalakomár teljes közigazgatási területe. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

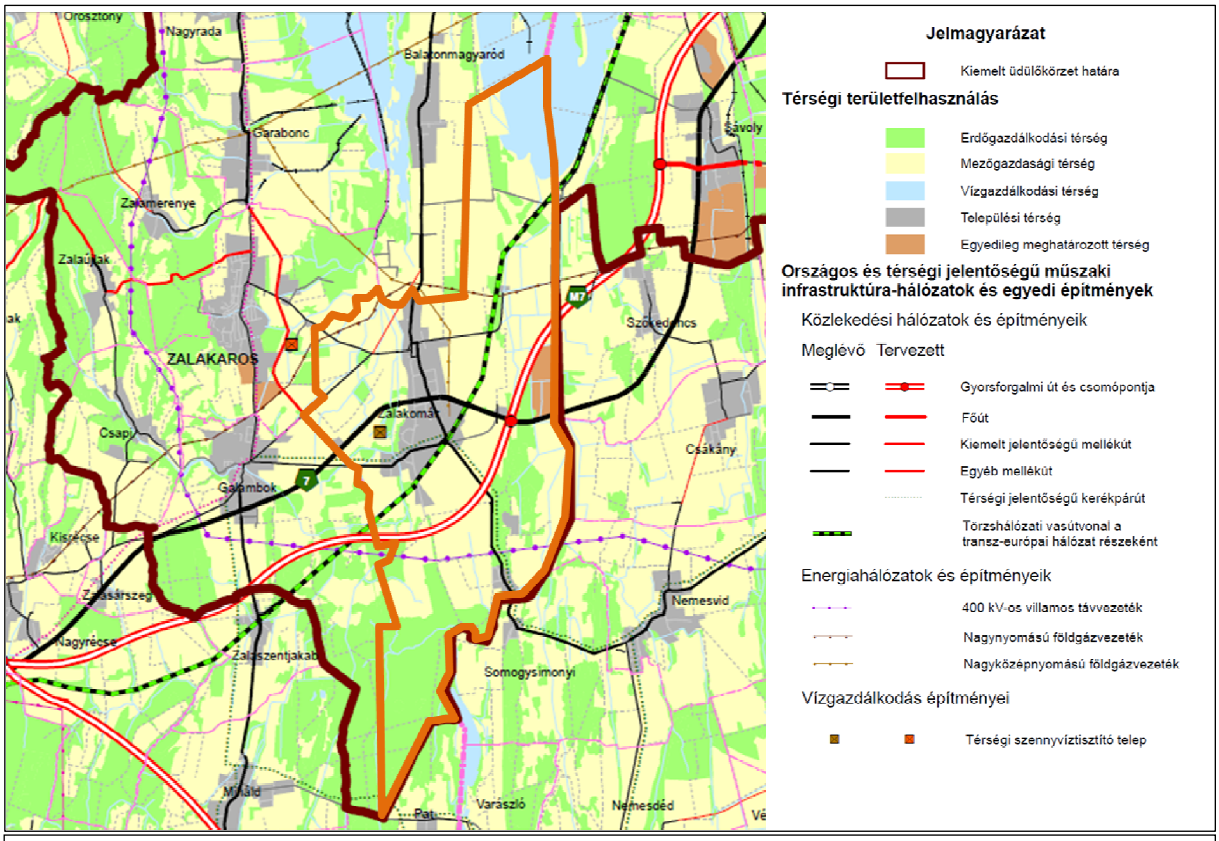
1.3. 2. Balaton-törvény területrendezési terv

Zalakomár 2008-ban csatlakozott a Balaton-törvény hatálya alá tartozó kiemelt üdülőkörzet területéhez, így törvényi kötelezettsége van arra vonatkozóan, hogy a településrendezési eszközeit a csatlakozást követő 6 éven belül felül kell vizsgálnia és módosítania kell, a Balaton-törvénnyel meg kell teremtenie az összhangot. A Balaton-törvény utolsó felülvizsgálata és módosítása 2013-ban, az OTrT módosítást megelőzően történt, de ez nem terjedt ki a törvény rajzi mellékleteinek módosítására.

Az OTrT átmeneti rendelkezései szerint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az OTrT-ben szereplő nyomvonal és előírások szerint kell figyelembe venni, ezeket az OTrT szerkezeti tervlapjának elemzésénél részletesen bemutattunk, melyek kizárólag meglévő elemek, ezért itt csak a **térségi jelentőségű szerkezeti elemek** ismertetésére szorítkozunk, melyek a hatályos Balaton-törvény Térségi Szerkezeti Terve szerint a következők:

- **Meglévő kiemelt jelentőségű mellékútként kezelt** a 6805 j. Marcali-Galambok összekötő út és a 6831 j. Zalakomár-Sármellék összekötő út, mely utóbbit, mint Hévíz-Zalakomár út belterületi szakaszát eltérően jelöli a jelenlegi országos mellékút nyomvonalától, a Kossuth Lajos utcán vezeti egészen az Arany János utcáig.
- **Tervezett kiemelt jelentőségű mellékútként jelöli** Zalakaros elkerülő út Zalakomár közigazgatási területére eső szakaszát, mely szakasz a 6805 j. Marcali-Galambok összekötő utat, a 7. számú elsőrendű főutat és a 7511 j. Zalakomár-Nagykanizsa összekötő utat köti össze, majd Zalakaros belterületétől keletre halad és köt be a 7522 j. Galambok-Zalaapáti összekötő útba és ezáltal a 75. számú másodrendű főútba.
- **Egyéb meglévő mellékútként** kezelt a 7521 j. Zalakomár-Zalakaros összekötő út, a 7511 j. Zalakaros-Nagykanizsa összekötő út, valamint az Arany János utca és ennek külterületi folytatása a majorig, mely jelenleg nem része az országos mellékúthálózatnak.
- **Tervezett egyéb mellékútként** jelöli a szerkezeti terv 7511 j. Zalakomár-Nagykanizsa összekötő út és 6831 j. Zalakomár-Sármellék összekötő út között tervezett nyomvonalat.
- **Térségi jelentőségű kerékpárút** hálózat része a Galambok-Öreglak kerékpárút, mely Zalakomár közigazgatási területén a 6805 j. Marcali-Galambok összekötő út mentén halad, majd Galambok területén csatlakozik az országos kerékpárút-hálózathoz**.**
- **Térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonala** érinti a közigazgatási terület déli csücskét, mely nincs összhangban a Zala megyei és Somogy megyei területrendezési tervben jelölt nyomvonallal, ahol a Pat-Miháld közötti szakasz a 6817 j. Nemesdéd-Miháld összekötő út mentén jelöli a kerékpárút nyomvonalát, Zalakomár közigazgatási területét nem érintve. A Balaton-törvény azonban Zalakomár közigazgatási területére felkanyarítja és az erdőterületen vezeti keresztül.
- Az országos jelentőségű energiahálózathoz tartozó elemeken kívül a szerkezeti terv a Garabonc irányából érkező **nagyközép-nyomású földgázvezeték** nyomvonalát**.**

- **Térségi szennyvíztisztító telep**, mely Zalakomár, Balatonmagyaród és két Somogy megyei település, Nemesvid és Somogysimonyi községek szennyvizeit fogadja be.



KIVONAT A BALATON-TÖRVÉNY **TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉBŐL** - 3. MELLÉKLET

A Balaton-törvény térségi szerkezeti terve a **térségi területfelhasználási kategóriák** szerint a település központi belterületét, valamint a beépített és beépítésre szánt területek nagy részét, így Ormándpusztát, ormándpusztai kastélyt és annak parkját, a Csönte-major és északi major területét **települési térségként** kezeli. A belterület déli részéhez közvetlenül kapcsolódó meglévő major területe (volt Petőfi tsz), illetve a szigeti-dűlőben lévő major nem került települési térségbe. A térségi szerkezeti terv települési térségként kezeli az M7-es és 7-es út csomópontjától észak-nyugatra eső területet. A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. A Balaton-törvény 4/B.§ c) pontja értelmében új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki (kivéve, ha területrendezési hatásvizsgálat az ettől való eltérést indokolja). A beépítésre nem szánt területek nagyobb része **mezőgazdasági térségbe** sorolt. A mezőgazdasági térség legalább 95%-ban mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egység nem jelölhető ki. **Erdőgazdálkodási térség**be jellemzően a tényleges, illetve üzemtervezett erdőterületek kerültek, köztük a nagyobb összefüggő erdőterületek, mint Csörnyeberek és az Ormándpusztától északra eső erdőségek. Az erdőgazdálkodási térséget legalább 95%-ban erdőterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, amennyiben ez törvény eltérő rendelkezése miatt nem végrehajtható akkor legalább 85%-ban erdőterületbe kell sorolni, és a fennmaradó terület beépítésre szánt területbe nem sorolható. Zalakomár közigazgatási területén **vízgazdálkodási térségbe** sorolt Kis-Balaton ide nyúló része. A **vízgazdálkodási térséget** legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. **Egyedileg meghatározott térségbe** a M7-es autópálya nyomvonalától délre található Zalakomár II. tőzegbánya egy része került, a többi külszíni művelés alatt álló bányaterület a mezőgazdasági térség része. Az **egyedileg meghatározott térség** a Balaton-törvény által megállapított kiemelt térségi területfelhasználási kategória, ahová más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható területek tartoznak, pl. bányüzemek,

hulladéklerakó helyek és turisztikai fejlesztési területek. A településrendezési eszközök készítésénél ez a terület a használatának megfelelően nyersanyag-kitermelés céljára szolgáló különleges területként határolandó le.

Térségi területfelhasználási kategóriák	Balaton-törvény szerinti[1]		Településszerkezeti terv szerinti[2]	
	Térségi területfelhasználási kategória területe	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány	Térségi területfelhasználási kategória területe	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány
	ha	%	ha	%
Erdőgazdálkodási térség	1330,23	24,23	1320,42	24,05
Mezőgazdasági térség	3302,94	60,17	3324,14	60,56
Települési térség	502,97	9,16	468,08	8,53
Vízgazdálkodási térség	247,09	4,50	241,26	4,40
Egyedileg meghatározott térség:	106,13	1,93	135,45	2,47
Teljes közigazgatási terület:	5489,35	100,00	5489,35	100,0

1= a számadatok forrása: http/gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt

2= A Balaton-törvényben meghatározott területfelhasználási kategóriának megfeleltetett, az 3. mellékletben meghatározott települési mérlegben szereplő területfelhasználási egységek, ahol:

erdőgazdálkodási térség: a településszerkezeti terven erdőként kezelt területek (üzemtervezett erdőterületek) csereerdősítésre kijelölt területek), beleértve a kategórián áthaladó közlekedési és vízgazdálkodási (árkok, vízfolyások) területét is,

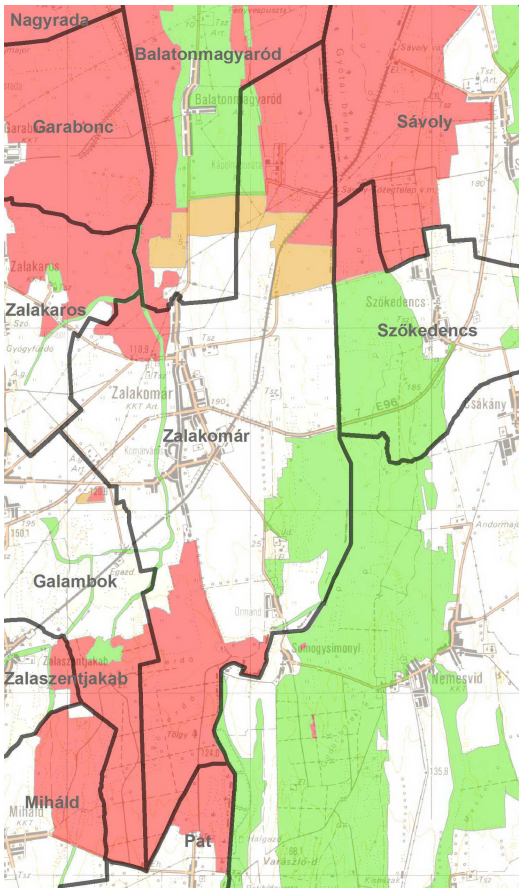
mezőgazdasági térség: a településszerkezeti terven mezőgazdasági területek, beleértve a kategórián áthaladó közlekedési és vízgazdálkodási (árkok, vízfolyások) területét is,

települési térség: belterületen beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, külterületen beépítésre szánt területek, beleértve a közterületeket is,

vízgazdálkodási térség: a vízgazdálkodási területek közül a vízgazdasági térségként kezelt terület, azaz a Kis-Balaton területe, csökkentve az üzemtervezett erdő területével

egyedileg meghatározott térség: az illetékes bányakapitányság adatszolgáltatása szerinti külszíni művelésű bányatelkek területe.

A Balaton-törvény 4. mellékletei határozzák meg a **kiemelt térségi övezetek** lehatárolásait, ezekből készült kivágatokat a 2. ábra mutatja be. A településrendezési terv készítése során az **országos és megyei övezeteket** a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni, pontosítani (±5%-os eltérési lehetőséggel). Az országos és kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó szabályokat, valamint az országos övezetek lehatárolását az OTrT módosítása megváltoztatta, a térségi és megyei övezetek egy részét megszűntette, előírásaikat módosította.



Zalakomár közigazgatási területét érinti az **országos ökológiai hálózat** övezete, melyet a Balaton-törvény a település területén magterületbe, pufferterületbe és ökológiai folyosó kiemelt térségi övezetbe sorolt. Az érintett területek lehatárolása a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park digitális adatszolgáltatásának figyelembevételével történhet, melyet a Nemzeti Park az önkormányzat és a tervezők részére is rendelkezésre bocsátott. A Nemzeti Park adatszolgáltatása és a Balaton-törvény lehatárolása között jelentősebb eltérés a település közigazgatási terület északi részén van, a Balatonmogyoródhoz csatlakozó területen, mely a Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján ökológiai folyosóba sorolt, a Balaton-törvény szerint viszont a magterület része.

A **magterület** (Ö-1) kiemelt térségi övezetébe tartozik a közigazgatási terület északi részén található Nemzeti parki terület, valamint a déli részen található Zalakomári madárrezervátum természetvédelmi terület és a Csörnyeberek területe. Az övezetben beépítésre szánt terület Zalakomár esetében nem jelölhető ki, új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. Az övezetben infrastruktúra elemeinek nyomvonala a magterület természetes előhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozva alakíthatók ki. A Balaton-törvény a fentieken kívül szigorúbb tájhasználatra, tájképvédelemre vonatkozó szabályokat is rögzít (lásd. :23.§).

Az **ökológiai folyosók** (Ö-2) jellemzően a vízfolyások mentén lévő területek, így az ökológiai folyosó részei a Kis-komáromi csatorna, Banya-völgyi patak, Galamboki-vízfolyás, Büdös-árok, Malom-árok, Zala-Somogyi határárok, valamint a közigazgatási terület keleti részén található erdőterületek. Az érintett térségi övezet lehatárolása szintén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján történt. Az ökológiai folyosó övezetébe tartozó települési térségbe esik a Kiskomáromi-csatorna központi belterületi szakasza és az Ormándpusztához tartozó Somssich-kastély parkjának egy része. Az övezetben beépítésre szánt terület Zalakomár esetében nem jelölhető ki, a hatályos tervben nem szerepel új beépítésre szánt terület. új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. Az ökológiai folyosó területén nem létesül új külszíni művelésű bányatelek, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővül. Az övezetben az infrastruktúra elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozva alakíthatók ki. Az övezeten áthaladó infrastrukturális elemek már kiépültek, feltehetősen a törvényi szabályozásnak megfelelően. A Balaton-törvény a fentieken kívül szigorúbb tájhasználatra, tájképvédelemre vonatkozó szabályokat is rögzít (lásd. :24.§): **Pufferterület** (Ö-3) Zalakomár közigazgatási területén pufferterület északon a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területéhez csatlakozóan található.

A megyei terv a **térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét** (T-1) jellemzően az ökológiai hálózat részét képező területek közötti területrészeken jelölte. Az érintett területen csak olyan területfelhasználási egység, illetve építési övezet vagy övezet jelölhető ki, melyek a tájképi értékek fennmaradását nem veszélyeztetik, meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni, bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet lefolytatni. A településrendezési eszközökben ki kell jelölni a településkép-védelmi terület

határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza.

Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület övezetébe (L-1) sorolt a közigazgatási terület keleti részén a tőzegbánya területe, és néhány kisebb területi folt. A Balaton-törvény rögzíti azokat a területeket ahol nem lehet szélerőművet, illetve 10 méternél magasabb szélkereket elhelyezni. A településrendezési eszközökben kell a helyi szélmérési adatok figyelembevételével a szélerőmű telepítésére vizsgálat alá vonható területeket pontosítani, az elhelyezés feltételeit meghatározni.

Ásványi-nyersanyag - gazdálkodási terület övezetével (A-1) a közigazgatási terület érintett. A településszerkezeti terven a ténylegesen bányászattal, bányatelekként nyilvántartott területeket kell lehatárolni az illetékes Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján. A közigazgatási területen több külszíni bányaműveléssel érintett bányatelek is található (Zalakomár II-tőzeglápföld, Zalakomár IV. homok, Zalakomár V. homok), ezeket a Bányakapitányság különleges bányaterületként kéri szabályozni. A közigazgatási területet több szénhidrogén bányatelek is érinti, így az északi részen a Zalakaros I. és Zalakomár III., déli részen a Pat I. jelű szénhidrogén bányatelkek. Megkutatott terület a Zalakomár Alsó-Csalit dűlő homok és Zalakomár III. Szőkedencs vegyes tőzeg terület, ezeket mint ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott területként kell jelöli a településszerkezeti terven.

Ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezete (R-2) a Balaton-törvény által egyedileg meghatározott térségi övezetébe a Balaton-törvény a Zalakomár II.-tőzeglápföld védnevű külszíni művelési bányatelek M7-es autópályától délre eső részét sorolja.

Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület egyedileg meghatározott térségi övezete (SZ-1) a közigazgatási terület nyugati része kivételével a Nagyközség teljes területét lefedi.

Felszíni vízminőség-védelmi terület egyedileg meghatározott térségi övezete (F-1) a Kis-Balaton vízgazdálkodási területbe sorolt területek tartoznak.

Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete - az OTrT által megszűntetett térségi övezet.

A települési területfelhasználási kategóriába sorolt területek nagy részét a Balaton-törvény által egyedileg meghatározott térségi övezetek **Települési terület övezetébe** (U-1) sorolta. **Gazdasági terület övezetébe** (U-2) a vasútvonal mentén meglévő gazdasági területeket, az Arany János utca mentén elhelyezkedő major területét, valamint az M7-es és 7-es út csomópontjában kijelölt, a Balaton-törvény által tervezett települési területet jelöli.

A külterület jelentős, mezőgazdasági művelés alatt álló része **általános mezőgazdasági terület övezetébe** (M-1) tartozik.

Az üzemtervezett erdőterületek jellemzően **erdőterület** egyedileg meghatározott övezetbe (E-1) kerültek, **erdőtelepítésre alkalmas terület** (E-2) övezetébe sorolt területek egy része jelenleg erdőterület, illetve mezőgazdasági terület, azonban egy része az M7-es autópálya, a 7. számú elsőrendű főút illetve ezek közös csomópontjára esik. A közlekedési területek és csomópontjuk alkalmatlanok erdőtelepítésre.

A Balaton-törvény a **kiváló termőhelyi adottságú szántóterület**ként (M-3) nem jelöl meg területet Zalakomár közigazgatási területén, azonban a 2013-ban felülvizsgált OTrT igen (részletesebben lásd. az OTrT országos övezeteinek lehatárolásánál). A **kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezeté**nek (E-3) területi lehatárolását az OTrT országos övezeti tervlapja szintén módosította. A településszerkezeti terv területfelhasználási egységeinek meghatározásánál az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv adatai alapján kell pontosítani az érintett területeket (OTrT 31/B.§ f).)

Zalakomár közigazgatási területét a következő kiemelt térségi övezetek nem érintik:

- Történeti település területi kiemelt térségi övezete (T-2),

- Világörökség és világörökség-várományos terület kiemelt térségi övezete (T-3),
- Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (R-1),
- Földtani veszélyforrás terület övezete (P-1),
- Vízeróziónak kitett terület övezete nem érinti (P-2),
- Tómeder övezete (D-1),
- Kertgazdasági terület övezete (M-2),
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (M-3),
- Turisztikai fejlesztési terület övezete (Ü-1),
- Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (C-1),
- Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (K-1).

1.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A szomszédos települések településszerkezeti tervei vizsgálatánál a következő, Zalakomárra ható lényeges szempontokat tekintettük át:

- van-e az adott településen térségi jelentőségű területfelhasználás, vagy műszaki infrastrukturális elem,
- számottevő fejlesztési terület (lakó- illetve gazdasági) - mely Zalakomár intézményi illetve műszaki infrastruktúrájára is hatással van,
- közlekedési infrastruktúra elemek kapcsolódása, összekötő és elkerülő funkciók, illetve ezek milyen fejlesztéseket indukálhatnak,
- zavaró vagy védett területek, védőterületek, védőtávolságok átfedése a közigazgatási határokon,
- a közigazgatási határ menti terület felhasználásának vizsgálata, a beépített települési területek tagolása, a beépítetlen területek folytonosságának megmaradása érdekében.

Részletesen azon településszerkezeti tervekkel foglalkozunk, illetve azokra a pontokra térünk ki, amelyek a fenti szempontok valamelyike szempontjából lényeges elemeket tartalmaznak. Szomszédos települések: Balatonmagyaród, Zalakaros, Galambok, Pat, Somogysimonyi, Nemesvid, Csákány, Szőkedencs, Sávoly.

Zalakaros

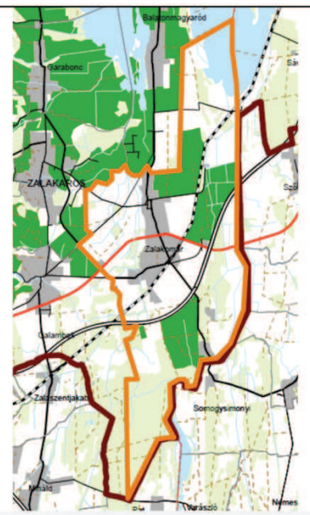
Zalakaros város a mai napig az észak-déli irányú 7522. jelű összekötő út mentén fejlődött, és ma már hozzávetőleg 3,5 km hosszúságban találhatók az út mindkét oldalán a legkülönfélébb települési funkciók. A települési tengely északi felén elsődlegesen lakóterületek találhatók, déli felén az új városközpont, a termálfürdő és az üdülőterületek alakultak ki.

A településszerkezeti terv fontos szerkezeti elemként a Balaton-törvényben is szereplő, Zalakaros belterületét keletről elkerülő út nyomvonalát jelöli. Ez a nyomvonal, Zalakomár közigazgatási határán halad majd csatlakozik a 7. számú elsőrendű főúthoz, majd a 6805 j. Marcali-Galambok összekötő úthoz. Zalakomár szempontjából jelentős szerkezeti elem a 7521. jelű Zalakomár-Zalakaros összekötő út mentén haladó kerékpárút.

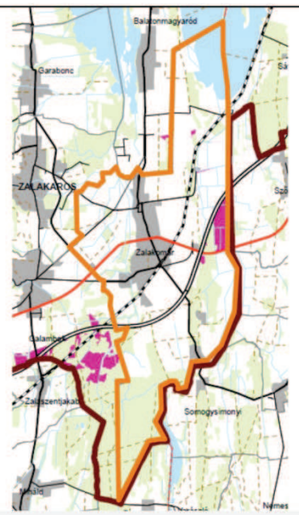
Zalakaros közigazgatási területén nemzetközi és országos jelentőségű terület a Zalakarosi Fürdő területe, mely strand- és élményfürdő mellett gyógy- és wellness centrumként is funkcionál. A településszerkezeti terv különleges területként kezeli a fürdő területét, környezetében kialakult szálláshely szolgáltató épületek üdülőházas üdülőterületbe soroltak, mindkét területhasználat kapcsán jelöl a terv fejlesztési területet is. A belterülethez délről kapcsolódva jelentős méretű tervezett különleges turisztikai és sportolási célú területet biztosít a terv. A településszerkezeti terv jelentős kertvárosias lakóterületi fejlesztést a jelenlegi belterület északi részéhez csatlakozóan, illetve a közművel és úttal ellátható kertes mezőgazdasági terület átalakulásával jelöl.

BALATON-TÖRVÉNY TÉRSÉGI ÖVEZETEI

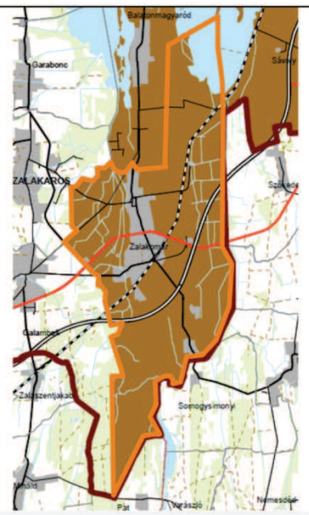
- Ö-1 Magterület
- Ö-2 Ökológiai folyosó
- Ö-3 Pufferterület
- Ö-1 Magterület övezetébe tartozó felszíni víz



- T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

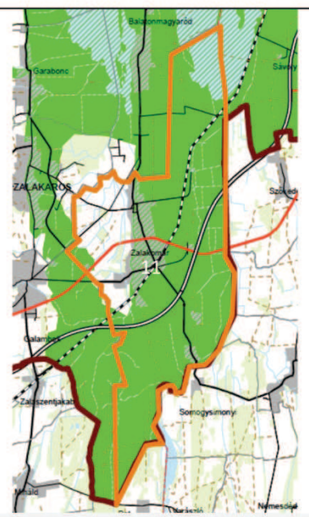


- L-1 Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület



- A-1 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület

- R-1 Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület
- R-2 Ökológiai rehabilitációt igénylő terület

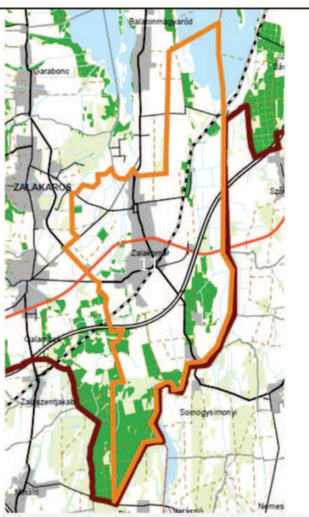


- Sz-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület
- Sz-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség

- F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület
- F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz
- D-1 Tómeder

- H-1 Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete

- U-1 Települési terület
- U-2 Gazdasági terület
- M-1 Általános mezőgazdasági terület
- M-2 Kertgazdasági terület
- E-1 Erdőterület
- E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület



- M-3 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

A közigazgatási határ menti területsávon, a településszerkezeti terv általános mezőgazdasági területet, erdőterületet, tervezett erdőterületet és vízgazdálkodási területet (Banya-völgyi patak) jelöl. Zalakomár közigazgatási területére átnyúlik a Zalakarosi Repülőtér területe, melynek Zalakarosi része nem kapott külön terület-felhasználást, a kifutópálya az általános mezőgazdasági terület része. Szintén átnyúlik a közigazgatási területen a Zalakaros I. szénhidrogén bányatelek határa.

Sávoly

Sávoly közigazgatási területének déli részén található a közel 200 ha-on tervezett Balatonring MotoGP pálya és kapcsolódó létesítményei, melynek megvalósítása egyenlőre elakadt. A hatályos településszerkezeti terv a területet különleges sport területként szabályozza. Ezen a fejlesztésen kívül is jelentős fejlesztési területeket tartalmaz a településszerkezeti terv, így a település északi részén Termál-és üdülőcentrum és beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület, valamint gazdasági célú területek és lakó fejlesztési területek kijelölésével.

Sávoly Zalakomár közigazgatási területéhez csatlakozó részén a Kis-Balaton található, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett és fokozottan védett területei. Ennek megfelelően a csatlakozó területrészek vízgazdálkodási területbe és korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe soroltak.

Galambok

A településszerkezeti terv fejlesztési területként kereskedelmi szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági területeket jelölt ki a 7. számú főútvonal mentén. Lakóterületi fejlesztést a falu belterületéhez csatlakozóan annak észak-nyugati részén jelöl.

Galambok településszerkezeti terve Zalakarost elkerülő tervezett út nyomvonalát jelöli Zalakomár közigazgatási területén, összhangban a hatályos Balaton-törvénnyel.

A közigazgatási terület csatlakozó részein jellemzően erdőterületek és általános mezőgazdasági területek találhatóak.

Szőkedencs

A településszerkezeti terv az általánostól eltérően, nem csak végállapotot rögzít, külön jelöléssel határozza meg a fejlesztési területeket. Ez az önkormányzat számára és minden használó számára érthetőbbé teszi a településszerkezeti tervet.

A település Zalakomárhoz keleten kapcsolódik. A határt a Zala – Somogyi - határárok képzi. A határárokhoz külterületi területhasználatok társulnak. Az általános mezőgazdasági területfelhasználás és az erdő területfelhasználás azonos súllyal jelenik meg a nyugati területen. Szőkedencs csatlakozó területén a 7. számú elsőrendű főút és az M7-es autópálya között ugyan úgy, mint Zalakomár területén tőzeglápföld bányatelek van a határárokkal közvetlenül határosan. A 7. számú főút – határárok – déli közigazgatási határ között, kisebb terület került különleges bánya területfelhasználásba. A belterület a közigazgatási terület közép részén alakult ki az északi közigazgatási határhoz kapcsolódóan.

A településszerkezeti terv fejlesztést a lakó célú terület-felhasználásban rögzít északon a Fő utca keleti oldalán a kétoldalas beépítés létrejötte érdekében, és a Fő utca déli végénél szintén a kétoldalas beépítés létrejötte érdekében. Gazdasági fejlesztési területet délre jelöl ki a terv a Főutca és a 7. számú főút csomópontjához kapcsolódóan, déli irányban. A beépítésre nem szánt területeken belül az erdőterületi fejlesztések a meghatározók. A fontos és még nem megvalósult fejlesztésre kijelölt erdősítés az M7-es autópálya és a lakótelkek között található, a 100m-es közelség ellensúlyozására. Területileg jelentős erdőfejlesztés a déli közigazgatási határnál a meglévő erdőtömbhöz keletről kapcsolódik.

A településszerkezeti terven közlekedéshálózati fejlesztésként az M7-es autópálya szerepel. Az autópálya napjainkra megvalósult. Egyebekben a településszerkezeti tervben rögzített elhatározásoknak nincsen kedvezőtlen hatásuk Zalakomár csatlakozó területeire.

Balatonmagyaród

Zalakomár belterületének északi része közvetlenül határos Balatonmagyaród közigazgatási területének külterületi részével, mely jellemzően mezőgazdasági terület. Balatonmagyaródon található olajkutak védőtávolsága a településszerkezeti terv szerint nem érintik Zalakomár belterületét. A Balaton-törvényben szereplő elkerülő út nyomvonalát Balatonmagyaród településszerkezeti terve nem tartalmazza.

Pat

Pat község településszerkezeti terve nem áll rendelkezésünkre, így a Zala megyei területrendezési terv területhasználatra és infrastruktúra hálózatra vonatkozó részeit vettük alapul. Pat község közigazgatási területének jelentős része, így Zalakomárhoz csatlakozó része is erdőterületbe sorolandó.

Somogysimonyi

Somogysimonyi a Zala-Somogyi határárok mentén csatlakozik Zalakomár közigazgatási területéhez. Somogysimonyi településszerkezeti terve jelentős méretű beépítésre szánt terület kijelölést tartalmaz a jelenlegi belterülettől délre, és északra Zalakomár közigazgatási területe felé. Ezt az északi fejlesztési területet Somogy megye területrendezési terve is települési térségként kezeli. A közigazgatási határ mentén, a fejlesztési területekhez csatlakozóan közvetlenül erdő és tervezett erdőterületeket jelölt ki a településszerkezeti terv, egyedül a Pat közigazgatási területéhez csatlakozó részen található nagyméretű vízgazdálkodási terület, mely meglévő halastó (Nagy-tó).

Nemesvid

Nemesvid településszerkezeti terve kismértékű lakóterületi fejlesztést tartalmaz a meglévő belterülethez csatlakozóan. A közigazgatási terület nagy része általános mezőgazdasági területbe illetve erdőterületbe sorolt a jelenlegi területhasználatnak megfelelően. A közigazgatási terület Zalakomárhoz csatlakozó részén Nemesvid településszerkezeti terve tervezett beépítésre szánt különleges területen belül kalandpark területet, különleges állatpark területet, üdülőházas üdülőterületet, és vízgazdálkodási területet jelöl a Zala-somogyi határárok mentén. Ez a terület azonban része az országos ökológiai hálózatnak, azon belül ökológiai folyosóba sorolt. Az országos övezetnek megfelelően a Somogy megyei területrendezési terv az érintett területet erdőgazdálkodási illetve mezőgazdasági térségként kezeli. A fentiekből következően Zalakomár településszerkezeti tervére nincs hatása a tervezett terület-felhasználásnak.

Csákány

Csákány község településszerkezeti terve nem áll rendelkezésünkre, így a Somogy megyei területrendezési terv területhasználatra és infrastruktúra hálózatra vonatkozó részeit vettük alapul. Csákány szintén a Zala-somogyi határárok mentén csatlakozik Zalakomár közigazgatási területéhez, a csatlakózó területek jellemzően erdő és mezőgazdasági területek.

1.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

1.5.1. A HATÁLYOS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A Nagyközség településfejlesztési koncepciója 2011- 2012-ben készült, még az akkor hatályos jogszabályi előírások alapján. A Nagyközségnek Integrált településfejlesztési stratégiája nem készült.

Településfejlesztési koncepcióból következő tervezési feladatok

A településfejlesztés alapcélja (C) a zalakomári lakossága életminőségének javítása, az életszínvonal emelése és az erre épülő közösségi, kulturális életen keresztül új falusi kötődés (identitás) megteremtése. Zalakomár Nagyközség településfejlesztési koncepciójának főbb célkitűzései, és az ezekhez kapcsolódó tervezési feladatok a következők:

A koncepció fő célkitűzései	*Kapcsolódó tervezési feladatok*
I. A **népesség stabilizálása**, illetve hosszabb távlatban optimális népességszám és településméret elérése, amely biztosítja a Nagyközség hosszú távú életképességét és fejlődését.	⇨ a Nagyközség vonzerejének javítása, lakókörnyezet minőségének javítása: utcakép-védelem megoldása, közterültek rendezése ⇨ megfelelő építési telkek biztosítása, ⇨ épített környezet védelme, hagyományos, értéket hordozó épületek felkutatása, védelme ⇨ infrastruktúra fejlesztése ⇨ az idősellátás szolgáltatásainak szélesítése ⇨ szórakoztatás, rekreációs területek fejlesztése, ⇨ megközelíthetőség javítása, kerékpárút-hálózat fejlesztése
II. Az **életszínvonal emelése**, a jövedelemszerző képesség javításával, a gazdaság fejlesztésével és a Nagyközség által nyújtott szolgáltatások színvonalának emelésével.	⇨ helyi munkalehetőségek bővítése, ⇨ gazdasági területek kijelölése, és befektetők vonzása, ⇨ a mezőgazdasági termékszerkezetet a piaci igényekhez szükséges alakítani (bio-, és helyi specialitású termékek), a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó helyi feldolgozás elősegítése ⇨ ökológiai gazdálkodás lehetőségének megteremtése, extenzív állattenyésztés ⇨ fenntartható turizmus kialakítása, fejlesztése (falusi, öko, kerékpáros, vadász. horgász)
III. A **természet és a táj védelme**, erőforrásainak fenntartható hasznosítása, a kedvező környezeti állapot megőrzése és javítása. A tájhasználat környezettel való harmonizálása alapján, környezetvédelem	⇨ a táji adottságoknak megfelelő, a természetvédelem érdekeivel összehangolt tájhasználat alkalmazása, ⇨ a természeti erőforrásokkal történő takarékos gazdálkodás ⇨ a természetközeli élőhelyek közötti kapcsolatok (ökológiai folyosók) fennmaradásának biztosítása ⇨ a természeti értékek, élőhelyek (gyepterületet, vizes előhelyek) megőrzése, visszaállítása, ⇨ az egykori tájgazdálkodási módok felelevenítése, a kultúrtáj rehabilitációja ⇨ tájegységi ökoturisztikai programok fejlesztése, ehhez kapcsolódó szolgáltatások, infrastruktúra fejlesztése, ⇨ a rekreációs lehetőségek bővítése, a meglévő zöldterületek fejlesztése, ⇨ új közösségi terek, sportolási lehetőségek teremtése, ⇨ az intézménykertek használati értékének növelése (iskolakert, óvodakert fejlesztése ⇨ a környezeti elemek védelmét és a környezetet érő káros hatások csökkentését szem előtt tartó fejlesztések (infrastruktúra-fejlesztések, környezetkímélő gazdasági tevékenységek megtelepedése) megvalósítása
IV. A Nagyközség **megújítása** a helyi társadalom, a közösségi és kulturális élet fejlesztésével és az épített környezet védelmével és fejlesztésével	⇨ a közterületek, zöldterületek rendezése, virágosítás ⇨ beépítés szabályozása (Szerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat) ⇨ beépítésre szánt területek kialakítása, ⇨ hagyományos, értéket képviselő épületek, táji elemek helyi védelem alá helyezése, ⇨ történelmi, kulturális értékek védelme, megőrzése (régészeti területek védelme

	⇨ az épületek értékőrző felújításának, karbantartásának támogatása ⇨ a lakatlan telkek, foghíjak rendezése, esetleges beépítése ⇨ mezőgazdasági feltáró utak megújítása, szélesítése
V. A település **térségi szerepének erősítése**, tudatos településmarketing és a térségi együttműködés keretében.	⇨ a megközelíthetőség javítása ⇨ a térségi összekötő utak fejlesztése ⇨ kerékpárút-hálózat bővítése

1.5.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény[4] (Étv.) lehetőséget biztosít az egyes területek fejlesztésében érdekelt beruházó és az önkormányzat közötti jogviszony szerződéses rendezésére. A településrendezési szerződés megfelelő biztosítékul szolgálhat a szerződő felek számára a fejlesztési cél megvalósíthatóságának körülményeinek meghatározásánál, a fejlesztési irányvonalak kijelölésénél, és a nyújtandó biztosítékok, garanciák rögzítésénél is. Az Étv. meghatározza, hogy a településrendezési szerződést telepítési tanulmánytervvel kell megalapozni (ennek részletes tartalmi követelményeit a 314/2012. Korm. rendelet[5] határozza meg).

Az elmúlt években jelentősebb településfejlesztési akcióhoz kapcsolható, infrastruktúra kiépítésre vonatkozó településrendezési szerződés nem jött létre.

1.6. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.6.1. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Zalakomár **új településfejlesztési koncepciója** a 2012. évben készült el (Ecorys Kft.). A koncepciót az Önkormányzat 118/2012. (X. 29.) számú önkormányzati határozattal fogadta el.

A **településszerkezeti terv** a teljes közigazgatási területre készült 1999.-ben. A tervet a KANIZSATERV Kft. készítette. Az Önkormányzat a településszerkezeti tervet hatályos tervként kezeli, annak ellenére, hogy az elfogadó döntés meghozatalára nem került sor. A helyi építési szabályzat rendelete egy - két helyen említi a településszerkezeti tervet, annak ellenére, hogy az, nem keletkeztet építési jogot.

A településszerkezeti terv képezte és képezi az alapját a **szabályozási tervek**nek, a központi belterületet a R-2 jelű és az R-3 jelű tervek fedik le. A központi belterülettől délre lévő, Ormánd-puszta belterületi részére az R-4 jelű szabályozási terv vonatkozik, amit szintén a KANIZSATERV Kft készített 1999.-ben. Az építési jogokat ezek a tervek biztosítják. A tervek OTÉK alapon készültek, napjainkig hatályosak, csak a központi belterületet érintik és az Ormánd-puszta belterületi részét. A külterületen lévő beépítésre szánt területekre szabályozási tervek nem készültek. A hatályos településszerkezeti terv a 1999. évig tapasztalható népesség növekedést alapul véve 2020-ra 3500-3600 fő-re prognosztizálja Zalakomár népességét, és ehhez 290-320 új lakás létesítési lehetőségét kívánta biztosítani, belterületi kertek lakótelekké alakításával és mindössze 4,73ha lakóterületi célú belterület növeléssel. A lakócélú fejlesztések mellett azok a beépítések, amelyek több évtizede működő mezőgazdasági majorságokat jelentenek, egyéb ipari gazdasági területi besorolásba kerültek. A mezőgazdasági épületekkel, a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó beépítési mértékkel beépített telkek teleknagyságtól függetlenül mezőgazdasági területi besorolásban maradtak. A szénhidrogén bányászati céllal igénybevett telkek az aktuális jogszabályi környezet révén beépítésre szánt besorolást jelentenek. Nagyobb, jelentősebb szabályozatlan terület a Somssich kastély telke és közvetlen környezete.

[4] az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§

[5] a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

A településrendezési eszköz elemei a **Balaton törvény készítése és elfogadása előtt készültek**, a település csak 2008-ban csatlakozott a balaton-térségéhez, így a településrendezési tervek esetében nem kerülhetett sor a figyelembe vételére. A térségi terv esetében hiányos a hatályos szabályozási tervek figyelembe vételének a szándéka.

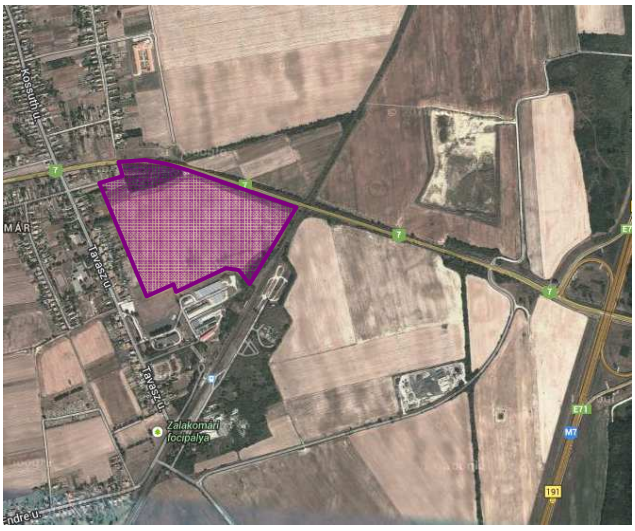
1.6.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGÁLLAPÍTÁSAI, MEGVALÓSULT ELEMEK

A településszerkezeti terv a meglévő téralakító, térmeghatározó elemeket rögzítette, a meglévő terület-felhasználást tartotta meg. A területhasználati besorolásnál a keletkezéskor hatályos OTÉK szerinti terület-felhasználásokat vették alapul a tervezők és a tervet elfogadó Önkormányzat. A térségi terv elfogadására nem került sor a tervkészítés időszakában és Zalakomár az üdülő körzethez 2008. évben csatlakozott, így a terv készítésére nem volt hatása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési tervéről és szabályzatáról rendelkező CXII. törvénynek.

A külterületet lefedő településszerkezeti terv fejlesztési területként csak az M7-es autópálya nyomvonalát és területét jelölte meg. Az autópálya az elmúlt 15 évben megépült. Ez a fejlesztés országos szintű elhatározást és költségvetési szintű megvalósítást jelent. Szintén térségi szintű fejlesztés a Kis-Balaton II. ütem víztározó számára fenntartott terület. A fejlesztés, vagyis a vízfelület fizikai megvalósítására még nem került sor, de a terület természetközeli kezelése, vizenyős területek fenntartása folyamatos.

A központi belterület tartalék, fejlesztési területet biztosított a meglévő belterületi határral, a nagyarányú kertségek révén. A terv végállapotot rögzít, a fejlesztések 1/10-nél jelenik csak meg a tartalék területhasználati megjelölés. A „megvalósult elemek" nehezen értelmezhetők, mivel a még igénybe nem vett területek is beépített területként jelennek meg a terven. Ez főként az utcahálózat fejlesztésnél, az infrastrukturális fejlesztéseknél, a lakóterületi fejlesztéseknél és a zöldterületi fejlesztéseknél jelent problémát. A korábbi jogszabályok által rögzített védőtávolságok egy részét zöldterületként határozta meg településszerkezeti terv. Így kerültek a központi belterületi temetők köré a zöldterületbe sorolt mezőgazdasági területek, a 7. számú elsőrendű főút északi oldalára a közparki besorolású mezőgazdasági, déli oldalára a beerdősült területek. A jelentős méretű újonnan kialakítandó zöldterületek jelölésére, jellemzően magántulajdonú telkeken került sor. Ezek megvalósítására anyagi források nem álltak az Önkormányzat rendelkezésére. Nem csak a források hiányoztak, de a kielégítendő igény sem alakult ki a falusi jellegű életforma miatt és a népességnövekedés elmaradása miatt. A védőövezeti zöldterületek elhelyezkedésüknél fogva alkalmatlanok a rekreációs szerep betöltésére.

A meglévő belterületen belüli tartalékok miatt nem vált szükségessé, de csekély mértékben sor került **új lakóterület kijelölésére**. Ez Kiskomárom területén a temetőhöz kapcsolódott, a temető betemetett és igénybe vett területétől keletre, a Bercsényi utcához csatlakozva. A belterületbe vonandó fejlesztési terület tervezett nagysága 3,4ha volt, aminek 1/4-én a tervezett funkció közparki, a maradék 3/4 bővítésen, falusias lakófunkció volt. A kialakítható fejlesztés 14db új lakótelket eredményezett volna. A lehetőség egyetlen elemével sem élt az Önkormányzat, a terület tulajdonosa. Nem került sor a belterületbe vonásra, az infrastruktúrafejlesztésre, a lakótelek létrehozására.

	Komárváros nyugati részén a Rákóczi utca északnyugati oldala a nyugati belterületi határig beépített. Így felvetődött a déli oldal beépítésének gondolata 1,3ha-on. Megvalósulás esetén a nyugatról a településre érkezőt **kétoldalas beépítés** fogadná, településkapuként. A tömbben a földhivatali nyilvántartás szerint helyrajzi számmal rendelkező 22db telek már létrejött, de az utcahálózat nem épült ki, a telkek nem épültek be. A tömböt zárná le az új falusias lakóterületi beépítés tervezett 7db telke. Ténylegesen nem léteznek a kiszolgáló lakóutak. A korábbi használatnak megfelelően mezőgazdasági céllal használják a földrészleteket, szántóként, rét legelőként, cserjés ligetes területként a belterületen lévőket ugyan úgy, mint a tervezett belterülethez tartozókat.
	A **belterület szűkítését javasolta** a településszerkezeti terv 2,4ha-os beépítetlen szalagparcellák területével. A telekcsoport jelenleg részben erdő, részben gyeppel, facsoporttal fedett terület. Északon határos üzemtervezett elsődleges rendeltetése szerinti gazdasági erdőterülettel. Beépülés a IV. Béla utca íves vonalvezetése mentén alakult ki. A lakótelkek végeire is a spontán beerdősülés a jellemző. A szabályozási terv a 9db telket nem sorolta építési övezetbe, a településszerkezeti terv mezőgazdasági terület-felhasználáshoz tartozóként kezelte a szennyvízülepítőre meghatározott 300m-es védőtávolság miatt. A 9 telek napjainkban is a belterület része.
	Komárváros részén a 7. számú I. rendű főút és a vasút közötti településrészen, lakóterületi, egyéb ipari gazdasági és kereskedelmi szolgáltató területhasználat és közparki területhasználat kijelölésére került sor. A vasútállomás közvetlen környezete gazdasági területként korábban is és jelenleg is hasznosított. A használatba nem vett terület változatlanul fejlesztési terület. Jelenlegi használata szerint mezőgazdasági szántó és erdő terület. Az igénybevételhez, a besorolástól függetlenül belterületbe vonásra (közel 16ha) és jelentős infrastrukturális fejlesztésre van szükség (kiszolgáló úthálózati és közműfejlesztés). Indokoltság hiányában a korábban kijelölt zöldterületek megvalósítására sem került sor,

	változatlanul erdő és szántóművelés jellemzi a területet.

Fejlesztésként a meglévő, Tavasz utca menti intézményterülettől délre került sor új településközponti terület – felhasználási besorolásra, valamint a 7. számú főút északi oldalán a közparkot lezáróan. Az új intézményterületek igénybevételére nem került sor, jelenleg is mezőgazdasági céllal hasznosulnak, az eredeti tulajdonosi szerkezetben, a telkek.

Ugyancsak fejlesztési célként jelent meg a településszerkezeti tervben a **zöldterületek bővítési lehetősége**, vagyis a zöldterületek nagyszámú kijelölése. Ezek a területek területmérettől és terület nagyságtól függetlenülés a tulajdoni állapottól függetlenül közparki Kp jelű besorolást kaptak. Ténylegesen kialakított közpark az új intézményi központ (polgármesteri hivatal, általános iskola, új óvoda) közvetlen környezetében jött létre és őrződött meg. Az utakat kísérő közlekedési zöldfelületek inkább közkerti funkciókra alkalmasak.

A védőtávolságokban kijelölt közparkok kisajátítására és megvalósítására szintén nem került sor. Nem létesült közpark a 7. számú főút északi oldalán, a temetők körül, a gazdasági területen belül, az Ifjúság utcától keletre lévő mezőgazdasági területek által határolt ispitai gödörfeltöltés helyén, az Árpád utcától délre lévő régészeti kutatások területén. Nem véletlen, hogy nem valósult meg a rengeteg kijelölt közpark, a településre jellemző életformától a városias pihenőpark teljesen idegen. A telkek nagyméretűek, nagy kertséggel rendelkeznek, alkalmasak a mindennapi rekreációra. A telkek között változatlanul jelentős a mezőgazdasági használat.

Zalakomár területén 4db termető található, jelenleg mindegyik beépítésre szánt különleges terület-felhasználásba tartozik. A 7521. j. út mentén található izraelita temető már nem működik, kegyeleti parki funkciót tölt be. A két belterületi és az ormándpuzstai temető rendelkezik telken belül tartalék felületekkel.

A sportterület övezete a hatályos szabályozási terven megduplázódott. A terület rendezett gondozott, rendezvénytéri használatra is alkalmas.

Szennyvízkezelő telep környezetében, a korábbitól délre megépült a szennyvíztisztító telep.

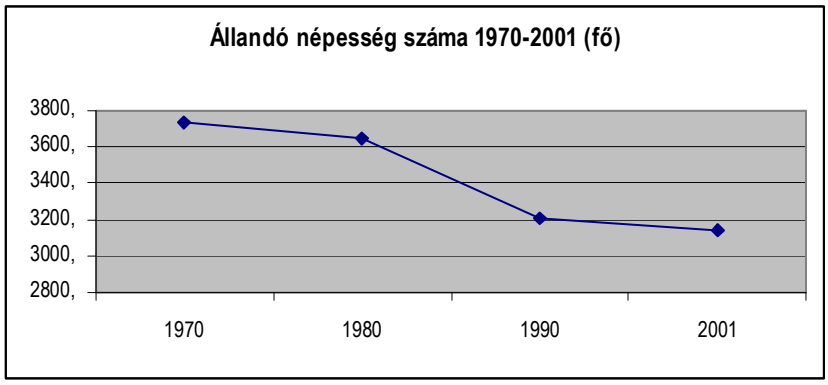
Zalakomár területén 4 db bányatelek van. A hatályos tervekben nem mindegyik került feltüntetésre.

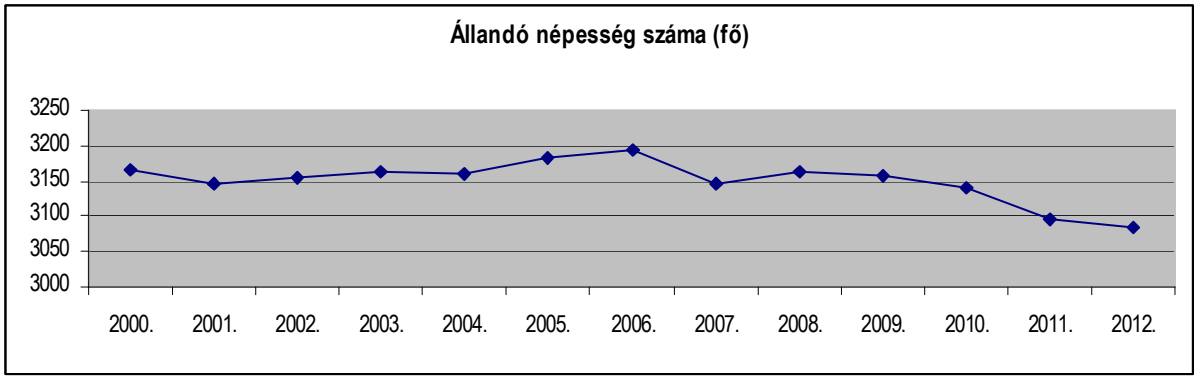
1.7. A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA

1.7.1. DEMOGRÁFIA, NÉPESESSÉG, NEMZETISÉGI ÖSSZETÉTEL, KÉPZETTSÉG, FOGLALKOZTATOTTSÁG, JÖVEDELMI VISZONYOK, ÉLETMINŐSÉG

1.7.1.1. Demográfia, népmozgalom

A mintegy háromezer fős Zalakomár népessége – az országos tendenciának megfelelően – évről évre csökken és öregedő tendenciát mutat. A Nagyközség népességfogyása a hetvenes években indult meg, a ’80-as és a ’90-es évek nagyarányú csökkenése után a kétezres évek elején egy stagnálás volt megfigyelhető, ami 2006-tól egy lassabb ütemű, de folyamatos csökkenésbe ment át. 2965 fő (KSH 2011-es népszámlálás)

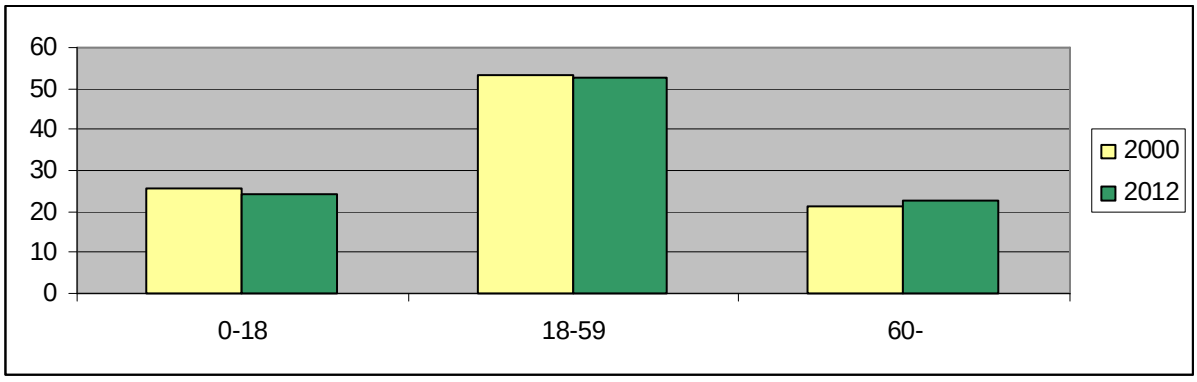




Forrás: KSH

A népességen belül a gyermekek száma csökken, az időseké nő, továbbá csekély nőtöbblet mutatkozik.

A népesség korcsoportonkénti megoszlása (az állandó népességből számítva)



Forrás: KSH

Egy-egy település népességszámát a természetes népmozgalom, azaz a születések és a halálozások egyenlege és a vándorlási folyamatok határozzák meg. Zalakomár esetében az élveszületések és halálozások egyenlege 2000 és 2012 között évről évre negatív mérleggel zárt, azaz természetes fogyás zajlik jelent.

A vándorlások egyenlege már változatosabb képet mutat: 2007-ben, 2011-ben és 2012-ben negatív volt, míg a többi évben pozitív (ami persze ilyen kis lélekszámú település esetében mindössze néhány család el- vagy beköltözését jelenti).

Zalakomár természetes népmozgalmi adatai

	Élveszületések száma (fő)	Halálozások száma (fő)	Természetes fogyás (fő)	Állandó odavándorlások száma (eset)	Állandó elvándorlások száma (eset)	Vándorlási egyenleg
2000.	49	68	-19	na	na	-
2001.	42	55	-13	na	na	-
2002.	52	67	-15	80	56	24
2003.	51	69	-18	83	64	19
2004.	48	84	-36	87	66	21
2005.	39	66	-27	85	75	10
2006.	44	76	-32	90	68	22
2007.	46	68	-22	79	114	-35
2008.	54	65	-11	108	84	24
2009.	48	73	-25	95	83	12
2010.	34	55	-21	75	79	-4
2011.	30	55	-25	75	101	-26
2012.	29	66	-37	82	55	27

Forrás: KSH

A természetes szaporodás összetevői igen nehezen befolyásolhatók, a születésszám csökkenése országos illetve európai tendencia. A legjobban befolyásolható tényező a vándorlás. Az elvándorlás csökkentése a Nagyközséghez való kötődés (identitás) erősítésével, az itt élők életminőségének javításával, megélhetésük biztosításával lehetséges, a betelepülés pedig a község vonzerejének növelésével ösztönözhető (letelepedés támogatása, a tanult fiatalok megtartása, szolgáltatások fejlesztése).

A településen lévő munkahelyek teremtése és a meglévők minőségi fejlesztése is nagymértékben hozzájárulhatnak a település népességmegtartó, illetve népesség vonzó erejéhez.

Nemzetiség, vallás: A 2011-es Népszámlálás adatai alapján a cigány lakosság aránya mintegy 16%. Rajtuk kívül kis számú német kisebbség és a faluban és még kevesebb horvát.

A község lakói döntően római katolikus vallásúak.

Munkanélküliség: A munkanélküliek száma csökkent az elmúlt 4 évben. (A 2014-es statisztika még nem tartalmazza a 180 napnál hosszabb ideje munkanélküliként regisztráltakat.)

Zalakomár	2010	2014
Regisztrált munkanélküliek száma (fő)	429	242
Álláskeresési segélyben részesülők száma (fő)	46	13
Járadékra jogosult regisztrált munkanélküliek száma (fő)	64	24

Forrás: TEIR

Képzettség: A 10-évesnél idősebb korosztály 1,8%-a nem végezte el az általános iskola első osztályát sem. A 15 évesnél idősebbek közül a lakosság 83,3%-a elvégezte az általános iskola 8 osztályát, érettségit pedig a megfelelő korú lakosok 18,3%-a tett. A 25 évesnél idősebb korosztályból pedig mindössze 2,7%-nak van felsőfokú végzettsége.

Segélyezettek száma	2012
Ápolási díj	17
Átmeneti segély	12
Lakásfenntartási támogatás	207
Óvodáztatási támogatás	90
Rendkívüli gyermekvédelmi támogatás	2
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény	566
Rendszeres szociális segély	37
Súlyosan mozgáskorlátozott személyek közlekedési támogatása	17

1.7.1.2. Lakhatás, lakásállomány

A megépült lakások mindegyike saját használatra épített családi ház. A lakások megszűnésének fő oka pedig az avulás.

	Lakásállomány (db)	Épített lakások (db)	Megszűnt lakások (db)
2000			2
2001	1047	3	3
2002	1047	1	1
2003	1047	4	4
2004	1047	2	3
2005	1050	3	
2006	1049	1	2
2007	1048		1
2008	1049	2	1
2009	1049		

2010	1049		
2011	1051		
2012	1052	1	

A lakásállomány nem fiatal: döntő része (43%) 1960 előtt épült és ezen állomány fele is 1946 előtti. A lakásoknak mindössze fél százaléka épült 2006 és 2011 között. Az egy lakásra jutó átlagos alapterület 81 m^2.

A lakások 90%-a hálózati vízvezetékkel ellátott és 86,2%-uk van bekötve a közcsatornába.

A lakásállomány nem egészen egynegyede összkomfortos; 58%-a komfortos és 14%-a komfort nélküli. A lakások többsége három, illetve kétszobás. 6 db szükséglakás van.

1.7.1.3. Infrastruktúra

A település teljes belterülete ellátott ivóvízhálózattal, vezetékes gázzal, telefonhálózattal, 95 %-os lefedettségű a szennyvízcsatorna- és kábeltelevíziós hálózat. Az úthálózat 95 %-a burkolt.

Játszóterek, tornapályák, pihenőhelyek száma: 5.

Humán infrastruktúra, intézményhálózat:

Korábban mindkét községrész (Kiskomárom és Komárváros) önálló óvodával rendelkezett. 2000-ben átadásra került az új, korszerű, 6 csoportos óvoda, amely a falu középpontjában épült. A zalakomári napközi otthonos óvoda 175 férőhellyel rendelkezik, 6 homogén csoportja közül az egyik felzárkóztató csoportként végzi a munkáját.

Az általános iskola jelenlegi épületét 1980-ban adták át. 2000-től iskolafenntartó társulás jött létre Zalakomár és Balatonmagyaród Önkormányzatai között. Rendelkezik az intézmény nyelvi laboratóriummal, 32 useres számítógépes hálózattal, sportudvarral továbbá egy 800 m2-es tornacsarnokkal. Az iskolával egy épületben működik a jól felszerelt könyvtár, az iskolaorvosi rendelő és a tanulók étkeztetését biztosító konyha.

A könyvtáron kívül a Művelődési Ház biztosítja a közművelődési szolgáltatásokat.

Szolgáltatás, kereskedelem:

Élelmiszer-nagykereskedelmi raktár:12 db, nagykereskedelmi raktár: 3; ruházati szaküzlet: 1; üzemanyagtöltő állomás: 3 db; Posta.

Idegenforgalom, vendéglátás: A településen csak legalsó kategóriájú szálláshely található, azaz egy turistaszállás és egy kemping (Fecskefészek Kulcsosház és Kemping). Az előbbi 60, az utóbbi 40 szállásférőhellyel rendelkezik (2012.). A kétezres évek elején még egy-két falusi (magán-) szálláshely is volt. A szállásférőhelyek száma is csökkenést mutat, vele összefüggésben a szállóvendégek és a vendégéjszakák száma is, melyen belül a külföldi vendégek száma elenyésző.

	Vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken	Külföldiek által eltöltött vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken
2004	1311	1
2005	845	4
2006	2945	29
2007	3254	11
2008	2884	2

2009	623	32
2010	918	21
2011	176	
2012	497	4

Forrás: KSH

A KSH alábbi statisztikájából látható, hogy a településen évről-évre fogy a vendéglátóipari egységek száma. Cukrászda például egyáltalán nincs is.

	Vendéglátóhelyek száma (db)			
	összesen	**Ebből étterem, büfé, cukrászda (db)**	**Ebből italmérés és zenés szórakozóhely (db)**	**Munkahelyi étkeztetőhely**
2000	10	9		1
2001	9	8		1
2002	7	6		1
2003	8	7		1
2004	8	6	1	1
2005	7	5	1	1
2006	7	5		2
2007	8	6		2
2008	8	6		2
2009	7	5		2
2010	6	3	1	2
2011	6	3	1	2
2012	7	3	1	

Forrás: KSH

1.7.1.4. Települési identitás, látnivalók

A Nagyközség műemlék jellegű temploma 1772-ben épült, freskóinak egy részét Dorffmeister készítette.

Szerepe lehet a zalakomári kötödés kialakításában, fenntartásában a hívek között. Idegenforgalmi szempontból csak egy nagyon szűk rétegnek jelent kínálatot. Elsősorban azoknak, akik elmélyült építészettörténeti és főleg kultúrtörténeti, művészettörténeti ismeretekkel rendelkeznek.

Zalakomár legismertebb látnivalója a Bivalyrezervátum. A mintegy 30 hektáros, zsombékos, szigetekkel tűzdelt terület mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, de a bivalytartásra ideális. Zimánypusztán, a Kis-Balatonnál helyezték el a második világháború után megmaradt töredék állományt (akkor 40-50 darabot számláló bivalycsorda). A közelmúltban az Alföldről magyar szürkemarha állományt is hoztak a rezervátumba.

Az identitás kialakulásában, erősítésében nincsen szerepe. Turisztikai, kirándulási célpont rosszidő esetén. A környező településekről szervezve 1-3 órás elfoglaltságot jelent.

Madárrezervátum: A 264 hektáros terület védelmét 1976-ban rendelték el. A Zalakomár és Galambok határában fekvő terület zömmel erdő, kisebb része gyep. A különleges természeti adottságok számos ritka madárfaj számára nyújtanak kedvező élőhelyet. Közülük legjelentősebb a réti sas, amelyből hazánkban csak néhány pár fészkel és számuk Európában is állandóan csökken. A terület védetté nyilvánítása még számos egyéb védett vadon élő állatfajnak – megritkult emlős, hüllő, kétéltű és madárfajoknak – nyújt zavartalan életfeltételeket (pl. fekete gólya).

Az identitás kialakulásában, erősítésében nincsen szerepe. Turisztikai szerepe is csekély.

1.7.2. TÉRBELI-TÁRSADALMI RÉTEGZŐDÉS, KONFLIKTUSOK, ÉRDEKVISZONYOK

Zalakomár Nagyközség Önkormányzata alapvető célja, hogy a község olyan település legyen, ahol érvényesül az az elsődleges alapelv, mely szerint minden embert egyenlőnek kell tekinteni. Közvetlen vagy közvetett diszkrimináció vagy hátrányos megkülönböztetés senkit ne érjen sem faj, szín, nem, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerint.

Olyan intézkedések, eljárások megfogalmazása amelyek

- szolgálják egy összetartó, szolidáris társadalom erősítését a hátrányos megkülönböztetés megszüntetésével, az esélyegyenlőség, egyenlő bánásmód biztosításával a hátrányos helyzetű csoportok számára,
- biztosítják a hátrányok hatásainak mérséklését, akár megelőzését a pénzbeli, természetbeni juttatásokhoz való hozzájutással, az önkormányzat intézményeiben a különböző közszolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáféréssel, a foglalkoztatási, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási és területfejlesztési célok összehangolásával,
- kiszűrik az esetleges szegregációs és szelekciós mechanizmusok lehetőségét,
- támogatják a társadalmi integrációt a meglévő és eredményes szolgáltatások megtartásával, vagy a felmerülő igények, szükségletek kielégítését segítő új támogató szolgáltatások bevezetésével.

1.7.3. TELEPÜLÉSI IDENTITÁST ERŐSÍTŐ TÉNYEZŐK

Zalakomár területén az identitást a kulturális adottságok és a társadalmi élet elemei tudják erősíteni. Az alábbi rendezvények hozzák össze és építik a közösséget: *borverseny, költészet napja, „Tavaszi zsongás" - általános iskolások zenei bemutatója, gyereknap / sportos, játékos vetélkedő, dalos-találkozó, hulladékgyűjtő világnap, karácsonyi műsor. A Dunántúli Középkori Mezővárosok Találkozója nagyon jelentős eseménye a településnek, mivel Zalakomár is mezővárosi ranggal rendelkezett.*

1.8. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

1.8.1. HUMÁN KÖZSZOLGÁLTATÁSOK (OKTATÁS, EGÉSZSÉGÜGY STB.)

Az óvodai ellátás és az iskolai oktatás a településen jelentkező igényeket ki tudja elégíteni. A központi belterület súlypontjában található mindkettő, közös telken. Az óvodai ellátás szintjén a 2000-ben épült korszerű épületben zajlik a nevelőmunka. Az általános iskola is megfelel a mai oktatási nevelési követelményeknek. A viszonylag új tornacsarnok a mindennapi testnevelés feltételeit biztosítja.

Az egészségügyi ellátás Kiskomárom és Komárváros településrészén is alapszinten biztosított, háziorvosi körzettel, fogorvosi körzettel, védőnői ellátással. A kiskomáromi gyógyszertár látja el Zalakomár népességét.

1.8.2. ESÉLYEGYENLŐSÉG BIZTOSÍTÁSA

Zalakomár Nagyközség Önkormányzata folyamatosan érvényesíti az esélyegyenlőségi szempontokat a település működését, fejlesztését meghatározó alapvető dokumentumaiban. Az esélyegyenlőség megvalósítását horizontális elvnek tekinti, amely áthatja valamennyi önkormányzati tevékenységet: a kötelező és önként vállalt feladatok ellátását a helyi szintű közpolitika alakítása során.

Az Önkormányzat az esélyegyenlőségi politikáját munkáltatói szerepkörben, közvetlen szolgáltatásai során és intézményfenntartói szerepkörben érvényesíti. Az esélyegyenlőséggel kapcsolatos tevékenysége folyamán mindent megtesz annak érdekében, hogy az egyes projektek kidolgozásában az érdekelt civil szerveződések is aktív szerepet játsszanak, elősegítve ezzel a kerület lakosságának ilyen irányú szemléletváltását is. Ennek eszközei szabályozás, támogatás és a jó gyakorlatok bevezetése, bemutatása.

Az Önkormányzat a Helyi Esélyegyenlőségi Programját (HEP) 2013-ban fogadta el.

Az esélyegyenlőség biztosítása az óvodai ellátás és az iskolai oktatás szintjén biztosított. Minden oktatási intézményben működik felzárkóztatási csoport, program.

1.9. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

1.9.1. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGI SÚLYA, SZEREPKÖRE

A település gazdasági súlya a környező településekéhez képest nagy, de a település mérete és iparterülete több cég, vállalkozás letelepedését is elbírná. A település vasúton is és közúton (M7 autópálya közelsége) is jól megközelíthető, az elmúlt években azonban mégsem növekedett jelentős mértékben gazdasági társaságok száma.

1.9.2. A TELEPÜLÉS FŐBB GAZDASÁGI ÁGAZATAI, JELLEMZŐI

A településen 30 feletti a gazdasági társaságok, 60 körül van az egyéni vállalkozók száma. Kiemelkedő a Szabadics Mélyépítő Kft., a mezőgazdasági vállalkozók és a kereskedelmi tevékenységet végzők (ruházati bolt, lottózó, vendéglátó egységek, élelmiszerboltok, virágboltok, mezőgazdasági bolt). Az iparosok között van szobafestő-mázoló, autószerelő, kőműves, lakatos, fodrász, kozmetikus, biztonsági őr, adótanácsadó, könyvelő.

1.9.3. A GAZDASÁGI SZERVEZETEK JELLEMZŐI, FONTOSABB BERUHÁZÁSAI TELEPÜLÉST ÉRINTŐ FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSE

Az elmúlt években főként a mezőgazdasági fejlesztések voltak jellemzők.

1.9.4. A GAZDASÁGI VERSENYKÉPESSÉGET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK (ELÉRHETŐSÉG, MUNKAERŐ KÉPZETTSÉGE, K+F STB.)

Foglalkoztatás szempontjából hátrányos helyzetűek közé sorolhatók az idősebb, nyugdíj előtt álló korosztályok, a gyermekvállalást követően a munkaerőpiacra visszatérő nők, valamint a megváltozott munkaképességű és fogyatékos emberek. Alacsony továbbá a 15–24 éves korosztály munkaerő-piaci részvétele is. A fiatalok távolmaradását főként az oktatási, képzési idő meghosszabbodása indokolja, ugyanakkor jelentősen megnőtt az iskola befejezése utáni munkahelykeresés ideje is. A pályakezdő fiatalok elhelyezkedését elsősorban a munkalehetőségek száma, a nem megfelelő szakmaválasztás, a szakmai tapasztalat hiánya és az iskolai végzettség befolyásolja. Az ifjúsági munkanélküliség strukturális munkanélküliség, a munkaerőpiac elvárásai ma

már nemcsak a végzettségre és a szakképzettségre, hanem a különböző személyes kompetenciákra, szakmai és gyakorlati tudásra vonatkoznak.

Az iskolai végzettség vizsgálata azt mutatja, Zalakomárban is igazolódik az országos helyzet, miszerint a munkanélküliek közül nagyszámú csoport kizárólag nyolc általános iskolai végzettséggel, vagy még azzal sem rendelkezik. Az elmúlt öt évben arra sem volt példa, hogy valaki általános iskolai felnőttoktatásban szerezte volna meg a nyolc osztályos végzettséget.

Az alapvető kompetenciák, a végzettség hiánya pedig determinálja az adott személy munkaerőpiacon betöltött helyét.

Komoly probléma, hogy egy országos adat szerint a 16 év feletti lakosság 51 %-a még mindig digitálisan írástudatlan. Különösen nagy a lemaradás – az idősek mellett – a munkanélküliek, a hátrányos helyzetűek, a kistelepüléseken élők és alacsony végzettségűek körében, akiket szinte csak a felnőttképzés keretében lehet megszólítani.

1.9.5. INGATLANPIACI VISZONYOK (KERESLET-KÍNÁLAT)

Sok az eladásra kínált ingatlan, de a kereslet viszonylag kevés. A lakóépületeket 4.5-5,5 millió forint körül kínálják 2013 és 2014 évben. Speciális ingatlanok is eladók: gazdasági területek, csönte-major, vagy a kastély.

1.10. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE

1.10.1. KÖLTSÉGVETÉS, VAGYONGAZDÁLKODÁS, GAZDASÁGI PROGRAM

Zalakomár a 2003-2007 között részesült a helyi önkormányzatok céltámogatásban, 2002-ben pedig területi kiegyenlítést szolgáló fejlesztési célú támogatásban.

Az önkormányzat helyi adó bevételeiből az idegenforgalmi adó 2000 óta minden évben 0 Ft volt.

A Zalakarosi Kistérség fejlesztési koncepciójában szereplő tervezett fejlesztések 2009-2019 között. –Az orvosi rendelő és az Integrált Közösségi Szolgáltató Tér kialakítása, a közösségi ház felújítása a kiskomáromi központnál, befejeződött.

Település	Fejlesztési elképzelés	Fejlesztés bemutatása
Zalakomár	térségben élők életminőségének javítása, humán közszolgáltatások fejlesztése	I. számú orvosi rendelő felújítása beruházó: Zalakomár Község Önkormányzata
		faluközpont felújítás beruházó: Zalakomár Község Önkormányzata
		Polgármesteri Hivatal külső felújítása beruházó: Zalakomár Község Önkormányzata
		önkormányzati intézmények akadálymentesítése beruházó: Zalakomár Község Önkormányzata
		sportcentrum kialakítása beruházó: Zalakomár Község Önkormányzata
		térfigyelő rendszer kiépítése beruházó: Zalakomár Község Önkormányzata
Zalakomár	települési infrastruktúra fejlesztése	összekötő út és csapadékvíz elvezető kiépítése / Tavasz utca és Fő utca beruházó: Zalakomár Község Önkormányzata
		útburkolat felújítás / Arany János utca és Dózsa György utca beruházó: Zalakomár Község Önkormányzata
	térségben élők életminőségének javítása, humán közszolgáltatások	Integrált Közösségi Szolgáltató Tér kialakítása, közösségi ház felújítása beruházó: Zalakomár Község Önkormányzata

1.10.2. AZ ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉGE, INTÉZMÉNYRENDSZERE

Zalakomár Nagyközség gazdasági programjának célja, hogy megfogalmazza település hosszú távú jövőképét és ahhoz igazítsa középtávú fejlesztési céljait.

Az Önkormányzat következő településfejlesztési céljai olyan célok, melyek a település általános fejlesztését segítik elő, valamint a közszolgáltatások biztosításához és fenntartásához kapcsolódnak.

Településfejlesztési célok:

- belterületi közút felújítása,
- járdafelújítás,
- középületek környezetének rendezése,
- közbiztonság további javítása a térfigyelő rendszer bővítésével,
- temető létesítményeinek felújítása,
- buszváró létesítés,
- turisztikai jellegű területek fejlesztése, kialakítása,
- község arculatának javítására, az egységes fásítás megoldása,
- energiatakarékosabbá kell tenni az óvoda működtetését,
- Ispitai sportcentrum kialakítása.

1.10.3. GAZDASÁGFEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉG

A gazdasági programban meghatározott célok, elképzelések megvalósításához a Képviselő-testületnek biztosítani kell a szükséges anyagi eszközöket, valamint vagyont.

Az anyagi eszközök, valamint a vagyon megteremtéséhez nem elegendőek a szokásos, évről évre keletkező források (állami támogatások), hanem szükség van

- a pályázati lehetőségek felkutatására, illetve
- az Önkormányzat sajátosságainak kihasználása alapján új lehetőségek keresésére, illetve a meglévő anyagi források nagyobb mértékű kihasználására.

1.10.4. FOGLALKOZTATÁSPOLITIKA

A szegénység, az elszegényedés folyamatának felszínre kerülő problémái között a lakosság munkaerő-piaci helyzete, a munkanélküliségből eredő problémák, illetve a lakhatással összefüggő problémák, a hátralékok felhalmozódása a lakossági adósságállomány folytonos újratermelődése szerepel.

Településünkön a munkanélküliek aránya és száma az alábbiak szerint alakult:

- 2008- ban a regisztrált álláskeresők száma 328 fő, a munkavállalási korú lakónépesség 16,61 %-a.
- 2009- ben a regisztrált álláskeresők száma 425 fő, a munkavállalási korú lakónépesség, 21,51 %-a.
- 2010- ben a regisztrált álláskeresők száma 393 fő, a munkavállalási korú lakónépesség 20,04 %-a.
- 2011- ben a regisztrált álláskeresők száma 343 fő, a munkavállalási korú lakónépesség 17,66 %-a.
- 2012 decemberében a regisztrált álláskeresők száma 357 fő, a munkavállalási korú lakónépesség 18,4 %-a.

2011. szeptember 1. napján hatályba lépett a közfoglalkoztatásról és a közfoglalkoztatáshoz kapcsolódó, valamint egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CVI. törvény, amely létrehozta a közfoglalkoztatás új rendszerét. Az Önkormányzat a közfoglalkoztatás biztosításában nagy szerepet vállal, szinte minden programban részt vesz, hogy ezáltal is munkalehetőséget biztosítson.

1.10.5. LAKÁS- ÉS HELYISÉGGAZDÁLKODÁS

Zalakomár település lakásállomány 1049 darab, ebből 14 darab bérlakás célját szolgálja, melyek Zalakomár Község Önkormányzatának tulajdonában vannak.

A 14 lakásból 7 szociális bérlakásként funkcionál, melyek bérbeadásáról Zalakomár Község Önkormányzatának Képviselő- testülete dönt, a benyújtott pályázatok alapján. A pályázati feltételeket az önkormányzati lakások bérletéről és a lakbérek mértékéről szóló 9/2006. (V. 31.) számú önkormányzati rendelet szabályozza. Meghatározott az egy főre jutó maximális jövedelem, a beköltözhetők száma, valamint az, hogy a pályázó munkahellyel rendelkezzen.

További 7 lakás kiadásáról való döntés Zalakomár Község Polgármesterének hatáskörébe tartozik. Ezen lakások bérletére az Önkormányzat és intézményeinek dolgozói jogosultak, szolgálati lakásként funkcionálnak.

1.10.6. INTÉZMÉNYFENNTARTÁS

A község rendelkezik

- 8 évfolyamos általános iskolával, melyen belül működik a könyvtár, a Mozgókönyvtár hálózathoz kapcsolódva,
- 7 csoportos óvodával,
- családsegítő és gyermekjóléti szolgálattal,
- 2 védőnői és a háziorvosi körzettel, valamint fogászati alapellátással, gyógyszertárral,
- 2 idősek klubjával
- művelődési házzal,
- kulcsosházzal,
- postával,
- takarékszövetkezettel.

1.10.7. ENERGIAGAZDÁLKODÁS

Napjaink egyik kulcsfontosságú feladata, hogy újabb és újabb utakat és módokat találjunk az energia hatékony és ésszerű felhasználására. Nem csak az újra fel nem használható energiaforrások korlátozott mennyisége és a kimerülőben lévő készletek teszik sürgetővé a problémát, de ezt követeli meg a fenntartható fejlődés alapelve is. Intézményeink megújuló energiával történő ellátására próbálunk pályázati forrásokat találni.

1.11. TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

A helyi kötelező közszolgáltatási feladatok megszervezése, a humán szolgáltatások, a szociális és gyermekjóléti ellátások, a település üzemeltetési feladatai, a közterületek tisztántartása biztosított. A települési állampolgárok számára elérhetőek, megfelelő színvonalon működnek és minden jogos igényt kielégítenek. Az önkormányzat részben, mint intézményalapító és fenntartó, részben szolgáltatási szerződés útján gondoskodik róluk. Az egyes feladatok ellátása során együttműködik a helyi, nem önkormányzati fenntartású intézményekkel, civil szervezetekkel, gazdasági társaságokkal, a történelmi egyházakkal és egyéb szervezetekkel.

A közszolgáltatások esetében folyamatos cél az ellátás minőségének további javítása, a szolgáltatási biztonság megteremtése, illetve fenntartása, az érintett szolgáltatások megfizethetősége, egyben a közszolgáltatások fenntartása.

Az állampolgárok életminősége az élhető mindennap alapfeltételeit tartalmazza, ide tartoznak a fizikai környezettel kapcsolatos tényezők és az un. humánszolgáltatások a gyermekjóléti, a szociális, egészségügyi,

óvodák, közművelődési, sport egyéb szabadidős tevékenységek. Alapvető cél az állampolgári elégedettség, a jó közérzet elérése, fenntartása.

1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

1.12.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Éghajlat

A térségben a szélviszonyokat a domborzati tényezők erősen meghatározzák. Az uralkodó szél a talajközeli rétegekben az északi. A második leggyakoribb szélirány a déli, délnyugati. Szeles a terület, a szélsebesség évi átlaga 2,5 m/s körüli gyakoriak az erős széllökések.. A tavasz a legszelesebb időszak, míg a legkisebb szélsebességek általában ősszel mérhetők.

A terület az országos átlaghoz képest csapadékosabb. A Balaton térségében 650-670 mm csapadék hullik. A csapadék évről évre való változékonyságára jellemző, hogy az éves összegek általában 400-1200 mm között alakulnak.

A napos órák száma évente átlagosan 2000 körül mozog. A legmelegebb hónapok a június, a július és az augusztus.

Domborzati viszonyok

A területet É-D-i irányú párhuzamos völgyek tagolják., de a település területén nincs jelentős szintkülönbség. A település D-i része magasabb fekvésű, míg a Balaton, illetve Kis-Balaton felé haladva a terület mélyül, a Határárok mentén egyenesen mélyfekvésű, belvízjárta berekterületek vannak természetes állapotban.

Geológiai és talajtani adottságok

A térség területe a földtani adottságai miatt viszonylag gazdag hasznosítható ásványanyag forrásokban. Az 1-2 km mélységben fekvő triász dachsteini - mészkő és fődolomit karsztos üregeiben kőolaj és földgázlencsék gyűltek össze.

Vízrajzi adottságok

A kistérség területén a Principális-csatorna és a Zala – Somogy - határárok völgye fekszik meghatározva a települések vízrajzát. Az igen sűrű völgyhálózat forrás gazdag vidéket eredményez, amely források elhanyagolása miatt relatív sok a vizenyős terület. A település tágabb környezetében a Principális-csatorna tekinthető nagyobb vízfolyásnak. A település területét azonban több kisebb, mesterséges kialakítású, de a vízfolyásokat kísérő vizes élőhelyek tekintetében természetközeli állapotú csatorna, árok - a Zala-Somogy - határárok, a Kiskomáromi-csatorna, a Kiskomáromi-malomárok, a Galamboki-vízfolyás és a Vincédi-árok (Csernye berke), Miháldi-vízfolyás, Csöngőkúti-patak - tagolja.

Növényzet

Zalakomár a Kis-Balaton medence területén fekszik. A terület eredetileg lápos-mocsaras terület volt, amely a különböző emberi beavatkozások következtében jelentősen átalakult.

„A még ma is közel természetes nádasok, keskenylevelű gyékényesek jellegzetes lápi faja a lápi csalán (Urtica kioviensis), ingólápokon a villás sás (Carex pseudocyperus) és gyilkos csomorika (Cicuta virosa). Ritkábban a nádi boglárka (Ranunculus lingua) is megtalálható. A zsombékalkotó sások között leggyakoribb a zsombéksás (Carex elata), ritkább a rostostövű sás (Carex appropinquata). A terület egy pontján megjelenik a tengeri szittyó (Juncus maritimus). Elárasztott medrekben, nagyobb csatornákban gazdag hínárnövényzet alakul ki, egyebek között a kolokán (Stratiotes aloides) állományaival. Nagy területet foglal el a kiszárított lápok kotuján felverődött

gyomnövényzet, az egykori vegetáció maradványa helyenként a télisás (Cladium mariscus). Az erősen ingadozó vízállású részeken mételykórós mocsarak díszlenek. Kedvező tápanyagellátás mellett gyakoriak a széleslevelű gyékényesek, kisebb kálmos (Acorus calamus) állományok is megtelepedtek. Mocsárréteken, legelőkön nő a pókbangó (Ophrys sphegodes), vitéz kosbor (Orchis militaris). Magasabb térszintű területek egy részét kaszálórétként hasznosítják, de gyakoribb a szántóföldi művelés."

(forrás: http://www.novenyzetiterkep.hu/magyar/node/53 - MÉTA PROGRAM)

A védelmet érdemlő erdőterületek Zalakomár ormándpusztai részén az ún."Csöngő-kút"-i forrás szomszédságában találhatók. A terület növényföldrajzilag a belső-somogyi flórajárás homokvidékéhez tartozik. A zömében égeres ligeterdő számos védett növényfajunk termőhelye, ezek közül talán legjelentősebb a tarajos pajzsika, amelynek ezen kívül csak az Északi-középhegységben van jelenleg ismert előfordulása. A mintegy 70 hektárnyi területen számos különböző gyakorisággal előforduló védett faj él.

Állatvilág

Az állatvilágot Európa számos madara illetve mintegy 50 féle hala mellett rengeteg egysejtű, édesvízi szivacs - köztük az endogén balatoni szivacs -, rákok, kagylók, valamint a halak táplálékát is jelentő csípőszúnyogok és árvaszúnyogok is képviselik.

A Balaton vízgyűjtőn található 40 vízfolyásban eddig 37 halfaj előfordulását lehetett bizonyítani. Ezek állománya tehát a tóhoz mérve igen gazdag (a Balatonból rendszeresen 15–17 faj kerül elő). A vízfolyások többsége erős humán befolyás alatt áll. A vízgyűjtő halastavai számos, a patakok halfaunájába nem illő, természetes állapotban elő nem forduló fajjal „gazdagítják" a vízgyűjtő halállományát (kínai razbóra, amur, busa-félék, szivárványos pisztráng, tükörponty, ezüstkárász, naphal). A nem honos fajok közül ki kell emelnünk a kínai növényevő fajokat (busák, amur), melyeknek elsősorban a somogyi oldalon található halastavakból kiszabaduló egyedei folyamatos utánpótlást biztosítanak a balatoni busa és amur állományoknak.

A tó vízgyűjtőjében a kutatóknak egy új halfaj, az amuri géb (Perccottus glenii) előfordulását sikerült igazolniuk. A Magyarországon mindeddig csupán a Tisza vízgyűjtőjéből ismert halfaj megjelenése azonban nem jó hír. Az igen agresszív inváziós halfaj komoly veszélyt jelenthet néhány őshonos faj populációjára. Természetvédelmi szempontból különösen nagy kihívást jelent a hazai fauna egyik legértékesebb tagjának, a lápi póc (Umbra krameri) állományának védelme az amuri géb gradációjától. Ezért komoly aggodalomra adhat okot az amuri géb megjelenése a Kis-Balatonba torkolló Marótvölgyi-vízfolyásban, amelynek alsó szakaszán a lápi póc jelentős állománya található.
Fő halfajták:

- Angolna (betelepített; Anguilla anguilla)
- Amur (betelepített)
- Balin (más néven ragadozó őn)
- Busa (betelepített; Hypophthalmichthys molitrix)
- Csuka
- Compó
- Domolykó
- Fogassüllő (Lucioperca lucioperca)
- Garda
- Harcsa (Silurus glanis)
- Pontyfélék (például tőponty, Cyprinus carpio; dévérkeszeg, Abramis brama)

Fő madárfajták:

- récefélék
- bütykös hattyú (az utóbbi egy-két évtizedben terjedt el)
- dankasirály

- küszvágó csér
- kormorán
- búbos vöcsök (az utóbbi években látható egyre több egyed)

Forrás: http://hu.wikipedia.org/wiki/Balaton"

1.12.2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A település területe 5488,2633 ha. A Nagyközség területén 1052,0340 ha a kivett terület, a termőterület összesen 4436,2293 ha, ebből 3209,0146 ha (58,5 %) a mezőgazdasági terület, 1216,8335 ha (22,2 %) az erdőterület, 10,3812 ha a fásított terület.

Az erdősültség 22,2 %, az országos átlaghoz közeli. A mezőgazdasági területeknek majd a fele gyepterület.

1.12.2.1. TÁJTÖRTÉNETI VIZSGÁLAT

A település tájtipológiailag a Kis-Balaton medencéhez tartozik. A Kelet-Zalai dombvidék peremén fekszik. A kistáj egy észak-déli irányú, kiemelt helyzetben lévő felsőpannoniai homokkő, homok és agyagmárga rétegekből felépülő eróziós dombsor. A Kis-Balaton a 19. századig a Balatonhoz szervesen kapcsolódó felszíni víz volt. A Kis-Balaton területének a Zala deltájaként, mint sekély vízállású nádas-tavas területnek jelentős szerepe volt abban, hogy a folyó a hordalékát kirakja és a szervesanyag tartalmának nagy részét a Kis-Balaton vizes élőhelyének növényzete és állatvilága, mikroorganizmusai lebontsák. A 19. században jelentős változások általk be a terület vízgazdálkodásában, aminek következtében csökkent a Kis-Balaton vízzel borított területe, ezzel a Zala természetes szűrőmezőjének területe. A dél-balatoni vasútvonal (a mai 30. sz. Budapest – Székesfehérvár - Nagykanizsa - Murakeresztúr vasútvonal) kiépítése miatt jelentős vízrendezési munkálatokat is végeztek.

A 20. században további jelentős vízrendezési beavatkozások történtek a művelésre alkalmas területek növelése érdekében. A mezőgazdasági területek és a gazdálkodás növekedése eredményeként jelentősen megnőtt a kemikáliák használata és megnőtt felszíni vízelvezetőkbe, majd a Balatonba bemosódó megbontott talajfelszín, valamint a feleslegesen kijuttatott vegyszerek, műtrágyák mennyisége. A Kis-Balaton területe, így a Zala folyó vizének a Balatonba vezetése előtti szűrését biztosító jótékony hatása is lecsökkent, aminek következtében a tóba jutó nagy mennyiségű hordalék és szervesanyag, bemosódott műtrágya okozta eutrofizáció miatt a Balaton vízminősége gyors változáson keresztül, jelentősen leromlott.

A Balaton vízminőség-romlása jelentős természeti és gazdasági károkat okozott. A kedvezőtlen változások megszüntetésére, a Balaton vízminőségének javítása érdekében az 1970-es években a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság kidolgozta a „Kis-Balaton Vízvédelmi Rendszer” (röviden:KBVR) tervét, aminek lényege a Kis-Balaton újbóli mesterséges elárasztásával a nádas szűrőmező, a mocsárvilág rehabilitálása. A vízrendezési tájrehabilitációs munka két ütemben, az Európai Unió támogatásával valósult meg. A területen védőgát és átemelő rendszer valósult meg, aminek eredményeként a Zala a vizének megtisztulása érdekében a tervezett módon halad át a területen. Első ütemben a Hidvégi-tó kialakítása történt meg 1985-re, második ütemben a Fenéki tó elárasztása történt meg 2005-re. A környezeti rendszerek alakításában, a környezettudatos tájhasználatban a prioritások, a hangsúlyok átrendeződtek. Az intenzíven művelt szántó és gyepterületek hasznossága messze elmaradt a KBVR eredményeként az adott területen visszarendeződő természetszerű gyepgazdálkodás, a vizes, mocsaras területek jótékony vízvédelmi hatásának hasznosságától. A „Kis-Balaton Vízvédelmi Rendszer” kiépítése térségi jelentőségű tájrehabilitációt, környezetminőség javulást és ennek fontos részeként kimagasló természeti értéknövekedést eredményezett.

A Kis-Balaton környezetében a mezőgazdasági területeken folyó gazdálkodásban az intenzív művelést ma már ennek következtében felváltotta a természetközeli gyepgazdálkodás és a környezettudatos normáknak megfelelő szántóföldi művelés, állattartás, valamint kísérő tájhasználatként, tevékenységként a turizmus, amelyeknek prioritásként keretet szabnak a táj- és természetvédelmi, a környezetvédelmi elvárások. A mocsárvilág helyreállított élőhelyei ma fokozottan védett területek, ahol a turisták látogatása is korlátozott, csak szakmai

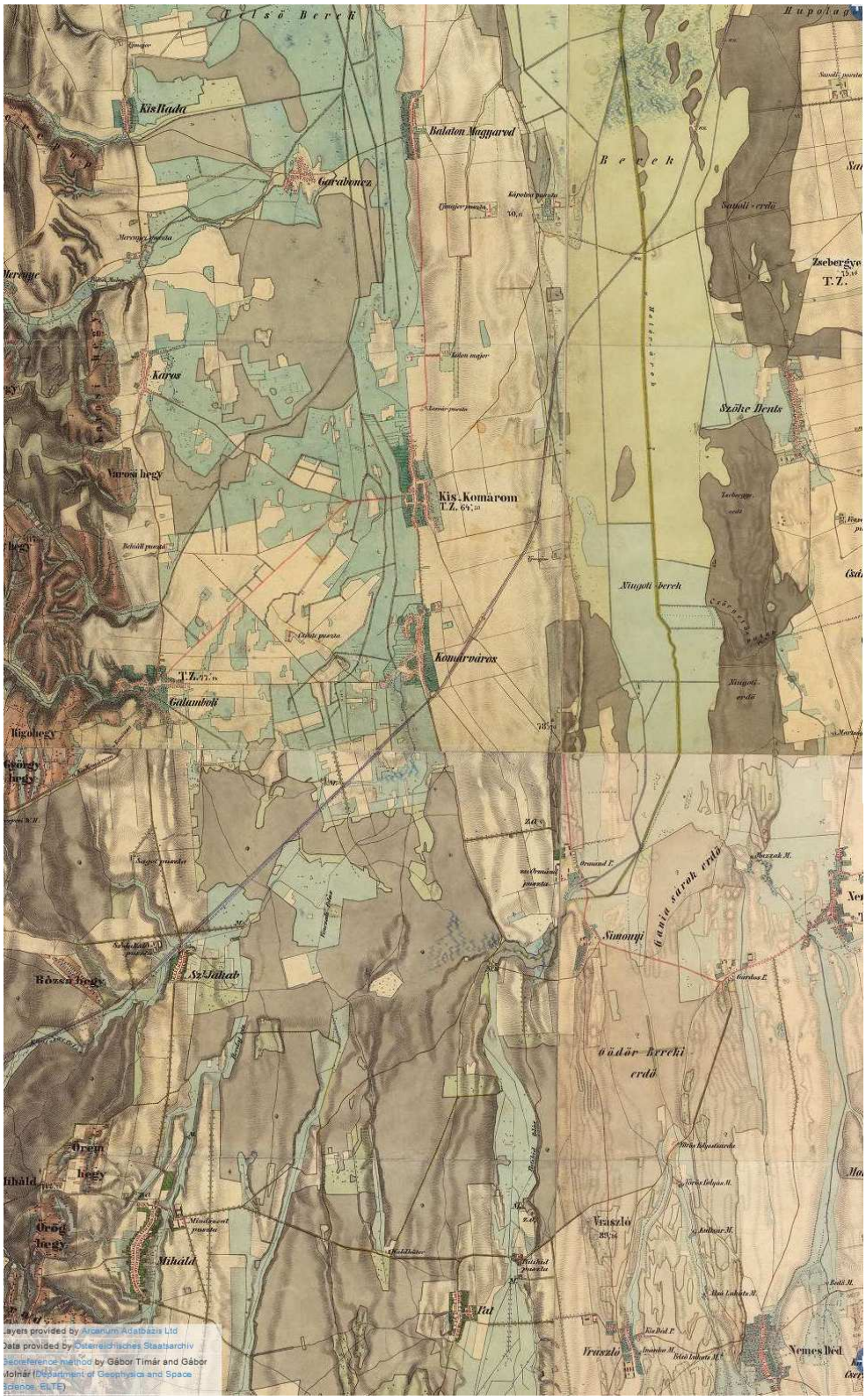
vezetéssel, szervezett módon történhet. Már a Második Katonai Felmérésen (1856-1857) látszik a mai Bivaly Rezervátum helye Kápolna puszta, a Kis Komáromtól ÉK-re lévő Kalon major és a Csönte puszta, valamint Ormándpuszta területe. Ezek a több mint száz éves történelmi múlttal bíró majorságok, gazdaságok a mai napig fennmaradtak és további fejlődésük hosszútávon is reális célkitűzés.

A Zalakomár Község 15/2007 (XI. 28.) sz. önkormányzati rendelete alapján ma helyi jelentőségű természetvédelmi területként nyilvántartott, Ormándpusztai Sommsich kastélyparkban (0349 hrsz) a kastélynak, a Harmadik Katonai Felmérésen (1879) még nincs nyoma. A majdani kastély környékén, a mélyfekvésű területekből kimagasló, a felmérésen Gárdos homokdombnak nevezett terület környezetében azonban több száz éve erdők, illetve koros faegyedek, ligetes fás rétek álltak és állnak ma is.

A tájhasználat az elmúlt két évszázadban többször is jelentősen változott. Az 1800-as években a tájhasználatot délen az É-D-i irányú tagolt völgyekben, domboldalakon elsősorban az erdőgazdálkodás, Kis-Komárom és Komárváros településektől Ny-ra a jelentős területarányú gyepgazdálkodás és szántóművelés, a településektől K-re elsősorban a szántóművelés volt a jellemző. Az É-D-i irányú Malomárok, a mai Zala – Somogy - Határárok mentén széles sávban mélyfekvésű, vizenyős berekterületek húzódtak, amelyek területén a vízfolyások által szállított szerves hordalék kirakódása, a szerves organizmusok életfolyamatai és elpusztulása következtében tőzegmezők alakultak ki, ami lehetőséget adott a későbbi tőzegbányászatra.

A korábbiakban leírt vasútépítés és vízrendezés után a magasabban fekvő gyepterületeken is szántóföldi művelésre váltottak, majd a Kis-Balaton berekterületeinek rehabilitációjával újból előretört a természetszerű gyepgazdálkodás és a berekterületek vizes élőhelyként és szűrőmezőként történő fenntartása.

Második Katonai Felmérés (1856-1857)



Harmadik Katonai Felmérés (1879)

1.12.2.2. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

A Zala megyéhez tartozó község Zala és Somogy megye határán fekszik. A település közigazgatási terület és a beépített belterületi részei É-D-i irányban hosszan elnyúlnak. A Nagykanizsai járás része, statisztikai kistérségben Zalakaros város után a legnagyobb népességű település.

Az OTrT 3/2. sz. mellékletén és a Btv. 4/14. számú mellékletén jelölt Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti a település területét.

Az OTrT 3/3. sz. mellékletén és a Btv. 4/14. számú mellékletén jelölt Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetébe tartoznak a meglévő erdőterületek. Az OTrT 2014. január 1-től hatályos módosítása az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetét megszüntette, így ezt a megyei terv kijelölése ellenére, a településrendezési terv készítésekor már nem kell alkalmazni.

A település erdősültsége a legtöbb Zala megyei településhez hasonlóan az országos átlagot meghaladja. A mezőgazdasági művelt területeken belül jelentős a gyepterületek aránya. A kertje, gyümölcsöse nincs. A község Zala – Somogy - Határároktól nyugatra lévő, É-D-i irányú területsávja alacsony fekvésű, belvízveszélyes, jellemzően természetközeli gyepgazdálkodású terület, amit több külszíni bányatelek és ténylegesen művelt bányaterület érint.

A jelenlegi közigazgatási területen belüli majorságok, a Kiskomáromtól ÉK-re lévő Kalon major, a Galamboki határnál lévő Csönte major, valamint Ormándpuszta területe a több mint száz éves történelmi múlttal rendelkező majorságok, ezek egy része a mai napig fennmaradt és további fejlődésük hosszútávon is reális célkitűzés. Ormándpuszta Zalakomár önálló belterülete, falusias lakóterülete, amelyet a vasút és az M7 autópálya pályavonala karakteresen elválaszt a hajdani Komárváros résztől, a központi belterülettől. Ormándpuszta területén a 6508 j. összekötő út áthalad, ami a terület feltárását biztosítja. Csönte majornak és Ormándpusztának meglévő jelentősége nincs, potenciális turisztikai lehetőségei vannak, a major és a kastély idegenforgalmi hasznosítása esetén.

1.12.3. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

1.12.3.1. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK

A 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT-Mtv) 3/5. számú melléklete szerint a település nem része az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetének.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési tervéről és szabályzatáról rendelkező CXII. törvény 4/2. számú melléklete szerint azonban település külterületének a belterülettől ÉK-re, a 7. számú úttól É-ra lévő, valamint az M7 autópálya D-i pihenője alatti területrészei a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe (T-1) tartoznak.

Az OTrT 14/A.§ (2), (3) és a BTv 21.§ (2) bekezdése értelmében „A térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Az építési övezetnek vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.”

Az OTrT 21.§ (5) bekezdése értelmében: „A településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza.”

A jelen településrendezési tervek készítésekor ennek figyelembe vételével megtörténik a településkép-védelmi területek kijelölése. A helyi építési szabályzat rendelkezései közé bekerül az, hogy a településkép-védelmi területeken történő építés esetén az engedélyezési tervekhez a tájba illesztés igazolására, látványtervet is kell készíteni. A településkép-védelmi területek meghatározása elsősorban a természetvédelmi kijelölésű területeket érinti.

1.12.3.2. NEMZETI ÉS NEMZETKÖZI TERMÉSZETVÉDELMI OLTALOM ALATT ÁLLÓ VAGY VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET, ÉRTÉK, EMLÉK

Országos jelentőségű védett természeti területek

Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó védett területek:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet alapján Zalakomár Község területének a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott alábbi telkei a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó országos jelentőségű védett területek:

Zalakomár

0154, 0168–0170, 0171/a–c, 0172, 0173/a–c, 0174/1/a–g, 0175, 0179, 0180/1/a–h, 0180/2–9, 0181/4–5, 0181/6/a–h, 0183–0185, 0186/a–d, 0187, 0188/a–d, 0189, 0190/a–b, 0191/a–c, 0192–0198, 0257 hrsz

Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó fokozottan védett területek:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet alapján Zalakomár Község területének a rendelet 4. számú mellékletében meghatározott alábbi telkei a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó országos jelentőségű fokozottan védett területek:

Zalakomár
0169, 0170, 0172, 0173/a–b, 0175, 0180/1/a–h, 0180/2–9, 0181/4, 0181/6/a–h

Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Terület

A Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Terület védettségének fenntartásáról szóló 123/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján Zalakomár Község területének az alábbi telkei a Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Területhez tartozó országos jelentőségű védett területek:

Zalakomár

0439/1, 0439/2, 0439/3, 0439/4, 0439/5, 0440, 0441/1, 0441/2, 0442/1, 0488/3 hrsz

Országos jelentőségű ex lege védett természeti érték

Csengőkút-forrás 0310 hrsz

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLETEK:

Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Terület bővítése és a tervezett Csörnyeberek Erdőrezervátum területe (Csörnyeberek Natura 2000 védelem alatt álló területen belül találhatók.

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület)

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján Zalakomár Község területének az alábbi telkei:

HUBF30003 területkódú Kis-Balaton Különleges madárvédelmi terület (SPA -*az 1. melléklet alapján)*:

Zalakomár

0174/1, 0175, 0181/5, 0181/6, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198

HUBF30003 területkódú Kis-Balaton Különleges természet-megőrzési terület (SCI - *a 4. melléklet alapján)*:

Zalakomár

0174/1, 0175, 0181/5, 0181/6, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198

HUBF20050 területkódú Csörnyeberek Különleges természet-megőrzési terület (SCI - *a 4. melléklet alapján):)*

Zalakomár

0221/153, 0221/154, 0221/177, 0221/219, 0221/223, 0221/224, 0221/76, 0221/77, 0391/2, 0406, 0411, 0418, 0421/1, 0421/5, 0421/6, 0421/7, 0423, 0424/3, 0425, 0426/3, 0426/4, 0427, 0428, 0429, 0430, 0431, 0432, 0433, 0434, 0435, 0436, 0437, 0438/1, 0438/2, 0439/1, 0439/2, 0439/3, 0439/4, 0439/5, 0440, 0441/1, 0441/2, 0442/1, 0442/2, 0443, 0484/1, 0484/2, 0485/1, 0485/2, 0486, 0487, 0488/13, 0488/14, 0488/15, 0488/16, 0488/17, 0488/18, 0488/19, 0488/2, 0488/20, 0488/21, 0488/22, 0488/23, 0488/24, 0488/25, 0488/3, 0488/6, 0488/7, 0488/9, 0489

Nemzetközi Jelentőségű Vadvizek Jegyzékébe bejegyzett hazai védett vizek és vadvízterületek (Ramsari-területek):

A Nemzetközi Jelentőségű Vadvizek Jegyzékébe bejegyzett hazai védett vizek és vadvízterületek kihirdetéséről szóló 119/2011. (XII. 15.) VM rendelet Zalakomár Község területének az alábbi telkei Ramsari területek

Zalakomár

0154, 0168, 0169, 0170, 0171, 0172, 0173, 0174/1, 0175, 0179, 0180/1, 0180/2, 0180/3, 0180/4, 0180/5, 0180/6, 0180/7, 0180/8, 0180/9, 0181/4, 0181/5, 0181/6, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198, 0257/2

Helyi jelentőségű védett természeti terület

Zalakomár Község 15/2007 (XI. 28.) sz. önkormányzati rendelete alapján helyi jelentőségű védett természeti terület:

Ormándpusztai Sommsich-kastély parkja: 0349 hrsz

A terület korábban Ormándlaki kastélypark néven, 5,9 ha területtel, 19/43/TT/81 jelzéssel OKTH rendelettel országos jelentőségű védett terület volt. A korábbi országos hatókörű védelmi rendeletek hatályon kívül helyezésekor a terület nem került be az országos jelentőségű védett területek körébe, ezért a védelméről helyi rendeletben kellett gondoskodni. A helyi természetvédelmi rendelet hatálya csak a kastély telkére terjed ki, a mezőgazdasági művelés alatt álló, korábbi parkrészekre nem.

Tájértékek (tajertektar.hu nyilvántartása alapján, nem jóváhagyott tájértékek)

Az országos tájérték kataszterben Zalakomár tájértékeit is feldolgozták 2011-ben. A felmérés dokumentációja a http://tajertektar.hu weblapon megtekinthető az előzetes regisztráció után.

1. kápolna előtti feszület-041/1	2. gémeskút-0375	3. szobor-251	4. gémeskút-0204/2
5. temető kápolna-472	6. gémeskút-0488/13	7. feszület-0100/1	8. feszület-0180/9
9. gémeskút-0181/6	10. gémeskút-0221/239	11. gémeskút-0208/11	12. szobor-0289/1
13. kastély történeti kertje-0349	14. gémeskút-0208/15	15. gémeskút-0174/1	16. feszület 0386/35

17. szobor-72/2	18. Smidt emlékmű 0441/2	19.gémeskút-0348/1	20. vaskereszt 1303
21. kőkereszt 1219/6	22.feszület 0565/8	23.gémeskút 0488/13	24.gémeskút 0488/13

1.12.3.3. ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

A település területén jelentős az országos ökológiai hálózat tartozó területek kiterjedése.

A Balaton-felvidéki Nemzeti parkhoz tartozó É-i területek, Zalakarossal és Balatonmagyaróddal közös közigazgatási határon lévő Kis berek, Felső töllős, Új majori dűlő, Nagy-rét és Kis-Akali területe, valamint a Bakalló településrész alatti, illetve az autópályától D-re lévő erdős, ligetes berekterületek (Csörnye-berek)az ökológiai hálózaton belüli magterületek. A Csörnye-berek egyben Natura 2000 terület is, **HUBF20050 területkódú Csörnye-berek** különleges természetmegőrzési terület (SCI)

Ökológia folyosóként kijelölt terület a Kiskomáromi–csatorna és a hozzá csatlakozó a Kiskomáromi-malomárok, továbbá Zalasomogyi-határárok, az ormándpusztai Malom-árok medre és szűkebb környezete, valamint az M7 autópálya, a 7. számú főút, az Ormándpusztát is feltáró 6805 j. Galambok-Marcali (Nemesvid) összekötő út és a Zalasomogyi-határárok által határolt külterület tömbjének nagy része. A helyi jelentőségű természetvédelmi terület, az **Ormándpusztai Sommsich-kastély parkja (**0349 hrsz) nem része az ökológiai hálózatnak. Az ökológiai folyosó utóbb leírt tömbje közrefogja a védett kastélykert területét.

A Nemzeti Park határától D-re lévő, a településszerkezeti és szabályozási terven jelölt szélességű területsáv pufferterületként szintén az országos ökológiai hálózat része.

A külszíni bányatelkek területét az ökológiai hálózat kijelölése nem érinti.

1.12.4. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK ÉRTÉKELÉSE

A település területét erőteljesen tagolja a közúthálózati elemek és a vasútvonal pályája, ezáltal egyes településrészek nehezebben megközelíthetők és ez a fejlődésükre, a központi intézményekkel, a más településrészekkel való kapcsolattartásukra kihat.

A Kis-Balaton II. víztározótól D-re lévő, a 7. számú főúttól É-ra lévő mélyfekvésű, a vasút és az autópálya töltése, földműve által zavart lefolyású mezőgazdasági területek nagy része belvízzel veszélyeztetett terület, ahol a Nemzeti Park védett területein a bivalyrezervátumhoz tartozó legelők és berekterületek természetszerű fenntartása folyik.

A védett területektől D-re lévő belvízveszélyes területeken a mezőgazdasági tájhasználatát részben a belvízveszély, részben a külszíni tőzegbányászat és a térszín alatti szénhidrogén bányatelkek használata, a CH-kutak létesítése, használata, megközelítése befolyásolja.

Tájhasználati konfliktust jelenthet a külszíni művelt bányák és a tájképvédelmi szempontból védendő területek szomszédsága.

A belterület déli határában lévő Bakalló mezőgazdasági üzemi terület a **HUBF20050 területkódú Csörnye-berek** különleges természet-megőrzési területtel, valamint a védendő funkciójú lakóterülettel is határos, ami keretet szab a major és a major körüli területek használatában.

A Btv. 4/5. számú melléklete a község M7 autópálya alatti Zalakomár II. tőzeglápföld bányatelek területét szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható területként (L-1) jelöli. A felszíni tőzegbányászat, illetve a szélerőmű létesítése olyan alternatív tájhasznosítási lehetőség, amelyek párhuzamos megvalósítása csak a két gazdasági tevékenység közötti kompromisszumok árán valósulhat meg. A tőzegbányászat jelenleg folyik, a szélerőmű elhelyezésének vizsgálati igénye nem jelentkezett a településen.

1.13. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

1.13.1. A TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közkertek, teresedések, közlekedési területhez tartozó zöldfelületek, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei (pl. különleges területek – temető, sportterületek; oktatási- és szociális létesítmények kertjei), lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek (kertes területek), vonalas zöldfelületi elemek az utakat, vízfolyásokat kísérő gyepes, illetve fásított zöldsávok, csapadékvíz elvezető árkok, fasorok.

A település zöldfelületi rendszerét jellemző adottságokat a település fejlődésének sajátosságai, a tájhasználat történeti változásai, kialakult jellege határozza meg. A település zöldfelületeinek karakterét, mint minden települését alapvetően befolyásolják a település táji-, természeti adottságai, a történeti, társadalmi, gazdasági fejlődése. Zalakomár a Zalakarosi statisztikai kistérségben Zalakaros után a legnagyobb lélekszámú, 2935 fő lakosú település (a népszámlálási adatok szerint).

1.13.1.1. SZERKEZETI-, KONDICIONÁLÓ SZEMPONTBÓL LÉNYEGES VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI KARAKTERT MEGHATÁROZÓ ELEMEK

A terjedelmes, É-D-i irányban elnyúló külterület jelentős részét erdők, ligetes fás legelők, magas talajvízállású rétek, berekterületek borítják, amelyek egyben meghatározó elemei a tájhasználatnak, tájkarakternek.

A természetvédelem alatt álló területek magas biológiai aktivitású és jelentős tájképi értékű területek.

Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi elemek az utakat és csatornákat kísérő fasorok, amelyek lényegesen gyakoribbak, mint az ország más területein.

1.13.1.2. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ÉRTÉKELÉSE

A 3000 lakost el nem érő népesség közterületi-zöldterületi szükséglete 10 m2/fő ellátással biztosítva van, 3 ha területre tehető a ténylegesen közkertként kialakított területnagyság. A szerkezeti tervben meghatározott zöldterületek összes területe ezt meghaladja, mivel a fejlesztési területek magántulajdonú védőzónái is közparki besorolást kaptak. A közösségi, rekreációs funkcióval a besorolt területek ¼-e rendelkezik a római katolikus templom környezete, a Kossuth Lajos utcai játszótér, a Tavasz utcai közkert.

1.13.2. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER KONFLIKTUSAI ÉS PROBLÉMÁI

A felülvizsgálat a hatályos Településszerkezeti tervben meghatározott, tervezett zöldterületek tulajdonvizsgálatára is kiterjedt. A vizsgálat eredményeként megállapítható, hogy jelentős a száma és területi kiterjedése azon zöldterületeknek, amelyek magántulajdonú területeken lettek kijelölve. Ilyen tervezett zöldterületeket jelöl a hatályos terv:

- a belterület keleti határában a 7. számú főút északi (mezőgazdasági hasznosítású) és déli (erdősült) oldalán;
- kiskomáromi részen a temető tartalék területétől keletre lévő külterületi mezőgazdasági területen;
- a Petőfi utca és a Kossuth utca csomópontjában;
- az Árpád utcán a zalakarosi úttól délre félig megépült kereskedelmi létesítmény és a lakótelkek közötti telken; a kiskomáromi vár megépítésének helyszíneként,
- a Széchenyi utca és a 7. számú főút közötti keskeny mezőgazdasági hasznosítású sávban; inkább védelmi és csekély közkerti szereppel,
- a község déli temetője körüli mezőgazdasági területen védelmi célú zöldként; valamint
- a gazdasági terület északi határán, a 7. számú főút menti erdőterületen,

- a Tavasz utca keleti oldalán a kisvárosi lakóterületbe sorolt telkek és a kereskedelmi szolgáltatói gazdasági területbe sorolt telkek között a parkolóként kiépített felületen, valamint a kereskedelmi szolgáltató és egyéb ipari terület határán.

A zöldterületbe sorolt telkek zöme magántulajdonban van. A magánterületek közterületté alakítása jelentős anyagi áldozatokkal jár, aminek távlatosan sem tervezhető az önkormányzati költségvetési fedezete. A tervezett zöldterületetek kijelölésének indokoltsága mind a lakossági szükségletek, mind a környezeti adottságok, valamint a racionális településfejlesztés és településüzemeltetés szempontjából felülvizsgálatra szorulna.

Azonban a Btv. településre vonatkozó 6/B. § előírásai nem teszik lehetővé a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek csökkentését.

A zöldterületek jelentősrésze ma is kialakítatlan. A 7. számú út melletti zöldterületeknek elsősorban védelmi szerepe van. Ezen területek fásítása, vagy külterjes díszkertté alakítása hiányzik. Az idegenforgalom hiánya viszont nem teszi szükségessé a díszkertek létrehozását. A temetők védőterületeként mezőgazdasági területen kijelölt zöldterületek szintén kialakítatlanok, a zöldterületbe sorolt mezőgazdasági területekről a védelmi célú fásítás hiányzik. Az eltérő területhasználat egymást nem zavarja, nem keletkezi kedvezőtlen hatás. A félbehagyott építésű kereskedőház területén és a tőle D-re lévő erdőtervezett erdő területén kijelölt zöldterület megvalósításának olyan jogi akadályai vannak, amelyek még inkább költségessé teszik a kialakítást, területszerzést.

A zöldfelületi rendszer része a közterületi fásítás. A központi belterületen és Ormánpuszta területén az utcák fásítása azonban hiányos, ami kedvezőtlen befolyással van a lakókörnyezet minőségére. A Kossuth utca, Attila utca, Árpád utca, Fő utca jellemzően fásított, de vannak fátlan, foghíjas szakaszok. A többi utcában nem jelennek meg a közterületi fasorok.

1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.14.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

Zalakomár közigazgatási területe „Z” alapban hosszan elnyúló, irányultsága észak-déli tengelyű. Zala megye és Somogy megye határához kapcsolódik nyugatról, térségi szinten Zala megye keleti határánál helyezkedik el, földrajzi értelemben a Zalai dombság részeként. Alakjából következően sok település veszi körül. Északon Balatonmagyaród, nyugaton Zalakaros, Galambok, délen Pat, keleten Somogysimonyi, Nemesvid, Csákány, Szőkedencs, Sávoly településekkel határos. A közigazgatási területet jelentősen szabdalják a természetes és mesterséges térségi elemek.

A 7. számú I. rendű főút északi és déli részre osztja a közigazgatási területet és a központi belterületet. A két település Kiskomárom és Komárváros 1969. július 1.-vel egyesült. Ezt követte a két településrész közelítése. A főút a település középrészén halad keresztül, a központi belterületnél rögzíti a két településrész különállóságát, annak ellenére, hogy Kiskomárom és Komárváros egyesítéseként, az elmúlt évtizedekben megvalósított fejlesztés az összeépülést szolgálta. A főúthoz csatlakoznak mindkét községrészből az észak-déli irányú települési főbb utcák.

Északkeleti - délnyugati íves vonalvezetéssel ugyancsak két részre osztja a település közigazgatási területét a vasútvonal és az M7 autópálya. 30 vasúti fővonal a belterületi határ délkeleti részén halad. A vasút révén leválik a központi belterülettől Bakalló falusias lakóterülete és működő majorsága, valamint Tüskés-dűlő gazdasági területe. Az autópálya a déli - délkeleti mezőgazdasági területeket osztja meg. A vasútvonallal közel párhuzamosan halad, az ormándpusztai belterületi rész és a központi belterület között.

A közigazgatási területet hálósan tagolják a szomszédos településekre vezető összekötő utak. Az észak - déli irányú vízfolyások is jelentősen szabdalják a mezőgazdasági területeket (Zala-Somogyi határárok, Miháldi

vízfolyás, Malomárok, Csöngőkúti patak, Kiskomáromi csatorna, Banya-völgyi patak, Kiskomáromi malomárok, Büdös-árok, Galamboki patak, és kisebb árkok).

A természeti értékek védelme a meghatározó a közigazgatási terület északi és déli terület- és tájhasználatában a Kis-Balaton, a Bivajrezervátum, és a Madárrezervátum révén.

A központi belterület a közigazgatási terület középrészén alakult ki, a két vízgyűjtő közötti, domborzatilag magasabban fekvő részeken. A központi belterület észak –déli tengely mentén elnyúló 5km hosszú településsé vált. A központi belterület és Ormándpuszta meghatározó terület-felhasználása a falusi jellegű lakóterület, ebből a Tavasz utcai emeletes, városias életformát tükröző beépülés lóg ki. A település településközponti területrészei biztosítják az intézményi és kereskedelmi ellátást. Jellemzően három részen csoportosulnak, Kiskomárom területén a műemléki római katolikus templom környezetében, Komárváros területén az elmúlt évtizedekben kialakított új központnál, és az Ady Endre utca - Fő út találkozásánál lévő régi központ területén. A gazdasági területek a vasútállomás környékén alakultak ki, a Komárvárosi településrész északkeleti oldalán. A kialakult működő, működött gazdasági területekhez kapcsolódóan további területek kerültek ipari célú és kereskedelmi szolgáltatói célú terület-felhasználásba a településrendezési eszközökben. Ezek igénybevételére azonban az elmúlt 15 évben nem került sor. A keleti és komárvárosi gazdasági területek (korábbi majorságok a Fő út és Ady Endre utca mentén) a helyben dolgozás kereteit adják. A külterületen a működő majorságok, különleges mezőgazdasági üzemek nyújtanak még munkalehetőséget északkeleten a Majori dűlő mezőgazdasági üzeme, a nyugati közigazgatási határnál a 7. számú elsőrendű főút mentén a Csörte-Major, délen a belterülethez közvetlenül kapcsolódóan a Bakalló major.

A lakóterületek és az egyéb terület-felhasználások között jó közlekedéshálózati kapcsolatot teremt a központi belterületen áthaladó országos mellékúthálózat, ami Zalakomár úthálózati gerince is egyben.

A külterület tájszerkezetét és településszerkezetét a mezőgazdasági területek és erdőterületek határozzák meg. A mezőgazdasági területhasználat a dominánsabb, a központi belterületet teljesen körül öleli. Az erdőterületek a közigazgatási terület nyugati részén szétszórtan, a vízfolyásokhoz kapcsolódóan alakultak ki. A keleti településrészen a tömberdők a jellemzők észak - déli tengellyel, hosszan elnyúlóan a Nyiresi dűlőnél, az Felső-csalit dűlőnél, Alsó-csalit dűlőnél és a Strázsadombi dűlőnél.

1.14.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

(lásd. a 3. ábra a Földhivataltól adatszolgáltatásként kapott törzskönyv részletét.)

1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Zalakomár beépítésre szánt területei a központi belterületen, vagyis Kiskomárom és Komárváros településrészein, valamint Ormándpuszta területén alakultak ki tömbszerűen. A belterület 394,42ha a három településrészen. A beépítésre szánt területek ¾-ére a **falusias lakóterület** használat a jellemző. A keskeny, de igen mély telkek sora a meghatározó, az oldalhatáron álló beépítéssel, a lakóház mögé épült gazdasági tároló, pajta, istálló épületekkel. A komárvárosi részben, az önkormányzati épület és iskola környezetében, a központi szerep kihangsúlyozására, emeletes többlakásos kistársasházas beépítés is létesült. A telekméret beépítési intenzitás beépítési mód teljesen idegen a településre jellemző lakóterületi használattól. A lakóterületi kijelölésben (a településszerkezeti tervben és a szabályozási terven is) jelentős tartalékkal rendelkezik a település. Lakóterületi telkek összevonásával kialakuló nagyméretű telken épült meg az idősek otthona a kiskomáromi településrész délkeleti belterületi határánál.

Vegyes területhasználatba tartozó funkciók **településközponti** besorolásba tartoznak a településrendezési eszközök szerint. Ide tartozik a Kossuth Lajos utca, Petőfi Sándor utca és Árpád utca menti 5 tömb, tömbrész. A tömbökben egymás mellett jelennek meg a lakó és intézményi, kereskedelmi, szolgáltatói, környezetet nem zavaró gazdasági funkciók. (templom, művelődési ház, orvosi rendelő, gyógyszertár, vendéglő, étterem, pékség,

ZALAKOMÁR	4074	< Fekvések összevonva >

A KÖZSÉG TERÜLETÉNEK MEGOSZLÁSA

MINŐSÉGI OSZTÁLYOK SZERINT							MŰVELÉSI ÁGAK SZERINT				
Művelési ág	Min. o.	KTJ K/ha	Terület ha m2	%	KTJ K. fill.	Tétel-szám	Terület ha m2	%	KTJ K. fill.	Átl. KTJ K/ha	Tétel-szám
szántó	1	36.50	192.4804	11.2	7025.53	24					
	2	33.90	12.4534	0.7	422.17	5					
	3	25.20	494.8109	28.9	12469.23	157					
	4	23.50	120.9539	7.1	2842.42	68					
	5	20.00	75.7640	4.4	1515.28	86					
	6	11.80	775.5434	45.3	9151.41	240					
	7	9.70	19.0837	1.1	185.11	6					
	8	3.10	21.3791	1.2	66.28	5					
							1712.4688	**31.2**	**33677.44**	**19.67**	**591**
legelő	1	13.90	2.5000	0.3	34.75	1					
	2	9.00	257.7367	28.7	2319.63	36					
	3	7.60	226.2509	25.2	1719.51	33					
	4	4.90	212.0490	23.6	1039.04	28					
	6	2.80	6.1924	0.7	17.34	1					
	7	1.40	194.7903	21.7	272.71	24					
							899.5193	**16.4**	**5402.97**	**6.01**	**123**
rét	1	41.70	8.7834	1.5	366.27	3					
	2	31.30	25.7287	4.3	805.31	9					
	3	26.90	3.7009	0.6	99.55	2					
	4	25.20	105.8165	17.7	2666.58	18					
	5	16.50	155.8383	26.1	2571.33	92					
	6	13.90	38.1101	6.4	529.73	14					
	7	10.80	206.4076	34.6	2229.20	84					
	8	3.10	52.6410	8.8	163.19	16					
							597.0265	**10.9**	**9431.16**	**15.80**	**238**
GYEP ÖSSZESEN							**1496.5458**	**27.3**	**14834.13**	**9.91**	**361**
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET							**3209.0146**	**58.5**	**48511.57**	**15.12**	**952**
erdő	2	8.70	41.5881	3.4	361.82	1					
	4	7.30	348.1769	28.6	2541.69	11					
	5	5.60	67.9370	5.6	380.45	24					
	6	4.20	198.2518	16.3	832.66	86					
	7	2.80	560.8797	46.1	1570.46	111					
							1216.8335	**22.2**	**5687.08**	**4.67**	**233**
fásított terület	6	4.20	2.4270	23.4	10.19	2					
	7	2.80	7.9542	76.6	22.27	1					
							10.3812	**0.2**	**32.47**	**3.13**	**3**
TERMŐ TERÜLET							**4436.2293**	**80.8**	**54231.11**	**12.22**	**1188**
KIVETT							**1052.0340**	**19.2**			**2126**
ÖSSZESEN							**5488.2633**	**100.0**	**54231.11**	**12.22**	**3314**

műanyag-feldolgozó). A Széchenyi utca beépített saroktelke is és a Bercsényi utca déli végénél lévő beépítetlen telkek is a településközponti területhasználatba tartoznak, besorolás szerint. A komárvárosi részen településközponti területbe a Polgármesteri Hivatal, az általános iskola és az óvoda telekcsoportja tartozik, valamint az Ady Endre utca mentén a volt mozi telke az orvosi rendelő és a kereskedelmi létesítmény telke.

Gazdasági területen belül az **egyéb ipari gazdasági terület és a kereskedelmi szolgáltatói gazdasági terület** területfelhasználás is azonos súllyal jelenik meg. A gazdasági területeken belül a meghatározó a vasútállomás két oldalán létrejött és fejlesztésre kijelölt gazdasági terület a meghatározó. Elhelyezkedés szempontjából kedvező helyen van, közlekedési kiszolgálása a 7. számú elsőrendű főútról és a 68170 jelű bekötőútról biztosítható, a védendő területek zavarása nélkül. A működő mezőgazdasági üzemek, a belterületen lévő gazdasági területté átalakult és a volt majorságok is gazdasági területhasználati besorolásba kerültek.

1. A kápolnapusztai major megszűnt, helyén a bivalyrezervátum található. A beépítésre szánt területen belüli beépítettség is kielégíti a rezervátum beépítettségi igényeit az általános mezőgazdasági terület-felhasználáson belül.
2. Csönte-major: 7. számú főközlekedési úttól északra a nyugati közigazgatási területhez kapcsolódva működik, az építési lehetőséget a jelenlegi egyéb ipari besorolás biztosítja.
3. Arany János utca folytatásában keletre, volt Árpád vezér Tsz: területe Kiskomárom belterületéhez kapcsolódó major, egyéb iparterületi besorolással.
4. A belterülettől ék-re távolabb, a Kiskomáromi-berek déli részén működik a major egyéb ipari gazdasági besorolással. A major nyugatról és délről erdő keretezi.
5. A központi belterülettől délre működik a Bakalló major. Az egyéb ipari gazdasági besorolású majort délről erdőfolt zárja le.

A majorok tényleges beépítettsége aktuális alaptérképi információk hiányában nem határozható meg. A jelenleg hatályos besorolás tágabb keretet biztosít a fejlesztésre az OTÉK szabta különleges mezőgazdasági üzem kereteinél.

Települési térség és **beépítésre szánt különleges terület** a Somssich kastély megmaradt telke. Ugyancsak beépítésre szánt különleges terület része (a 2000. évben hatályos jogszabályi környezet miatt) a sportpálya területe, a temetők területei (Kiskomáromi temető, komárvárosi temető, ormándpusztai temető, valamint a Galamboki út melletti kegyeleti park), és a bányaterületek (Alsó-csalitdűlő homokbánya, Zalakomár IV-V homokbánya, Zalakomár II. tőzeglápföld bánya)

Zalakomár **beépítésre nem szánt területei**nek nagy része az 5093,84ha külterületet alkotja. Kisebb hányada a belterületen is megjelenik, így az országos úthálózat elemeinek belterületet érintő átkelési szakaszai a belterületi szerkezet vázát jelentik. A közkertek és a tervezett de döntően védelmi és nem közparki funkciójú zöldterületi közparki övezetek szintén a belterületet tagolják.

Közúti közlekedési területek az M7-es autópálya a központi belterület és az ormándpusztai belterület között halad, kellően távol a belterületi területhasználatoktól. A 7. számú elsőrendű főút a központi belterületet osztja ketté.

Az országos mellékutak közül az alábbiak érintik a települést: 6805 jelű Galambok – Marcali összekötő út,

6831 jelű Zalakomár - Sármellék összekötő út,

7511 jelű Zalakomár – Galambok,

7521 jelű Zalakomár – Zalakaros,

68170 jelű Zalakomáron belüli összekötő út,

68351 jelű vasútállomáshoz vezető bekötő út.

Zalakomár egyéb területein kiszolgáló lakóutak biztosítják a közlekedési ellátást. A korábbi terv nagy számban tervezett a meglévők mellett újabb kiszolgáló utakat, ezek megvalósítása nem vált időszerűvé.

Kötöttpályás közlekedési területek a közigazgatási területet északkelet –délnyugati irányban szeli át a Budapest- Nagykanizsa – Murakeresztúr 35 számú törzshálózati vasútvonal. A vasúti pálya részben a belterületi határon halad, a Hunyadi utca déli végét és a majorságot elválasztja a központi belterülettől. A vasúti pályaudvar a gazdasági területet osztja ketté. Mind a vasúti nyomvonal telke mind a pályaudvar telkek a kötöttpályás közlekedési területfelhasználás része. A területfelhasználás részeként iparvágány vezet a gazdasági területre.

Zöldterületek: A 2000. –ben készített szabályozási terv készítői úgy ítélték, hogy a falusi jellegű település belterületén, az intézményekhez kapcsolódó kialakított közkerti terület kevés a település nagyságához viszonyítva. Ennek ellensúlyozására a védőterületek többségét zöldterületi terület-felhasználásba és közparki övezetbe sorolták. A besorolt területek többnyire magántulajdonú telkek, mezőgazdasági vagy gazdasági célú hasznosítással. A telkek a temetők körül, a 7 számú elsőrendű főút mentén, valamint gazdasági célú telkek között vannak. Elhelyezkedésüknél fogva a közparki szerep betöltésére nem alkalmasak, így a meglévő közkertek területi növelésére nem került sor az elmúlt 15- évben.

Erdőterületek: A közigazgatási terület északi felében elszórva kisebb nagyobb erdőfoltok találhatók. A Somssich kastély környezetében nagyobb a déli madárrezervátumi részen igen nagy az erdősültség. Az erdők jelentős része valamilyen természeti védettséget élvez.

Mezőgazdasági területek: A Zala – Somogyi határárok és a Kiskomáromi csatorna közti középső, magasabban fekvő terület és a Kiskomáromi csatornától nyugatra lévő magasabb fekvésű terület szántó művelési ágba tartozik. A gyep legelő és mocsár területek a vízfolyások mentén lévő alacsonyabb területek, valamint a Kis – Balaton II. területei. E területek nagy része valamilyen fokú és szintű természeti védettséget élvez.

A zalakomári közigazgatási területen belül nincsen szőlő és nincsen gyümölcsös.

Mezőgazdasági terület részeként a nyugati közigazgatási határnál, Zalakomár területére átnyúlóan repülőtér található, Zalakarosi repülőtér néven. Magánvállalkozásban működik, jelentősége helyi. Jogi státusza: nem nyilvános fel- és leszálló hely. .Csak nappali VFR repülés folytatható a repülőtéren. A füves reptér teljes mérete 30ha, ami több telket foglal magába. Ténylegesen 7ha-t használnak. A 30x1000m-es füves kifutópálya déli része, valamint a 400m2 hangár Zalakomár közigazgatási területén van. A repülőtér jelenlegi funkciói: sétarepülés, légitaxi szolgáltatás, repülőiskola.

Vízgazdálkodási területek: A vízgazdálkodási terület 2/3-át jelenti a Kis-Balaton II. ütem gyepes mocsaras területe. A vízgazdálkodási terület részei a közigazgatási területen átfolyó csatornák, árkok, patakok, kisebb nagyobb vízfolyások, függetlenül attól hogy a külterületet, vagy a belterületet érintik.

Különleges beépítésre nem szánt területek: A külterület keleti részén elhelyezkedő bányatelkek adatszolgáltatásként kapott összterülete nagyobb, mint a hatályos tervekben és a Balaton törvény szerkezeti tervében feltüntetett terület. Döntően a Főutak mentén a keleti közigazgatási határ közelében találhatók. A különleges beépítésre nem szánt terület részét képezi a három temető és a zalakarosi út menti kegyeleti park. A 2000.-ben hatályos jogszabályi környezetből következően ezek a telkek a hatályos tervekben beépítésre szánt különleges terület-felhasználásba és építési övezetbe tartoztak.

1.14.1.4. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)

Az intézmények jelenleg kielégítik a lakossági igényeket, állaguk, állapotuk elfogadható, megfelelő.

A **Polgármesteri Hivatal** a Tavasz utca (1381hrsz) 13. szám alatti egyemeletes épületben működik, mindkét településrészt kiszolgáló központ részeként. Az intézmény műszaki állapota, kapacitása jó. A telek területe 3799m^2.

Napközi otthonos óvoda Tavasz utca 17. szám alatt található. Az új épület átadására 2000. január 24-én került sor. A korszerű óvoda 7 csoportjában homogén kis, középső és nagycsoport működik. Az intézmény műszaki állapota, kapacitása, személyi és tárgyi ellátottsága jó.

Általános iskola szintén a központban működik a Tavasz u. 15. szám alatt. 1980-ban került sor a jelenleg működő iskolaépület átadására. Az iskola rendelkezik sportudvarral és egy 800 m^2-es tornacsarnokkal. Az iskolával egy épületben működik a jól felszerelt könyvtár, ami iskolai és közösségi könyvtár is egyben. Az iskolaorvosi rendelő és a tanulók étkeztetését biztosító konyha is az iskola épületében működik. Az általános iskolába 200 gyerek jár.
Az óvoda és az iskola közös telken működik, a 1382/1hrsz-ú telek összterülete 23613 m^2.

Művelődési ház Petőfi utca 9. (254hrsz) szám alatt működik. A telek három irányból közterülettel határos sarok telek, a funkcióhoz viszonyítottan a telek területe kicsi 1856m^2, túlépített, szabadtéri rendezvényekkel igénybe vehető kertrésze nincs. További bővítési lehetőséggel nem rendelkezik az intézmény. Parkoló igénye közterületen biztosított, az akadálymentesített parkoló az Árpád utca felöl épült ki, a további parkolók a Petőfi Sándor utcában létesültek. A földszintes, nem rég felújított épület a művelődésen, kultúraszervezésen túl otthont ad az Integrált Közösségi és Szolgáltató Tér-nek.

Mozi az Ady Endre utca 2/a-ában volt (798hrsz). a telek területe 1877m^2. A mozi nem üzemel, nincs igény rá. Az épület a XX. század közepén épült, az összességében emeletes tömeg téralakításában a nagybelmagasságú nézőtér a meghatározó. az épület elhanyagolt, műszaki állapota rossz. Sem felszereltségben, sem kialakításában nem tudja a mai igényeket kielégíteni. Csak jelentős költséggel lehet közösségi funkcióra alkalmassá tenni.

Idősek napközi otthona, klubja két helyen működik, a komárvárosi településrészen a Fő utca 2.-ben (1247/2hrsz) földszintes épületben, nagy telken nagy kerttel, a telek területe 2953m^2. A kiskomáromi településrészben a Petőfi utca 6.-ban (243hrsz) működő idősek klubja telke 2600m^2-es. 15-15 fő ellátását biztosítja. Mindkét épület műszaki állapota megfelelő, igénynövekedés esetén a teleknagyság lehetővé teszi a bővíthetőséget.

Orvosi rendelő: Árpád utca 16/A. szám (260hrsz) alatt háziorvosi és fogorvosi rendelő is működik, kiskomáromi településrészt látja el. A nagyméretű telek (3011m2) utcafrontján áll a közelmúltban épült, jó műszaki állapotban lévő új földszintes épület. A komárvárosi részen az Ady Endre utca 2. (797hrsz) szám alatt háziorvosi és védőnői rendelő biztosítja az ellátást. A telek területe 1464m^2. Védőnő az idősek otthonában, Petőfi 6. szám alatt is elérhető.

Gyógyszertár (258hrsz) jó műszaki állapotban lévő, nem rég felújított épületben működik. Bejárata akadálymentesített. Alapterületi bővítésre a telek alakja és 937m^2-es területe nem ad lehetőséget, csak korlátozottan.

A közbiztonságot erősítendő a **Körzeti megbízott** az Árpád utca 44. szám (274hrsz) alatt érhető el. (telekterület 2992m2) A közterületi telekhatáron álló földszintes épület műszaki állapota közepes.

Fecskefészek **kulcsosház** Petőfi utca 8. szám (240hrsz) alatt működik, 50 férőhelyes. Az utcafronti régi épület erősen vizesedik, felújítása időszerű.

Az **Idősek otthona** megyei fenntartású, a település keleti belterületi határán, a Péczely köz végén épült meg, a 553hrsz-ú, 17581m^2-es telken. Az új épület korszerű, földszintes, zárt belsőudvaros, műszaki állapota jó. A parkoló igény is telken belül kiépített. Az elhelyezkedés és a kapcsolódó területhasználatok további bővítés lehetőségét is biztosíthatják.

A **sportpálya** területén az Ady Endre utca felöl egy nagyméretű focipálya használata biztosított. A pályát északról - nyugatról és délről fasor kíséri, ennek révén szűrhetők ki az eltérő területhasználatok találkozásánál jelentkező kedvezőtlen hatások. A Tavasz utca felöl az öltöző épület és a tekepálya közelíthető meg. Az Ady Endre utca és a Tavasz utca mentén jelentős tartalékterületekkel rendelkezik az övezet, fejlesztésként további pályák, lelátó öltöző építésére van lehetőség. Teremsportok művelésére az iskolai tornacsarnokban van lehetőség.

Tűzoltószertár nincs a településen Zalakarosról és Nagykanizsáról biztosított a mentés.

A római katolikus **templom** Kiskomárom központi részén, a Kossuth Lajos utca mentén áll.

Mindhárom településrésznek önálló **temető**je van. A Kiskomáromi temető a Bercsényi utca mellett működik, a Kossuth Lajos utcai bejárat fölé magasodik a temetőkápolna. A terület közel 1/3-a betemetetlen, tartalék terület. Komárvárosrész temetője a Tavasz utca és Fő utca közötti tömb belsejében, mezőgazdasági szántóként használt földrészletekkel határoltan helyezkedik el. A temető ravatalozója az Ady Endre utcáról nyíló aszfaltozott lakóúton keresztül közelíthető meg. A temető körüli területhasználat nem teszi szükségessé a hatályos terven rögzített védőtávolságok (50m-70m szélességben) biztosítását, a védőtávolságon belüli közpark kialakítását. Ennél a temetőnél is a telekterület ¼-e – 1/3-a a területhasználatban tartalékot jelent. Legkevésbé kihasznált az ormándpusztai temető. A betemetet részen csak sírhelyek vannak, temetőkápolnája nincs. A temető bővítése itt sem igény. A temetőt egyik oldalról az országos mellékút, a többi oldalról erdő keretezi, védőtávolság kijelölése itt sem indokolt.

A helyben el nem érhető kereskedelmi, egészségügyi, kulturális szolgáltatások Nagykanizsán vehetők igénybe.

1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek

A település lakossága korábban is és napjainkban is jellemzően a mezőgazdaságból él. A népesség közel 60%-a, akikre nem jellemző a mezőgazdasághoz kötődés, a környező településekre ingáznak. A településen belül nem alakult ki jelentősebb ipari hasznosítás, így nem maradtak vissza nagyobb szánban beépített, de ma már nem használt gazdasági területek tájsebként.

	Alulhasznosított barnamezős területnek tekinthető Ormándpuszta lakótelkek közötti, ma már nem működő majorsági része. Régi istálló, tároló, magtárépület áll üresen, jelentős az elhanyagoltság, az eszmei és műszaki avulás. A hanyatlás kihat a kapcsolódó lakótelkekre is.
	Az autópálya építéshez, a 68170 jelű út északi oldalán, kőtörő és osztályozó felállítására került sor. A telep még most is megvan, de már nem működik. Épület építése nem vált szükségessé, konténer iroda fogadta be az irodai és szociális funkciókat. A telepen álló technikai műszaki berendezések, építmények avulása az idő rövidségének köszönhetően, még nem indult meg.

	Somssich kastély területe használaton kívülre került az idősek szociális otthonának kiköltözésével. A kastélyhoz tartozott a kastélypark, valamint a helyi szennyvíztisztító. A privatizáció révén az egész magánkézbe került megyei önkormányzati tulajdonból. A magántulajdonos jelenleg is hirdeti. A jövőbeni használat körvonalai nem láthatók.
	Belterületi gazdasági telkek között vannak olyanok, amelyeken jelenleg nem folyik gazdasági tevékenység. Ugyancsak felhagyott kereskedelmi vendéglátó létesítmények állnak a 7. számú elsőrendű főút mentén, a belterületi átkelési szakasznál. az átmenő forgalomra szervezett kereskedelem vendéglátás eltartó képessége csekély. a vonzóvá tétel fejlesztési keretei nem termelhetők ki.

1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

Sem a központi belterületen, sem Ormándpuszta területén, összefüggő szlömösödő, degradálódó terület, településrész nem alakult ki. Avult, málló vakolatú, vizesedő épület telkenként, szétszórva fordul elő, mindhárom településrészen, viszonylag sok helyen, mivel a lakások 35%-a félkomfortos, komfort nélküli vagy szükséglakás. Zalakomár területén sok az olyan lakóház is aminek műszaki állapota amiatt romlik rohamosan hogy az épületet senki nem használja, senki nem lakja.

1.14.2. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Kiskomárom területén a telekszerkezetet az országos úthálózat nyomvonalvezetése alakította. Jellemzően az utat kísérően egymásmellé sorolt, keskenyebb, de rendkívül mély telkek rendszere jött létre az Árpád utca – Petőfi utca – Kossuth Lajos utca mentén. A telkek szélességei 12m-24m közöttiek. A telekmélység a telek elhelyezkedésétől függően változik 65m-től 270m-ig. a XX. század folyamán bekövetkezett telekosztás révén, valamint az észak - déli úthálózatra merőlegesen kialakított utcák mentén kisebb és szabályosabb telkek is keletkeztek pl.: a Széchenyi István utca és Zrínyi utca Táncsics Mihály utcában. Itt a telkek szélessége 14m és 40m-között változik, a telkek mélysége is tág határok között mozog 32m mély és 92m mély telek is megtalálható, ebből következően a telekterületben is nagy a szórás, a legkisebb telek 450m2 körüli, a nagyobb telkek megközelítik az 1290m2-t.

Komárváros településrészen a történelmileg kialakult és továbbfejlődött szerkezet eltér az útifalu jellegtől, így a telkek szerkezete is más. A IV. Béla király utca és a Rákóczi Ferenc utca környezetére a halmazjellegű beépülés a jellemző, így a szabályos és szabálytalan telkek sora egymást követi. Az egészen apró telkek a malompataktól nyugatra találhatók, itt vannak olyan telkek is, amik kicsit nagyobbak csak a rajtuk álló épületnél (200m^2-270m^2 közöttiek). A településrészen a szalagtelkek közel szabályosak és nagyobb területűek, a szélesség 12m-32m között mozog, a mélység 50m-210m közötti, így a telekterületekben is nagy a szórás 1500m^2-től 3000m^2-ig.

Ormándpusztán a nagy telkek a jellemzők (2100m^2 – 3750m^2). Az országos út két oldalán is és a nyugati kiszolgáló út mentén is a közel szabályos telkek szélessége 18-25m, mélysége 120-150m.

1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

A településen a magántulajdon dominanciája a meghatározó a lakótelkeknél, a vállalkozások által használt telkeknél és gazdálkodó szervezeteknél. Egyházi tulajdonban a Kossuth Lajos utcai műemléki római katolikus templom és a kiskomáromi temető van.

Állami tulajdonban az autópálya és a 7. számú elsőrendű főút van, mint országos jelentőségű közlekedési elem. A település gerincét adó országos mellékúthálózat útjai szintén állami tulajdonúak: az Árpád utca, a Petőfi utca, a Kossuth Lajos utca, Tavasz utca, Ady Endre utca, Rákóczi Ferenc utca.

Településen belüli szerepét tekintve jelentős a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának állami szerepvállalása a Kis-Balaton és környezete, Bivalyrezervátum és környezete és a Madárrezervátum kapcsán.

A megyei önkormányzati tulajdont a Péczely közben lévő idősek otthona képviseli.

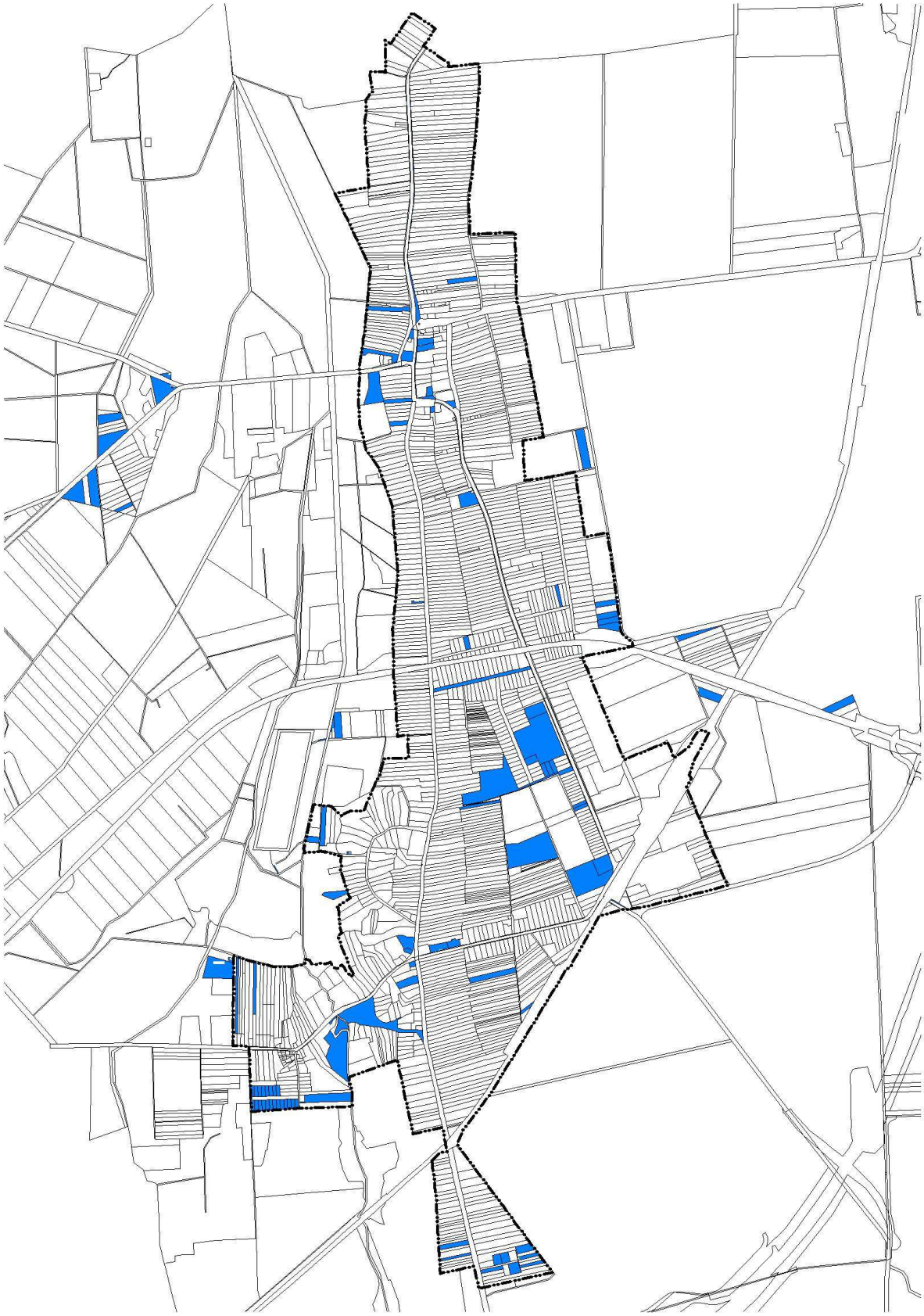
1.14.3. ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON KATASZTER

Közösségi önkormányzati tulajdonban vannak a települési kiszolgáló utak, lakóutak, a belterületi csapadékvíz-levezető árkok az intézmények telkei, vagyis a Polgármesteri Hivatal telke, az általános iskola és óvoda telke az új településközpontban. Az orvosi rendelők Kiskomáromban és Komárváros részben, a Művelődési ház és a volt mozi, a két 15-15 fős idősek klubja, valamint az 50 férőhelyes kulcsosház. A komárvárosi temető is önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. A kialakított és kialakításra tervezett közparkok, közkertek egy része is az önkormányzat tulajdonában van a kiskomáromi központ közelében, a Kossuth Lajos utcában, a Tavasz utcában, az Ispitai feltöltött gödör területe, a Kiskomáromi csatorna Malom-árka környezetében lévő közkertek és erdőrészletek. Nagyobb kiterjedésű önkormányzati tulajdon a sportpálya telke.

A belterületen főleg a komárvárosi településrész déli határainál és a külterületen is, beépítetlen foghíj telkek vannak önkormányzati tulajdonban (lásd. 5 ábra)

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ TELKEK **5. ÁBRA**

(közterületek kivételével)



1.14.5. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

1.14.5.1. Funkció, kapacitás

Zalakomár területén a lakó, az egyéb ipari gazdasági, kereskedelmi szolgáltatói gazdasági funkciók mellett a település ellátását biztosító alap intézményi funkciók is biztosítottak. A település népességszámát és ebből következően igényeit a jelenleg működő intézmények - az óvodai ellátás, az általános iskola, a Polgármesteri Hivatal, a művelődési ház és az IKSzT valamint az egészségügyi és további intézményi ellátás - ki tudják elégíteni, a bővítés igénye nem jelentkezik.

A szociális idősek otthona nem települési szintű, hanem térségi szintű funkciót elégit ki.

Az ellátási távolság az óvoda és általános iskola kapcsán, valamint a Polgármesteri Hivatalnál legfeljebb 2500m a központi belterületnél. Az egészségügyi ellátás, az idősek klubja legfeljebb 1000m-es gyaloglási távolságon belül elérhető. A művelődési ház az északi kiskomáromi településrészen van, így a déli irányból a megközelítési távolság eléri a 3000m-4000m-t. A települési és iskolai könyvtár a Tavasz utcai új központban van, az igénybevétel szempontjából a megközelítési távolság lényegesen kedvezőbb.

Lakófunkcióban és gazdasági funkcióban jelentős tartalékok vannak. A központi belterületen és Ormándpusztán is sok az üresen álló lakóépület, vagy beépítetlen telek. Sok a lakóterületi területfelhasználásba sorolt, de infrastruktúrával nem rendelkező kertként használt telek is. Ormándpusztán csak lakófunkció van. Minden egyéb a közel 4000m-re lévő központi belterületen található meg.

A helyben dolgozás lehetősége csekély, a jelentkező igényeket nem elégíti ki, jelentős az ingázás. Munkalehetőséget jelent a mezőgazdaság, az erdőgazdálkodás, a működő majorságok, a bivalyrezervátum, az intézmények, a gazdasági területen működő vállalkozások és a működő üzletek, kereskedelmi szolgáltatások, valamint a vasút.

1.14.5.2. Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A központi belterületen és Ormándpusztán is a lakóépületek és a lakótelkek gazdasági célú melléképületei is az oldalhatáron álló építési helyen belül helyezkednek el. A jellemező beépített oldalhatár az északi, északkeleti és északnyugati oldalhatár, vagyis a telekhasználat és az épületbenapozottság szempontjából kedvezőtlen oldalhatár. A 25m-nél szélesebb telkeknél, főként azoknál, amik telekösszevonás révén jöttek létre, az építési helyen belül szabadon álló jelleggel került sor az épület megőrzésére, felépítésére. A Tavasz utcai központ környezetének városi jelleget kívántak adni a tervezők és a kor fejlesztői. Így ikerház jellegű emeletes lakóházak és szabadon álló kistársasház jellegű lakóépületek is létesültek az iskola mellett és az iskolával szemben. Az egyéb ipari gazdasági területen és a kereskedelmi szolgáltatói telkeken a nagyobb tömegű épületek többnyire szabadon álló építési helyen belül állnak. A kisebb tömegű tárolók raktárak néhány helyen, oldalhatárra kerültek. Az intézmények épületei vegyesen helyezkednek el, hol szabadon állóan épületek meg, hol a környezetre jellemző beépítési módhoz igazodóan oldalhatáron álló építési helyen belül állnak. A vasútállomás és a temetőkápolnák beépítési módja szabadon álló.

A külterületi telekhasználatokra a szabadon álló beépítési mód a jellemző, a Kiskomáromi - csatornától nyugatra lévő birkatelepnél, a bivalyrezervátum állattartó épületeinél, és a különleges mezőgazdasági üzemeknél. Az ormándpusztai Somssich kastély és intézőház is szabadon állóan épült.

Zalakomárra a laza beépítettség a jellemző, csak egy - két aprótelek (250m^2-500m^2 közötti telek) szintjén, valamint a művelődési háznál jött létre a némi túlépítettség. A falusias lakóterületnél a hatályos szabályozás nem rögzített szigorítást az OTÉK-hoz képest, vagyis telekterülettől és elhelyezkedéstől függetlenül minden telken a 30%-os beépítettség a megengedett. A lehetőség kihasználása nem jellemző a település telkeire. Ez érvényes a gazdasági területekre is. Az 50%-60%-os beépítettség nem jellemző, a telkek beépítettsége jelentősen az OTÉK és a megengedett érték alatt marad. A különleges mezőgazdasági üzemek beépítettsége összességében a 40%-

hoz közelít, főleg akkor ha nem csak az épületeket hanem az építményeket (sajátos építményfajtába tartozó silók és tárolók) is figyelembe vesszük.

Ormándpuszta telkeinek beépítettsége még lazább, a beépítésre szánt 10%-os beépítettségi minimumot sem éri el, 2-3% körül mozog.

A sportpálya különleges területénél és a kastély különleges területénél is jelentősek a hatályos szabályok szerinti tartalékok.

1.14.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom

Zalakomár Tavasz utcai központjára az emeletes beépítési térarány a jellemző az intézményeknél és a környezetben lévő lakóépületeknél. A műemléki római katolikus templom és a helyi védelemre javasolt Somssich kastély, valamint a kiskomáromi temető kápolna emelkedik ki a környezetéből a nagyobb belmagassággal, az emeletes tömegaránnyal. Minden egyéb beépítésnél a földszintes tömeg a meghatározó kisebb vagy nagyobb belmagassággal. A helyi építési szabályzat a Petőfi és Árpád utca környezetében a központnál megengedte az emeletes átépülést. A magassági bővülés lehetőségével, sem az intézmények, sem a lakóépületek tulajdonosai nem éltek (a 7,5m-es építménymagassági felsőhatárt kihasználva az épületeket nem építették át). A meglévő épületek többségénél a párkánymagasság 3,5m-4,5m között van, a régi 6m-nél keskenyebb lakóházak párkánya a 3m-hez közelít. Egyes kereskedelmi szolgáltató vendéglátó épületnél az 5-6m-es párkánymagasság is megjelenik.

A nagyobb belmagasságú gazdasági épületekre sem jellemző a 7,5m-es építménymagasság. Nagyméretű, 12m-20m magas, több hektár alapterületű, doboz jellegű, településképet, tájképet zavaró logisztikai csarnokok a településen nincsenek.

1.14.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

Zalakomár sajátos településkaraktere nem alakult ki. A két településrész központi magja a település egészéhez képest jelentősen kisebb volt, Kiskomáromnál a jelenlegi terület közel 1/3, Komárváros részben a jelenlegi terület ¼-e. A növekedés és a mai megjelenést adó épületek többsége a XX. század második felében létesült. A folyamat és a beépülés az egyesülést követően vált intenzívebbé. Az új központ 1970-es 1980-as éveket követően jött létre és ezzel egyidőben alakult ki a Tavasz utca kétoldalas, emeletes, kistársasházi városias beépülése. Az új központ létrejötte miatt a korábbi intézményi épületek újabb funkciókat kaptak (pl.: kiskomáromi óvoda épülete a felújítás, átalakítás során az idősek klubját fogadta be.) Az épületállomány ¾-e a XX. század második felében épült, így a régi hagyományokat őrző környezeti kultúra csak nyomokban lelhető fel. Mintaként az új épületek formálásánál nem követték az építtetők a régi tömegarányt, építészeti formálást. Az elmúlt 50-évre és napjainkra is a múlt elvetése a jellemző és kevésbé az értékek feltárása és megőrzése. Helyi sajátosságokat őrző védelemre érdemes utcakép nincsen a központi belterületen és nincsen Ormándpusztán.

A térarányt jellemzően az országos utak közterületi szélességei és előkert nélküli beépítései adják. Keskenyebb térarány jött létre a IV. Béla utcánál és az Erzsébet tér környezetében. Szélesebb, a település karakterétől eltérő térarányú a Tavasz utca tervezett és közel egyidőben megvalósult beépítése. Itt a közterületi szélességhez hozzá adódott az előkert, vagyis a 6-6,5m-es párkánymagasságú térfalak között, a magasságot 3-szorosan meghaladó légtérarány kalatkezett.

Jellegzetes épülettípus nincsen. Értéket képvisel, de egyedisége révén mintát nem ad a műemléki római katolikus templom tömegaránya kialakítása építészeti minősége, sajátos jegyeket hordoz a központi belterületen lévő régi harangláb, a Felső Töllősi kápolna és a Somssich kastély századfordulós megjelenése.

1.14.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

1.14.6.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

KOMÁRVÁROS Szent István király oklevelében, 1019-től a zalavári apátsághoz tartozott. A település megnevezése szláv eredetű, feltehetően személynév volt. A település környezetében Szent István király udvarházat építtetett, amit „Alba Guriának" neveztek. Az udvarházhoz királyi kápolna is tartozott, az államalapítást követően feltehetően ez volt az első épített templom. 1241-ben a tatárjárás következtében teljesen elpusztult a királyi birtokközpont. A lakosságot IV. Béla igyekezett pótolni. 1263-ban a komári hospeseknek kiváltságlevelet adott, akiket a környező földekre telepített, magának pedig udvarházat építtetett. **A településszerkezet úthálózati vonalvezetése ennek nyomait őrizheti a IV. Béla utca, Fő utca, Hunyadi utca, Rákóczi utca és Ady E. utca íves vonalvezetésével.** Komár fejlődése csak akkor torpant meg, amikor IV. László eladományozta a Csák nemzetségbelieknek. 1252-ben a zalavári apátság dézsmaközségei közé sorolták.

1293-ban viszont már, hahót comes fia István mesternek birtokai között szerepel. A bencés apátság alapításának idejéről nincs tudomás, csak az ismeretes, hogy 1341-ben tűz pusztította el. 1356-ban már a budai káptalan birtoka. A Domonkos rendiek létesítettek itt monostort (Szent Erzsébet tiszteletére), amelyet a források 1356-ban és 1524-ben is említenek. **1449-ben mezővárosként említik Komárt**, ez is igazolja jelentőségét. **A mezővárosi jelleget tükrözi a több utcás szerkezet és a kompakt településmag.**

Komár tulajdonosai a budai káptalan mellett a Marcalyak és a Rozgonyiak. 1600 után meglehetősen nehéz helyzetbe került Komár, Kanizsa elestét követően. A reformáció terjedt, 1618-ban a II. egyházmegye székhelye Komár volt.

1690-ben, Kanizsa felszabadulása után puszta falu volt. Két malom és két puszta tartozott hozzá Kollen és Ormándpuszta. Az előbbi ma Balatonmagyaród része, az utóbbi változatlanul Zalakomárhoz tartozik. Birtokosai a nagyszombati vörösbarátok voltak. Pethő István óbudai prépost a letelepedni kívánóknak kiváltságokat adott, azért, hogy a puszta helyett 101 házhelye legyen, így megindult a benépesülés. 1702-től már volt plébániája. 1724-re a templom újjáépült. 1744-ben fatemplom létesítését kezdték. 1754-ben az óbudai prépostság tulajdona Komár és környéke, majd a pesti papnevelde rendelkezett a birtok egy részével. 1815-ben újra Zalához csatolták a falut. Az 1830-31-es kolerajárvány tizedelte a lakosságot. Jellasics seregei átvonultak a településen. A térség életében jelentős évszám 1861, a Buda – Pest - Nagyakanizsa vasútvonal átadásának ideje. **1871-től hívják a települést hivatalosan Komárvárosnak. A központi mag nagysága a XIX. végéig nem nagyon változott. Főként lakótelkei funkciókat fogadott be a IV. Béla utca mentén és az Erzsébet tér környezetében.**

1917-ben nagy tűzvész akasztotta meg egy időre a fellendülést. 1925-re 337 lakóház volt a faluban. Az intézményeket a római katolikus iskola képviselte három tanerővel és egy római katolikus gazdasági továbbképző is működött. Ezen kívül polgári egyesületek (Polgári Dalkör, Önkéntes Tűzoltó Egyesület, Levente Egyesület) is voltak. A község gazdasági életére nagy hatással volt a téglaégető és cementgyár, a Somssich kastély megépítése és a hozzá kapcsolódó gazdaság, a Legeltetési Társulat, a MÁV birtoka a falu határában, 17 önálló iparos és a 6 kereskedője által működtetett üzlet. A II. világháború utáni földosztás átrendezte a birtokszerkezetet, telekszerkezetet, amit felül írt az 1951-ben megalakult Tsz, majd 1952-ben létrejött Kápolnapusztai Állami Gazdaság. A XX. század végére megtöbbszöröződött Komárváros területe. A rendszerváltást követően újból megváltozott a tulajdonosi és a területhasználati struktúra.

KISKOMÁROM első ismert írásos említése 1410-ből való, ekkor különböztetik meg Komártól. Neve Kyskomarom, 1440-től Kiskomar. A terület védelme érdekében várat építettek 1540-ben. A kanizsai főkapitányság legfontosabb erődítménye lett. 1565-ben királyi tulajdonba került. 1619-ben olyan állapotúvá vált a végvár, hogy az őrség meg is szökött. Az 1644. évi pestis járvány következtében a vár pusztává vált. Az 1600-as évek közepére 150 lovast és 240 gyalogost rendeltek a várba. A későbbiek során állaga romlott. 1681-ben lerombolták a várat, ugyanis a vasvári béke után nem építhették újjá**. A vár nyomai már az I. katonai felmérés térképén sem lelhetők fel.**

Az 1597-es birtokösszeírás szerint Kiskomár a váruradalomhoz tartozó falu, 38 telek van. A XVII. században a megye egyik legjelentősebb iskolája működött Kiskomáromban. 1624-ben tanították már itt a gyermekeket.

1679-ben csak 23 lakott portája volt a helységnek. 1715-ben telepítettek lakosokat a nagyszombati jezsuiták, akik a terület földesurai lettek.

1717-ben még sok puszta telek volt. Lassan történt a benépesedés. 1735-ben mezőváros. Elég tágas temploma és plébániája van.

Lakosság létszáma 1890-ban volt a legtöbb, 2102 fő. Már 1910-ben is 16%--a foglalkozott a lakosságnak iparral, illetve kereskedelemmel. Nem volt jellegzetes házi ipara a falunak, 1900 körül híresek voltak a takácsok. A világháború utáni inflációs időszak csaknem teljesen megsemmisítette a szövetkezet vagyonát.

1924-től nagyközség lett. Volt körorvosa, két kocsmája, egy vendéglője, egy fogadója.

A római katolikus hitközségi elemi iskolában 3 tanerő volt. Rendelkezett a helység három vegyeskereskedéssel, két kisebb szatócsüzlettel, valamint több kisiparossal. A község a két világháború között igen fejlett társadalmi és kulturális életet élt. Dolgozott a faluban körorvos és körállatorvos. Két magánorvos is lakott itt. 46 önálló iparosa és 8 kereskedője volt ekkor a helységnek.

1945-ben végrehajtották a földreformot. 250 gazda kapott birtoklevelet. 1948-ban hétosztályos iskola működött. 1949-ben 460 lakóházban 1983 lakos élt. Kiskomáromhoz tartozó külterületek: Behiákpuszta, Csaletmajor, Kápolnapuszta, Bányavölgy, Kiskomáromhegy, vasúti őrházak. A gazdák jó részének szőlője is van a galamboki, karosi és csapi hegyen, mivel Kiskomáromnak csak egy szőlőhegye volt. Jó szőlőt és bort termeltek, fejlett volt a gyümölcstermelésük is.

1951-ben sütőüzem működése kezdődött. 1952-ben Kiskomáromi Vegyes Kisipari Szövetkezet alakult a következő szakmákból: asztalos, bognár, cementáru-készítő, (ennek nyomait a kerítések is őrzik) cipész, férfiszabó, lakatos, köteles, szobafestő. Építőbrigád is alakult. 1962-64 között elkészült az új művelődési ház, ami a 2000.-dik évek második felében megújult. Az elmúlt 15 évben az orvosi rendelő és gyógyszertár is korszerűsödött. Kiskomárom történeti magja megtartotta központi szerepét elhelyezkedésében és a befogadott funkciókban.

Zalakomár településrésze **ORMÁNDPUSZTA** is. 1412-ben Ormandhyda néven említik először, 1768 Ormánd, Ormándhida, 1832 Ormándpuszta. Komárvárostól délkeletre, Zala és Somogy megye határán sík és enyhén dombos területen fekszik. 1412-ben a Kanizsai család és az óbudai káptalan birtokperében szerepelt először. 1548-ban a török teljesen elpusztította. Az 1768. évi úrbér rendezésekor földesura Somssich Antal. A településrész a leszármazottak tulajdonában maradt 1945-ig. A XVIII. század utolsó harmadában csak 3 házas zsellér lakta. 1770-ben már 11 család lakta 43 lélekkel és 29 adózóval. Temploma, papja nem volt, a tanítói szolgálatot a kiskomáromi tanító látta el. 1828-ban önálló faluként emlegetik. A XIX. század második felétől Komárvároshoz tartozott. 1962-ben külterületi lakott hely 26 lélekkel. Összességében a településrész nem növekedett, de nem is sorvadt el.

A nagy parkkal övezett eklektikus stílusú Somssich-kastélyban 1945. után SZOT iskolaszanatórium, majd gyermeküdülő működött. Az ezredfordulón idősek szociális otthona működött a kastély falai között. Napjainkban üresen áll.

1.14.6.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán a településfejlesztési koncepcióhoz 2012. decemberében készült kulturális örökségvédelmi hatástanulmány Dr. Vándor László régész feldolgozásában. A hatástanulmány számba veszi a nagykanizsai Thúry György Múzeum és a zalaegerszegi Göcsej Múzeum gyűjtőkörébe tartozó adatokat, valamint a korábbi KÖH adatbázisának adatait a régészeti lelőhelyek kapcsán. Ezek a régészeti lelőhelyek megegyeznek a korábbi tervben szereplő, valamint az adatszolgáltatásként kapott lelőhelyekkel. A régészeti lelőhelyek épültek be a településszerkezeti és szabályozási tervbe. kiskomáromi településrészen 9db

lelőhely került be a településszerkezeti tervbe. Ezek jellemzően beépítetlen külterületi részeken lelhetők fel. A Kiskomáromi vár nyomait az Árpád utcához kapcsolódó beépítetlen, közparki besorolású zöldterületen találták meg. (Árpádkori temető, őskori, bronzkori telep maradványa, ismeretlenkor telep maradványa,)

Az autópálya megvalósításához kapcsolódóan kerültek elő jelenségek leletek telep és temetőmaradványok, cserepek.

Komárváros településrészen az új központban az iskola és óvoda környezetében jelenségek, cserepek kerültek elő.

Ormándpusztától délre 3 régészeti lelőhely van, a beazonosítás szerint Árpád-kori cserép, újkori - törökkori telep maradványa, őskori vaskori telep maradványa, árpád-kori cserép.

Zalakomár területén régészetileg védett terület, valamint védetté nyilvánított országos jelentőségű régészeti lelőhely nincsen.

1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

Zalakomár területén védett épített környezet nincsen. A műemléki templom rendelkezik műemléki környezettel. A kapott adatszolgáltatás alapján kerül a településrendezési eszközökre a műemléki környezet lehatárolása.

Helyi egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők nem őrződtek meg a településen. A helyi épített környezet kultúrtörténeti emlékei csak nyomokban, és rendkívül rossz műszaki állapotban lelhetők fel.

A történeti mag, utcahálózat és telekszerkezet Kiskomáromban, Komárvárosban és Ormándpusztán is megmaradt, annak ellenére, hogy a hatályos szabályozási terv a közterületek szélesítését rögzítette. A kiszabályozások végrehajtására nem került sor. Az országos úthálózati elemek földhivatali nyilvántartási szélességének megváltoztatását a forgalomnagyság nem tette szükségessé nem tette indokolttá.

1.14.6.4. Műemlék, műemlék-együttes

KISKOMÁROM

R. k. templom (Szentháromság**) 6389**
Kossuth Lajos u. 17. hrsz.: 226

Műemléki környezete a szabályozási terven feltüntetve, telekhatárosan, az adatszolgáltatás alapján. A templom 1744-1770 között épült és 1772-ben szentelték fel a Szentháromság tiszteletére. A templom a barokk stílus jegyeit hordozza. Szabadon álló, keletelt, egyhajós, kosáríves szentélyzáródású templom, nyugati homlokzata előtt toronnyal, a szentély felől kontyolt nyeregtetővel, a szentély északi oldalához csatlakozó sekrestyével. A nyugati homlokzat szélső tengelyeiben két üres szoborfülke. Csehsüveg boltozatos hajó, a hajó bejárati oldalán falazott-, oldalfalai mentén öntöttvas szerkezetű karzatok, feljárókkal. Falképek egy részét Dorffmaister István készítette, aki 1781-ben és 1793-ban dolgozott a templomban. A képeket 1941-ben restaurálták. A templom berendezése: jellemzően 18. század második feléből származik; keresztelőkút, 1698; főoltárkép, 1781 (Dorffmaister István), mellékoltárképek, padok, nyílászárók, szószék, 18. század második fele. Orgona: 1866 (Mooser Lajos). Épült 1772-ben, oldalkarzatai a 19. század végén készültek. A templom nyugati homlokzata előtt: Szent Sebestyén és Szent Flórián szobra, közöttük magas, nyolcszögű pillértalapzaton Immaculata, 1856-ból.

1.14.6.6. Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

A településen nincsen történeti kert, nincs történeti értékű temető és műemlékvédelmi szempontból jelentős temetkezési emlékhely.

1.14.6.7. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

Zalakomár területén nincsen műemléki terület. A műemléki környezet a Szentháromság templomot veszi körül, a kapott adatszolgáltatás alapján kerül a szabályozási tervre, a helyrajzi számos jegyzék a HÉSZ függelékévé válik.

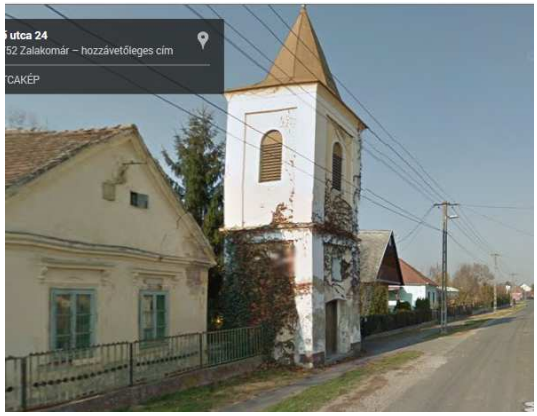
1.14.6.8. Nemzeti emlékhely

Zalakomár területén nincsen nemzeti emlékhely.

1.14.6.9. Helyi védelem

Helyi egyedi védelemre javasolt a korábbi terv szerint a **Somssich kastély** központi épülete. A községhez tartozó többhektáros erdőben hatalmas park közepén található az eklektikus stílusú Somssich-kastély. Idősek szociális otthonaként működött, majd magántulajdonba került. A körülötte lévő parkot értékes élőfa gyűjteménye és botanikai értéke miatt védetté nyilvánították (15/2007 (XI. 28.) önkormányzati rendelettel. Somsich Antal gróf építtette 1906 és 1910 között. Nagy 16 hektáros parkkal övezett a századforduló stílusában épített Somssich-kastély gazdasági központként működött 1945. évig. Ezt követően SZOT iskolaszanatórium, majd gyermeküdülő működött benne. Az utolsó funkció szociális otthoni funkció volt. Jelenleg magántulajdonban van és üresen áll.

A kiskomáromi temetőkápolna szintén egyedi védelemre javasolt épület, a Kossuth Lajos utcai lakótelkek fölé magasodik. Bejárata két lakótelek között vezet fel a temetőhöz és a kápolnához. A kápolna a XIX. század végének építészeti színvonalát, emlékét képviseli.

	
Felső-töllösi kápolna: Galamboki útelágazásnál található. A régi kép régi állapotot tükröz, az eltelt időben a fákat kivágták, a fehér meszelés helyett színezett festés került a kápolnára. Kivágat: streetview	Komárváros részben a Fő utca történeti szakaszán áll a XIX. század második felében épült, négyszögletes alaprajzú, épített harangláb. Műszaki állapota rendkívül rossz. Mint a múlt sajátos emléke, a helytörténeti dokumentáláson túl megőrzésre érdemes. Kivágat: streetview

	1861. év a Budapest - Nagykanizsa vasútvonal átadásának ideje. A vasútvonal megléte gazdasági mikrocentrum szerepét is segítette. A környék gazdasági és kulturális életében jelentős helyet foglalt el. Vasútállomása vasúttörténeti, települési kultúrtörténeti emlék. Műszaki állapota kedvezőtlen képet sugall a településre vasúton érkezőknek.

Jellegzetes lakóépület egy – két helyen még fellelhető a településen belül. Ezek helyét a szabályozási terv tünteti fel. A lakóépületeknél a helyi védelemre vonatkozó javaslat elsősorban a dokumentálást a helytörténeti gyűjteményben való megőrzést jelenti. A lakóépületeknél a műszaki állapot és az értékszemlélet hiánya a fizikai megújítás ellen hat.

1.14.7. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET KONFLIKTUSAI, PROBLÉMÁI

A helyi építési szabályzat kapcsán:

Az építési szabályzat, építési övezetenként határozta meg az építési jogot, építési feltételeket és lehetőségeket. Így a létrejött, szabályzatban szereplő övezetek száma 108 db építési övezet, a település léptékében nehezen kezelhető. Normatívabb jellegű övezeti rendszer kialakítása kedvezőbb.

A rendelet részeként került sor tévesen, a szintterület sűrűség meghatározására. A szintterület sűrűség a szerkezeti terv része, nem szabályozási elem, építésjogi szempontból nem értelmezhető, tömbszinten határozza meg a beépítési sűrűséget és nem telekre vetítetten. A kötelező szabályozási elemek megnevezésére konkrétan nem került sor, az irányadó elemek közé a telekalakítással kapcsolatos elemek kerültek.

A lakóövezeteknél falusias lakóövezetbe és kisvárosias lakóövezetbe kerültek a telkek, bizonyos helyeken léptékváltó építménymagasság meghatározásával. Az emeletes épületek száma az elmúlt 15 évben nem szaporodott, nem is szerencsés a településkarakterétől idegen emeletes épületek szorgalmazása, nem duplázódott meg az önkormányzati épület magassága sem és magassági korlátok nélkül nem épültek át a gazdasági, majorsági épületek sem.

Balaton törvény terület-felhasználásba és építésszabályozásban jelentős korlátozásokat rögzít, a jelenlegi állapotokhoz képest a változtatás lehetőségeit minimalizálja. A településszerkezeti terven és a szabályozási terven is a rögzített közparki területfelhasználás 9,61ha területű. A ténylegesen közkerti szinten kialakított és önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő zöldterületek, zöldfelületek ennek megközelítően ¼-t teszik ki.

Az épített környezet szintjén problémát az avult állapotú lakóépületek jelentenek. Utcaképi lakókörnyezeti szinten kedvezőtlen az összhatása az omladozó vakolatú házaknak, rendezetlen portáknak. Ugyancsak a jókarbantartás hiányát sugallják a felhagyott kereskedelmi vendéglátó épületek, a megszűnt, nem működő egyéb ipari, gazdasági épületek.

1.15. KÖZLEKEDÉS

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények" megnevezésű, ÚT 2-1.218:2003 sz. útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az ÚT 2-1.201:2008 Közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

1.15.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Zalakomár területét több országos közút is érinti. A település belterületén halad át a 7 sz. főút, a 6831 j., a 6805 j. és a 7511 j. mellékút, valamint a 68170 j. mellékút. Külterületét érinti a felsoroltakon kívül az M7 autópálya, és a 7521 j. mellékút.

A keleti és nyugati irányú gyorsforgalmi kapcsolatot a 7 sz. elsőrendű főutat tehermentesítő M7 autópálya biztosítja. Az M7 autópálya nemzetközi út, száma E71, Budapest és a horvátországi határátkelő, Letenye között halad Budapestről, Székesfehérváron át a Balaton déli partján, kétszer két sávon. Zalakomár településről az autópálya a 7. sz. főútról érhető el.

A település jelentős útja a 7 sz. főút mely kelet-nyugat irányban húzódik a település központján keresztül. A főút Budapestről indulva halad Letenye országhatárig Székesfehérvár, Siófok, Nagykanizsa nagyvárosokat érintve.

A 6831 j. mellékút Zalakomár és Sármellék összekötő útjaként szolgál. Az út Sármellékről indulva halad déli irányban, Zalavárt érintve valamint Balatonmagyaródon át haladva Zalakomár belterületén éri el a 7. sz. főutat és halad tovább a vasútállomásig.

A Galambokot és Marcalit összekötő 6805 j. mellékút a település déli részén halad tovább Somogysimonyi, Nemesvid, Kisvid majd Szőcsénypuszta felé. A 6831 j. mellékúthoz csatlakozó 7511 j. mellékút Zalakomárt köti össze Nagykanizsával. A 7521 j. mellékút a 7511 j. útból ágazik ki Zalakaros felé. A 68170 j. Zalakomár elkerülő út a 6805 j. mellékutat köti össze a 7 sz. főúttal.

A településről elmondható, hogy jól kiépített útkapcsolatokkal rendelkezik a környező térség felé minden irányban.

Zalakomár területén halad át a MÁV 30. sz. Székesfehérvár-Nagykanizsa vasúti fővonal, melynek folytatása a MÁV 30a kétvágányú vasúti fővonal Budapesttől Székesfehérvárig. A településnek saját vasúti vasútállomása van a vonalon.

A szomszédos Zalakaroson repülőtér található, Zalakomár határában. A leszálló pálya déli része és a 400m2-es hangár Zalakomár közigazgatási területén van.

1.15.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

1.15.2.1 A település belső közlekedési hálózatának és létesítményeinek vizsgálata

A közlekedési úthálózat gerincét a Zalakomárt és Sármelléket összekötő út, valamint a Galambok-Marcali összekötő út adja.

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település lakóutcái, valamint található néhány az országos mellékutakkal párhuzamos utca is. A település úthálózata rácsos szerkezetű.

A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák jellemzően szűkek, szabályozási szélességük kicsi.

A településen található néhány burkolatlan út, de ez a kicsi forgalom miatt nem jelent problémát.

1.15.2.2 Csomópontok kialakítása

A település összes csomópontja szintbeni kiépítésű. A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják.

Zalakomár térségének forgalmi vizsgálata

2013

Út száma	Fekvés	Szelvények			ÁNF	ÁNF	Személy-gépkocsi	Kisteher-gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Teher-gépkocsi forgalom aránya
									egyes	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speci-ális				
					[E/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	
M7	**K**	182+865	-	187+425	**15256**	**10246**	5083	1771	70	2	224	226	107	2713	4	46	0	0	32%
M7	**K**	187+425	-	205+662	**15258**	**10247**	5083	1771	71	2	224	226	107	2713	4	46	0	0	32%
M7	**K**	205+662	-	218+467	**13229**	**8490**	4081	1199	79	0	94	398	217	2375	2	45	0	0	36%
7	**K**	167+600	-	187+041	**1455**	**1326**	1081	144	16	0	23	15	4	19	0	12	1	11	5%
7	**K**	187+041	-	195+696	**1455**	**1326**	1081	144	16	0	23	15	4	19	0	12	1	11	5%
7	**K**	195+696	-	201+071	**6260**	**5928**	4644	1024	88	11	39	53	11	20	1	30	3	4	2%
6831	**K**	0+000	-	2+611	**1658**	**1487**	1006	175	34	8	20	12	17	61	1	27	110	16	7%
6831	**K**	2+611	-	16+618	**937**	**646**	350	102	4	0	79	45	32	22	0	0	0	12	28%
6805	**K**	23+041	-	30+319	**935**	**753**	430	176	28	0	64	5	10	13	2	10	10	5	12%
7511	**L**	0+000	-	5+038	**333**	**331**	246	39	0	0	3	5	0	1	0	10	19	8	3%
7521	**K**	0+000	-	3+506	**1336**	**1275**	1101	88	27	0	13	4	1	1	0	10	23	7	1%
68170	**K**	0+000	-	1+443	**109**	**88**	48	13	0	0	7	3	2	0	0	5	5	5	14%

2015

Út száma	Fekvés	Szelvények			ÁNF	ÁNF	Személy-gépkocsi	Kisteher-gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Teher-gépkocsi forgalom aránya
									egyes	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speci-ális				
					[E/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	
M7	**K**	182+865	-	187+425	**16070**	**10774**	5332	1858	71	2	237	239	113	2871	4	47	0	0	32%
M7	**K**	187+425	-	205+662	**16082**	**10738**	5282	1840	72	2	239	241	114	2897	4	47	0	0	33%
M7	**K**	205+662	-	218+467	**13964**	**8909**	4241	1246	80	0	100	425	232	2537	2	46	0	0	37%
7	**K**	167+600	-	187+041	**1522**	**1389**	1134	151	16	0	24	16	4	20	0	12	1	11	5%
7	**K**	187+041	-	195+696	**1513**	**1378**	1124	149	16	0	24	17	4	20	0	12	1	11	5%
7	**K**	195+696	-	201+071	**6508**	**6161**	4826	1064	90	11	42	56	12	21	1	31	3	4	2%
6831	**K**	0+000	-	2+611	**1717**	**1539**	1045	182	33	8	21	13	18	64	1	28	110	16	8%
6831	**K**	2+611	-	16+618	**975**	**672**	364	106	4	0	82	47	33	24	0	0	0	12	28%
6805	**K**	23+041	-	30+319	**969**	**781**	447	183	27	0	67	5	11	14	2	10	10	5	13%
7511	**L**	0+000	-	5+038	**343**	**341**	255	40	0	0	3	5	0	1	0	10	19	8	3%
7521	**K**	0+000	-	3+506	**1382**	**1321**	1144	91	26	0	14	4	1	1	0	10	23	7	2%
68170	**K**	0+000	-	1+443	**112**	**91**	50	14	0	0	7	3	2	0	0	5	5	5	13%

2030

Út száma	Fekvés	Szelvények			ÁNF	ÁNF	Személy-gépkocsi	Kisteher-gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Teher-gépkocsi forgalom aránya
									egyes	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speci-ális				
					[E/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	
M7	**K**	182+865	-	187+425	**22816**	**14847**	7026	2448	74	2	358	361	172	4346	7	53	0	0	35%
M7	**K**	187+425	-	205+662	**22065**	**13902**	6229	2170	76	2	367	370	176	4451	7	54	0	0	39%
M7	**K**	205+662	-	218+467	**19380**	**11670**	5001	1469	84	0	154	652	357	3897	3	53	0	0	43%
7	**K**	167+600	-	187+041	**2021**	**1835**	1495	199	17	0	36	25	7	30	0	14	1	11	5%
7	**K**	187+041	-	195+696	**1830**	**1643**	1325	176	17	0	37	25	7	30	0	14	1	11	6%
7	**K**	195+696	-	201+071	**7757**	**7297**	5691	1255	94	12	64	86	19	32	2	35	3	4	3%
6831	**K**	0+000	-	2+611	**2177**	**1920**	1321	230	34	8	31	18	26	92	2	32	110	16	9%
6831	**K**	2+611	-	16+618	**1299**	**876**	460	134	4	0	118	67	47	34	0	0	0	12	30%
6805	**K**	23+041	-	30+319	**1247**	**994**	565	232	28	0	96	8	15	20	3	12	10	5	14%
7511	**L**	0+000	-	5+038	**435**	**428**	323	51	0	0	5	8	0	2	0	12	19	8	4%
7521	**K**	0+000	-	3+506	**1738**	**1660**	1446	115	27	0	20	6	2	2	0	12	23	7	2%
68170	**K**	0+000	-	1+443	**146**	**115**	63	17	0	0	11	5	3	0	0	6	5	5	17%

2040

Út száma	Fekvés	Szelvények			ÁNF	ÁNF	Személy-gépkocsi	Kisteher-gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Teher-gépkocsi forgalom aránya
									egyes	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speci-ális				
					[E/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	[j/nap]	
M7	**K**	182+865	-	187+425	**28805**	**18126**	8122	2830	69	2	482	486	231	5847	9	48	0	0	39%
M7	**K**	187+425	-	205+662	**26292**	**15949**	6677	2326	65	2	467	471	224	5663	9	45	0	0	43%
M7	**K**	205+662	-	218+467	**23259**	**13495**	5361	1575	73	0	196	830	454	4958	4	44	0	0	48%
7	**K**	167+600	-	187+041	**2364**	**2130**	1728	230	16	0	49	33	9	40	0	13	1	11	6%
7	**K**	187+041	-	195+696	**2001**	**1775**	1420	189	15	0	47	32	9	39	0	12	1	11	7%
7	**K**	195+696	-	201+071	**8355**	**7832**	6101	1345	81	10	82	110	24	41	2	29	3	4	3%
6831	**K**	0+000	-	2+611	**2463**	**2115**	1440	251	42	10	40	24	34	119	2	27	110	16	10%
6831	**K**	2+611	-	16+618	**1550**	**1008**	501	146	5	0	152	87	61	44	0	0	0	12	34%
6805	**K**	23+041	-	30+319	**1443**	**1114**	616	253	35	0	125	10	20	26	4	10	10	5	17%
7511	**L**	0+000	-	5+038	**471**	**462**	352	55	0	0	6	10	0	2	0	10	19	8	4%
7521	**K**	0+000	-	3+506	**1911**	**1812**	1575	126	33	0	26	8	2	2	0	10	23	7	2%
68170	**K**	0+000	-	1+443	**166**	**127**	69	19	0	0	14	6	4	0	0	5	5	5	19%

A csatlakozó utak a főút felé „Elsőbbségadás kötelező" és „Állj! Elsőbbségadás kötelező" táblával szabályozottak, a gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak.

A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező.

Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Beavatkozást csak a geometriailag nem megfelelő, szűk csomópontok indokolhatnak.

A forgalmi vizsgálatot az országos forgalomszámlálási adatokból az ÚT 2-1.201 és ÚT 2-1.118 műszaki előírás szerint számított várható forgalmak segítségével végeztük el. A forgalmi vizsgálat alapja a 2012. évi országos forgalomszámlálási adatok.

Zalakomár esetében a település helyi cél forgalma mellett jelentős átmenő forgalom is jelentkezik. A személygépjármű forgalom mellett a tranzitforgalom a település országos közútjain bonyolódik. A településen található néhány olyan mezőgazdasági, és termelő egység, amely teherforgalmat is bonyolít. A külterületi önkormányzati utak forgalma a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos és minimális.

A szomszédos települések többsége közvetlenül elérhető. A település közigazgatási határán belül található az M7 autópálya. Az M7 autópálya éves és heti forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege 'F', üdülő jelleg erős hétvégi forgalommal (főként Balaton környéke) Az M7 autópálya majdnem teljes hosszában, 7sz. főút jelentős hosszban a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest nagyobb, mint 1,4. A napi forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege „1", az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon jelentős, nagyobb mint 25%.

A vizsgált terület másik szakaszán, 7 sz. főút éves és heti forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege 'D'. Enyhe szezonális jelleg a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest 1,1-1,2 közötti. A napi forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege „3", az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon kicsi, legfeljebb 18%.

A 6831 j. mellékút éves és heti forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege 'D', enyhe. Szezonális jelleg a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest 1,1-1,2 közötti. A napi forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege „2", az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon átlagos, 18-25% közötti.

A 6805 j. mellékút éves és heti forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege 'C', átlagos jellegű forgalom a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa nagyobb, mint 0,8. A napi forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege „3", az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon kicsi, legfeljebb 18%.

A 7511 j. mellékút éves és heti forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege 'B' tranzit és regionális kapcsolatok üdülő vagy turista jelleg nélkül a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa 0,7-0,8 közötti. A napi forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege „3", az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon kicsi, legfeljebb 18%.

A 7521 j. mellékút éves és heti forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege 'E', tranzit jelleg, határozott nyári üdülő vagy turista jelleggel a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest 1,2 és 1,4 közötti. A napi forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege „2", az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon átlagos, 18-25% közötti.

A 68170 j. mellékút éves és heti forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege 'C', átlagos jellegű forgalom a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa nagyobb, mint 0,8. A napi forgalomlefolyás szerinti forgalomjellege „3", az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon kicsi, legfeljebb 18%.

A települést érintő, illetve a fontosabb térségi utak forgalmát a „Zalakomár térségének forgalmi vizsgálata" című táblázat mutatja. A forgalmi vizsgálatból megállapítható, hogy a **települést érintő közutak terhelése jelenleg** az

Út 2-1.201 műszaki előírás alapján **bőven az eltűrhető, sőt a megfelelő határértékek alatt van. A térségben jelentős forgalma az M7 autópályának és a 7 sz. főútnak van.**

1.15.2.3 Utak állapota

Zalakomár területén az országos közutak burkolatának minősége megfelelő, a település egyéb burkolata közepes ill. rossz minőségű. A településen még vannak burkolatlan utcák. A rossz állapotú burkolat forgalmi hatásai még nem jelentkeznek, azonban ennek elkerülése érdekében kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat állapotának javítására. Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvíz elvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

1.15.2.4 Közösségi közlekedés

Zalakomár belterületén több autóbusz megállóhely található, melyek:

- Zalakomár, iskola
- Zalakomár, Ormándpuszta, autóbusz-váróterem
- Zalakomár, Árpád u. 109
- Zalakomár, elágazás,
- Zalakomár, Kossuth u. 45.
- Zalakomár, kultúrház
- Zalakomár, Ormándpuszta, üdülő
- Zalakomár Rákóczi u.
- Zalakomár, szövetkezeti bolt
- Zalakomár, vasútállomás

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Autóbusz állomás található Nagykanizsán. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

Vasútállomás a központi belterület keleti szélén található, a vasúti közlekedés szerepe a közösségi közlekedésben kicsi.

1.15.2.5 Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A gyalogosközlekedés számára a település útja egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol vegyeshasználatú a kialakítás a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapota közepes vagy rossz minőségű, több helyen a szélessége nem elegendő.

Zalakomár beletartozik a Kis-Balaton kerékpáros kisrégióba. A területen a kerékpározás elsősorban kiegészítő jellegű turisztikai, illetve öko-turisztikai kínálatot jelent. A Balaton Régió kerékpáros-turisztikai projekt előkészítő dokumentuma alapján a településen jelenleg 1375 m kistérségi, települési kerékpárút van, valamint 2421 m kistérségi kijelölt kerékpárút kisforgalmú közúton. A tervek alapján sem a balatoni bringakör, sem a kistérségi kerékpárutak fejlesztése nem érinti a települést.

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. Legtöbb esetben a gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat. A településen a 6831 j. út mentén található kerékpárút, mely elágazik a 7511 j. mellékút felé.

A 6831 j. mellékút Zalakomártól a kis-balatoni kerékpárútig kerékpárbarát út. A 7511 j. mellékút a 7521 j. mellékúti elágazásig, és a 7521 j. út a repülőtérig szintén kerékpárbarát út.

1.15.2.6 Parkolás

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A központban gazdasági egységekhez parkolót alakítottak ki. Több helyen betonburkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi

szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

1.16. KÖZMŰVESÍTÉS

A település közműhálózatokkal ellátott, csaknem teljes kiépítettségű valamennyi közműhálózat. A településközponttól távolabb eső részek csatornázása, közművesítése ugyan nem teljes, azonban ivóvíz, elektromos áram, gázellátás gerinchálózatai teljesen kiépítettek. A kábel TV és internetes kapcsolatok a meglévő hálózatok (elektromos, gyenge áramú) nyomvonalát, részben azok kiépített infrastruktúráját használva szintén elérhetők a település jelentős részén. Ez utóbbit illetően a mobil kommunikációs eszközök térhódításával a település teljes bel és külterületei lefedettek telekommunikációs hálózatokkal.

1.16.1. VÍZIKÖZMŰVEK

1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

A terület a Délzalai Víz- és Csatornamű ZRt. szolgáltatási területéhez tartozik. A tervezési területen a vezetékes ivóvíz hálózat kiépült. Az ivóvíz minősége - mivel a vezetékes vízellátás megoldott - jónak mondható. A környező falvak egy része a nagykanizsai VÍZMŰ által üzemeltetett Mura II. kútról kapja az ivóvizet. A településre jellemző, hogy megoldott a fertőtlenítés és vastalanítás.

1.16.1.2. Szennyvízelvezetés

A Nagyközségtől nyugatra a 7. számú főúttól délre létesült a szennyvíztisztító telep. A korábbi jogszabályok alapján a hatályos tervben meghatározott védőtávolsága a lakóépületektől 300 m. A védőtávolság szabályozása az OTÉK-ból kikerült. A tényleges értéket egyedileg szükséges meghatározni a technológia függvényében.

A település közel teljes mértékben csatornázott. Csatornázatlan Ormándpuszta lakóterületi és különleges mezőgazdasági üzemi része, valamint a központi belterületen a Hunyadi utca vasúttól délre eső szakasza. A Zalakomári szennyvíztisztító telep a Zala, illetve a Balaton vízgyűjtőjén helyezkedik el, a Kiskomáromi – csatorna mellett, üzemeltetője a Délzalai Víz és Csatornamű Zrt. A településen elválasztott rendszerű csatorna üzemel és szállítja a szennyvizet a tisztítótelepre. A tisztítótelepen a biológiai tisztítás eleveniszapos biológiai tisztítási technológiával, nitrifikációval és denitrifikációval, biológiai és vegyszeres foszfor letávolítással történik. A tisztított szennyvizek befogadója a Kiskomáromi csatorna.

A szennyvíz tisztítótelep meglevő szabad kapacitásával Zalakomár teljes körű és további három, Balatonmagyaród, Nemesvid valamint Somogysimonyi települések szennyvizeit fogadja és kezeli. A technológiából adódó védőtávolság meghatározására nem került sor.

1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Zalakomár földrajzi értelemben a Kelet-Zalai dombsághoz tartozik, mely a Principális völgyétől keletre húzódik. Közigazgatási területe igen terjedelmes, észak-déli irányban elnyújtott. Területén a tágabb földrajzi egységre jellemző észak-déli irányú vízfolyások találhatók, melyeknek befogadója a Kis-Balaton. A területe nyugati részén a Kiskomáromi csatorna gyűjti össze a Banya-völgyi patak, a Galamboki patak, a Kiskomáromi malomárok, Büdös árok vizeit, a keleti részen a Zala-Somogy határárok gyűjti össze a Miháldi vízfolyást, malomárok, Csöngőkuti patak, valamint a kisebb árkok vizeit.

A keletkező csapadékvíz elvezetését a település belterületén lévő árkok, csatornák biztosítják. A település nagy részén nyílt árokkal történik a csapadékvíz elvezetés. Sok árokszakasz elhanyagolt, nem karbantartott.

1.16.2. ENERGIA-KÖZMŰVEK

1.16.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás

Villamos energia

Zalakomár területén a villamos energia-ellátás jónak mondható. A közép és kisfeszültségű hálózat szabadvezetékkel került kiépítésre. A település kisfeszültségű elektromos árammal kielégítően ellátott, az esetleges fejlesztési igényeknek megfelelően a hálózati kapacitások bővítésével, nagy valószínűséggel biztosíthatóak.

Zalakomár külterületén, Ormándpusztától északra halad át 400 kV szabadvezeték.

A vonatkozó 2/2013 NGM rendelet a nagyfeszültségű villamos távvezeték hálózat védőtávolságát mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső áramvezetőktől írja elő. A szélső fázisvezető tengelytől mért távolságnak figyelembe vételével (a jellemző oszlopkép esetén) az alábbiak szerint alakul:

400 kV védőtávolság: 28,0-28,0 m

20 kV védőtávolság: 5,0-5,0 m

A biztonsági övezetben a fenti rendelet a betartása kötelező, a tilalmi övezetben bármilyen tevékenység végzéséhez a létesítmény Üzemben tartójának engedélye szükséges.

Közvilágítás

Zalakomár területén kiépült a közvilágítás, a hálózat helyenként elavult, régi. A település jelenlegi közvilágítása jellemzően a kisfeszültségű szabadvezetékes, vagy légkábel-vezetékes hálózatról üzemel. A kisfeszültségű vezetéktartó oszlopsorra – különféle - oszloptoldó karokkal szerelt lámpatesteket szereltek. A korábbi követelményeknek megfelelő lámpatestekben - nagynyomású nátriumlámpás, valamint kompaktfénycsöves fényforrások üzemelnek.

Gázellátás

A település energiaellátásában jelentős szerepet tölt be a földgáz, mint energiahordozó. A földgázellátás üzemeltetője a E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt.

A településközpont belterülete kielégítően ellátott gázzal. A gázellátást nagy-középnyomású hálózat biztosítja, amelyre a házi bekötések egyedi fogyasztói gáznyomás szabályozón keresztül csatlakoznak. Az országosnak megfelelő mértékben a gázhálózatról biztosított a téli fűtési igények kielégítésére a gázmennyiség. Szükség szerinti fejlesztéssel jelentős gázmennyiség is elérhetővé válik, így a fejlesztési területek elláthatók.

Védőtávolságok:

nagyközép nyomású hálózatoknál	5,0 – 5,0 m
középnyomású hálózatoknál	4,0 – 4,0 m
kisnyomású hálózatoknál	2,0 - 2,0 m
gáznyomás-szabályozó berendezésnél	10,0x10,0 m-es terület

A biztonsági övezeten belül a rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező.

1.16.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Zalakomár területén a fizikai adottságok és az anyagi lehetőségek hiánya miatt nem jellemző a megújuló energia források alkalmazása.

1.16.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS (VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÁLÓZAT, VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI ÉPÍTMÉNYEK)

Zalakomár területén a vezetékes telefonvonal a Magyar Telekom szolgáltatási területébe tartozik, az országos hálózatba a 93-as körzetszámmal kapcsolódik. A hálózaton hang, ADSL Internet és TV szolgáltatás üzemel a hálózati lehetőségek függvényében.

Föld feletti távközlési légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonaltól mérve 1,0 méteres távolságig terjed. Földalatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

Zalakomár területe mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

1.17. KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 1.§ (2) a) bekezdése értelmében a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv [1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés b) és c) pontja] kidolgozása során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező. A Kormányrendelet 6. §-a alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része.

A környezeti vizsgálat és értékelés lehetőséget ad a tervezett változtatások várható környezeti hatásainak mérlegelésére, a döntések megalapozására és indoklására, valamint a magasabb rendű, releváns jogszabályoknak, terveknek való megfeleltetésre. A településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán a településszerkezetben, a terület-felhasználásban és az építésszabályozásban nem történik olyan változtatás, amelynek következtében várható környezeti hatások jelentősnek minősíthetők. A változások igen kismértékűek, elsősorban a jóváhagyás óta megváltozott jogszabályi környezetnek való megfeleltetést és a kialakult állapotból eredő támogatható igényeket kívánják szolgálni.

A Kormányrendelet 7.§ (1) bekezdése alapján az Önkormányzat, mint a terv kidolgozója a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének, vagyis tematikájának megállapításához kikérte a Kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott, környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét. A környezet védelméért felelős szervek beérkezett véleményeikben elfogadták a környezeti vizsgálat tervezett tematikáját.

A felülvizsgálathoz tehát önálló dokumentumként környezeti értékelés is készül, amelynek környezetvédelmi véleményezési eljárását a településrendezési terv egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egyidejűleg célszerű lefolytatni, mert a környezeti értékelésre vonatkozó véleményezési eljárás nélkül a tervezett településrendezési eszközök nem fogadhatók el.

1.17.1. TALAJ

A Zala és a nagyobb mellékvizeinek a völgyét iszapos üledék borítja, helyenként 4-6 m vastagságban. A területet jellemző talajtípusok a réti talajok. Mechanikai összetételük az alapkőzet szerint változik, löszön, tőzegen, vagy pannon talajon alakultak ki. Zalakomár térségében nagy kiterjedésben tőzeg fekszik. A talajképződés során döntően a hidromorf hatások érvényesülnek, amelyek hatására tömődött, pórusszegény talajszerkezet alakulhat ki. A térség jellegzetes talajtípusai az agyagbemosódásos barna erdőtalaj és a réti talajok. Kisebb arányban jelen vannak a lápos réti-, a pszeudoglejes barna erdő- és homokos váztalajok. Összességében elmondható, hogy a

térség talajadottságai lényegesen jobbak a szomszédos területek minőségénél, és megfelelőek a mezőgazdasági műveléshez.

A talajok termékenységét alapvetően a vízszabályozással lehet befolyásolni. Zalakomár térségében a vízszabályozás a Balaton vízminőség-védelmét szolgáló Kis-Balaton „szűrőmezős berekterületének" rekonstruálása miatt sajátos.

A területen akkumulálódott talajszennyezés nem ismert. A szennyvíztisztító telephez kapcsoltan hasznosított nyárfás árkos biológiai tisztító-mező területén a szennyvíz nehézfém-tartalmától függően halmozódhatott fel szennyezés, de ennek viszonylag kicsi a kockázata a gazdasági területek jellege miatt.

A külszíni bányaművelésű bányatelkek területén a talaj letermelésével, a termőterület megszűnésével kell számolni. A bányaterületek rekultivációs céljaként a bányaművelés jelegétől függően a biológiailag aktív zöldfelület elérése, a talajvízállástól függően, nádas, gyepes, fás terület kialakítása határozható meg.

A talajok károsodását, a talajszerkezet romlását okozhatja a belvízzel veszélyeztetett területeken a tartós vízborítottság, illetve a tartós magas talajvíz-állás.

A területen működő állattartó telepeken, illetve az egyéni állattartás során keletkező trágya elhelyezése a talajjavítást szolgálóan a mezőgazdasági területeken történik. A trágya mezőgazdasági területre juttatása, ártalmatlanítása, illetve hasznosítása csak a talajvédelmi hatóság engedélyével, az év meghatározott időszakában, meghatározott területeken történik. A vonatkozó talajvédelmi-, közegészségügyi és környezetvédelmi előírások betartása mellett, egyéb járulékos kedvezőtlen környezeti terhelések elkerülésével, a a szerves anyag utánpótlással a talajminőség javulhat.

1.17.2. FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK

A *felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet célja a felszíni vizek minőségének megóvása, fenntartása és javítása, a vízi és vízközeli, továbbá a felszíni víztől közvetlenül függő szárazföldi élőhelyek és élő szervezetek fennmaradásához szükséges feltételek biztosítása, a vízhasználatok biztonsága, az emberi egészség-, és a környezeti állapot megőrzése érdekében a szennyezések megelőzése és csökkentése. A kormányrendelettel összhangban *az egyes befogadókba vezethető szennyező és mérgező anyagokra vonatkozó határértékeket a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól* szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet írja elő. E rendelet 2. melléklete szerint a település területe az 1. Balaton és vízgyűjtője közvetlen befogadói vízgyűjtő területi kategóriájába tartozik, így a településen az erre vonatkozó határértékeket kell figyelembe venni közvetlenül a befogadóba történő bevezetés esetén. Az egyes technológiákra vonatkozó határértékeket ugyanezen rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

A környezet vízvédelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, *a vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint *a termőföldről* szóló 1994. évi LV. törvény egyaránt meghatároz általános követelményeket a vizek és a föld védelme érdekében. A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti forrásaira és folyamataira. A védelemnek magába kell foglalnia a talaj termőképességének, víz- és levegőháztartásának védelmét is.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolásának a feltételrendszerét, a besorolásokat pedig a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza, mely szerint Zalakomár a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség védelmi területen lévő települések körébe tartozik.

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, amely *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szól, meghatározza a felszín alatti vízbázisok esetében a belső, külső, valamint a hidrogeológiai védőidom és védőterületek meghatározásának, kijelölésének, kialakításának, és fenntartásának módját. Zalakomár nem fekszik közüzemi ivóvízbázis védőterületén, illetve sérülékeny üzemelő vízbázis területén.

A Btv. 4/8. számú melléklete szerint a település területe a központi belterület nyugati és a belterülettől nyugatra lévő kisebb külterületi rész kivételével, a felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetébe (SZ-1) tartozik.

1.17.2.1. Kis-Balaton Vízvédelmi Rendszer (röviden: KBVR)

„A korábbi vízszabályozási munkák következtében a Kis-Balaton és a környező berkek vízminősé-védő funkciója megszűnt. A beépített és vízellátásba bekapcsolt területek növekedésével, a korábban a mezőgazdasági földművelést jellemző nagy mennyiségű kemikáliahasználat a Balatonba jutó vizek minőségének jelentős romlását okozta.

A Balaton vízutánpótlásának 45 %-át a vízgyűjtő feléről a Zala folyó szállítja az összes terhelés kb. felét kitevő tápanyaggal, hordalékkal együtt a Keszthelyi-öbölbe (mely a tó felületének mindössze 6,5 %-át, térfogatának 4,3 %-át teszi ki), ami az öböl sajátos áramlási viszonyai miatt nagyrészt ott is marad. Ennek szem előtt tartásával készítette el a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a Kis-Balaton Vízvédelmi Rendszer (rövidített nevén KBVR) koncepciótervét, melynek alapgondolata az volt, hogy a hajdan öbölként, illetve mocsárként létezett Zala-völgy ismételt elárasztásával kialakuló mocsaras-nádas terület a Zalán érkező tápanyagokat feldolgozza.

A Balaton lényeges nemzetgazdasági szerepe miatt szükségessé vált átfogó tervek készítése a Balaton vízminőségének javítására. A KBVR építése lényeges eleme a Balaton vízminőség-javítását előíró kormányprogramnak. A Balatont érő szennyezőforrások jelentős hányada diffúz eredetű, vagyis a keletkezés helyén hagyományos módszerekkel nem tarható vissza. A Kis-Balaton Vízvédelmi Rendszer elsődleges célja a Balatont (és különösen a Keszthelyi-öblöt) érő diffúz szennyezések visszatartása és ezáltal a vízminőség-romlás lassítása, megállítása. A hajdani mocsárvilág mesterséges rekonstrukciójával elérhető, hogy a Zalával érkező tápanyagokat a különböző növényi szervezetek még a Balatonba jutás előtt felvegyék, és ezáltal csökkentsék a Balaton terhelését. Ez lényegében azt jelenti, hogy a lezajló eutrofizációs folyamatok a Keszthelyi-öböl elé helyeződnek át. Az eredeti mocsárvilágból fennmaradt természetes és az építési munkálatok eredményeként létrejött természetközeli élőhelyek jelentős értéket képviselnek. Ezért az elmúlt években a vízminőség-védelmi funkció kiegészült természetvédelmi célokkal is. A vízminőség-védelmi, természetvédelmi, árvízvédelmi célok és feladatok megfelelő összehangolása csak számos kompromisszum eredményeként lehetséges, és sok időt igényel. A pénzügyi jellemzőkön kívül ez is indokolja, hogy a Kis-Balaton még ma sem a végleges formájában létezik, hogy lényeges feladatainak csak részben tehet eleget.

A világon egyedülálló vízvédelmi rendszerrel az eddig a Balatonban - főleg a Keszthelyi-öbölben - lejátszódó folyamatokat a Balaton elé, a Zala alsó szakaszán kialakítandó vízvédelmi rendszer területére helyezzük át. Ez a megoldás a mintegy 200 évvel ezelőtti, természetes állapothoz hasonlító viszonyokat állít elő.” (http://www.nyuduvizig.hu/index.php/vizrendezes/kis-balaton/kis-balaton-celok)

A Nagyközség területének északi részén fekszik a Kis-Balaton Vízvédelmi Rendszer részeként a Kis-Balaton II. víztározó és környezete. A terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része, az országos ökológiai hálózat magterülete, nemzetközi vadvizek területe, vagyis „Ramsari terület”.

A felszín alatti vizeket elsősorban a csatornázatlan területeken, illetve csatornarákötéssel nem rendelkező ingatlanokon keletkező és szabálytalanul elszikkadó kommunális szennyvíz jelenti.

A mezőgazdasági eredetű vízszennyezés a nitrát koncentráció emelkedésében jelentkezik leggyakrabban. A mezőgazdasági szennyezés kisebb mértékű a kommunális eredetűnél. A kemikáliák használata a költségkímélés miatt visszaesett, így a túladagolásból következő felszín alatti vízszennyezés veszélye csekély. A nagyüzemi és a háztáji állattartásból eredő trágya helytelen kezeléséből talajszennyezés, illetve a felszíni és a felszín alatti vizek szennyezése következhet. Zalakomár állattartó telepein szarvasmarhát, pulykát, juhot és bivalyt tartanak. A háztáji állattartásról nincs adat.

1.17.2.2. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

A *települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről* szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerint Zalakomár a Balaton vízgyűjtő területén lévő településként az érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területét kijelölő települések közé tartozik.

A mintegy 2950 fős településen a szennyvízcsatorna hálózat a Nagyközség központi belterületén épült ki a vasútvonaltól Ny-ra. A Hunyadi utcánál a vasúton túl nincs szennyvíz csatorna. Ormándpusztán sem épült

csatornahálózat. A szennyvíz csatornahálózat bővítése és a szennyvíztisztító technológiai korszerűsítése Balatonmagyaróddal közösen valósult meg 2006-ig, melynek keretében gravitációs csatornát és nyomóvezetéket, 5 átemelőt építettek ki. Ormándpuszta csatornázása esetén az összegyűjtött szennyvíz a Nemesvid felöl vezetett szennyvíz gerincvezetékre történő rákötés kínálkozik megoldásként.

A szennyvíz elvezetéséről a Dél - Zalai Víz és Csatornamű Zrt., mint szolgáltató gondoskodik. A település szennyvíztisztító telepe (0543 hrsz) a 7. számú útról déli irányban feltárható, a IV. Béla utcai lakóterület magasságában, a Kiskomáromi- csatorna és a Kiskomáromi–malomárok vonala között fekszik. A biológiai tisztítás eleveniszapos biológiai tisztítási technológiával, nitrifikációval és denitrifikációval, biológiai és vegyszeres foszfor letávolítással történik.

A település vizek szempontjából meghatározott szennyeződésérzékenysége miatt minden beépítéssel járó fejlesztéshez szükséges a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körültekintő kezelése. Tisztítatlan, illetve nem megfelelő minőségben tisztított szennyvíz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni.

1.17.2.3. Csapadékvíz-elvezetés

A település legjelentősebb felszíni vízelvezetői a Zala-Somogy-határárok, a Kiskomáromi-csatorna, a Kiskomáromi-malomárok, a Galamboki-vízfolyás és a Vincédi-árok (Csernye berke), Miháldi-vízfolyás, Csöngőkúti-patak, amelyeknek part élétől, a 21/2006.(I.31) Korm. rendelet, illetve a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet alapján, 6-6 m szélességű kezelősávot kellett biztosítani. A vízfolyások befogadója a Kis-Balaton.

Az utcák vízelvezető rendszere jellemzően nyílt árkos. A település árokrendszere nagyrészt burkolatlan, a belterületi árkok a csapadékvizeket jól-rosszul elvezetik, vagy pedig elszikkasztják.

1.17.3. LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet az ország egyes területeit az adottságaiktól függően más-más légszennyezettségi zónába sorolja. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.)KvVM rendelet meghatározása szerint Zalakomár a 10. számú (az ország többi területe) légszennyezettségi zónába tartozik. Zalakomár területe az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónacsoportokba tartozik:

a) kéndioxid: F,
b) nitrogéndioxid: F,
c) szénmonoxid: F,
d) szilárd (PM10): E,
e) benzol: F

E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

A település levegőminőségét a Nagyközség belterületétől délre kiépült M7 autópálya, valamint a település belterületén áthaladó 7-es főút és egyéb országos közutak vonalán folyó közúti közlekedésből eredő légszennyező anyag kibocsátás és felporzás, a háztartások egyedi fűtőberendezéseinek és a gazdasági létesítményeknek (pl. az állattartó telepeknek) az emissziója, valamint a mezőgazdasági területeken történő felporzásból eredő diffúz légszennyezés határozzák meg.

A Balaton-törvény. 4/5. számú melléklete a község M7 autópálya alatti Zalakomár II. tőzeglápföld bányatelek területét szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható területként (L-1) jelöli. A kijelölés potenciális lehetőség a megújuló energiaforrások használatában a szélenergia hasznosítási lehetőségének vizsgálatára.

1.17.3.1. Egyedi fűtés

A fűtésből származó emissziókat a légszennyező anyagok közül a kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-oxidok, a szilárd anyag és a korom emisszió jellemzi.

A hagyományos tüzelőberendezéssel végzett háztartási tüzelés jelentékeny légszennyező hatásának fő oka a nem tökéletes égés, mivel az egységnyi tüzelőanyag mennyisége a tökéletlen égés következtében lényegesen több szén-monoxid- és koromkibocsátást okoz, mint ha azt jól szabályozható, korszerű nagyüzemi kazánokkal végeznék.

A fatüzelés viszonylag alacsony hőmérsékletű égéssel történik, így nitrogénoxid kibocsátást nem eredményez. Mivel a fa nem tartalmaz ként, elmarad a kén-dioxid kibocsátás is. Ezzel szemben jelentős a szilárd nem toxikus légszennyezőanyag (pernye) kibocsátás.

Zalakomár településen a vezetékes gázellátás biztosítva van. A jó szabályozási lehetőség következtében a gáztüzelés viszonylag kismértékű szén-monoxid kibocsátást eredményez. Mivel a gáz kéntartalma jelentéktelen, gyakorlatilag kén-dioxid nem keletkezik. A magas égési hőmérséklet miatt nitrogén-oxid kibocsátással kell számolni, de szilárd anyag szennyezéssel nem kell számolni. A fatüzelés mellett a gáztüzelés okozza a legkisebb környezetszennyezést.

Az előző megállapításokból következően a lakóházak gázhálózatra való csatlakoztatásának, illetve a háztartások egyedi gáztüzeléses fűtésének elterjedésével a település levegőminőségének javulása várható.

1.17.3.2. Védőtávolságot igénylő üzemi tevékenységek

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint, e jogszabály hatálybalépését követően engedélyezett, bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek, illetve létesítmények esetében a bűzterhelőnek védelmi övezetet kell kialakítania. A bűzzel járó tevékenységek körében első sorban a szennyvíz- és a hulladékkezelő kommunális létesítmények, valamint az állattartás jelenthet zavaró környezeti hatást a védendő területhasználatokra, védendő létesítményekre.

A belterületen, a vasúton túli és a távoli beépített területek kivételével már kiépült szennyvízcsatorna hálózat. A szennyvízcsatorna hálózat által összegyűjtött szennyvizet a Zalakomár Önkormányzat közös tulajdonában lévő szennyvíztisztító telepen (Zalakomár, 0543 hrsz) tisztítják. A szennyvíztisztító a helyi szennyvizek mellett Balatonmagyaród, Nemesvid, valamint Somogysimonyi települések szennyvizét is fogadja.

Nagy létszámú állattartás számára a beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területeken, valamint megfelelő telekméret v. birtoktest esetén a mezőgazdasági övezetben építhető gazdasági épületekben, illetve birtokközpontokban van lehetőség. Az állattartás az állatlétszámtól és az alkalmazott technológiától függően védőtávolságot igényelhet.

A falusias lakóterületeken az állattartó épület építésének lehetőségével – adott gazdasági szabályozási környezetben – a kisebb-nagyobb állatlétszámú állattartás is megjelenhet, ami az állattartás, a trágya- és szerveshulladék kezelés technológiájától függően lokálisan légszennyezési, bűzterhelési problémákat okoz, okozhat.

1.17.3.3. Közlekedés légszennyező hatása

A közúti közlekedési emissziókat a szén-monoxid, nitrogén-oxidok, korom és kén-dioxid szennyezőanyagok jellemzik. Elsősorban a jelentősebb főutak forgalmából eredő emisszióval kell számolni. Az M7 autópálya Zalakomár külterületén jelentős nagyságú forgalommal halad át, de az M7 autópálya a belterülettől D-re, a belterület legközelebbi védett lakóterületétől 500 méterre húzódik, így a közlekedésből eredő zavaró hatású légszennyezés és zajterhelés a belterület védendő területhasználatú részeit nem érinti.

A település gyűjtőútjai mentén a közúti forgalom nagyságával arányosan, a beépítés és az átszellőzési adottságoktól függően a közúti közlekedés emissziója terheli az út menti beépített és nem beépített környezetet.

A közlekedésből eredő légszennyező hatás és a zajterhelés miatt az OTÉK 38. §. (8) bekezdése az alábbi védőtávolságok betartását, korlátozásokat írja elő a védendő létesítmények, funkciók elhelyezésére:

„OTÉK 38. §. (8)[132] Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –

a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

(9)[133] Az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő területfelhasználási egységbe az út tengelyétől számított

a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles terület,

b) főút esetében 50-50 m széles terület.

(10)[134] Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el."

1.17.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A beépített területek védendő területfelhasználású részeit, illetve védendő funkciójú épületeit, a lakókörnyezetet elsősorban a közlekedési eredetű, másodsorban az üzemi eredetű zajforrások környezeti kibocsátásai terhelik. Emellett egyes, pl. kereskedelmi-vendéglátói szolgáltató tevékenységek, és egyéb zajos lakossági tevékenységekből (pl. sporttevékenység, rendezvények) származó zajhatások is megemlíthetők, mint környezeti zavaró zajhatások.

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban ZHR) előírásai határozzák meg.

A település területét számos közút és a 30-as vasúti fővonal tagolja. A vasútvonal és az M7 autópálya ÉK-DNy-i irányú vonalvezetéssel két részre osztja a település közigazgatási területét. A 30-as vasúti fővonal a belterületi határ délkeleti részén halad. A vasút révén leválik a központi belterülettől Bakalló falusias lakóterülete és működő majorsága, valamint a Tüskés-dűlői gazdasági terület.

1.17.4.1. Közlekedési eredetű zaj

Közúti közlekedési eredetű zaj

A ZHR rendelet szerint a zajvédelmi övezeti besorolás a területhasználat függvénye, de a közlekedésből származó zajterheléssel összefüggő zajvédelmi övezeti határértékeket a közlekedési létesítmény, mint zajforrás jellege is befolyásolja. A közlekedésből származó zaj új tervezésű és megváltozott területfelhasználású területeken betartandó terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a ZHR 3. számú melléklete tartalmazza.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű lakóterületen, különleges területek közül az oktatási létesítmények és a temetők területén, valamint a zöldterületen a megengedett zajterhelési határértékek a vonatkozó jogszabály szerint:

- kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra 55/45 dB nappal/éjjel értékek,

- az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, nem nyilvános fel és leszállóhelyektől származó zajra 60/50 dB nappal/éjjel értékek,

- az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától származó zajra 65/55 dB nappal/éjjel értékek.

Zalakomár belterületét több országos közút érinti. A Budapest – Székesfehérvár - Letenye irányú 7. számú elsőrendű főút a település belterületén K-Ny-i irányban halad át. A 7. számú főút belterületet érintő szakaszának kiépítése a közlekedés biztonságát szolgáló közvilágítással, de külterületi jelleggel történt. Az út forgalma az autópálya kiépítésével csökkent. Az út menti beépített területek jellemzően oldalkerttel, illetve hátsókerttel kapcsolódnak az úthoz, illetve a Széchenyi utca és a főút között elsősorban védelmi funkcióval zöldterület kijelölésére került sor, ami a valóságban egy fátlan, kaszált terület. A Széchenyi utcai lakóingatlanok utcai homlokzata a 7. számú t felé nyílik. A zöldterület fenntartása a zaj elleni védekezésben védőterületként szolgál. A zajvédelem hatékonysága fokozható a zajforrás és a védendő területek, építmények közötti területek felületminőségének megfelelő alakításával, jelen esetben a gyepszinttel rendelkező terület fásításával.

A 7. számú főút és az alsóbbrendű közutak belterületi csomópontjainak környezetében lévő lakóépületeket nagyobb mértékű zajterhelés éri, mint az út egyéb szakaszával szomszédos ingatlanokat. Határérték feletti zajterhelés esetén a passzív zajvédelem, zajvédő kerítés és zajgátló nyílászáró alkalmazása megoldás lehet.

A belterületet az alábbi országos közutak érintik még:

- 6805 jelű Marcali-Galambok összekötő út
- 6831 jelű Zalakomár-Sármelléke összekötő út
- 7511 jelű Zalakomár-Nagykanizsa összekötő út
- 7521 jelű Zalakomár-Zalakaros összekötő út
- 68351 jelű Zalakomár vasútállomáshoz vezető út

Az M7 autópálya jelentős nagyságú forgalommal Zalakomár külterületén a belterülettől D-re, a belterület védett lakóterületeitől mintegy 500 méterre halad, így a közlekedésből eredő zavaró hatású légszennyezés és zajterhelés a belterület védendő területhasználatú részeit nem érinti.

Vasúti közlekedési eredetű zaj

A vasútvonalon folyó vasúti közlekedésből eredő zaj kevés ingatlant érint közvetlenül, elsősorban az Ady Endre utca környezetében, illetve a Tavasz utca vasúthoz közeli ingatlanjainál jelent környezeti terhelést. A vasúti közlekedésből eredő zajterheléseknél, elsősorban az éjszakai időszakban kismértékű határérték-túllépések alakulnak ki. A vasútvonalhoz, pályaudvarhoz közeli egyes épületeknél nem teljesülnek a zajterhelési határértékek.

1.17.4.2. Üzemi eredetű zaj

A településszerkezetben környezetvédelmi szempontból jól telepített gazdasági területeken keletkező üzemi eredetű, illetve a gazdasági területet kiszolgáló gépjármű forgalom közlekedési eredetű zajterhelése a védendő területeket általában nem terheli. A gazdasági területek koncentráltan a település DK-i részén, a Vasút tér (vasútállomás) környezetében koncentráltan helyezkednek el. A gazdasági területek fekvése mind levegőtisztaság-védelmi, mind zajvédelmi szempontból kedvező.

A vasútállomás területén a vasúti szerelvények tolatásából, rakodásából eredő zajterhelés üzemi eredetű zajnak minősül. A vasútállomás környezetében elsősorban gazdasági területek alakultak ki, így a vasútállomás területén keletkező zaj a védendő lakóterületeket nem vagy csak nagyon kismértékben, alkalomszerűen terhelheti.

Az üzemi és szabadidős létesítményből származó zaj új tervezésű és megváltozott területfelhasználású , zajtól védendő területeken betartandó terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a ZHR 1. számú melléklete

tartalmazza, ami a kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű lakóterületen, különleges területek közül az oktatási létesítmények és a temetők területén, valamint a zöldterületen 50/40 dBA nappal/éjjel értékek.

1.17.4.3. Vendéglátó-szolgáltató tevékenységből, kültéri rendezvényekből eredő zaj

A szolgáltató tevékenységből származó zajterhelést a település önkormányzata helyi rendeletben szabályozhatja.

1.17.5. SUGÁRZÁS VÉDELEM

A település területén a településrendezés eszközeivel befolyásolható sugárzásveszéllyel érintett terület nem ismert.

1.17.6. HULLADÉKKEZELÉS

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. tv szerint hulladéknak minősül bármely, a törvény 1. számú melléklete szerinti kategóriák valamelyikébe tartozó tárgy vagy anyag, amelytől birtokosa megválik, megválni szándékozik, vagy megválni köteles. Minden tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy az a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, illetve a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést, illetve környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a keletkező hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a hulladék hasznosítását, környezetkímélő ártalmatlanítását.

A törvény külön előírásokat tartalmaz a települési szilárd és folyékony hulladékokra, valamint a veszélyes hulladékokra vonatkozóan.

1.17.6.1. Települési szilárd hulladék

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. tv alapján a települési önkormányzatok feladata az ingatlantulajdonosoknál keletkező települési hulladékok, kezelésére hulladékkezelési közszolgáltatás szervezése és fenntartása.

A település közigazgatási területén felszámolást, rekultiválást igénylő felhagyott, használaton kívül lévő kommunális szilárd hulladéklerakó (0522/12 hrsz) van a Kiskomáromi-malomárok és a Kiskomáromi-csatorna találkozásától DK-re, a belterület határában.

Jelenleg a háztartásokban és a Nagyközség vállalkozóinál keletkezett kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett formában, heti egyszeri gyűjtéssel történik. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó gyűjtését és elhelyezését a Marcal és Térsége Közszolgáltató Kft. végzi.

A lerakásra kerülő hulladék mennyiségének csökkentése érdekében a településen is van szelektív hulladékgyűjtés. Az iskola udvarán a műanyag, az üveg és a papír elkülönített gyűjtéséhez áll rendelkezésre szelektívgyűjtő edényzet.

A településen évi egyszeri alkalommal lomtalanítás is történik.

1.17.6.2. Települési folyékony hulladék

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. tv szerint a települési önkormányzatok feladata az ingatlantulajdonosoknál keletkező települési hulladékok, ezen belül a települési folyékony hulladék kezelésére hulladékkezelési közszolgáltatás szervezése és fenntartása. A közszolgáltatás kiterjed a települési folyékony hulladék ideiglenes tárolására szolgáló létesítmény kiürítésére és a települési folyékony hulladék elhelyezés céljából történő elszállítására is. A közszolgáltatás keretében a közszolgáltatónak az ingatlantulajdonostól, a gyűjtés helyéről a települési folyékony hulladékot az ingatlantulajdonos előzetes bejelentése alapján, az ideiglenes tárolásra szolgáló létesítmény kapacitásától függően kell elszállítania.

A vasúttól keletre lévő területeken és Ormándpusztán a szennyvizeket közműpótló zárt, szivárgás mentes aknákban kell gyűjteni és időszakonként, onnan szippantással kell eltávolítani, majd elszállítatni, elszállítási engedéllyel rendelkező vállalkozóval.

1.17.6.3. Termelési hulladék

Termelési hulladék a gazdálkodó szervezetek termelő és szolgáltató tevékenységéből származik. A település gazdasági területén termelési hulladék is keletkezik. A termelési hulladék a jellegétől és a mennyiségétől függően vagy a kommunális hulladékkal együtt a közszolgáltató által kerülhet elszállításra vagy a gazdálkodónak, mint hulladékgazdának egyedileg kell gondoskodnia a hulladék elszállíttatásról, egyéb kezelési eljárásról.

1.17.6.4. Veszélyes hulladék

A hulladékok között megkülönböztetett figyelemmel kell kísérni a veszélyes hulladékok sorsát. A veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységeket a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet szabályozza, mely többek között leírja, hogy az a gazdálkodó szervezet köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést nem okozó kezeléséről és ártalmatlanításáról, amelynél az keletkezik.

1.17.7. VIZUÁLIS KÖRNYEZETTERHELÉS

A község területén, sem a beépített területen, sem a táji környezetben nem jellemző a vizuális környezetterhelést okozó területhasználat, illetve építés.

Komárváros településrészén a korábbi majorok gazdasági területté átalakult telkei kevésbé rendezettek.

A Vasút tér környezetében lévő ipari telephelyek többsége „zöldbe ágyazott", a Tavasz utca közterülete és a vasút felé rendezett gazdasági terület látványát nyújtják.

A jelenleg is művelés alatt lévő „Zalakomár V. (Csaliti dűlő) – homok" védnevű bányatelek területe tájsebként és a 68170 jelű zalakomári elkerülő út mellett, a 7. számú főúttól délre korábban kialakított útépítő nyersanyag-osztályozó és betonüzem területe biológiailag teljesen inaktív anyagdepó és feldolgozó telepként kedvezőtlen látványt, vizuális terhelést jelent a környezet számára.

A beépített területeken a közművezetéket tartó oszlopok, az elektromos hálózatok és a hírközlés fa- és vasbeton oszlopain pókhálószerűen megjelenő vezetékkötegek látványa utcáról utcára valódi vizuális környezetterhelést jelentenek. A környezetterhelés megszüntetésére megoldás lehet a közműhálózat korszerűsítése esetén a földkábeles vezetés, ám ezt külön törvények és jogszabályok szabályozzák, az önkormányzat egyetemlegesen erre a szolgáltatót nem kötelezheti. A szolgáltatók és a fogyasztók közötti költségviselés megosztásának kedvezőtlen alakulása miatt (vagyis jelenleg a fogyasztóra hárítja a földkábeles vezetés költségeit 100%-ban a szolgáltató) csak kevés településen valósul meg a környezetterhelés megszüntetése.

1.17.8. ÁRVÍZVÉDELEM

Zalakomár árvízvédelmi szempontú veszélyeztetettsége nem ismert. A vízfolyások, árkok, csatornák elkerülik a központi belterületet, Ormándpuszta területét, a majorságokat, a kastély és kastélypark területét.

1.17.9. FENNÁLLÓ KÖRNYEZETVÉDELMI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK

A mezőgazdasági eredetű vízszennyezés a nitrát koncentráció emelkedésében jelentkezik leggyakrabban. A mezőgazdasági szennyezés kisebb mértékű a kommunális eredetűnél. A kemikáliák használata a költségkímélés miatt visszaesett, így a túladagolásból következő felszín alatti vízszennyezés veszélye csekély. A nagyüzemi és a háztáji állattartásból eredő trágya helytelen kezeléséből talajszennyezés, illetve a felszíni és a felszín alatti vizek szennyezése következhet. Zalakomár állattartó telepein szarvasmarhát, pulykát, juhot és bivalyt tartanak.

A település vizek szempontjából meghatározott szennyeződésérzékenysége miatt minden beépítéssel járó fejlesztéshez szükséges a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körültekintő kezelése. Tisztítatlan, illetve nem megfelelő minőségben tisztított szennyvíz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni.

A vasúttól délre lévő lakótelkek és az Ormándpusztai lakótelkek csatornázatlanok. Szorgalmazni kell az ellátatlan területeken is a szennyvízelvezető csatornahálózat kiépítését.

A 7. számú főút és az alsóbbrendű közutak belterületi csomópontjainak környezetében lévő lakóépületeket nagyobb mértékű zajterhelés éri, mint az út egyéb szakaszával szomszédos ingatlanokat. Határérték feletti zajterhelés esetén a passzív zajvédelem, zajvédő kerítés és zajgátló nyílászáró alkalmazása megoldás lehet.

A település közigazgatási területén felszámolást, rekultiválást igénylő felhagyott, használaton kívül lévő kommunális szilárd hulladéklerakó (0522/12 hrsz) van a Kiskomáromi-malomárok és a Kiskomáromi-csatorna találkozásától DK-re, a belterület határában.

1.18. KATASZTRÓFAVÉDELEM (TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST, BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK)

1.18.1. ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK

1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

Alábányászott területek a településen nincsenek, mivel a közigazgatási terület adottságai, ásványvagyon készlete (homok, tőzeg) felszíni művelést tesznek szükségszerűvé. A keleti közigazgatási határnál a Komáromi berek aljától délre az M7 autópálya északi részén található a Zalakomár III. Szökedencs vegyes tőzeg bánya, az autópálya és a 7. számú elsőrendű főút között a Zalakomár II tőzeglápföld bánya van. Az autópálya és a főút csomópontjától északra és délre helyezkedik el a Zalakomár IV. és V. homokbánya. Zalakomár közigazgatási területén csak olyan bányatelek van ahonnan a homokvagyont és a tőzeget külszíni technológiával nyerik ki. A talajszerkezetből, a domborzati adottságokból és tájhasználatból következik, hogy nem alakultak ki szőlő és gyümölcskertek, nincsenek barlangok, nincsenek pincés területek.

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

A közigazgatási terület domborzata 106,0mBf és 140,0mBf magassági szintek között mozog, a vízjárta völgyek irányába enyhén lejt. A központi belterületen belüli szintkülönbségek még kisebbek, a jellemző magassági szintek 112mBf és 133,0mBf között mozognak. A 21m-es szintkülönbség a belterület által elfoglalt területre vetítve, közel síknak, enyhén lejtőnek tekinthető.

Zalakomár területén nincs csúszás és süllyedésveszélyes terület.

1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei

A Pécsi Bányakapitányság adatszolgáltatása szerint a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal által vezetett Felszínmozgásos területek kataszterében Zalakomár területe nem szerepel.

1.18.2. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

Zalakomár árvízvédelmi szempontú veszélyeztetettsége nem ismert. A vízfolyások, árkok, csatornák elkerülik a központi belterületet, Ormándpuszta területét, a majorságokat, a kastély és kastélypark területét.

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

A Pécsi Bányakapitányság adatszolgáltatása szerint belvízzel veszélyeztetett terület Zalakomár keleti részén a 30 vasúti fővonal és a 7. számú elsőrendű főút közötti terület 2/3-a. A lehatárolás az adatszolgáltatás alapján került a településrendezési eszközökre.

1.18.2.3. mély fekvésű területek

A mélyfekvésű belterületi részt a szabályozási terv a korábbi tervvel megegyezően szabályozza. A még beépítetlen telkeknél a felszíni vízelvezetésre a beépítés tervezése során különös gondot kell fordítani.

1.18.3. EGYÉB

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

Zalakomár területét lankás domborzat jellemzi, a terület inkább síknak mondható. Veszélyes lejtés falszakadás a közigazgatási területen nem ismert.

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

Mélységi és magassági korlátozás igénye nem jelentkezett. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken az épületmagasság 10m alatt marad. A repülőtér leszálló pálya környezete beépítetlen mezőgazdasági és erdőterület.

1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

A tervlapokon lehatárolásra kerültek azok a természeti adottságok, építészeti környezetből adódó sajátosságok és egyéb műszaki tényezők, amelyek építést befolyásoló vagy korlátozó elemet jelentenek, és építési, valamint övezeti előírásokhoz nem köthetők. Ezek jelentős része országos jogszabályi előírásokon alapul, ezért a településszerkezeti terven ezek egy része tájékoztató elemként szerepel. A terv területén a következő - településrendezési és területhasználati szempontból korlátozó - védőtávolságokkal és védőövezetekkel kell számolni:

Település egészségügy

- A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől mért 50 m-es távolság, amin belül állattartás céljára szolgáló építmény, építményrész nem létesíthető.
- vízmű-kútnál nincs számítások alapján kijelölt védőövezet és védőidom, így a belső védőövezet a vízkivételtől számított minimum 10 m-es kör.

Természet és tájvédelem

- A vízfolyások természet közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezet tartandó meg, ahol az építés korlátozott. Természetvédelmi, vízvédelmi érdekből, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése engedett meg (pl.: stég, zsilip, gát, karbantartó út).

Környezetvédelem

- A meglévő gyorsforgalmi és főút és országos mellékutak külterületi szakaszai mentén az úttengelytől mért 100-100m és 50-50 m széles levegőtisztaság-védelmi védősáv, ahol védendő létesítmény nem helyezhető el.

Vízügy

- A vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a part-éltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó, kerítés mentesen:
  - az állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonaltól számított 6-6 m,
  - a társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján, belterületen legalább egy oldalt 3 m, külterületen 3-3 m.

Vízbázis-védelem

A felszíni vizek környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek állapotát:

- Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével –egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- Növényvédelmi tevékenység a felszíni vizek környezetében a növényvédő-szer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható.

Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények:

- vasút vonal mentén a szélső vágánytól mért 50-50m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a MÁV hozzájárulása szükséges.
- A meglévő és tervezett főutak mentén a külterületi szakaszokon, az út tengelyétől mért 100-100 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- Az országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- A villamosvezetékek és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
    - 1-35 kV-os elektromos légvezeték mellett külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
    - kisfelszültségű föld feletti légvezeték mellett 1 m,
    - 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete 13-13m
    - 400KV-os távvezeték biztonsági övezete 28m-28m

Szennyvíztisztító, védőtávolsága

- Belterületi telkek igénybe vételére addig nem kerülhet sor a szennyvíztisztító 300 méteres védőtávolságán belül fertőzésveszélynek kitett funkciók, tevékenységek és létesítmények nem valósíthatók meg (pl. élelmiszer vagy gyógyszer előállítás, raktározás, csomagolás).

Szénhidrogén kutak védőtávolsága

- a kúttól számított 50m sugarú kör.

A korábbi terv a meglévő temetők köré 30-50m széles védőzónát jelölt. A jogszabályi környezet jelentősen megváltozott. Új temető kijelölésére nem kerül sor. A meglévő temetőknél a temető telkén kívüli, csatlakozó területek használatát korlátozó védőtávolság fenntartása indokolatlan. A temetők és a mezőgazdasági céllal használt kerteknek, szántóterületeknek egymásra kedvezőtlen hatásuk nincsen.

1.19. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

A község területét három külszíni művelésű bányatelek érinti. A bányatelkek az M7 autópálya közelében helyezkednek el. Az M7 autópálya a „Zalakomár II. – tőzeg, lápföld" védnevű bányatelek területét kettéválasztva, ÉK-DNy-i irányban halad át rajta. A „Zalakomár V. (Csaliti dűlő) – homok" védnevű bányatelek a 7. számú főúttól É-ra, a vasút területével K-ről szomszédosan fekszik, a „Zalakomár IV. – homok" védnevű bányatelek az M7 autópálya K-i oldalán, az útpályával majdnem határosan került fektetésre.

A „Zalakomár V. (Csaliti dűlő) – homok" védnevű bányatelek területe jelenleg is művelés alatt van. A bányatelek része a Zalakomár területén, a 30. sz. Bp. – Székesfehérvár – Nagykanizsa – Murakeresztúr vasútvonal és az M7 autópálya között a Btv-ben meghatározott térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetnek (T-1) és a BKÜtv. alapján a Településrendezési tervekben meghatározott településkép-védelmi terület övezetnek. A korábbi útépítési tevékenység kiszolgálása miatt a 7. számú úttól északra lévő bánya területe, a 7. számú főutat az M7 autópálya csomópont közelében keresztező földúton kapcsolatban van a 7. számú főúttól délre korábban kialakított útépítő nyersanyag-osztályozó és betonüzem területével, amely a 68170 jelű zalakomári elkerülő út mellett, attól délre fekszik.

A „Zalakomár II. – tőzeg, lápföld" védnevű bányatelek területének nagy részét növényzet borítja, művelés már nem, illetve még nem érinti. A „Zalakomár IV. – homok" védnevű bányatelek területén még mezőgazdasági művelést folytatnak, a bányatelek az országos ökológiai hálózatnak Zalakomár területén a Zala-Somogy határárokig tartó, ökológiai folyosóként (Ö-2) meghatározott területével, valamint a BKÜtv. alapján a Településrendezési tervekben meghatározott településkép-védelmi terület övezetével határos keleti irányból.

A község területén az alábbi **bányatelkek** szerepelnek a Bányakapitányság nyilvántartásában:

Külszíni művelésű bányatelkek

1 „Zalakomár II. – tőzeg, lápföld" védnevű bányatelek

A bányatelek jogosultja: Zala Tőzeg Kft. (1053 Budapest, Kecskeméti út 5.)

2. „Zalakomár IV. – homok" védnevű bányatelek

A bányatelek jogosultja: PANNON-SPEDIMPEX Kft. (1120 Budapest, Németvölgyi út 79.)

3. „Zalakomár V. (Csaliti dűlő) – homok" védnevű bányatelek

A bányatelek jogosultja: „TOMPA" Ingatlanforgalmi Kft. (8800 Nagykanizsa, Magyar út 14.)

Szénhidrogén bányatelkek

1. „Zalakaros I. – szénhidrogén" védnevű bányatelek

A bányatelek jogosultja. MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.)

2. „Zalakomár III. – szénhidrogén" védnevű bányatelek

A bányatelek jogosultja. MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.)

3. „Pat I. – szénhidrogén" védnevű bányatelek

A bányatelek jogosultja. Blue Star 95. magyar Amerikai Koncessziós Termelő és Szolgáltató Kft. (1126 Budapest, Nagy Jenő u. 12.)

A *Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény* 14. § (1) bekezdésére tekintettel, a Bányakapitányság kérésére Zalakomár Településszerkezeti terve és Szabályozási terve a szénhidrogén bányatelkek határait feltünteti.

A Bányakapitányság nyilvántartása Zalakomár területén az alábbi megkutatott **nyersanyagvagyont** szerepelteti:

Megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon

1. „Zalakomár III. (Szőkedencs)" nevű megkutatott Vegyes tőzeg nyersanyag lelőhely

Lelőhely kód: 200312003

2. „Zalakomár, (Alsó-Csalit dűlő) homok szabad terület" nevű megkutatott Közlekedés-építési homok nyersanyaglelőhely

Lelőhely kód:200312005

A „Zalakomár III. (Szőkedencs)" nevű megkutatott Vegyes tőzeg nyersanyag lelőhely terület része a Btv-ben meghatározott térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetnek (T-1) és a BKÜTrT. alapján a Településrendezési tervekben meghatározott településkép-védelmi terület övezetnek. A kutatási terület határos a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal.

A *Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény* 28/B. § -ra tekintettel Zalakomár Településszerkezeti terve és Szabályozási terve a nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely területét „*ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott területként*" tünteti fel.

A Bányakapitányság nyilvántartásában Zalakomár területén az alábbi CH kutak találhatók:

	Jele	EOVX	EOVY	Üzemeltető
1	Gyót-1	138 688,81	509 671,27	MOL
2	Sáv-01	138 697,61	509 655,85	BVH

3	Sáv-05	138 884,18	507 839,90	MOL
4	Sáv-08	138 151,53	507 938,57	BVH
5	Sáv-D-1	136 289,63	507 061,16	MOL
6	Sáv-D-2	136 865,82	508 131,61	MOL
7	Sáv-D-3	137 141,06	508 166,24	MOL
8	Sáv-D-4	136 234,01	506 721,74	MOL
9	Sáv-D-7	136 020,00	506 702,00	MOL
10	Sáv-D-8	136 797,82	508 339,97	MOL
11	Sáv-K-2	138 673,02	508 461,54	BVH
12	Zal-1	136 143,67	508 001,84	MOL
13	Zal-2	136 356,49	508 511,95	MOL
14	Zal-É-1	137 611,88	508 529,53	MOL

BVH: Bányavagyon Hasznosító Kht. / 1024 Margit krt. 85.

A *bányászatról* szóló 1993. évi XLVIII. Törvény végrehajtásáról rendelkező 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet (VHR) 19/A. § (1) bekezdése szerint a szénhidrogén és széndioxid-szállítóvezeték (a továbbiakban együtt: szállítóvezeték) a földgáz elosztó vezeték (a továbbiakban: elosztóvezeték), az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezet védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezetet kell megállapítani. A biztonsági övezetre vonatkozó korlátozásokat a (VHR) 19/A. § (2) bekezdése tartalmazza.

A Bányakapitányság nyilvántartása szerint Zalakomár területén szénhidrogén szállítóvezeték található, amelynek kezelője a FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, tanácsház u. 5.)

1.20. TELEPÜLÉSI KLÍMA

A település klímájának alakulását a terület meteorológiai, geomorfológiai adottságai alapvetően befolyásolják. A településen a csapadék évi összegének maximuma 650-670 mm. Nyáron hullik a több csapadék, és megfigyelhető egy novemberi másodmaximum is.

Az egy év alatt 50-70 derült nap előfordulására lehet számítani.

Az évi középhőmérséklet a Zala vízgyűjtő alsó szakaszán 10,0-10,5 °C. A léghőmérséklet közepes évi ingása (a júliusi és a januári középhőmérsékletek különbsége) eléggé egyenletes, a Balaton hatására 22-23 °C.

A szélviszonyokat a domborzati tényezők erősen meghatározzák. **Az uralkodó szél** a talaj közeli rétegekben az **északi,** a második leggyakoribb szélirány a déli, délnyugati. Szeles a terület, a szélsebesség évi átlaga 2,0-3,5 m/s, gyakoriak az erős széllökések. A tavasz a legszelesebb időszak, míg a legkisebb szélsebességek általában ősszel tapasztalhatók.

A térségben a Balaton és a Kis-Balaton tározóinak közelsége is jelentős befolyásoló hatással bír a települések klímájára.

A település klímáját jelentősen befolyásolják a fás zöldfelületek: az erdők, a ligetes fás legelők és rétek, a csatornákat, dűlőutakat kísérő fasorok. A község belterületén az utcák fásítása hiányos, de a külterület

szántóművelésre alkalmatlan területein gyakoriak a facsoportok, fásodott gyepterületek, fasorok, amelyek jótékonyan alakítják a település környezeti levegőjének minőségét. A fás növényzet csökkenti a szél eróziós-deflációs hatását, növeli a páratartalmat, javítja a levegő széndioxid-oxigén háztartásának jellemzőit, az árnyékoló hatásával segít a klímaváltozás következtében az épített környezetben kialakuló hőmérsékleti szélsőségek kiegyenlítésében.

A környezettudatos, gazdaságos életvitel egyik fontos jellemzője az energiatakarékosság, a nem megújuló energiaforrások kímélése. A megújuló energiaforrások hasznosítása terjedőben van, de jelenleg még nem általános. A napenergia, a geotermikus energia használata kisebb környezetterheléssel, elsősorban kisebb légszennyező hatással jár, a környezeti levegő szilárd anyag-, CO_2- és SO_2 terhelése csökken. A járulékos környezeti igénybe vételek (pl. napelemek előállítása, hulladéka) mellett is kedvező folyamatnak tekinthető a megújuló energiaforrások alternatív használata.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

A 2000.-ben készült tervnél feltételezett folyamatok nem a tervezett szerint alakultak. A népességmegtartás, jelentős népesség növekedés helyett népesség csökkenés következett be. A 2011.-évi népszámlálás szerint a település lélekszáma 3000 fő alá csökkent. A keresleti oldal csökkenése miatt (a népességszám és az anyagi lehetőségek együttese) a lakóterületi fejlesztések nem indultak be.

Munkahelymegőrzés munkahelyteremtés helyett a ténylegesen működő vállalkozások száma inkább csökkent. Az eladásra felkínált, nem üzemelő, épületek csarnokok, ipari telephelyek száma növekedett. Kereskedelmet, szolgáltatást tekintve és az egyéb gazdasági tevékenységeket tekintve is elmondható, hogy a bővülés, új kijelölt területek igénybe vétele nem következett be.

A természetközeli természet-megőrzési fejlesztésekhez kapcsolódóan megállapítható hogy a Kis-Balaton II víztározó fejlesztései sem teljesedtek ki. További idegenforgalmat erősítő fejlesztések is váratnak még magukra.

2.1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése
A korábban lehetőségként felkínált fejlesztések napjainkban is csak lehetőségként jelennek meg. A helyben dolgozás térbeli lehetősége változatlanul meg van. A fizikai tényleges működés keretei szűkülnek, ez kedvezőtlenül hat a népességmegőrzésre, az élhető lakókörnyezetre az idegenforgalmi kínálat vonzerő szélesítésére.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

Szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus terület és tájhasználat Zalakomár területén nincs. A belterületen a lakóterületek és gazdasági területek elhelyezkedése kedvező. Mindegyik településrészről könnyen megközelíthető könnyen elérhető a kereskedelmi szolgáltató és ipari gazdasági terület. Csak olyan tevékenységek működnek és csak olyanok végezhetők, amik nem járnak jelentős környezetterheléssel. A uralkodó szélirány a településtől elviszi az

esetlegesen keletkező levegőszennyezést és porterhelést. A kedvező helyzet ellenére a betelepülés nem indult meg.
Terület-felhasználási besorolásban és a tényleges használat szintjén jelennek meg konfliktusok (zöldterületi besorolás és mezőgazdasági célú használat, valamint tényleges erdő használat, bivalyrezervátum és autópálya szakasz, csomópont erdőbe sorolása, meglévő extenzív állattartó helyek tiltása). Ezek főként a BKÜTrT (Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve) kötelezéseiből és korlátozásaiból adódnak. Ezek kifejtése a térségi terveknek való megfelelésnél és a tájhasználatok elemzéséről szóló fejezetrésznél találhatók.

3.1.1. A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a települést - veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.

Zalakomár közlekedési adottságai rendkívül jók az M7-es autópálya és a 7. számú elsőrendű főút révén. A gazdasági területek a vasútállomás és vasúti pálya köré szerveződtek, így közlekedési szempontból vasúton is és közúton is jól kiszolgálhatók a gazdasági telkek. Ennek ellenére a jól működő gazdaságok száma nem szaporodott. A gazdasági terület közvetlen kiszolgálását biztosító új csomópont a 7. számú főút keleti belterületi határánál nem valósult meg országos fejlesztési szándék hiányában, új betelepülők hiányában és amiatt, hogy a meglévő gazdasági szervezetek nem tudják a megvalósításhoz szükséges eszközöket felhalmozni.

A korábban kijelölt lakóterületi fejlesztések megvalósítására nem került sor, a népesség szám nem a tervezetteknek megfelelően alakult országosan sem és települési szinten sem. Az új lakóterületeket kiszolgáló infrastruktura hálózat nem épült meg. Nem került sor az új lakóterületeket kiszolgáló tervezett kiszabályozott lakóutcák lejegyzésére kisajátítására. A kiszabályozott közterületek rejtett építési tilalmat jelentenek. Törekedni kell arra, hogy a lakóterületeken a foghíjtelkek száma ne növekedjen, el kell kerülni azt, hogy szlömösödő összefüggő területek alakuljanak ki.

Gazdaságélénkítő eszközöket erősíteni kell, hogy a még működő vállakozások életképesek maradjanak, újak betelepülésére vonzóvá váljék a település.

Korábban ellátási szolgáltatói intézményi céllal használt de megüresedett épületeket használatba kell helyezni. Jelentős intézményi fejlesztések valósultak meg a 2000-es években (óvoda építés, iskola bővítés fejlesztés, orvosi rendelő gyógyszertár, művelődési ház), Zalakomár központi belterületére betelepült az idősek szociális otthona, lakóterületi fejlesztésre fenntartott telkek összevonásával kialakult telekre. A fejlesztések következtében kiürültek épületek, bizonyos művelődési szolgáltatások kikoptak a kulturális életből. Az üres épületek funkcióba helyezését szorgalmazni kell az állagromlás elkerülése érdekében és a megőrzés érdekében.

A település erőteljes mezőgazdasági karaterének megtartása, megerősítése változatlanul cél. A BKÜTrT-ben rögzített térségi övezeti besorolások ellene hatnak a meglévő extenzív állattartásra építő gazdálkodásnak (birkás és a bivalyrezervátum). Az extenzív állattartás segít a területek természetközeli állapotának megőrzésében, megakadályozza a rétek, legelők elgyomosodását, cserjésedését.

3.1.2. A TELEPÜLÉS ÉS KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Zalakomár területén a fejlesztési lehetőségeket a Balaton-törvény erősen befolyásolja korlátozza a fentiekben kifejtettek szerint.

Új birtokközpont létrehozását jelentősen korlátozza a törvény így a telephelyek lakótelkeken jöttek és jönnek létre, a belterületi telkek alakulnak át apró birtokközpontokká. A falusi környezetben ez az általános, így a lakókörnyezetre ennek kedvezőtlen hatása nincsen.

A csatornázatlan területeken a Hunyadi utca vasúttól délre lévő részén valamint Ormándpusztán a fejlesztés keretei rendkívül szűkösek az infrastruktura hiánya miatt.

A működtetni kívánó tulajdonos hiánya hátráltatja a kereskedelmi szolgáltató és egyéb ipari gazdasági telek, valamint a Somssich kastély és Csönte major létét, fejlesztését.

3.1.3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS -RENDEZÉS KAPCSOLATA

A településrendezés a fejlesztés térbeli kereteit rögzíti a jogszabályi környezethez és az adottságokhoz igazítottan.

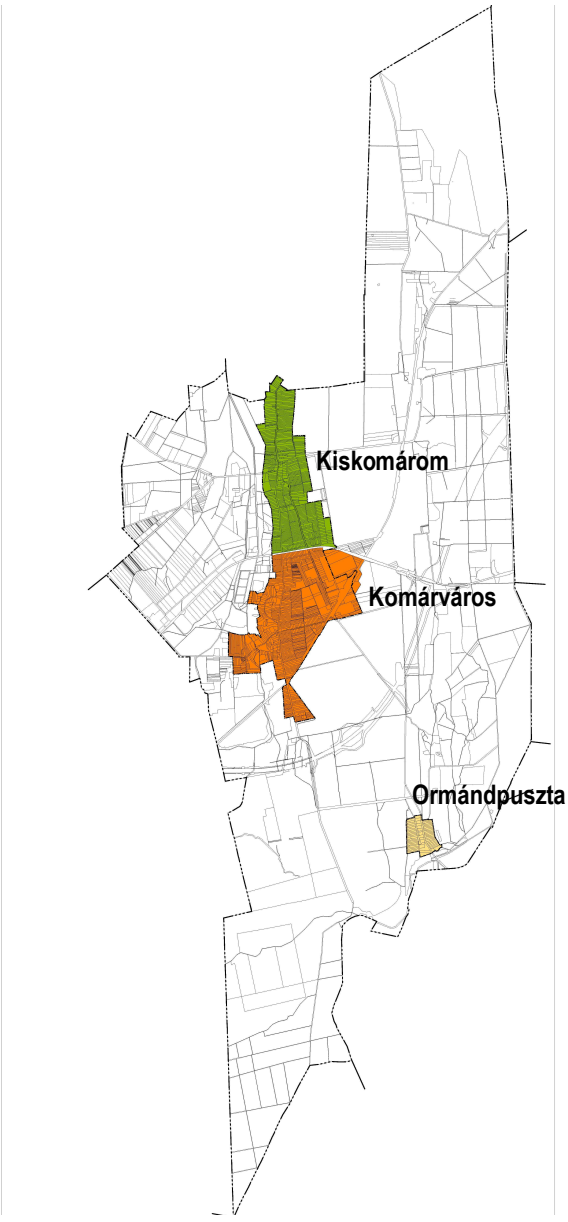
3.2. PROBLÉMATÉRKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása

3.3. ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Kiskomárom központja és az új központ a Tavasz utca két oldalán beépítési intenzitásában, tömegformálásában eltér a hagyományos falusi jellegű településrészektől. Ugyancsak eltérés figyelhető meg az ormándpusztai lakótelkek tanyasi jellegében.

Gazdasági területek telekhasználata és tömegformálása is eltér. A teleknagysághoz igazodik alapterületi tömegben, magasságban azonban a falusi környezethez, mivel 7,5m-t meghaladó épületmagasság nem alakult ki, 12m-20m magas logisztikai igényeket kiszolgáló több hektáros csarnoképületek nem épültek. A raktárépítési bumm elkerülte Zalakomárt.



3.3.1. TELEPÜLÉSRÉSZEK KIJELÖLÉSE, PONTOS LEHATÁROLÁSA, A LEHATÁROLÁS INDOKLÁSA, TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA

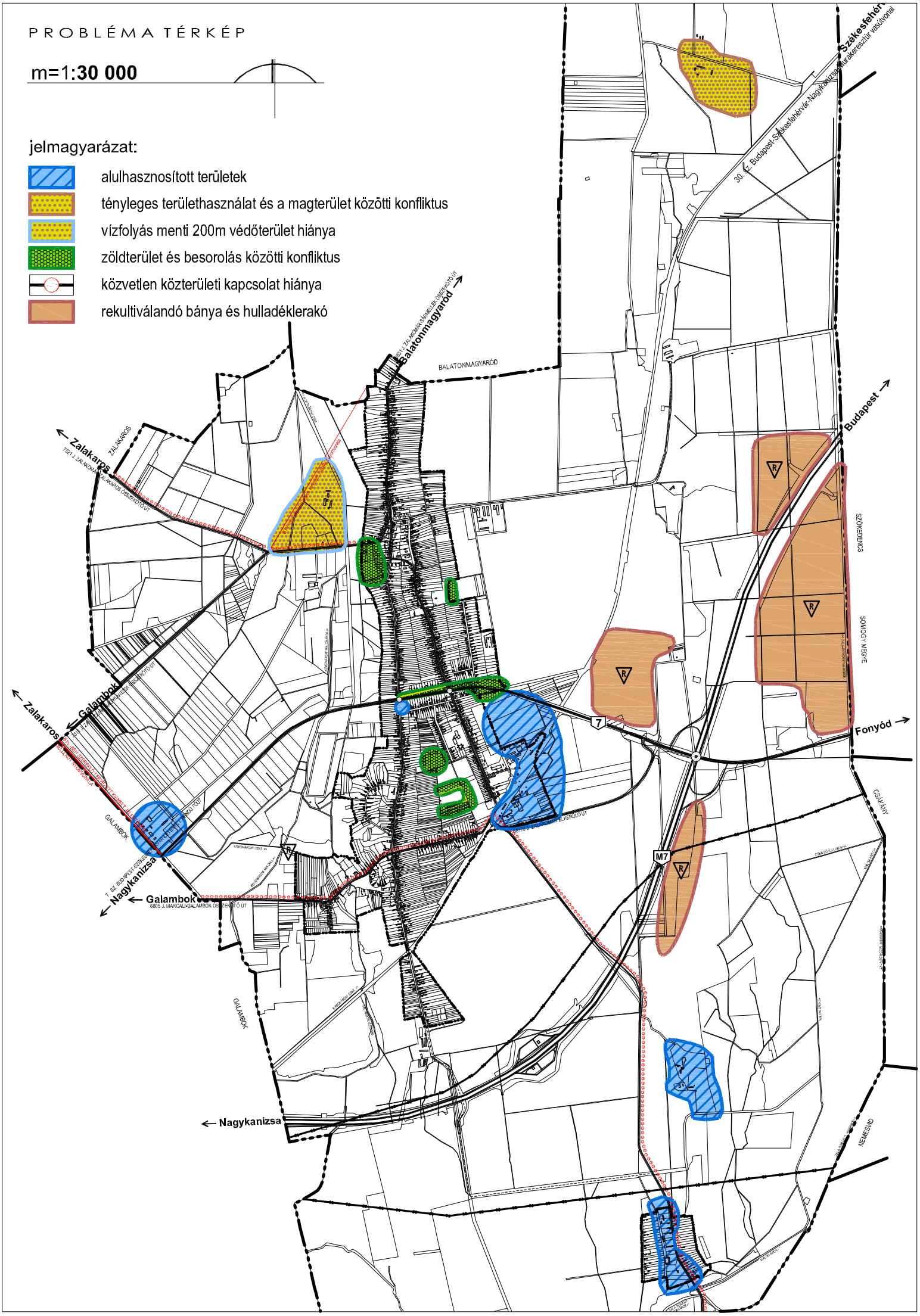
A központi belterület korábban két önálló település (Kiskomárom, Komárváros) egyesüléséből jött létre. A különállóságot a 7. számú elsőrendű főút átkelési szakasza megőrzi a külterületi útra jellemző szélességekkel és kialakítással. Településszerkezeti szinten is a korábbi központok központi részek, úthálózati rendszerek, telekszerkezetek megőrződtek. Ormándpuszta önálló településrész a közigazgatási terület délkeleti részén.

PROBLÉMA TÉRKÉP

m=1:30 000

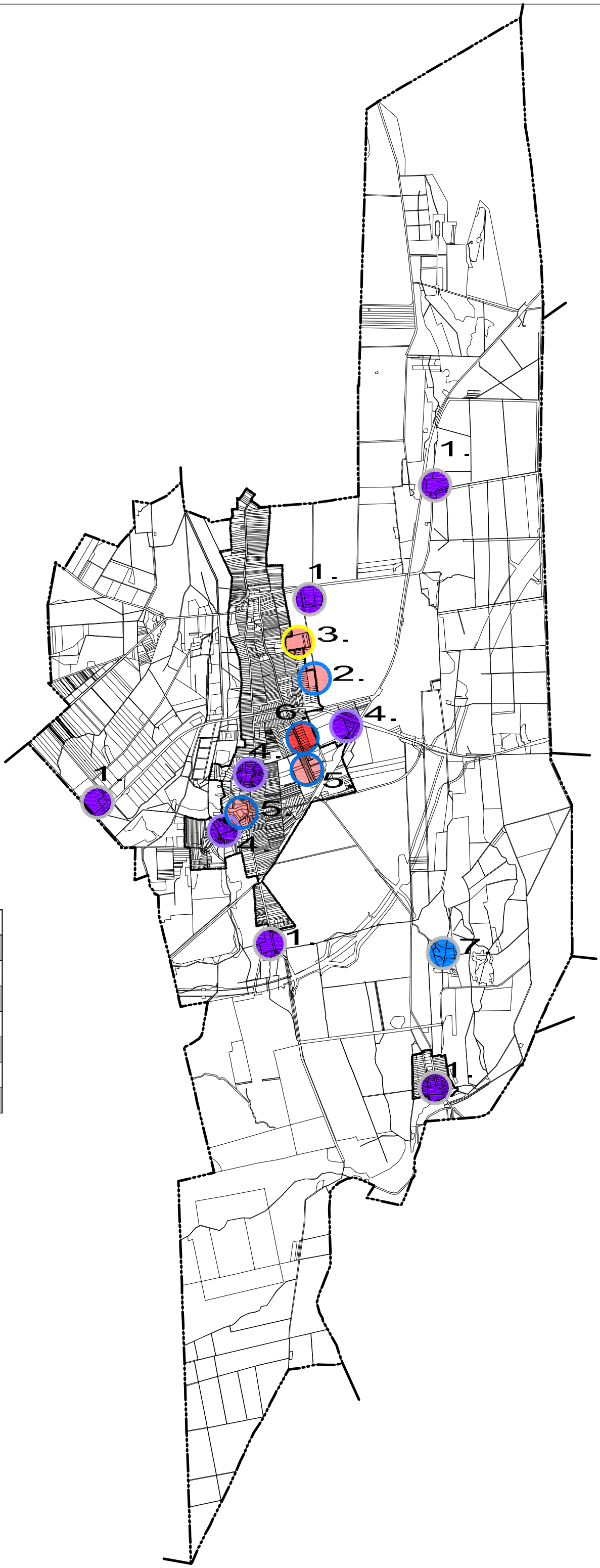
jelmagyarázat:

- alulhasznosított területek
- tényleges területhasználat és a magterület közötti konfliktus
- vízfolyás menti 200m védőterület hiánya
- zöldterület és besorolás közötti konfliktus
- közvetlen közterületi kapcsolat hiánya
- rekultiválandó bánya és hulladéklerakó



ZALAKOMÁR
VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

m=1:25 000



jelmagyarázat:

változással érintett terület helye

1. változással érintett terület száma

sorszám	hatályos terv szerinti területfelhasználás	tervezett területfelhasználás	hektár
1.	**IG** ipari gazgasági	**Kmü** különleges mg. üzemi	20,82 ha
2.	**FL** falusias lakó	**Vi** intézményi vegyes	1,75 ha
3.	**FL** falusias lakó	**Má** általános mezőgazdasági	6,19 ha
4.	**IG** ipari gazgasági	**Gksz** kereskedelmi, szolgáltató	7,59 ha
5.	**FL** falusias lakó	**Vt** településközponti vegyes	3,27 ha
6.	**KV** kisvárosias lakó	**Vt** településközponti vegyes	2,49 ha
7.	**KV** központi vegyes	**Kk** különleges kastély	3,27 ha

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A településszerkezeti terv leírása és a településszerkezeti terv határozza meg Zalakomár térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés irányait. A terv, jellemzően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges szerkezetet alakító infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését rögzíti, rajzi és szöveges formában. Az országos és térségi érdek, a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembe vételével a környezet állapotának javítása, vagy legalábbis szinten tartása figyelembe vételével.

A településszerkezeti terv a következőket rögzíti rajzi feldolgozásban:

A terület-felhasználásokat beépítésre szánt területekbe sorolva és beépítésre nem szánt területekbe sorolva határozza meg, függetlenül attól, hogy a belterülethez tartoznak, vagy a külterület részei. A besorolás indokoltságát a 2000.-ben készült szabályozási terv elhatározásai, önkormányzati fejlesztési szándékok, a jogszabályi környezeti változások, valamint a 2000. évi CXII. törvényben (továbbiakban: Balaton-törvény) meghatározott követelmények adták.

A jelentős településszerkezetet meghatározó hálózati elemek jellemzően önálló közlekedési, azon belül szétválasztva a kötöttpályás és a közúti közlekedés elemeit, önálló közmű elemként kerülnek megjelenítésre. A területfelhasználás részeként jelennek meg a vízgazdálkodás hálózati elemei, a csatornák, árkok, patakok, valamint az egyéb vízfolyások, annak ellenére, hogy a Balaton-törvény a térségi kategóriák részeként kezeli a vonalas vízgazdálkodási területeket.

A mezőgazdasági területtől elkülönülten jelennek meg a település életében fontos szerepet betöltő működő majorságok.

A gazdasági célú fejlesztések és a lakhatás erősítését szolgáló lakóterületi fejlesztések korábban rögzített kereteinek biztosítása a jövőben is megmarad, a központi belterület tartalék területei révén és Ormándpuszta alulhasznosított lakó és különleges területei révén. Az igénybe nem vett gazdasági területekre csak olyan gazdasági egységek települhetnek, amiknek környezeti hatása semleges, vagy legalább a területén belül lokalizálható.

4.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

4.1.1.1. Belterület és belterületi fejlesztés

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre tagolódik. A belterületet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek alkotják, beépítésre szánt területi dominanciával. A meglévő belterület bővítése nem javasolt. A belterületi kertek, mezőgazdasági céllal használt belterületi vagy belterülethez közvetlenül kapcsolódó földrészletek lakóterületi fejlesztések, kereskedelmi szolgáltatói és egyéb ipari gazdasági fejlesztések tartalékait jelentik.

A mezőgazdasági céllal használt telkek telekrészek tényleges lakócélú igénybevételéhez javasolt, a tulajdonosi szándékegyezés esetén elkészíttetni a közterületi és telekszerkezeti szabályozást, valamint a fejlesztéshez szükséges infrastrukturális ellátás hálózati rendszerét, külön önkormányzati döntés alapján.

A gazdasági területek fejlesztésénél a belterületbe vonás lehetséges, de nem szükséges. A fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása érdekében a fejlesztéshez, a tervben szereplő területfelhasználás megvalósításához el kell készíttetni a közterületi és telekszerkezeti szabályozást, valamint biztosítani szükséges a fejlesztéshez a tér és településszerkezeti szinten jelentkező infrastrukturális ellátást.

A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre szánt különleges terület-felhasználásba sorolt telkek (mezőgazdasági üzemek, kastély és kastélypark telke, szennyvíztisztító telep) külterületi telken fejleszthetők bővíthetők.

4.1.1.2. Területfelhasználás rendszere

A *beépítésre szánt területek* Zalakomár területén belül, az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint, a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	*Sajátos használat szerint*	*Beépítési-sűrűség*	*Közüzemi közművesítettség mértéke*
lakó	falusias	0,5	Központi belterületen: teljes Ormándpusztán: hiányos
vegyes	településközpont	1,5	teljes
	intézményi	1,5	teljes
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	1,6	részleges
	egyéb ipari	1,6	részleges
különleges	sportterület	0,3	teljes
	mezőgazdasági üzemi	1,5	részleges
	szennyvíztisztító	0,6	részleges
	Kastély és kastélypark	1,0	részleges

A terület-felhasználáshoz kapcsolódik a beépítési-sűrűség, ami nem telekre lebontva, hanem a terület-felhasználási egységekre (építési telkek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló utak együttes területe) határozza meg a beépítés intenzitását.

A *beépítésre nem szánt területek* a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	*Sajátos használat szerint*	*beépítési-sűrűség*	*Közüzemi közművesítettség mértéke*
közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési-	közúti közlekedési terület	-	a feltárt, kiszolgált terület közművesítettségi mértékével azonos
	Kötöttpályás közlekedési terület	-	hiányos
	telekigényes közmű	-	közmű-technológia igényszintje szerint
zöld	közkert	-	közművesítetlen
erdő	védelmi, gazdasági	-	közművesítetlen

Általános használat szerint	*Sajátos használat szerint*	*beépítési-sűrűség*	*Közüzemi közművesítettség mértéke*
mezőgazdasági	általános	0,005	közművesítetlen
			birtokközpont esetén hiányos közművesítettség
vízgazdálkodási	vízfolyások, csatornák, árkok, víztározó, vízműkút	-	közművesítetlen
Különleges beépítésre nem szánt	bánya	0,01	közművesítetlen
	repülőtér	0,003	hiányos
	kegyeleti park	-	közművesítetlen
	temető	0,05	hiányos
	hulladéklerakó	-	közművesítetlen

A beépítésre nem szánt terület-felhasználásnál a szintterület–sűrűség jellemzően nem értelmezhető, ahol megengedett a korlátozott beépítés, csak ott kerül meghatározásra.

A beépítésre nem szánt területek jellemzően a külterületen helyezkednek el. A közlekedéshálózathoz tartózó területek egy része, a telekigényes közműterületek egy része, a zöldterületek közkertjei, a különleges beépítésre nem szánt temetőterületek, valamint a vízgazdálkodási területek egy része a belterület részei.

Az egyes terület-felhasználási egységek minimális közüzemi közművesítettségének mértékét a fenti táblázatok rögzítik. A terület-felhasználási egységekben, építési övezetekben, övezetekben az építés során a közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettségi mértéknek megfelelő feltételeket kell alkalmazni. (A közművesítési szintek fogalmát külön jogszabály határozza meg (253/1997(XII. 20.) kormányrendelet 8.§).

4.1.1.3. A meglévő és a változással érintett területek terület-felhasználásának leírása

A beépítésre szánt területek felhasználása, a kialakult és már beépített tömbökhöz szervesen kapcsolódóan történhet meg. Az ütemezhetőség alapfeltétele, hogy a környezeti és infrastrukturális ellátás létrehozása a fejlesztésben érdekeltek finanszírozásában valósuljon meg.

Lakóterületek:

Zalakomár központi belterületén és Ormándpusztán a lakóterületek falusias lakóterületbe tartoznak, és abba is maradnak.

A falusias lakóterületen a lakófunkció mellett ma is jellemző a mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó portahasználat, intenzív kerthasználattal és a kerthasználathoz kapcsolódó építményekkel, géptárolók mezőgazdasági gépek, állattartó épületrészek, pajták terménytárolók sorával. Falusias lakóterületi terület-felhasználásba azok a hagyományos tanya jellegű telkek is beletartoznak Ormándpuszta területén, amelyeknél elképzelhető az átalakulás átépítés kapcsán a háztáji tevékenység erősítése és a háztájihoz kapcsolódó karakteresebb mezőgazdasági melléképületek építése. A falusias lakóterület lakóépületeinek jellemző tömegaránya 4,5m-es épületmagasság, szabályozási szinten 6m-es épületmagasság. A mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó lakótelki épületek javasolt tömegaránya 7,5m-es épületmagasság.

Meglévő területek:

A meglévő lakóterületeken minőségi fejlesztést kell előtérbe helyezni. A telekszerkezet korlátok nélküli megváltoztatása, nem igény és nem is kívánatos. Az összevont telkek előkertjében lakókert alakítandó ki,

géptároló, melléképület, raktár, pajta építése az előkertben és a főépület nélküli telekrész előterében nem kívánatos.

Minőségi fejlesztést jelent a lakótelkeket kiszolgáló közterületek rehabilitációja, vízelvezető rendszer megújítása, kapubehajtók egységesítése méretben, anyaghasználatban (út- és járdaépítés, felújítás, fasorok telepítése a kultúrált környezet létrejöttét és a mikroklíma javítását célzóan, közlekedési zöldfelületek létrehozása). Ugyancsak minőségi fejlesztést jelent az igényes gondozott portahasználat széleskörű elterjesztése.

Fejlesztési területek:

A lakóterületi fejlesztések elsődleges célterületei a foghíj telkek, vagyis a beépítetlen, vagy korábban beépített, de jelenleg üresen álló épületek, telkek életre keltése, újrahasznosítása. Csak ezt követően kerülhet sor a mély lakótelkek hosszanti megosztására a kiszolgálást biztosító infrastrukturális fejlesztések megvalósítására.

Településközponti vegyes területek:

Meglévő területek:

Településközponti vegyes területbe sorolja a terv a történetileg kialakult központokat Kiskomáromban, Komárvárosban, a Tavasz utcai kistársasházas ikerház jellegű telkeket és a Péczely közi idősek otthonát. A besorolt tömbökben, a lakófunkció mellett az ellátásában szerepet játszó közösségi kulturális, szakrális, egészségügyi és szociális ellátási, kereskedelmi szolgáltatói, vendéglátói, egyéb gazdasági funkciók is helyet kapnak.

A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A lakosság igényeit a meglévő funkciók ki tudják elégíteni. Tartalék terület kijelölése jelenleg nem indokolt.

Fejlesztési területek:

A meglévő funkciókat befogadó épületek folyamatos jókarban tartását biztosítani kell. A jelenleg nem működtetett épületek funkcióba helyezését meg kell oldani.

Intézményi vegyes területek:

Fejlesztési területek:

Az óvodai és általános iskolai oktatási intézmények és az igazgatási intézmény területei intézményi vegyes terület-felhasználásba kerülnek a funkciók megerősítése és fejleszthetősége érdekében, a korábbi településközponti vegyes területfel-használásból. Az idősek szociális otthona lakóterületi felhasználásból kerül intézményi terület-felhasználásba.

A korábban feltételezett népességszám növekedés nem következett be, így intézményi tartalékterület kijelölése nem válik szükségessé. Azonban a település lakóterületi és népességi fejlődésével párhuzamosan az oktatási intézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. Az épületek műszaki állapotát és felszereltségének korszerűsítését lehetővé kell tenni.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Meglévő és fejlesztési területek:

Kereskedelmi gazdasági szolgáltatói terület-felhasználásba jelenleg a Tavasz utca és a vasút közötti telkek egy része tartozik. A vasúttól nyugatra lévő gazdasági terület ipari gazdasági része is kereskedelmi szolgáltatói terület-felhasználásba kerül egységesen. A besorolás a normatívírás jellegét teremti meg és a szélesebb körű funkcionális használat lehetőségét kínálja. A terület a jelenleginél kedvezőbben hasznosítható, ha a 7. számú elsőrendű főútról a terület nyugati határán egy új csomópont és egy új kiszolgáló út megvalósul. Ennek révén

csökkenthető a központ és a lakóterületek nehézgépjármű terhelése. A belterületen a korábban ipari gazdasági területek a Fő utca mentén és a Rákóczi utcában szintén kereskedelmi szolgáltatói gazdasági besorolásba kerülnek. A terület-felhasználásba tartozóan jelentős fejlesztési tartalék terület biztosított.

Egyéb ipari gazdasági területek

A területfelhasználásba a jellemzően korábban besorolt területek tartoznak a vasútállomás délkeleti oldalán. A besorolás fejlesztési tartalékot is biztosít.

A területfelhasználás területi kiterjedése csökken a korábbiakhoz képest, mivel a belterületi és közvetlenül a belterülethez kapcsolódó gazdasági területek kereskedelmi szolgáltatói terület-felhasználásba kerültek át. Ugyancsak kikerülnek a mezőgazdasági üzemek az ipari terület-felhasználásból (utóbbi jogszabályi változás következménye).

Különleges területek

Különleges kastély és kastélypark területe (Kk)

A korábbi években az ormándpusztai Somssich kastély épületében idősek szociális otthona működött, jelenleg a telek együttes funkció nélküli, üresen áll. Fejlesztésként az épület funkcióba helyezését kell megoldani a helyi védelemre érdemes épület és a helyi védettséget élvező kastélypark megőrzése és rehabilitációja érdekében.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület(Kmü)

Jogszabályi változás következtében a korábban ipari gazdasági területbe sorolt mezőgazdasági üzemi területek különleges területi besorolásba kerülnek. A mezőgazdasági üzemi területek a Kiskomáromi berek délnyugati részén, a Majori dűlőben, Csönte-Majorban a galamboki közigazgatási határnál, és Bakalló-ban a belterület déli határánál helyezkednek el. A terület-felhasználási besorolás a működés és fejlesztés kereteit biztosítja.

Különleges szennyvíztisztító területe (folyékony hulladéklerakó) (Kszv)

A működő és a belterülettől nyugatra lévő szennyvíztisztító telep telke különleges területi besorolásba kerül. A Somssich kastélytól keletre lévő jelenleg nem működő szennyvíztisztító szintén a Kszv jelű terület-felhasználásba kerül.

Az ellátás színvonalát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A rendelkezésre álló telekterület esetlegesen szükségessé váló bővítést is lehetővé tesz beépítettségben, kapacitásban és technológiában. A tényleges védőtávolság az alkalmazott tisztítási technológia szerint állapítandó meg.

Különleges sportterület (Ksp)
A belterületen, a Tavasz utca déli végén alakult ki. Elhelyezkedése kedvező az oktatási központ közelében van, ugyan akkor a környezetében lévő területhasználatokra kedvezőtlen hatása nincsen. A terület nagyság további sportpályák kiépítését is lehetővé teszi. A sport mellett a terület rendezvénytéri használatra is alkalmas.

Közlekedési és közműterületek

Közúti közlekedési terület

A Zalakomár közigazgatási területén közlekedési területfelhasználásba kerültek az országos közúthálózat gyorsforgalmi és főúthálózati elemeiként az M7-es autópálya közigazgatási területet érintő szakasza és a 7. számú elsőrendű főút közigazgatási területet és belterületet érintő szakasza.

Településszerkezetet meghatározó utak az országos mellékutak, valamint a település gyűjtőútja a Hunyadi utca – Fő utca – Petőfi utca.

A település többi utcája lakóút, egyéb kiszolgáló út, vegyeshasználatú út, vagyis nem szerkezetet meghatározó közlekedési terület.

A jelentősebb parkolók a Tavasz utca mentén a közlekedési terület és zöldterület részei, a Tavasz utca keleti oldalán a gazdasági terület részei, a kiskomáromi központnál a közlekedési terület részei.

A közlekedési területeken megjelenő forgalomnagyság nem teszi szükségessé és nem teszi indokolttá a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélességek 22m – 30m – 40m-re történő növelését, a kialakult településszerkezet teljes rombolását.

Tervezett új szintbeni csomópont a 7. számú főúton a keleti belterületi határnál a gazdasági területek közvetlen kiszolgálását tenné lehetővé.

A vasút területe kötöttpályás közlekedési elemként kerül feltüntetésre. A kerékpárút hálózat elemei nem külön terület-felhasználásként, hanem szerkezetalakító közlekedési elemként kerülnek a tervre.

Közművek

A vonalas közművek elhelyezése általában a közlekedési területen belül, földhivatali nyilvántartás szerinti szélességen belül biztosított.

Telekigényes közmű

A nem vonalas jellegű közüzemi közműlétesítmények (pl.: gázfogadó, víztározó, vezetékes hírközlési központ, szennyvíz átemelő) közmű területfel-használásba kerülnek. Szükség esetén új közműtelek bármely terület-felhasználásban létrehozható.

Zöldterület

A zöldterület állandóan növényzettel fedett, közútról megközelíthető közterület az OTÉK szerint. Zalakomár területén a ténylegesen önkormányzati tulajdonú, a kialakított kiépített közkertek tartozhatnak zöldterületi terület-felhasználásba, a földhivatali besorolás szerinti belterületi erdőterületek erdő terület-felhasználásba kerülnek. A település központi részei, és a főbb utcák mentén elhelyezkedő, főként az emlékműveket körülvevő - elsősorban díszítő funkciójú - kicsi közkeretek gondozottak, rendezettek. Építésjogi szempontból ezek kezelendők közkertként. A 7. számú főút menti felületek közlekedési terület zöldövezetébe kerülnek át.

Erdő területek

A település erdőterületeinek lehatárolására az erdészettől kapott adatszolgáltatás alapján került sor. 5%-ot el nem érő mértékben tér el a lehatárolás az adatszolgáltatásként kapott területtől és a Balaton törvényben lehatárolt területtől. Az eltérést a tényleges területhasználat teszi szükségessé pl.: a bivalyrezervátum területén és az autópálya érintett területén. A település erdősültsége településszerkezeti terv szintjén is szétválasztottan jelenik meg, a gazdasági célú és a védelmi célú erdőterületek külön terület-felhasználásba kerülnek. Az erdőterületek térbeli elhelyezkedése a község belterületétől nyugatra lévő területrészén mozaikos. Nagyobb összefüggő erdőtömbök a Kápolna puszta környékén, a Hintai dűlő – Kiskomáromi berek környékén, Ormándpusztától északra és délre, valamint a madárrezervátum és erdőrezervátum részen találhatók.

Mezőgazdasági területek

A terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területeket a korábbi tervhez képest, így a község jelentős része mezőgazdasági rendeltetésű besorolásba kerül. Az autópálya nyomvonalának és létesítményeinek területei

kikerülnek az általános mezőgazdasági terület-felhasználásból. A területhasználat szintjén nem kerül sor a szántó, rét legelő gyep területek megkülönböztetésére, a terület-felhasználási besorolás nem differenciálódik, a repülőtér területének megkülönböztetésére is csak szabályozási terv szintjén kerül sor. **A mezőgazdasági területen épületet, építményt létrehozni** a Balaton törvényben rögzített feltételek betartásával lehet.

Vízgazdálkodási terület

A vízgazdálkodási terület 2/3-át jelenti a Kis-Balaton II. ütem gyepes mocsaras, vizenyős területe. Zalakomár külterülete kiterjedt vízlevezető csatornahálózattal rendelkezik, aminek jelentősebb elemei vízgazdálkodási terület-felhasználásba kerülnek, függetlenül attól, hogy külterületen haladnak-e vagy a belterületet érintik.

Vízgazdálkodási területbe került a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint a csatornákhoz kapcsolódó vízi létesítmények (pl.: zsilip, gátőrház) területei a külterületen, valamint a közüzemi vízhálózathoz kapcsolódó, de jelenleg nem működő 1db vízműkút területe és telke a belterületen.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Bánya terület

A külterület keleti részén elhelyezkedő bányatelkek adatszolgáltatásként kapott összterülete nagyobb, mint a hatályos tervekben és a Balaton törvény szerkezeti tervében feltüntetett terület. Döntően a főutak mentén a keleti közigazgatási határ közelében találhatók. A bányatelkek általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt bányaterületi terület-felhasználásba kerülnek. A homok és tőzegbányákon kívül a területfelhasználás részei a szénhidrogén kutak és fúrások telkei.
A jelen településszerkezeti tervben a megkutatott földrészletek nem kerülnek a terület-felhasználásba.

Hulladéklerakó területe
A területbe tartozik a bezárt, de nem rekultivált, inert és kommunális hulladéklerakó területe a galamboki úttól északra a Bürük dűlő közelében. A Besorolás a rekultivációt segítő pályázati források lehetőségét nyithatja meg. A hulladéklerakó területe, a befejezett tevékenység jellegénél fogva (alkalmazott mennyiség és technológia) védőtávolságot és beépítést nem igényel, nem tesz indokolttá.

Temető
Különleges beépítésre nem szánt területhasználatba a kiskomáromi, a komárvárosi és az ormánydpusztai temető kerül. A temetők rendelkeznek tartalék területtel, bővítésük nem időszerű, nem indokolt.

Kegyeleti park
Kegyeleti parki terület-felhasználásba a korábban besorolt zsidótemető kerül a zalakarosi út mellett. A besorolás területnagysága változatlan marad.

4.1.2. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEK

4.1.2.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

Zalakomár közigazgatási területén belül nem került sor új szerkezetalakító és szerkezet tagoló közlekedési elem kijelölésére. Változatlanul az M7-es autópálya a 7. számú elsőrendű főút és a 30. törzshálózati vasút tagolja északnyugati és délkeleti részre a közigazgatási területet. az egyes terület-felhasználási elemeket a meglévő és kiépített mellékúthálózat tovább tagolja.

4.1.2.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A meglévő 400Kv-os villamos távvezeték, a nagynyomású gázvezeték, a nagy-középnyomású földgáz elosztó vezeték mellet további új közművezeték nem tagolja a településszerkezetet.

4.1.2.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A meglévő szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerelemek nem gazdagodnak, a vízfolyások mellett lévő ligetes vizes élőhelyek, erdőfoltok erdőtömbök, domináns rétek legelők, nagyobb összefüggő szántóterületek őrződnek meg.

4.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor. A korábban tervezett 5ha-t megközelítő lakóterületi fejlesztést célzó belterületi bővítés is lekerül a településrendezési eszközökről. A jelentős mértékű lakóterületi bővítéshez (megközelítően 250db új lakótelek létrehozhatósága) az időszerűség meglétekor (tulajdonosi érdekek egyezősége és lakóterületek iránti igény együttes megléte) telekalakítási terv készítendő. A telekalakítási terv részeként kell meghatározni a új telekszerkezetet, a telkeket kiszolgáló úthálózat rendszerét és a terület-felhasználáshoz igazodó építési övezeti, övezeti rendszert.

A korábban egységesen besorolt településközponti területek megoszlanak településközponti és intézményi terület-felhasználásra.

A különleges területek szétválnak beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területekké.

A mezőgazdasági üzemek, majorok ipari terület-felhasználásból különleges mezőgazdasági üzemi terület-felhasználásba kerülnek.

4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

4.3.1. TÉRSÉGI TERÜLET-FELHSZNÁLÁSI KATEGÓRIÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

Térségi területfelhasználási rendelkezés	Településrendezési eszközök rendelkezése
Erdőgazdálkodási térség	
Az erdőgazdálkodási térséget legalább 95%-ban erdőterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni [Btv. 4/B.§ aa)]	Az erdőgazdálkodási térséget 95%-ban erdőterület települési területfelhasználási egységbe került.
Legalább 85%-ban erdőterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni és a fennmaradó terület beépítésre szánt területbe nem sorolható, amennyiben a fenti követelmény törvény eltérő rendelkezése miatt nem végrehajtható [Btv. 4/B.§ ab)]	Az erdőgazdálkodási térséget 95%-ban erdőterület települési területfelhasználási egységbe került.
Mezőgazdasági térség	
A mezőgazdasági térséget legalább 95%-ban mezőgazdasági terület települési területfelhasználási térségbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület nem jelölhető ki [Btv. 4/B.§ b)]	**Az 5%-os eltérés lehetőségét lefedi** a térségi lehatárolásnál figyelmen kívül hagyott autópálya terület, a településen áthaladó országos úthálózati elem, a törzshálózati vasút területe, valamint a közigazgatási területen áthaladó élő vízfolyások területének összessége.
Települési térség	

A települési térséget beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területbe kell sorolni úgy, hogy az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki, kivéve, ha a területrendezési hatósági eljárás keretében végzett területrendezési (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat az ettől való eltérést indokolja [Btv. 4/B.§ c)] Az M7-es gyorsforgalmi úthoz csomóponttal kapcsolódó közutak (vagy közvetve kapcsolódó utak) nem Balaton-part felé eső szakasza mentén a csomóponttól számított 1500 méteres szakaszáról kiszolgált új beépítésre szánt területeken kijelölésre kerülő gazdasági területeken ipari terület települési területfelhasználási egység nem jelölhető ki és egyik települési területfelhsználási egységben sem helyezhető el csarnok jellegű kereskedelmi és raktározási rendeltetésű épület [Btv. 4/B.§ e)]	**Zalakomár területén a jelenleg hatályos tervhez képest új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.** A beépítésre szánt területek 200m-nél távolabb vannak a nyugati, déli és keleti közigazgatási határtól. Északon az évtizedek óta meglévő belterületi és közigazgatási határ megegyezik. **Zalakomár területén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.**
Vízgazdálkodási térség	
A vízgazdáslkodási térséget legalább 95%-ben vízgazdálkodási terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki [Btv. 4/B.§ f)]	**Az üzemtervezett erdő nem vált a vízgazdálkodási terület részévé, így 99%-ban a vízgazdálkodási térség vízgazdálkodási területfelhasználásba került.**
Egyedileg meghatározott térség	
A beépítésre szánt különleges területek közül a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület, hulladékkezelő, -lerakó területe, a beépítésre nem szánt különleges területek közül a nyersanyag-kitermelés)bánya) nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület települési területfelhasználási egységbe sorolható. [Btv. 4/B.§ f)]	**A bányatelkek különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerültek.** **Új** hulladékkezelő, -lerakó nincs a település területén.

4.3.2. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Térségi övezetre vonatkozó előírás	Településrendezési eszközök rendelkezése
Magterület övezete (Ö-1)	
Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. [OTrT 17.§ (1)]	**A településszerkezeti terv beépítésre szánt területet nem jelöl ki az övezet területén.** Az övezetbe tartozik északkeleten a Kis – Balaton II. víztározó területe, Magyarodi dűlő, Kápolnapuszta, Bivalyrezervátum, Kápolna dűlő, Bogár-rét, Kiskomáromi berek alja. Az északi zalakarosi közigazgatási határnál a Nagy-rét részterülete, Kis-Akali, Új majori dűlő, Kis berek, Felső Töllös. A közigazgatási terület déli részén a Nyert Erdő, Csernye berke, Csernye rét, Csonka kő, Egeti gyota. Az övezet északkeleti területén találhatók, olyan telkek, földrészletek, amiken meglévő épületek állnak, ilyenek pl. bivaly-rezervátumhoz tartozó épületek. az istállók, gazdasági épületek általános mezőgazdasági területbe és

	övezetbe tartoznak. A szabályozás kereteit a Balaton törvény határozta meg. A beépített területek a mezőgazdasági területek beépített részeiként funkcionálnak. A fogadó épület, látogató központ önálló 115/ ÉP jelű elsődleges rendeltetés szerint épület elhelyezésére szolgáló erdőrészleten áll.
Az övezetben infrastruktúra elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozva alakíthatók ki. [OTrT 17. § (4)]	**A településszerkezeti terv új közlekedési infrastruktúra elemet az övezet területén nem jelöl ki.** Ez alól kivétel az, amit a Balaton-törvény a szerkezeti tervlapján jelölt. A nyomvonal a településszerkezeti tervre rákerül, de a szabályozási terv ennek kiszabályozott nyomvonalát nem rögzíti. A 7511 jelű galamboki és a 6831 jelű balatonmagyarodi utat összekötő, Zalakomár belterületét nyugatról elkerülő tervezett nyomvonal és a 7. számú elsőrendű főutat és a galamboki utat összekötő tervezett új nyomvonal, az út megvalósíthatósági tanulmányterve alapján szabályozandó majd ki, időszerűség esetén.
Új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. [OTrT 17.§ (6)]	A magterület övezetével érintett területen meglévő, külszíni művelésű bányatelek nem található.
A kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg [BTv 23.§ a)]	A településszerkezeti terv által meghatározott területfelhasználás a jelenlegi területhasználathoz igazodik, az érintett területen általános mezőgazdasági, erdő és vízgazdálkodási területeket határoz meg a terv. **A kialakult tájhasználat megváltoztatásának igénye nem merült fel.**
A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;(BTv 23.§ b)]	A településszerkezeti terv által lehatárolt településkép-védelmi területen belül épület építési engedélyezési tervéhez látványterv készítendő. Ennek révén lehet biztosítani a látványvédelem szempontjait.
Közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el. [BTv 23.§ c)]	A településszerkezeti terv közlekedési létesítményként kizárólag a Balaton-törvényben szereplő nyomvonalat jelöli. Ennek megvalósulási ideje a terv távlatában nem várható. Az új utak pontos vízszintes és magassági vonalvezetése úttervezési tanulmányterv és hatástanulmány, valamint engedélyezési terv alapján határozható és határozandók meg.
Települések beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével történhet [BTv 23.§ d)]	A településszerkezeti tervben a beépítésre szánt területek növelésére nem kerül sor. A már kialakult beépített és beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai alkalmazkodnak a hatályos szabályozási terv előírásaihoz, a hatályos HÉSZ-hez képest intenzívebb beépítést nem tesznek lehetővé.
Új építmény elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet; [BTrT 23.§ e)]	A külterületen általában erősen korlátozott az épületépítés lehetősége, ez különösen igaz a bármely szempontból védett és védelemre tervezett területeken. A településképi védelem szempontjából érintett területen belül az engedélyezési terv részeként látványterv is készítendő. Meghatározó, csak Zalakomárra jellemző karakteres helyi építészeti hagyományok nem alakultak ki sem a belterületen, sem a külterület beépített részein. Így a helyi építészeti hagyományok nehezen vehetők figyelembe.

Új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el; [BTv 23.§ f)]	**A terv a kialakult tájhasználatot megőrzi.** A már kialakult működő majorságok kerülnek csak különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi építési övezeti besorolásba. A kialakult tájhasználaton belül nem tervezett az egyéb célú beépítés. A kápolna lépték, a kereszt, a kőkép építésjogi szempontból nem kezelhető, nem engedélyköteles.
10 m beépítési magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető; [BTv 23.§ g)]	A HÉSZ, a külterület mezőgazdasági övezeteiben 7,5 m épületmagasságot határoz meg. A központi belterületen és Ormándpuszta területén megengedett épületmagasság 10m alatt marad a gazdasági területeken is. A Felső-Töllősi kápolna és a Somssich kastély kialakult épületmagassága nem változik. **Új 10m-es beépítési magasságot meghaladó épület elhelyezésének lehetőségét a terv nem tartalmazza**.
Erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető; [BTv 23.§ h)]	Erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kérdésköre, engedélyeztetése az erdészeti szakhatósághoz tartozik, építésjogi szempontból a HÉSZ részeként nem szabályozható. A településszerkezeti terv a településrendezési eszközök része, de kötelezést csak az Önkormányzat számára tartalmaz.
Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető [BTv 23.§ i)]	**Nem építéshatósági jogkör, a településrendezési eszközökkel nem kezelhető.**
Ökológiai folyosó övezete (Ö-2)	
Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki [OTrT 18.§ (1)].	Az övezetbe tartozik a Kiskomáromi csatorna, az autópálya fölött nyugatra a Galamboki vízfolyás. Az autópályától keletre, délkeletre Alsócsalit, Nagy rét, Ménes legelő, Strázsa dombi dűlő, Rossz rét a Malomárokig. az övezet egy erdőrészlettel lenyúlik az Ormándpusztai településrész északi határáig. **A településszerkezeti terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az övezet területén**. A Nemzeti Park adatszolgáltatásaként kapott határvonalnak része a belterületen keresztül haladó Kiskomáromi Malom-árok menti 50-50 m széles sáv, mely meglévő évtizedek óta beépítésre szánt területeket érint. Ökológiai folyosó övezetébe esik az ormándpusztai Somssich kastély eredeti parkjának keleti része. Ez a terület érintett az övezeti lehatárolással és települési térségbe is bekerült. Az erdőterületek övezett régi parkrész mezőgazdasági besorolást kapott. Az egy helyrajzi-számon lévő jelenlegi park nem érintett az övezettel.
A közlekedési és energetikai infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes előhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. [OTrT 18.§ (4)]	Az M7-es autópálya magterületet és ökológiai folyosót érint. A Balaton törvény szerint tervezett, 7511. jelű és a 6831. jelű utat összekötő, a központi belterületet nyugatról elkerülő új nyomvonal szintén magterületen és ökológiai folyosón halad keresztül. A településszerkezeti terv új közlekedési infrastruktúra elemet az övezet területén nem jelöl ki, a Balaton-törvény szerkezeti tervlapján jelölt nyomvonalat csak irányként jelöli meg. A szabályozási terven sem szerepel a belterületet elkerülő új út kiszabályozása, nyomvonalának területbiztosítása. Ez, az

	út megvalósíthatósági tanulmányterve alapján, jelölendő majd ki a településrendezési eszközökben. A megvalósulási tanulmány részeként kezelendő az „ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazása”.
Új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. [OTrT 18.§ (5)]	A terven különleges beépítésre nem szánt bányaterületi területfelhasználásba azok a területek kerültek, amiket a Bányakapitányság adatszolgáltatásként, bányatelekként határozott meg. Az övezet területén meglévő külszíni, Zalakomár II. tőzeglápföld védnevű bányatelek területét érinti a Zala-Somogyi határárok mentén kijelölt ökológiai folyosó övezete. A Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján, megkutatott terület nem található az övezet területén. **Új bányatelek kijelölését nem tartalmazza a terv.**
Az ökológiai folyosó övezetében a településrendezési eszközök készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatossá tételét ökológiai vizsgálatokra alapozva kell tervezni és biztosítani; [BTv 24.§ b)]	A belterület délnyugati részén, a Kiskomáromi csatorna Malom-árka érintett az ökológiai folyosó területével. Az árok nyugati oldalán lévő belterületi erdő biztosítja a folytonosságot és folyamatosságot, valamint a csatlakozó építési telkekre rögzített 6m és 10m-es védősáv be nem építhető zöldfelülete. A Somssich kastély különleges területe a ténylegesen igénybe vett területet érinti, vagyis keskenyebb mint a Balaton törvény szerkezeti tervén jelölt települési térség. A településrendezési eszközökben a különleges kastély területhez északon és délen erdő, keleten általános mezőgazdasági terület kapcsolódik. Ennek révén biztosított a délkeleti érintett területen az ökológiai folyosó folytonossága és folyamatossága.
A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni; [BTv 24.§ c)]	Zalakomár területe mérsékelten lankás, kiemelkedő magaslatai, illetve mély völgyeletei nincsenek, így a kilátás és rálátás védelem problémái nem jelentkeznek. A beépítésre szánt területeken építhető épületek épületmagassága 10m alatt marad, a beépítésre nem szánt területeken építhető épületek magassága sem lehet 7,5m-nél magasabb. A településrendezési eszközök szintjén biztosított a látványvédelem.
A kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül változtatható meg, a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésűből a természetszerű irányában engedélyezhető; [BTv 24.§ d)]	A településszerkezeti terv a kialakult területhasználatnak megfelelően határozta meg a területfelhasználási egységeket. Extenzív területhasználat jellemzően, az ökológiai hálózatot alkotó területeken található. Az extenzív használatú földrészleteket korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetbe sorolja a szabályozási terv. Településszerkezeti terv szintjén megkülönböztetés nincsen. A művelési ág szerinti besorolás és a tényleges művelési használat nem igényel építésjogi szabályozást.
A települések beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet; [BTv 24.§ e)]	A településszerkezeti terv nem tartalmazza a beépítésre szánt területek növelését, a jelenleg hatályos tervben meghatározott mértéknél 4,73ha-ral kisebb területen határolódik le a központi belterület. Jelenleg is jelentős építési célra nem hasznosított területek állnak rendelkezésre a központi belterületen és Ormándpuszta

	belterületi részén. A hatályos rendezési terv beépítésre szánt területként a Zalakomár II. tőzeglápföld bányatelek ¼-t rögzítette. Jogszabályi változás révén az adatszolgáltatásként kapott bányatelkek beépítésre nem szánt területként kezelhetők. A Balaton-törvény által települési térségbe sorolt területek növelése sem vált szükségessé.
Szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el; [BTv 24.§ f)]	**Az érintett övezet szántó művelési ág esetén nem teszi lehetővé építmény elhelyezését.** Építésjogi szempontból a művelési ág szerinti besorolás nem szabályozható.
Közlekedési építmények abban az esetben és olyan módon jelölhetők ki, ha a magterület, a természetes és természetközeli élőhelyek fenntartása, valamint az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható; [BTv 24.§ h)]	A településrendezési eszközökbe csak feltüntetésre kerül a Balaton-törvényben szereplő Felső töllősön áthaladó új útnyomvonal, ami keresztezi a Kiskomáromi-csatorna mentén kijelölt ökológiai folyosót. Az útra készített megvalósíthatósági tanulmányt követően kerülhet csak sor arra, hogy a nyomvonal kijelölés szerepeljen a településrendezési eszközökben.
Közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el; [BTv 24.§ i)]	A tájba illesztés eszközeit a megvalósíthatósági tanulmányban kell meghatározni. Domborzatilag Zalakomár lankás, az utak vízszintes és magassági vonalvezetése terepre illeszthető.
Új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve és a természetvédelmi kezelő hozzájárulása alapján történhet [BTv 24.§ j)]	Építésjogi szempontból, a műszaki infrastruktúra elemei nem, vagy csak áttételesen szabályozhatók.
10 m beépítési magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető; [BTv 24.§ k)]	Zalakomár közigazgatási területén sehol sem engedélyezett a 10m beépítési magasságot meghaladó épület.
A területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható; [BTv 24.§ l)]	Környezetszennyező tevékenység nem tervezett Zalakomár területén.
Erdőtelepítést, erdőfelújítást, külterületi fásítást őshonos fafajokkal kell végezni[BTv 24.§ m)]	Erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kérdésköre, engedélyeztetése az erdészeti szakhatósághoz tartozik, építésjogi szempontból a HÉSZ részeként nem szabályozható. A településszerkezeti terv a településrendezési eszközök része, de kötelezést csak az Önkormányzat számára tartalmaz.
Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető. [BTv 24.§ n)]	**Nem építéshatósági jogkör, a településrendezési eszközökkel nem kezelhető.**
Pufferterület övezete (Ö-3)	
Beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. [OTrT 19.§].	**Az övezet az északkeleti magterületet keretezi délről, érinti a Nyíres-dűlőt, Kápolna-dűlőt és a Kiskomáromi berket.** **A térségi övezet területén a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet nem jelöl ki.**
A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell	Zalakomár területe mérsékelten lankás, kiemelkedő magaslatai, illetve mély völgyeletei nincsenek, így a kilátás és rálátás védelem problémái nem jelentkeznek. Az övezet

érvényesíteni; [BTrT 25.§ a)]	települési térséget nem érint, beépítésre szánt terület az övezeten belül nincsen. A beépítésre nem szánt területeken építhető épületek magassága nem lehet 7,5m-nél magasabb. A településrendezési eszközök szintjén biztosított a látványvédelem.
Országos jelentőségű védett természeti területen szántóművelési ágban építmény nem helyezhető el; [BTv 25.§ c)]	A művelésiághoz kötött építmény létesítése, építése, építésjogi szempontból nem kezelhető. Csak az épület építése keletkeztet építéshatósági ügyet. A szabályozási terv a korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetével kezeli a probléma kört.
Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető [BTv 25.§ d)]	**Nem építéshatósági jogkör, a településrendezési eszközökkel nem kezelhető.**
Új külszíni bányatelek nem állapítható meg [BTv 25.§ f)]	A Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján a pufferterület övezetét külszíni művelésű bányatelek, valamint megkutatott terület nem érinti.
Közlekedési építmények, új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek, egyéb közművezetékek, építmények tájba illesztve létesíthetők [BTv 25.§ g)]	Új infrastrukturális építmények a puffer területet nem érintik. ennek révén a tájba illesztés biztosított.
Csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető [BTv 25.§ h)]	Nyíres dűlő és a Kiskomáromi-berek a puffer övezet része, általános mezőgazdasági övezetként. Hirdető építmény elhelyezhetősége és a „csarnok jellegű épület" fogalma építésjogi szempontból nem értelmezhető, nem szabályozható. A védett területek közvetlen szomszédságában a szántó területeken történő épület építés és a reklám célú hirdető építmény elhelyezésének az igénye nem jelenik meg.
A területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető [BTv 25.§ i)]	Az övezet földrészletei terület-felhasználási besorolás szerint általános mezőgazdasági területek, vagyis a célzott tevékenység nem környezetszennyező. Nem tervezett a semmilyen hulladékgazdálkodással kapcsolatos területfelhasználás.
Csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni [BTv 25.§ j)]	**A gazdálkodási módszerek építésjogi szempontból nem kezelhetők, nem szabályozhatók.**
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1)	
Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. **Az építési övezetnek vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell**, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni. [OTrT 14/A.§ (2) (3)+BTv 21.§ (2)].	A mezőgazdasági terület beépíthetőségi szabályait a Balaton törvény határozza meg, rögzíti a beépíthető legkisebb telekterületet művelési ághoz kötötten, valamint az alkalmazható legmagasabb beépítési mértéket a 0,3%-ot. Ezek a korlátok a HÉSZ részei, gazdálkodáshoz kapcsolódó épületnél 7,5m-es épületmagassági felsőhatárral lehet csak épületet építeni. A korlátozó peremfeltételek nem teszik lehetővé olyan össztömegű épület megtervezését, építését, ami veszélyeztetné a tájképi értékek fennmaradását. A látványtervi kötelezést a HÉSZ megismétli.
Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati	A településszerkezeti terven csak a meglévő külszíni

szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni [OTrT 14/A.§ (4)+OTrT 21.§ (3)].	művelésű bányatelek kerül különleges beépítésre nem szánt bánya terület-felhasználásba, így biztosított, hogy az övezetben bányászati tevékenység a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint folyjék.
Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni. [OTrT 14/A.§ (5)+OTrT 21.§ (4)].	A terv nem jelöl ki Zalakomár területén új közművezetéki nyomvonalat, nem jön létre változás a meglévő tájképi állapotban.
A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely a természeti adottságok és a kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. . [OTrT 21.§ (1)].	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében csak az adatszolgáltatásként kapott bányatelkek kerülnek különleges beépítésre nem szánt bánya területi terület-felhasználásba. **Bányaterületet leszámítva megmarad az eredeti általános mezőgazdasági és erdő területfelhasználás.** A kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását a terület-felhasználási besorolás nem veszélyezteti.
A településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza. [OTrT 21.§ (5)].	**A településrendezési eszközök tartalmazzák** a településkép-védelmi terület határát. Az északkeleti közigazgatási terület valamilyen szempontból védett részei, az északnyugati magterület, valamint az autópályától délre lévő közigazgatási terület tartozik az övezetbe. Az autópályától északra a Galamboki vízfolyás és a Kiskomáromi csatorna valamint a beépítésre szánt területek közötti településrész tartozik az övezetbe.
Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; [BTv 26.§ a)]	**Beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**
A művelési ág megváltoztatása, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető [BTv 26.§ b)]	**A művelési ág megváltoztatása nem építéshatósági, nem építésjogi kérdés. A településrendezési eszközöknek a művelési ágba sorolásra hatása nincsen.**
A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni [BTv 26.§ c)]	**Zalakomár domborzati szempontból mérsékelten lankás, síknak tekinthető. A közigazgatási területre vetítetten mindössze 34-36m a szintkülönbség. Közel sík területen nem keletkeznek kilátásvédelmi és rálátásvédelmi szempontok.**
A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők[BTv 26.§ d)]	A kialakult geomorfológiai formák megőrzését a településrendezési eszközök nem veszélyeztetik. Nem zajlik Zalakomár területén olyan tevékenység, ami megváltoztatná a nem létező hegygerincet, vagy völgyet.
Új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet; [BTv 26.§ f)]	**Az övezetbe tartozó területekre nem jellemző a beépítettség, így helyi építészeti hagyomány nem alakult ki.**
Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további	**Nincs kijelölt területfelhasználás** üzemanyagtöltő állomásra, hulladéktároló telepre, valamint hulladékártalmatlanítóra – kivéve komposztüzemek,

felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – nem létesíthető; [BTv 26.§ g)]	továbbá hulladékátrakó állomásra. A bezárt használaton kívüli hulladéklerakó különleges beépítésre nem szánt terület-felhasználásba került rekultivációs kötelezéssel, annak érdekében, hogy a bezárás véglegesíthetővé váljék.
Rekultivációs a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani; [BTv 26.§ h)]	**Új nyomvonal igénye Zalakomár területén nem merül fel. A szolgáltatók átépítési és fejlesztési szándékait a településrendezési eszközök nem tudják befolyásolni. A beépítésre nem szánt területeken a nyomvonalas vezetékek terep alá helyezhetők egyeztetett és engedélyezett formában.**
Csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető. [BTv 26.§ i)]	A „csarnok jellegű épület” fogalma építésjogi szempontból nem értelmezhető, nem szabályozható. Az övezetbe jellemzően általános mezőgazdasági és erdő terület-felhasználások tartoznak. Az építés lehetősége rendkívül korlátozott és látványtervhez kötött, így nagytömegű logisztikai doboz jellegű épület létesítési igénye sem keletkezett.
Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete (L-1)	
A kiemelt üdülőkörzet területén szélerőmű, illetve 10 méternél magasabb szélkerék nem telepíthető (Zalakomár területén releváns kizáró okok): magterületen, ökológiai folyosón és pufferterületen, kiváló termőhelyi adottságú szántóterületen, térségi jelentőségű tájképvédelmi területen, vízeróziónak kitett területen, felszíni vízminőség-védelmi területen, tómederben, települési terület övezetén és annak 1500 méteres körzetében, erdőterületen, erdőtelepítésre alkalmas terület övezetén, műszaki infrastrukturális hálózatoktól és egyedi építményektől dőléstávolságon belül, [BTv 28/A.§ (1)]	Az övezet az M7 autópálya és a 7. számú elsőrendű főút csomópontjánál jelenik meg. A jelölt területen a vizsgálat közlekedésbiztonsági szempontból fel sem vetődik, így terület-felhasználási szinten a lehetőség nem épül be a tervbe. A másik övezettel érintett terület az autópálya a főút és a Zala –Somogyi határárok által határolt terület keleti fele. a terület a Zalakomár II. tőzeglápföld bánya telke. Itt sem vetődik fel a szélerőművek elhelyezhetőségének vizsgálata. **Zalakomár területén szélerőmű elhelyezésére alkalmas területfelhasználás, övezet nem létesül.**
A településrendezési eszközökben – a helyi szélmérési adatok figyelembevételével – kell a szélerőmű telepítésére vizsgálat alá vonható területeket pontosítani; az elhelyezés feltételeit meghatározni. [BTv 28/A.§ (2)]	**Szélerőmű elhelyezésének igénye a településen nem merült fel, az elhelyezés lehetősége nem áll rendelkezésre. A közlekedési terület és a különleges beépítésre nem szánt bányaterület a funkcióra alkalmatlan.**
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (A-1)	
Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete területét – az állami földtani feladatokat ellátó szerv	Az egész közigazgatási területet érinti az övezet. A Kis – Balaton II területe és a települési térség területe nem

állásfoglalása alapján – a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni, és e törvény előírásait a településrendezési eszközökben lehatárolt területen kell érvényesíteni. [BTv 28/B.§ (1)+OTrT 19/B.§(1)]	tartozik az övezetbe. A tényleges területi lehatárolásra a kapott adatszolgáltatás alapján került sor. a 4 bányatelek került az övezetbe és a területfelhasználásba.
A településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. [OTrT 19/B.§ (2)]	A Zalakomár IV.-V. homokbánya bányatelkei, a Zalakomár tőzeglápföld bánya bányatelkek és a Zalakomár III Szökedencs vegyes tőzeg bánya bányatelke került különleges beépítésre nem szánt bánya területi besorolásba.
Ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezete (R-2)	
Az ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezetén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, építési tevékenység nem folytatható, a tájrehabilitáció során a terület természeti, illetve természetközeli állapotához hasonló állapot visszaállítását kell megvalósítani, a bányászattal érintett területen a természetközeli állapot visszaállítását, módozatait és szabályait az állami földtani feladatokat ellátó szerv által jóváhagyott tájrendezési előterv vagy tájrendezési terv alapján a településrendezési eszközökben kell meghatározni. ;[Btv. 30.§]	Az övezettel érintett terület az illetékes Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján a Zalakomár II. tőzeglápföld védnevű külszíni művelésű bányatelek. A Bányakapitányság különleges területként, azon belül Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló területként kérte feltűntetni a bányatelket. A településszerkezeti terv és a szabályozási terv a besorolást ennek megfelelően rögzítette. a bányászati tevékenység hosszabb, mint a terv távlata, így a szabályzat rendelkezései nem térhetnek ki a bányászati tevékenységet követő területhasználatra. a HÉSZ csak a tényleges övezeti rendeltetést tudja szabályozni, építésjogi szempontból.
Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)	
Az övezet területén korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható. Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető. ;[Btv. 31.§]	Az övezet a belterülettől délre lévő területeket és a belterülettől keletre lévő közigazgatási határig húzodó területeket érinti. az övezet része a Petőfi utca – Fő utca tengelytől keletre lévő belterületi rész. **A mezőgazdaság területek üzemterveire az építésjogi szabályozásnak nincsen hatása.** Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep –, valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló létesítésére alkalmas terület-felhasználási besorolást nem tartalmaz a terv.
Felszíni vízminőség-védelmi terület övezete (F-1)	
Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; ;[Btv. 34.§ a)]	**Felszíni víz övezetébe a Kis-Balaton II. területe került, így beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.**
Épületek építése, bővítése – a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban szabályozott területeken elhelyezett, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmények, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és a legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állatállomány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével – nem engedélyezhető;[Btv. 34.§ b)]	A terület vízgazdálkodási területfelhasználásba tartozik, így általában épület építési lehetőségével nem rendelkezik. **Kiegészül azonban a HÉSZ a Balaton törvényben rögzített építési lehetőséggel.**
Üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló	**A felsoroltak a vízgazdálkodási övezetben nem**

telep, hulladékátrakó állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető; ;[Btv. 34.§ c)]	**létesíthetők.**
a vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani. ;[Btv. 34.§ d)]	**Az építésjognak az üzemeltetésre nincs hatása.**
Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete (H-1)	
A térségi övezetet az OTrT 2013-ban elfogadott módosítása megszűntette.	A település nem kíván térségi hulladéklerakót befogadni, így nem kerül sor a helykijelölésre alkalmas terület lehatárolására. a földrészletek részben mezőgazdasági jelentősebb részben mezőgazdasági területbe tartoznak.
Települési terület övezete (U-1)	
A településszerkezeti terveknek a történeti, építészeti, településszerkezeti, környezeti és természeti adottságokkal, valamint a felszíni vízrendezéssel, közművesítéssel, környezetalakítással, tájrendezéssel foglalkozó szakági munkarészeit, illetve a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területekre készült tanulmányterveket a helyi építési szabályzatban kötelezően figyelembe kell venni; [Btv. 37.§ a)]	A szakági munkarészek általános dolgokat elemzenek, használati, működési elveket rögzítenek. Ezek többsége építésjogi szempontból nem kezelhető, nem követhető.
Új beépítésre szánt terület határa utcahatárosan nem alakítható ki; [Btv. 37.§ b)]	**A terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet utcahatárosan**. Az elmúlt több 100 éves fejlődés folyamataként létrejött azonban egyoldalasan beépített utcahatár a központi belterületen, a majorságokban és Ormándpusztán is. Tájképi szempontból az utcakép mindig kedvezőbb, mint egy rendezetlen gondozatlan hátsókert.
Az új beépítés szabályozásakor a meglévő beépítési magassághoz kell igazodni; [Btv. 37.§ c)]	**A terv a hatályos szabályozás adta jogokat nem veszi vissza az épületmagasságok meghatározásánál,** a lakóterületeknél és a gazdasági területeknél. A településközponti vegyes övezetekben a 12m épületmagassági határ 7,0m-re csökken a kialakult állapothoz igazodóan. A gazdasági területeken a hatályos szabályzat korlátot nem rögzít meg az építménymagasság kapcsán. Jelen tervezet 7,5m-es és 9,5m-es épületmagasságot határoz meg.
A meglévő építmények felújításának, helyreállításának, átalakításának és korszerűsítésének lehetőségét e törvény szabályozási előírásainak figyelembevételével a helyi építési szabályzatban kell meghatározni; [Btv. 37.§ d)]	Építési jogot csak a helyi építési szabályzat és az OTÉK előírásai keletkeztetnek. A Balaton törvény szabályozási előírásai közül csak az építéssel kapcsolatosak tudnak bekerülni a zalakomári HÉSZ-be. A felújítás, helyreállítás, korszerűsítés többnyire nem jelent építési engedélyköteles tevékenységet. A tevékenység szabályozása nem jelent építési normatív keretet.
A közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.	A hálózatok a településszintjén kiépültek. A meglévő kapacitás még a jelentős fejlesztéseket is be tudja fogadni. A körszérűsítés időszerűségére a településnek ráhatása nincsen. A térszín alatti elhelyezés a település általánosan kötelezővé nem tehető az egyéb törvényi szabályozások miatt.

[Btv. 37.§ e)]	
Gazdasági terület övezete (U-2)	
A településszerkezeti tervben új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki, [Btv. 38.§ a)]	**Nem kerül sor új gazdasági terület kijelölésére** a felülvizsgálat kapcsán. Zalakomár területén a hatályos településrendezési eszközök szerint sem lehet környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló ipari tevékenységet létesíteni.
A település központi belterületéhez kapcsolódó gazdasági területen az új kereskedelmi, szolgáltató terület legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, és az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani; [Btv. 38.§ b)]	**Nem kerül sor új gazdasági terület kijelölésére**, sem a település belterületéhez közvetlenül kapcsolódóan, sem a közigazgatási terület egyéb részén. A meglévő működő mezőgazdasági üzemek az OTÉK változás okán kerülnek különleges mezőgazdasági üzemi területbe. A meglévő gazdasági (egyéb ipari, kereskedelmi szolgáltatói) területeken a meglévő beépítési intenzitási jogok nem vehetők vissza. A település érdeke a meglévő gazdaságok életben tartása és nem az ellehetetlenítés, nem a kártalanítás, nem a kártérítés.
A település központi belterületétől elkülönülő gazdasági területen az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, és az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani. [Btv. 38.§ c)]	A központi belterülettől elkülönülten **nem kerül sor új gazdasági terület kijelölésére**. **Nem biztosított új telephelyek** létrehozásának lehetősége.
Általános mezőgazdasági terület övezete (M-1)	
Szántóművelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;	**A beépíthetőségi 20ha-os területi minimum bekerült a HÉSZ-be.**
Szántóművelési ágban lévő területen 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,3%-át, és az 1000 m2-t nem haladhatja meg;	**A rendelkezés beépült a HÉSZ-be.**
Gyepművelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;	**A rendelkezés beépült a HÉSZ-be.**
gyepművelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át és az 1000 m2-t nem haladhatja meg;	
Gyümölcsművelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;	**Zalakomár területén nincsen gyümölcsös.**
gyümölcsművelési ágban lévő területen 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át, és az egyes épületek alapterülete az 1000 m2-t nem haladhatja meg;	

Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;	**Zalakomár területén általános mezőgazdasági területen belül csak az állattartáshoz kapcsolódó épületek állnak.** **Építésjogi szempontból a művelésiághoz kötés nehezen kezelhető. A 312/2012 (XI. 8.) kormányrendelet ennek kezelésére nem tér ki.**
Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.	**Zalakomár nem határos a tómederrel. A Kis-Balaton II vizenyős terültének karbantartását a Bivalyrezervátum állatai végzik. a rezervátum állattartást szolgáló épületei a felszíni vizektől 200m-nél távolabb helyezkednek el. A Felső töllösi birkatelep épületei is több évtizede a Kiskomáromi csatorna nyugati oldalán állnak. A kialakult állapot, a kialakult használat révén biztosított a környezetben lévő gyepek, rétek megőrzése.**
A lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;	A lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezésének igénye a településen nem jelentkezett, vagyis új önálló lovasbázis igénye nem merült fel. A Csönte-major és Ormándpuszta különleges mezőgazdasági üzemi területe alkalmas a lovastúruzmus befogadására. az általános mezőgazdasági területen belül bárhol létrehozható új lovas bázis.
Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el;	**A közigazgatási területen belül kemping célját szolgáló terület nincs kijelölve.**
A környezetvédelmi és tájképvédelmi szempontból nélkülözhetetlen mezővédő, útvédő fásításokat a településrendezési eszközökben meghatározott módon kell telepíteni;	A helyi építési szabályzatba a honos fafajok telepítésének igénye bekerült, de a megfogalmazott igény az üzemeltetéshez kapcsolódik, építésjogi következménye nincsen, építésjogilag nem kezelhető.
A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.	A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelme üzemeltetési kérdés, építésjogilag nem kezelhető.
Új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki – parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen pedig a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A magterület, ökológiai folyosó és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben szabályozott területeken a birtokközpont nem alakítható ki. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.	**A településszerkezeti terv nem jelöl ki új mezőgazdasági telephelyet.** **A birtokközpontok létrehozására vonatkozó szabályok bekerülnek a HÉSZ-be.**
A majorok és gazdasági telephelyek gazdasági célú hasznosítását a településrendezési eszközökben kell szabályozni gazdasági területként, ahol környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység folytatható.	**A korábbi iparterületi besorolási gyakorlattól eltérően az OTÉK lehetővé teszi a különleges mezőgazdasági üzemi területhasználatot. így a majorok mezőgazdasági üzemek ebbe kerülnek.**

Az övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek kialakítása nem engedélyezhető.	**Zalakomár területén nincs nagy bevásárlóközpont, nincs nagy kiterjedésű kereskedelmi terület. Az ilyen jellegű létesítmények építési lehetőségét nem tartalmazza a terv.**
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete (M-3)	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. [OTrT 13/A.§ (1)]	Az övezethez tartozó területet rögzít az OTrT Zalakomár közigazgatási területén, két helyen a Harmadik dűlő környezetében és a Nyugati-mező déli részén. A pontos lehatároláshoz adatot kértünk, de nem kaptunk. a FÖMI nem rendelkezik adattal. **Az érintett területek az általános mezőgazdasági területek részei.** A mezőgazdasági területen belül **beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**
Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. [OTrT 13/A.§ (2)]	**A jelölt területen nincs külszíni bányatelek.** Az összhang biztosított.
Csak a fenntartható minőségi termelést szolgáló – a talaj fizikai, kémiai, biológiai védelmét biztosító – agrotechnikai módszerek alkalmazhatók; [BTv. 41.§ a)]	**Balaton törvény nem tartalmazza az övezetet a közigazgatási területen.** Építésjogi eszközökkel az üzemeltetési módszerek nem kezelhetők.
Csak a termőhelyi adottságokat megőrző területhasználat folytatható. [BTv. 41.§ b)]	**A Balaton törvény a térségi övezetet nem jelöli Zalakomár közigazgatási területén.**
Erdőterület övezete (E-1)	
A védett erdőben csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatási, kezelési, illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni; [BTv. 42.§ b)]	**A bivalyrezervátum fogadó épülete az érintett területen áll, a törvény adta lehetőségeket kihasználva.**
A nem védelmi célú erdőben épületet 10 ha-nál nagyobb földrészleten legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni; [BTv. 42.§ c)]	**A rendelkezés a HÉSZ-be bekerül.**
Fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell; [BTv. 42.§ d)]	Üzemeltetési és nem építésjogi kérdés, a látogathatóságra nincs hatásuk a településrendezési eszközöknek.
A védőerdők kivételével kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad; [BTv. 42.§ e)]	**Beépül a Hész-be**
Új vadaskert létesítése nem engedélyezhető; [BTv. 42.§ f)]	**Nincs kijelölt új vadaskert.**
Terepmotorozás, terepautózás nem engedélyezhető [BTv. 42.§ g)]	**Terepmotorozásra, terepautózásra alkalmas különleges terület kijelölés nincsen.**
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2)	

Településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni [OTrT 19/A.§]	Az övezet figyelembe vételével történt az erdő terület-felhasználások lehatárolása, az 5%-os eltérésen belül.
beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; [BTv. 43.§ a]	**Az övezet területen nincs beépítésre szánt terület kijelölés**
az erdőtelepítés megvalósulásáig az övezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható; [BTv. 42.§ b)]	Az M7-es autópálya részterülete és csomópontja, valamint a 7. számú I. rendű főút autópálya felöli részterülete erdőtelepítésre alkalmas övezeti besorolást kapott. Ez nyilvánvalóan tervi hiba, mivel megvalósításuk, vagyis az „erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat" a fő és gyorsforgalmi útszakasz elbontását jelentené. Az összhang nem biztosítható.
erdőtelepítést az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni. [BTv. 42.§ c)]	**Az erdőtelepítési tevékenység építésjogilag nem kezelhető.**
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület országos övezete (E-3)	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.[OTrT 14.§ (1)]	**Nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére az övezetben.** A Bivalyrezervátum területe beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területen belül működik.
Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. .[OTrT 14.§ (2)]	**Az övezet területén külszíni bányatelek nincsen.**
az övezetbe tartozó területeket az illetékes erdészeti hatóság állásfoglalása alapján a tényleges kiterjedésnek megfelelően a településrendezési eszközökben kell lehatárolni; [BTv 44.§ a)]	Erdészettel kapott adatszolgáltatás alapján lett lehatárolva Zalakomár területén az erdő, a lehatárolásba azonban nem került bele a Bivalyrezervátum állattartó istálló épületei által elfoglalt telekrész és az autópálya csomópont által érintett telekrész. mind két terület, olyan területeken, ami nem üzemtervezett erdőterület. Az autópálya csomópont és az istállók elbontatására a terv távlatában nem kerül sor.
Lehatárolt területek a településrendezési eszközökben csak erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolhatóak. [BTv 44.§ b)]	A Balaton törvény kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete helyett a 2013.-ban elfogadott OTrT kiváló termőhelyi adottságú övezetét kell figyelembe venni az OTrT 31/b.§ f) pontja szerint. A térségi terület-felhasználási terv OTrT-vel történő összehangolásáig és elfogadásáig az erdészeti adatszolgáltatás szerint kell az erdőterületeket figyelembe venni, kezelni.
Országos vízminőség-védelmi terület országos övezete	
Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. [OTrT 15.§ (1)]	**Településrendezési eszközök hatálya alá nem tartozik.**
Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell	**A teljes közigazgatási terület az övezet része.** **A vízfolyások és a Kis –Balaton II. területe vízgazdálkodási területbe kerültek, a vízvédelmi rendelkezések a HÉSZ-be beépültek.**

megállapítani. [OTrT 15.§ (2)] Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. [OTrT 15.§ (3)]	**Csak a külszíni bányatelkek kerültek különleges beépítésre nem szánt bánya terület-felhasználásba.**
Jó termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete	
A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.[OTrT 13/B.§]	**Az övezet telkei mezőgazdasági területfelhasználásba kerültek.**
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	
A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul [OTrT 23.§]	**Az övezeten belül nincs beépítésre szánt terület.**

4.3.3. EGYÉB TERÜLETHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ELŐÍRÁSOK:

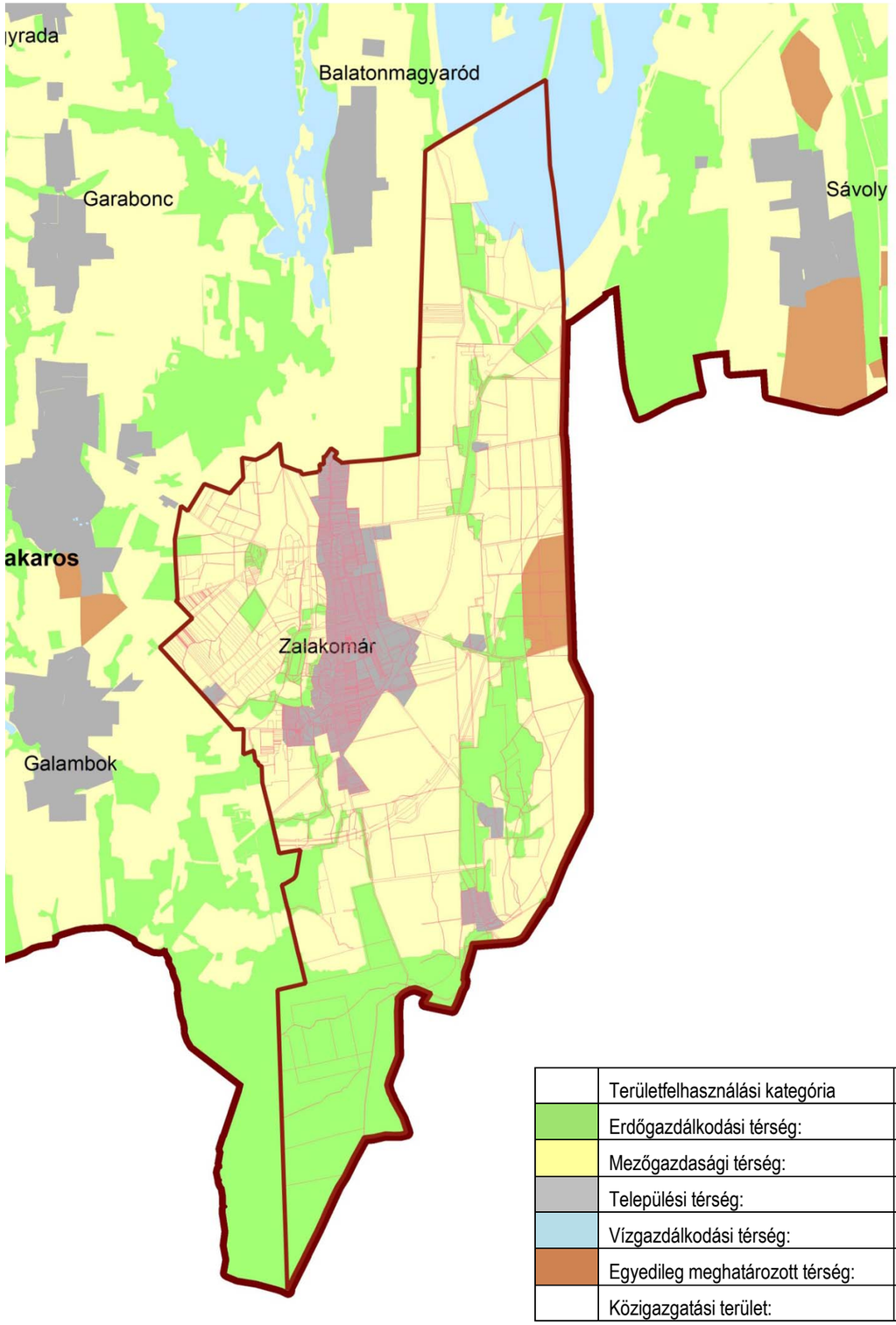
Erdőterületek	
Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. [OTrT 7.§ (1)]	Az erdészet által szolgáltatott adatok alapján kerültek fel a településrendezési eszközökre az erdőterületek. Az erdőterületbe nem sorolt területhasználat (általános mezőgazdasági és közlekedési) az 5%-ot nem haladja meg.
A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el [OTrT 7.§ (2)]	Az erdőterületek beépíthetőségét a Balaton törvény határozza meg, a keretek, peremfeltételek kerültek be a HÉSZ-be. A közlekedési és infrastrukturális sajátos építményekre az épületlétesítési szabályok nem vonatkoztathatók.
A települések közigazgatási területén a településrendezési eszközökben azon erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolt terület nagysága, amelyet egyidejűleg a térségi szerkezeti terv erdőgazdálkodási térségként állapít meg, összességében nem csökkenhet.[BTv. 5.§ (1)]	Azok a tényleges erdők kerültek erdő területfelhasználásba, amiket erdőgazdálkodási térségként állapított meg a Balaton törvény térségi szerkezeti tervlapja. ezek területe összességében nem csökkent.
A térségi szerkezeti tervben megállapított erdőgazdálkodási térség által nem érintett, a településrendezési eszközökben erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolt terület csak mezőgazdasági terület, természetközeli terület vagy vízgazdálkodási terület települési területfelhasználási egységbe sorolható. .[BTv. 5.§ (2)]	**A bivalyrezervátum azon területe, amelyen az épületek állnak, az általános mezőgazdasági terület terület-felhasználásába került.**
Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők területe a településrendezési eszközökben kizárólag erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolható. .[BTv. 5.§ (3)]	**Az erdészeti igazgatóság rendelkezésre bocsátotta az üzemtervezett erdők lehatárolását és ezen területek elsődleges rendeltetését. A településszerkezeti terv erdőterületi besorolása ezt az adatszolgáltatás vette alapul.**

Zöldterületek	
Az **ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közpark vagy közkert** területén más települési területfelhasználási egység csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület kijelölésével és megvalósításával, valamint az alábbi feltételek egyidejű megléte esetén jelölhető ki: a) Az átsorolni kívánt terület természetvédelmi oltalom alá nem tartozik, b) az átsorolás az átsorolással érintett zöldterület legfeljebb ba)50%-ra terjed ki, ha annak alapterülete kisebb vagy egyenlő, mint 1 ha, bb) 30%-ára terjed ki, ha annak alapterülete nagyobb, mint 1 ha és kisebb vagy egyenlő, mint 3 ha, bc) 10%-ára terjed ki ha annak alapterülete nagyobb, mint 3 ha, c) az újonnan kijelölt zöldterület a települési önkormányzat tulajdonában van, d) az újonnan kijelölt zöldterület legkisebb zöldfelülete 70%, e) az újonnan kijelölt zöldterület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében. Az átsorolást követően az átsorolással érintett zöldterületen további átsorolás nem hajtható végre.	Az **ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közpark vagy közkert átsorolására nem kerül sor.**
Az átsorolás következtében újonnan kijelölt zöldterület legkésőbb a zöldterület zöldfelületének megbontásáig meg kell valósítani. A zöldterület megvalósítottnak tekinthető, ha az újonnan kijelölt zöldterületen az aktív zöldfelület aránya legalább 70%, és a beültetett életképes növényzet háromszintű. A települési önkormányzat az újonnan kijelölt zöldterületre vonatkozóan az önkormányzat közterület-alakítási tervet fogad el.	Az **ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közpark vagy közkert átsorolására nem kerül sor.**
Zöldterületen ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy a magyar állam szerezheti meg közfeladata ellátása céljából, közcélú használata nem korlátozható.	Magántulajdonban lévő és mezőgazdasági művelési ágba tartozó ingatlanok tulajdoni viszonyait más jogszabályok (pl.: a föld védelméről szóló törvény) szabályozzák, a Balaton-törvény ezt nem írhatja felül. Az önkormányzatnak nincs anyagi kerete és nem is szándéka a megélhetést jelentő földrészletek kisajátítása, közcél - közérdek hiányában. Az indokolatlanul magántulajdonú, mezőgazdasági területre jelölt zöldterületek szabályozási tervi és rendeleti hatálytalanítására időközben sor került. A ténylegesen kiépített közkert összessége biztosítja a jelenlegi népesség zöldterületi igényű ellátását.
Építmény legfeljebb 4,5 m beépítési magassággal helyezhető el. A zöldterületen elhelyezett építmények	A ténylegesen kiépített közkertek mérete nem éri el a közpark méretet. A közkertekben a HÉSZ minimális épület

területét és az építményeket csak a bérleti szerződés legalább tízévenkénti megújításával lehet bérbe adni. **Zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt terület**, mely nincs önkormányzati vagy állami tulajdonban: Zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület kijelölésével lehet, ha: Az újonnan zöldterületbe sorolt terület a települési önkormányzat tulajdonában van, Az átsorolni kívánt közterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá, És az új zöldterület településszerkezeti adottságai előnyösebbek. Zöldterületen ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy a magyar állam szerezheti meg közfeladata ellátása céljából, közcélú használata nem korlátozható.	építési lehetőséget ad a 4,5m-es épületmagassággal. Korábban zöldterületbe sorolt tényleges zöldterületek a településrendezési eszközökben zöldterületi terület-felhasználási besorolásban maradnak. Az önkormányzat részéről nem vetődik fel a zöldterület átsorolás igénye.
Táj- és településkép	
A kiemelt üdülőkörzet településeinek településrendezési eszközeit a természetvédelmi, tájesztétikai szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni. A település helyi építési szabályzatában rendelkezni kell a meglévő tájékoztató táblák, köztárgyak, hirdető-berendezések lebontásáról, újak elhelyezéséről. A települések beépítésre szánt területén a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése – látványtervvel igazoltan – tájba illesztve, illetve növényzettel takartan engedélyezhető.	Zalakomár területén a szabályozás a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélességeket tartja meg a településjelleg megőrzése érdekébe. A korábbi 22m - 30m - 40m szabályozási szélességek a település bontását, teljes újraépítését, a kialakult térarányok megváltoztatását eredményezné. Ez jelen terv kapcsán elvetődik. A tájékoztató táblák, köztárgyak közterülettel kapcsolatos önkormányzati rendeletben szabályozhatók. Építésjogi eszközökkel nem kezelhető. A csarnok jellegű épület a Balaton-törvény fogalom meghatározásában szerepel. Mint építésjogi fogalom az építéshatósági eljárás során kezelendő.
Bányaterületek	
Bányatelek csak az ország más területén föl nem lelhető ásványi nyersanyag, illetve a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai lelőhelyének területén állapítható meg. E területeket a településrendezési eszközökben az állami földtani feladatokat ellátó szerv szakmai állásfoglalása alapján kell lehatárolni. Az országos jelentőségű védett természeti területeken új külszíni művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges terület települési területfelhasználási egységbe sorolt területek közül a település belterületétől elkülönülő, meglévő temető, meglévő bányatelek terület, meglévő honvédelmi terület a	A kapott adatszolgáltatások alapján történt a bányatelkek lehatárolása. Új bányatelek kijelölésére nem került sor, a meglévők bővítésének javaslatát nem tartalmazza a terv.

KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVLAPJÁBÓL

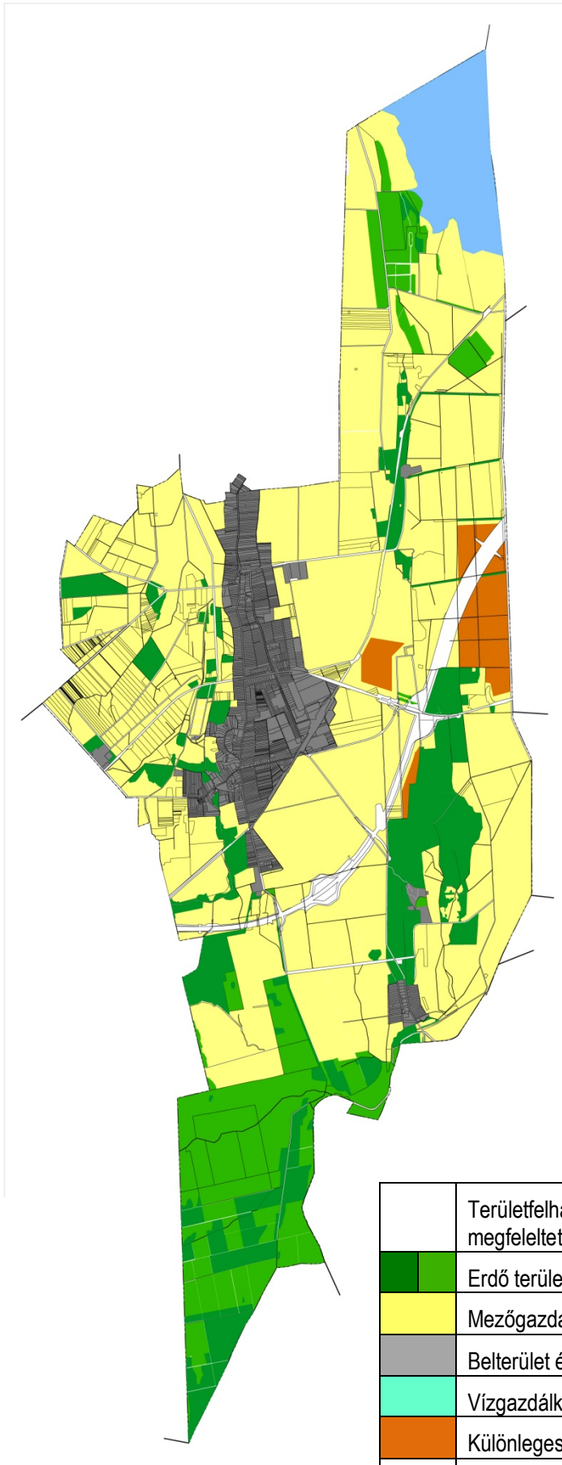
TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK



	Területfelhasználási kategória	Területe (ha)
	Erdőgazdálkodási térség:	1330,23
	Mezőgazdasági térség:	3302,94
	Települési térség:	502,97
	Vízgazdálkodási térség:	247,09
	Egyedileg meghatározott térség:	106,13
	Közigazgatási terület:	5489,35

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

TELEPÜLÉSI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRÁKNAK MEGFELELTETVE



MEGJEGYEZÉSEK A TÁBLÁZATHOZ:

erdőgazdálkodási térség: a településszerkezeti terven erdőként kezelt területek (üzemtervezett erdőterületek), beleértve a kategórián áthaladó közlekedési és vízgazdálkodási (árkok, vízfolyások) területét is,

mezőgazdasági térség: a településszerkezeti terven mezőgazdasági területek, beleértve a kategórián áthaladó közlekedési és vízgazdálkodási (árkok, vízfolyások) területét is.

települési térség: belterületen beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, külterületen beépítésre szánt területek, beleértve a közterületeket is,

vízgazdálkodási térség: a Balaton-törvény által vízgazdálkodási térségbe sorolt terület, csökkentve az üzemtervezett erdőterületek területével

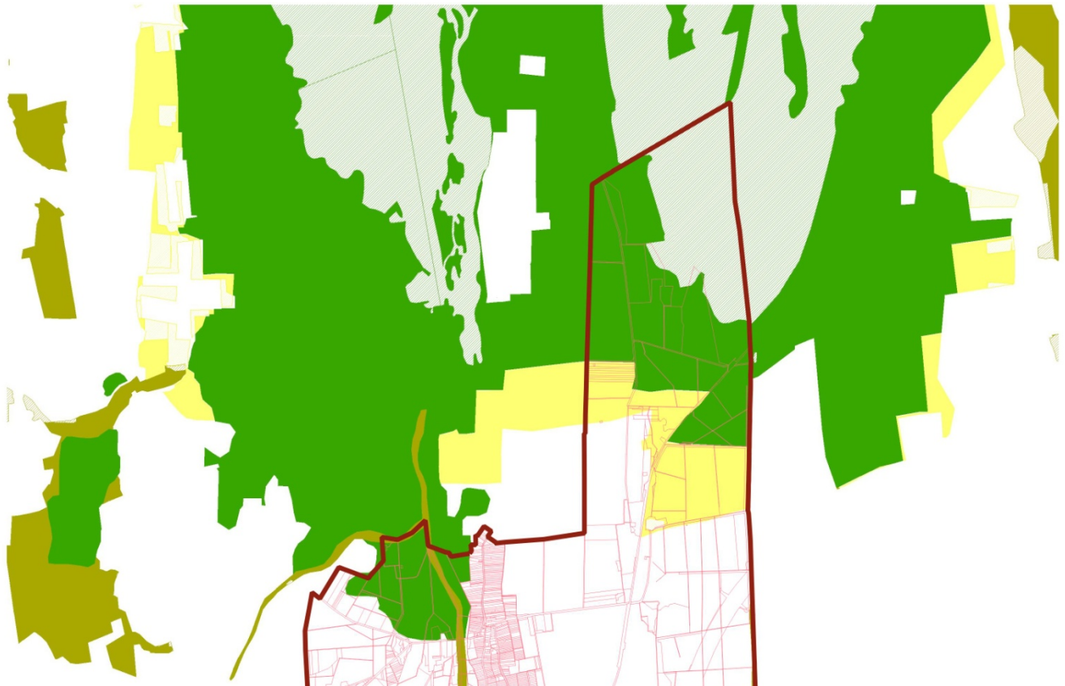
egyedileg meghatározott térség: az illetékes bányakapitányság adatszolgáltatása szerinti külszíni művelésű bányatelkek területe

arány: a Balaton-törvényben meghatározott értékhez viszonyított arány

	Területfelhasználási kategóriának megfeleltetve	Területe (ha)	arány %
	Erdő terület	1320,42	99,26
	Mezőgazdasági terület:	3324,14	100,64
	Belterület és beépítésre szánt területek:	468,08	93,06
	Vízgazdálkodási terület (Kis-Balaton):	241,26	97,64
	Különleges bányaterületek:	135,45	127,62
	Közigazgatási terület:	5489,35	

ÖKOLÓGAI HÁLÓZAT

TÉRSÉGI ÖVEZETEK - KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/1 MELLÉKLET

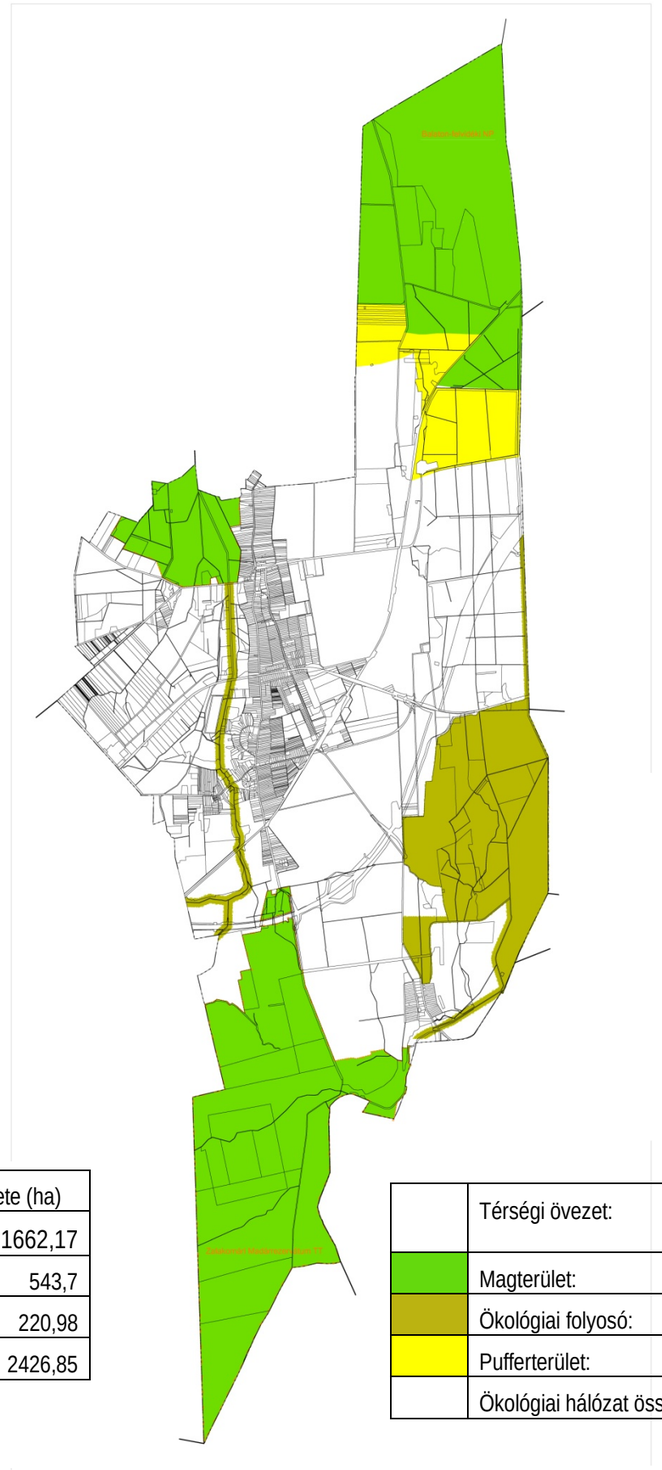


	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Magterület (Ö-1):	1662,17
	Ökológiai folyosó (Ö-2):	543,7
	Pufferterület (Ö-3)	220,98
	Ökológiai hálózat összesen:	2426,85

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

TÉRSÉGI ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

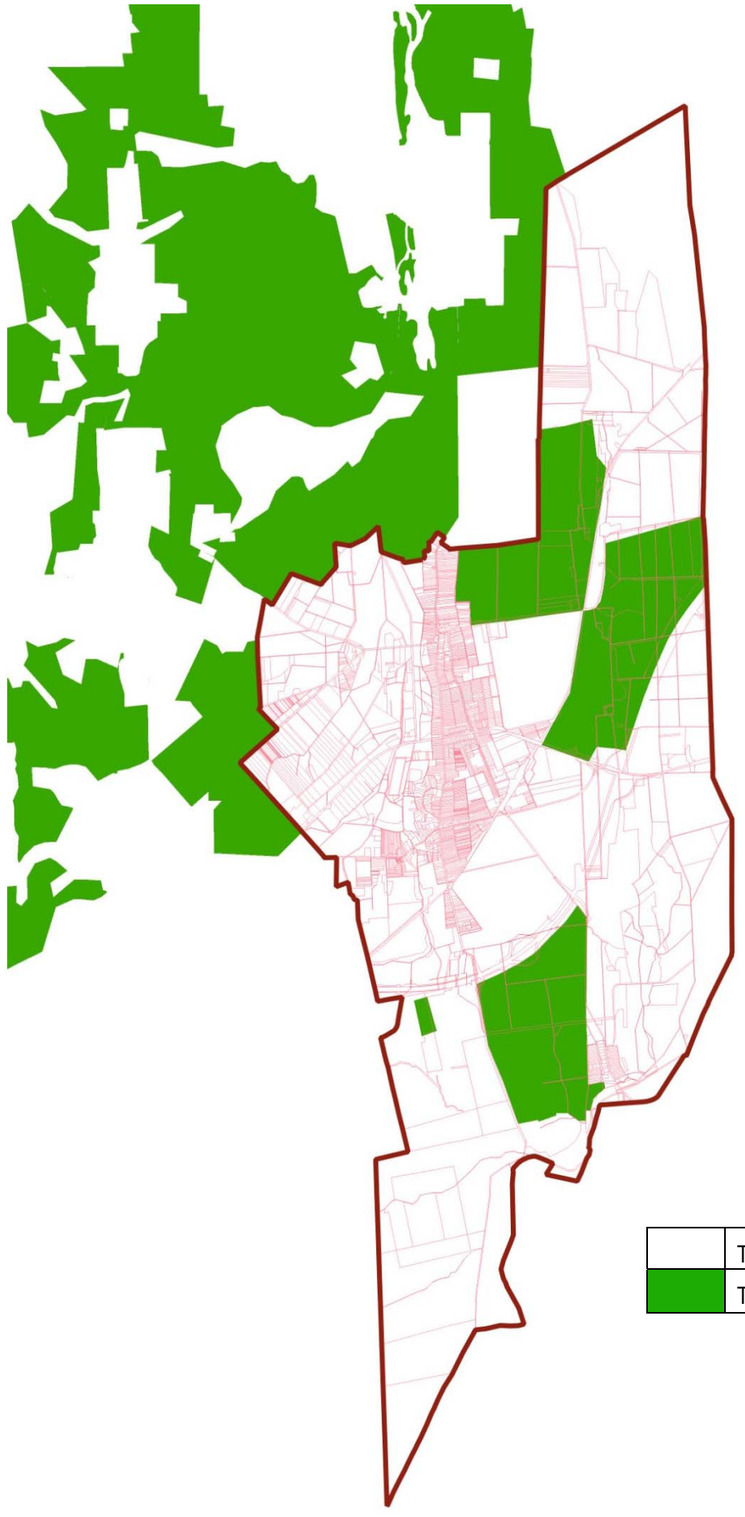


	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Magterület:	1684,01	101,31
	Ökológiai folyosó:	570,46	104,92
	Pufferterület:	223,32	101,06
	Ökológiai hálózat összesen:	2477,79	102,10

A lehatárolás a Balaton-felvidéki Nemzeti Park digitális adatszolgáltatása alapján történt

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/2 MELLÉKLETÉBŐL

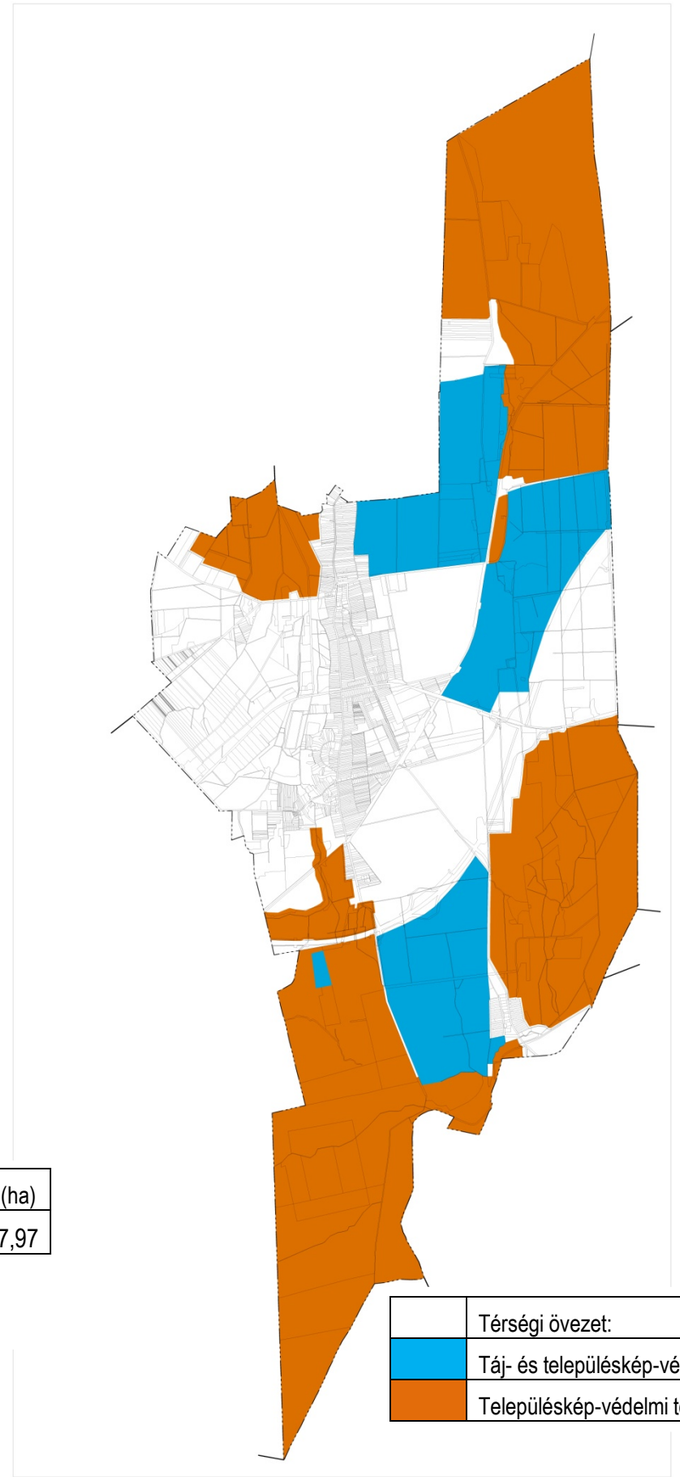


	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	907,97

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

TÁJKÉPVÉDELMI- ÉS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI TERÜLET

LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN



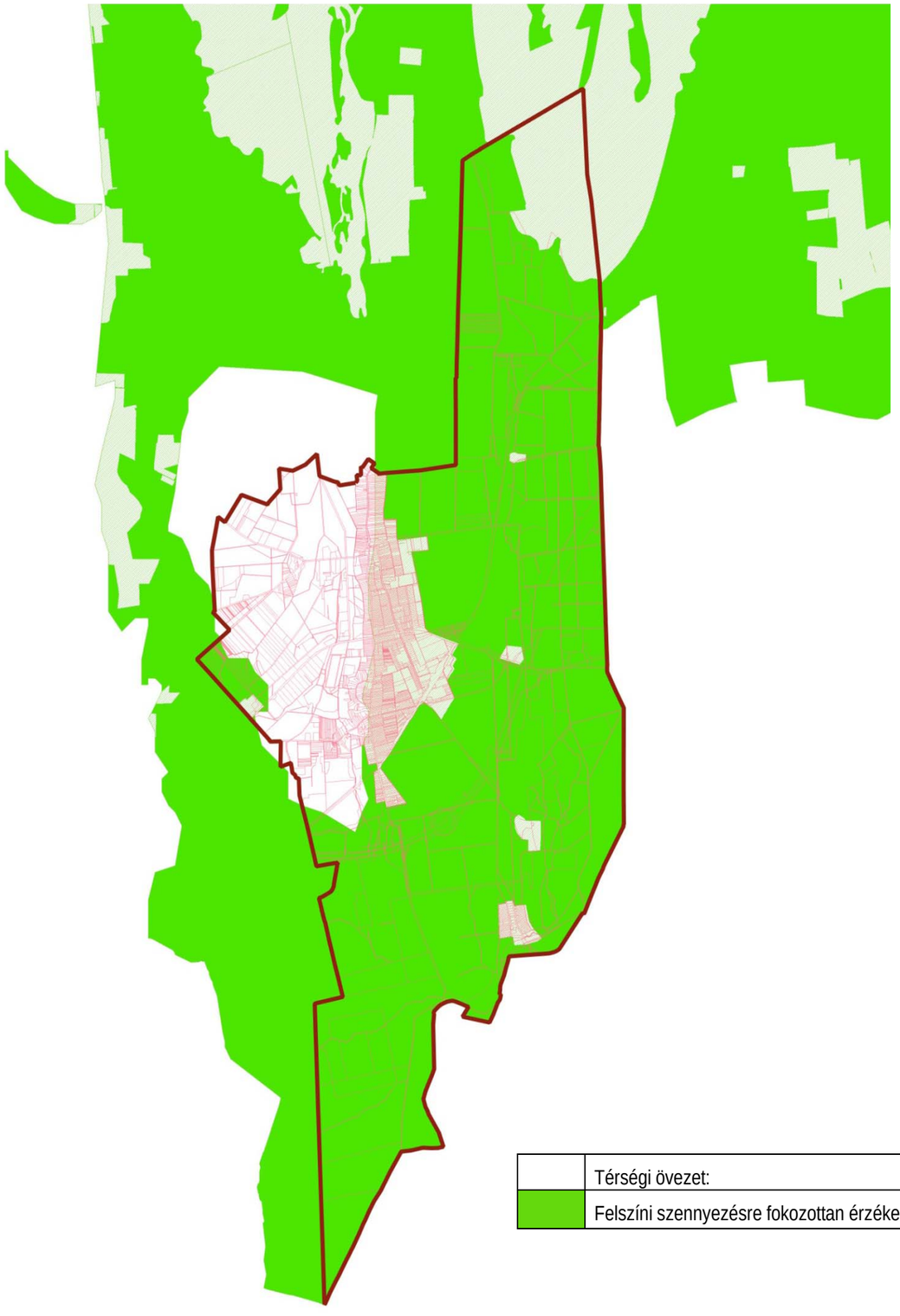
A településkép-védelmi terület lehatárolása az OTrT 21.§ (5) bekezdése alapján történt.

A táj- és településkép-védelmi területként megjelölt rész a BATrT szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik. Ez a terület is része a település-képvédelmi területeknek a településszerkezeti terven.

	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Táj- és településkép-védelmi terület	896,46	98,73
	Településkép-védelmi terület	2553,14	

FELSZÍNI SZENNYEZÉSRE FOKOZOTTAN ÉRZÉKENY TERÜLET ÖVEZETE

KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/8 MELLÉKLETÉBŐL

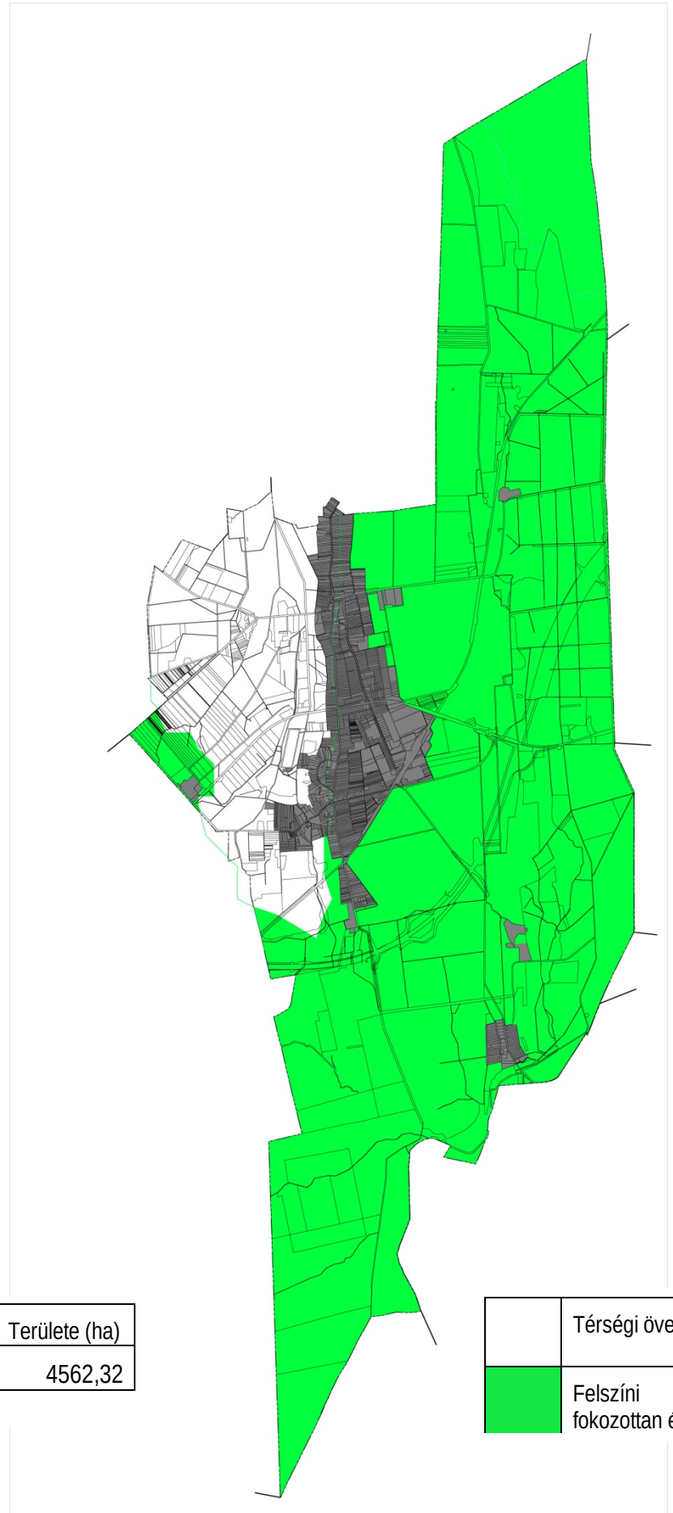


	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület	4562,32

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

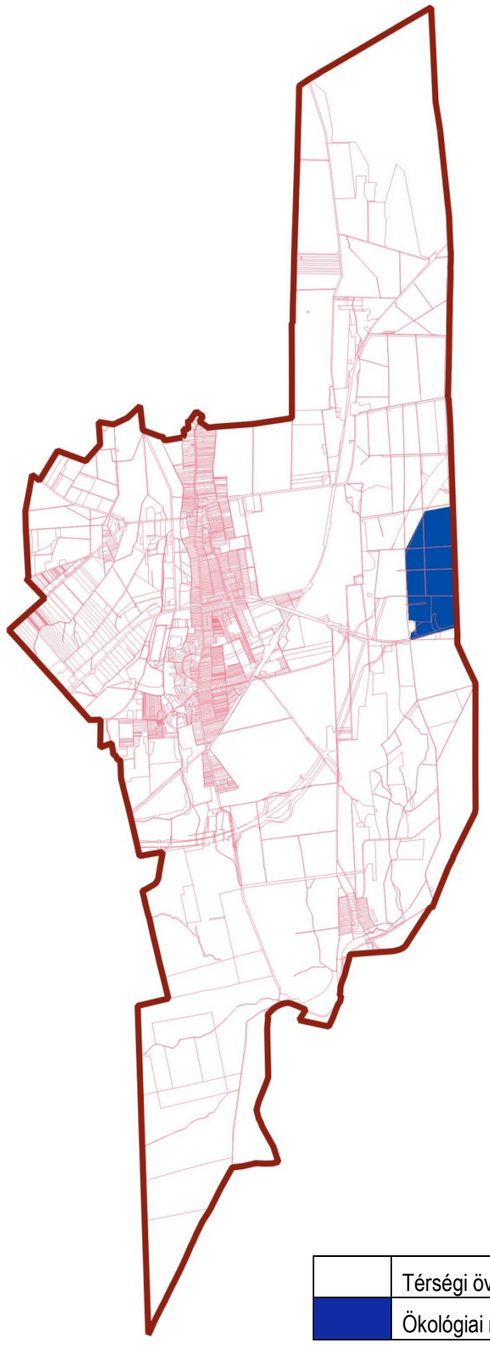
FELSZÍNI SZENNYEZÉSRE FOKOZOTTAN ÉRZÉKENY TERÜLET

LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN



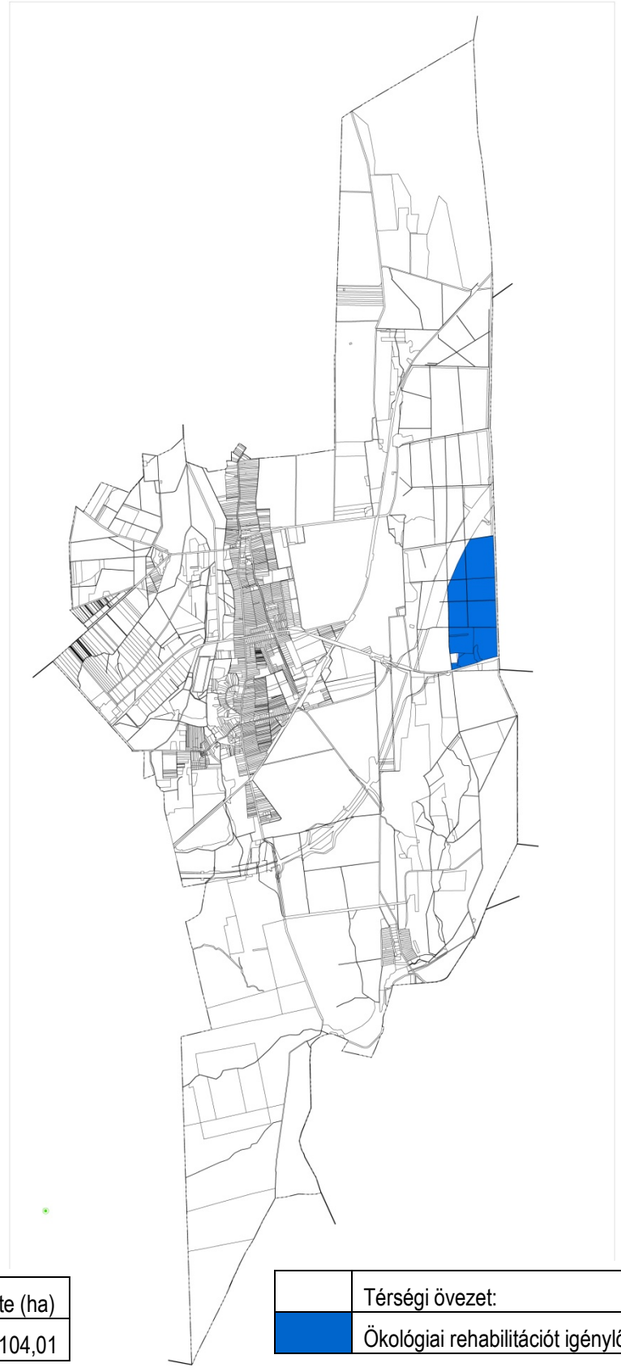
	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület	4567,01	100,1

ÖKOLÓGIAI REHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE
KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/7 MELLÉKLETÉBŐL



	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Ökológiai rehabilitációt igénylő terület	104,01

ÖKOLÓGIAI REHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET
LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

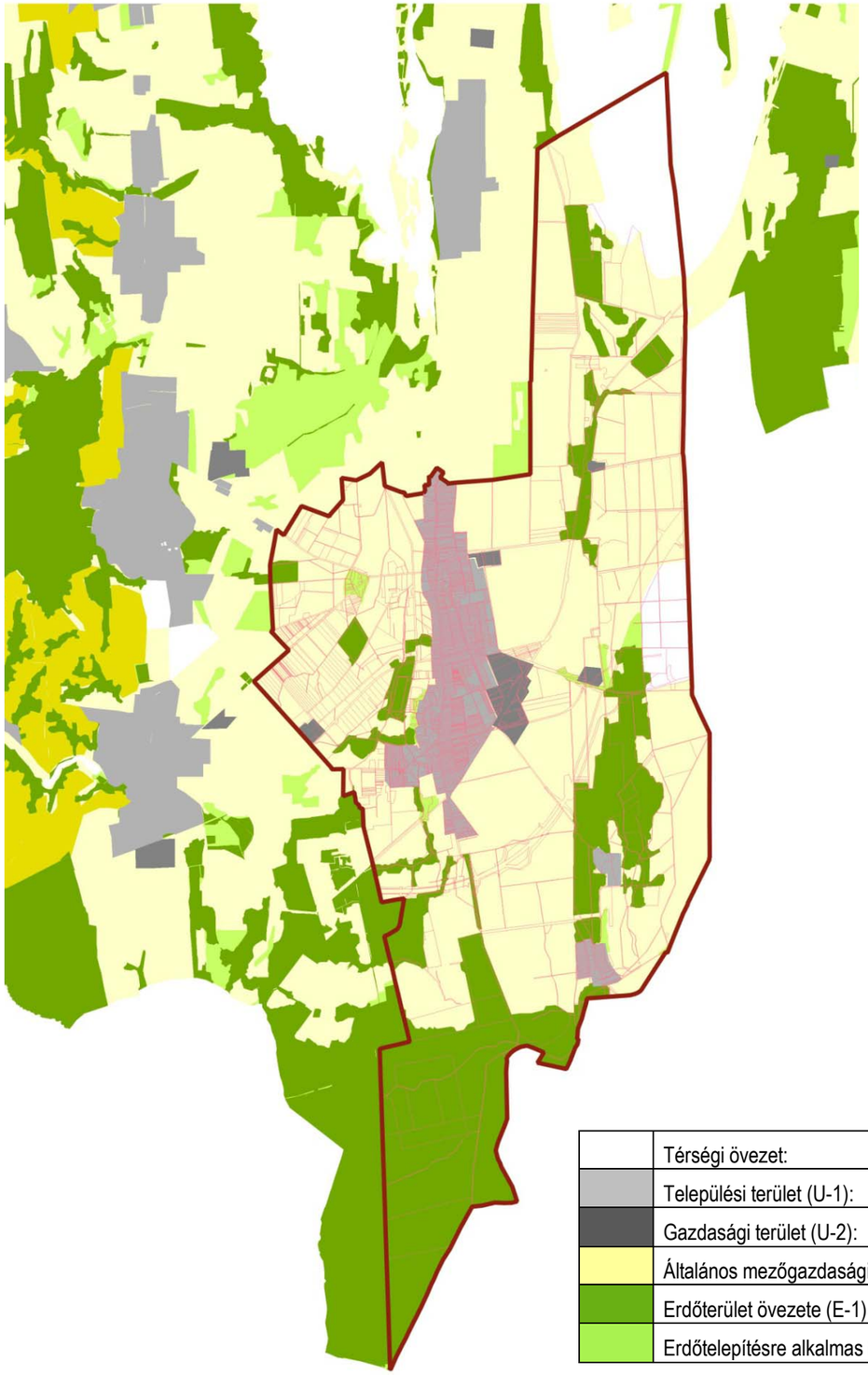


	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Ökológiai rehabilitációt igénylő terület	100,46	96,24

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

TÉRSÉGI ÖVEZETEK - KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/13. MELLÉKLET

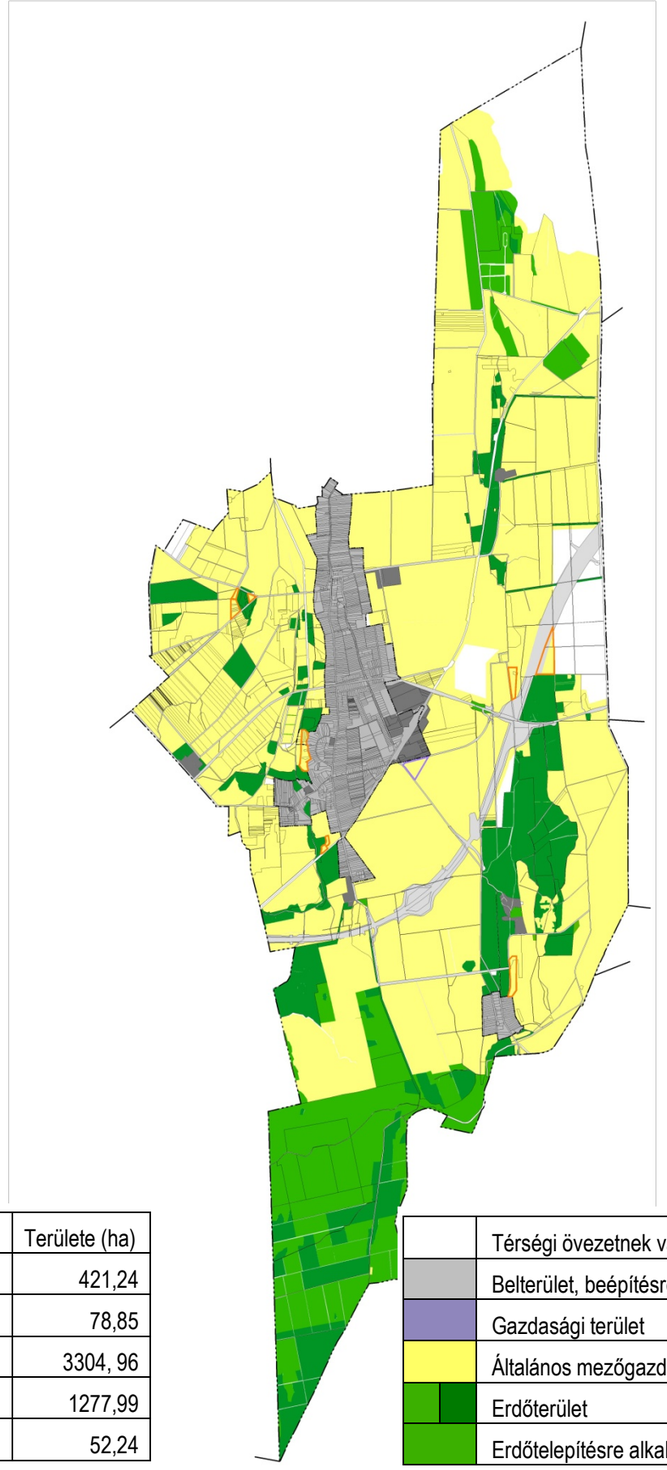


	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Települési terület (U-1):	421,24
	Gazdasági terület (U-2):	78,85
	Általános mezőgazdasági övezet (M-1):	3304, 96
	Erdőterület övezete (E-1):	1277,99
	Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2):	52,24

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

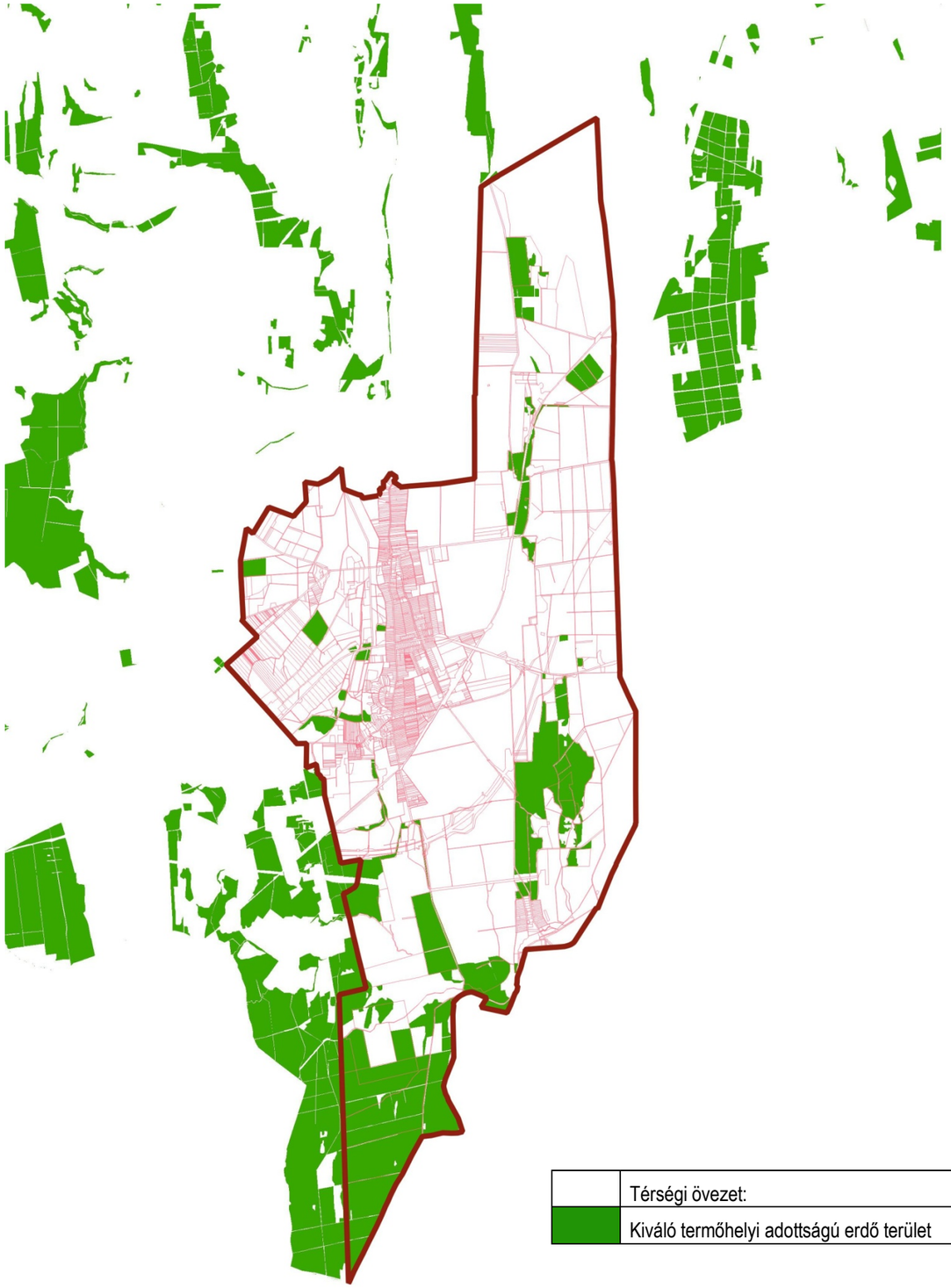
TERÜLETFELHASZNÁLÁS

TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGFELELTETÉSE A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN



	Térségi övezetnek való megfelelés:	Területe (ha)	Arány %
	Belterület, beépítésre szánt területek	405,07	96,16
	Gazdasági terület	76,03	96,42
	Általános mezőgazdasági	3324,14	100,58
	Erdőterület	1284,68	100,52
	Erdőtelepítésre alkalmas terület	52,24	100,00

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
KIVÁGAT A BALATON-TÖRVÉNY 4/14 MELLÉKLETÉBŐL



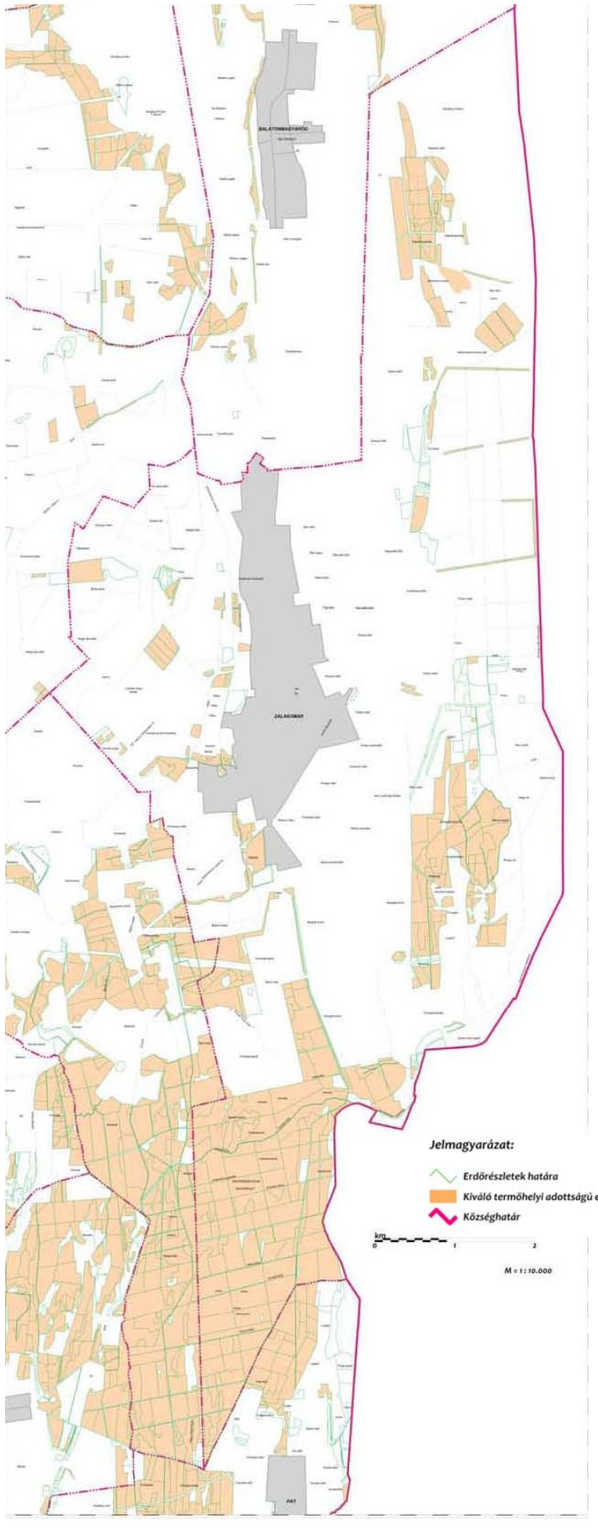
	Térségi övezet:	Területe (ha)
	Kiváló termőhelyi adottságú erdő terület	889,26

forrás: http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt/

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET
LEHATÁROLÁSA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

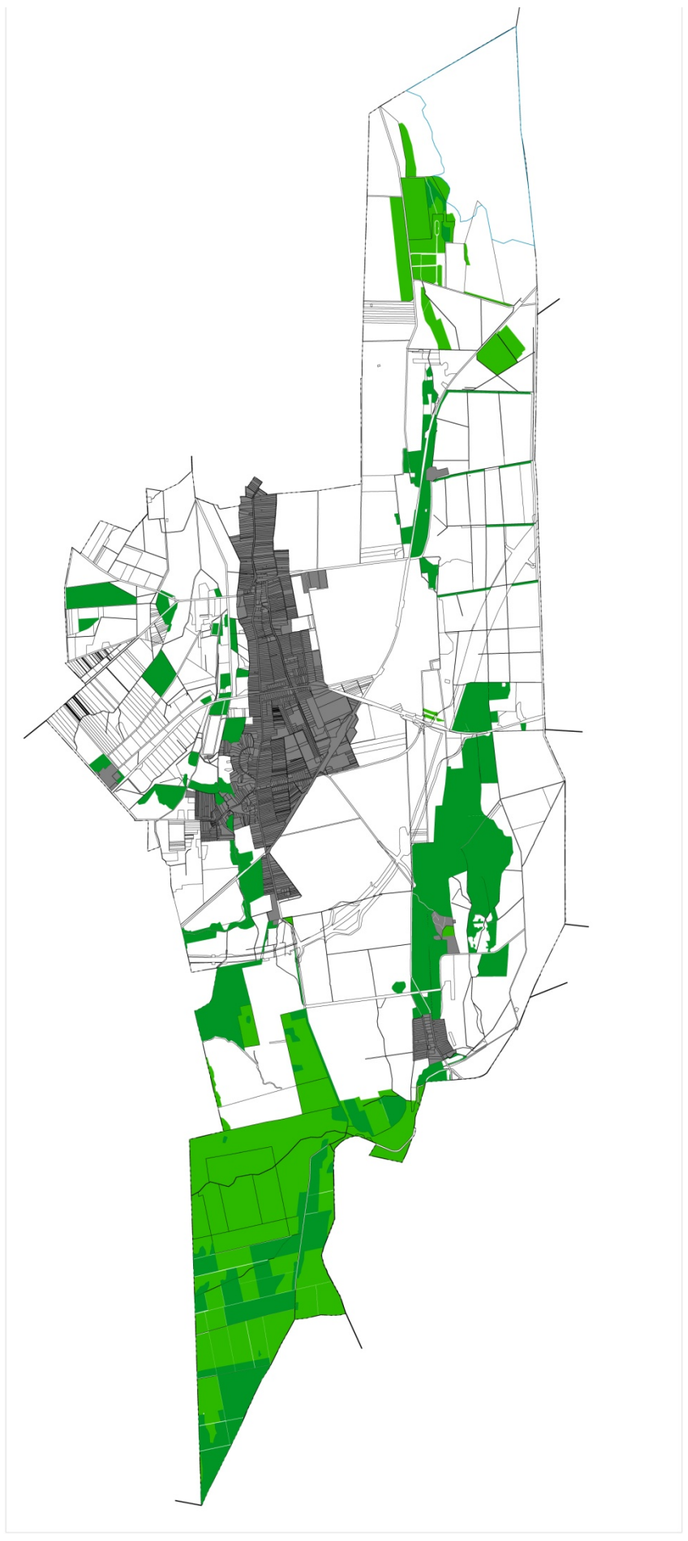
	Térségi övezet:	Területe (ha)	Arány %
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	881,36	99,10

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLETEK



ÜZEMTERVEZETT ERDŐTERÜLETEK ÉS ELSŐDLEGES RENDELTETÉSÜK

ERDŐTERÜLETEK A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN



forrás: erdészeti igazgatóság adatszolgáltatása

településrendezési eszközökben a valóságos funkciójának megfelelően szabályozható.	A meglévő elkülönülő temető Ormándpusztán, a Zalakarosi út melletti volt zsidó temető - kegyeleti park valamint, a vasút, a 7. számú főút és az M7 autópálya környezetében lévő bányatelkek övezeti besorolását a valóságos funkció határozta meg.

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

5.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

5.1.1 TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

Zalakomár tájszerkezete kialakult, érdemi változás a terv távlatában nem várható. Zalakomár történetileg kialakult és jelenlegi tájhasználatát a természetvédelem érdekeivel összehangolt, értékelvű erdőgazdálkodás, gyepgazdálkodás és szántóföldi művelés jellemzi. A település területén nagyobb környezetterheléssel járó ipartelepítés, gazdasági területfejlesztés nem történt. A közlekedési infrastruktúra fő vonalai kiépültek. A község erdőgazdálkodásra hasznosított területeinek részaránya, az erdősültség országos átlag feletti. A község Zala-Somogy - Határárok körüli, É-D-i irányú területsávja alacsony fekvésű, belvízveszélyes, természetközeli gyepgazdálkodású terület jellemzően, amit több külszíni bányatelek és ténylegesen művelt bányaterület érint.

A tájhasználat, a tájszerkezet kialakultnak tekinthető, jelentősebb változás nem várható. A Kis-Balaton környezetében lévő településként a mezőgazdasági területeken folyó gazdálkodás a környezettudatos normáknak megfelelő szántóföldi műveléssel, gyepgazdálkodással, állattartással történhet. A művelt táj és a védett területek látványa, a helyi területi sajátosságok idegenforgalmi-turisztikai vonzerőt jelentenek a térség, ezen belül Zalakomár számára. , valamint kísérő tájhasználatként, tevékenységként a turizmus, amelyeknek prioritásként keretet szabnak a táj- és természetvédelmi, a környezetvédelmi elvárások.

A "kintlakásnak" és turisztikai szolgáltatásoknak (pl. lovagoltatás) is helyet adó farmgazdálkodás iránti igény terjedőben van, aminek következtében a mezőgazdasági területek egyes részein a helyi építési előírásoknak megfelelően farmgazdaságok, a gazdálkodáshoz kötődő gazdasági és lakóépületek megjelenésére lehet számítani.

A település területén kertes mezőgazdasági terület nincs és a felülvizsgálat során a tervmódosítás sem jelöl ki kertes terültet. Az általános mezőgazdasági területeken az építhetőség a természetvédelmi érintettség, a telek méretének és művelési ágának függvénye. A területrendezési tervek, az OTrT és a Balaton-törvény vonatkozó előírásai, a táj- és természetvédelem, a környezetvédelem érdekeinek figyelembe vételével, szigorúan szabályozzák a mezőgazdasági területen történő építés feltételeit. Országos jelentőségű védett természeti területen – a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén – szántó művelési ágban építmény nem helyezhető el (Balaton-törvény 25. § c) pont). Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosóként és magterületként meghatározott övezetében (valamint a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben) birtokközpont nem létesíthető (Balaton-törvény 39.§ (2) bek.).

A magasabb rendű tervek előbbi előírásaihoz igazodva a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv szerint az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosóként meghatározott, Má-öf jelű és magterületként meghatározott Má-

mag jelű általános mezőgazdasági terület övezetében szántó művelési ágú területen építmény nem helyezhető el.

A település területén több helyen, történelmi múlttal rendelkező majorságok, a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló beépített területek alakultak ki. Már a Második Katonai Felmérés (1806-1869) jelölte a mai Bivaly Rezervátumnak helyet adó Kápolna puszta, a Kis Komáromtól ÉK-re lévő Kalon major és a Csönte puszta, valamint Ormándpuszta területét. A több mint száz éves történelmi múlttal bíró majorságok, gazdaságok a mai napig fennmaradtak és további fejlődésük hosszútávon is reális, ezért a településrendezési tervek biztosítják ezek területét, annak ellenére, hogy a Balaton-törvény Szerkezeti terve nem jelöli mindegyiket konzekvensen települési térségként., így Kápolna puszta és a Bakallói major területét sem.

Kápolna pusztának, Csönte majornak és Ormándpusztának meglévő, illetve potenciálisan fejleszthető turisztikai lehetőségei vannak.

Az erdőgazdálkodás a távlatban is állandó eleme a tájhasználatnak, aminek megmaradását többszintű törvényi szabályozás biztosítja. Az OTrT 3/3. sz. mellékletén jelölt Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, a Balaton-törvény 4/14. számú mellékletén jelölt kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Zalakomárnak a meglévő erdőterületeit jelöli.

A település erdősültsége a legtöbb Zala megyei településhez hasonlóan az országos átlagot meghaladja. A Településszerkezeti terv új tervezett erdőterületet nem határoz meg. Az erdőterületek közjóléti hasznosításának, turisztikai célú feltárásának bővítési lehetőségét kell szorgalmazni az erdészeti hatóságnál, az erdőgazdálkodónál.

A község Zala-Somogy - Határárok körüli, É-D-i irányú területsávja alacsony fekvésű, belvízveszélyes, természetközeli gyepgazdálkodású terület jellemzően, amit több külszíni bányatelek és ténylegesen művelt bányaterület érint.

Az ásványi nyersanyag kitermelés tájhasználata

A település területén három külszíni bánya, engedélyes bányatelek van. A településrendezési tervek az adatszolgáltatásnak megfelelően a külszíni bányatelkeket különleges bányaterületként határozzák meg.

A „Zalakomár V. (Csaliti dűlő) – homok" védnevű bányatelek területe jelenleg is művelés alatt van. A bányatelek része a Zalakomár területén, a 30. sz. Bp. – Székesfehérvár – Nagykanizsa – Murakeresztúr vasútvonal és az M7 autópálya között a Btv-ben meghatározott térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetnek (T-1) és a Btv. alapján a Településrendezési tervekben meghatározott településkép-védelmi terület övezetnek. A külszíni bányaművelés és a tájképvédelmi elvárások tájhasználati konfliktust eredményezhetnek. A bányatelkek ásványi nyersanyag vagyona további bányászati tevékenységre ad lehetőséget.

A „Zalakomár II. – tőzeg, lápföld" védnevű bányatelek területének nagy részét növényzet borítja, művelés már nem, illetve még nem érinti. A „Zalakomár IV. – homok" védnevű bányatelek területén még mezőgazdasági művelést folytatnak, a bányatelek az országos ökológiai hálózatnak Zalakomár területén a Zala-Somogy határárokig tartó, ökológiai folyosóként (Ö-2) meghatározott területével, valamint a Btv. alapján a Településrendezési tervekben meghatározott településkép-védelmi terület övezetével határos keleti irányból.

Zalakomár területét három szénhidrogén bányatelek érinti. A Balatontörvény 14. § (1) bekezdésére tekintettel, a Bányakapitányság kérésére Zalakomár Településszerkezeti terve és Szabályozási terve a. szénhidrogén bányatelkek határait feltünteti.

Zalakomár területén két megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely van.

1. „Zalakomár III. (Szőkedencs)" nevű megkutatott Vegyes tőzeg nyersanyag lelőhely

Lelőhely kód: 200312003

2. „Zalakomár, (Alsó-Csalit dűlő) homok szabad terület" nevű megkutatott Közlekedés-építési homok nyersanyaglelőhely

Lelőhely kód:200312005

A „Zalakomár III. (Szőkedencs)" nevű megkutatott Vegyes tőzeg nyersanyag lelőhely terület része a Balaton-törvényben meghatározott térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetnek (T-1) és a Balaton-törvény alapján a Településrendezési tervekben meghatározott településkép-védelmi terület övezetnek. A kutatási terület határos a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal.

A *Balaton-törvény* 28/B. § -ra tekintettel Zalakomár Településszerkezeti terve és Szabályozási terve a nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely területét „*ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott területként*" tünteti fel.

5.1.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

Zalakomár területén a természetvédelem jogi kereti jellemzően kialakultak. Az országos ökológiai hálózat övezeteit és a Natura 2000 területeket törvényi szintű jogszabályok (OTrT, BATrT) és országos hatókörű rendeletek (az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet) határozzák meg. A község területének északi részén fekszik a Kis-Balaton Vízvédelmi Rendszer részeként a Kis-Balaton II. víztározó és környezete. A terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része, az országos ökológiai hálózat magterülete, nemzetközi vadvizek területe, vagyis „Ramsari terület".

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek

A település területét érinti az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet (N2000 Kr.) által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó **HUBF30003 területkódú Kis-Balaton** Különleges madárvédelmi terület, a **HUBF30003 területkódú Kis-Balaton** Különleges természetmegőrzési terület, valamint a **HUBF20050 területkódú Csörnye-berek** Különleges természetmegőrzési terület. A településrendezési tervek felülvizsgálata kapcsán történő módosítások nem érintik a Natura területeket.

Országos jelentőségű védett területek

Zalakomár területét a belterülettől északra lévő külterületi részen, a Kis-Balaton II. víztározó környezetében érinti a **Balaton-felvidéki Nemzeti Park (***A Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről* szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet**)** országos jelentőségű védett területe, azon belül a **fokozottan védett területek** egy része is.

A település országos jelentőségű természetvédelmi területe **a Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Terület (***A Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Terület védettségének fenntartásáról* szóló 123/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet**), amelynek bővítése is tervezett.**

Országos jelentőségű ex lege védett természeti érték a 0310 hrsz-on jegyzett Csengőkút-forrás. A tervmódosítás a forrás területét nem érinti.

Országos jelentőségű védelemre tervezett területek a Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Terület bővítése és a tervezett Csörnyeberek Erdőrezervátum területe (Csörnyeberek Natura 2000 védelem alatt álló területen belül találhatók.)

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek, védett értékek

A Zalakomár Község 15/2007 (XI. 28.) sz. önkormányzati rendelete alapján ma helyi jelentőségű természetvédelmi területként nyilvántartott az Ormándpusztai Sommsich kastély parkja. A jelenleg védett területen kívül, annak környezetében is vannak értékes koros fás területek, ami alapján felmerülhet a helyi védett terület lehatárolásának értékvizsgálaton alapuló felülvizsgálatának szükségessége. A kastély közelében, a mélyfekvésű területekből kimagasló Gárdos homokdombnak nevezett terület környezetében több száz éve erdők, illetve koros faegyedek, ligetes fás rétek faegyedei álltak és állnak ma is.

Az országos jelentőségű védett természeti értékek területe, illetve az országos ökológiai hálózathoz tartozó településrészek természeti értékeinek védelméről, turisztikai attrakcióként lehetséges bemutathatóságáról gondoskodni kell, ezzel növelni lehet a település turisztikai vonzerejét, bővíteni lehet a helyi lakosság és turisztikai céllal ide látogatók rekreációs lehetőségeit.

Az ajánlott turisztikai célpontok közé tartozik a Kápolnapusztai bivalyrezervátum látogató központ, a Madárrezervátum. Az Ormándpusztai Sommsich kastély parkjának látogathatósága a tulajdonos szándékának függvénye.

5.1.3 TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

Az OTrT-Mtv 3/5. számú melléklete szerint a település nem része az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetének. A Balaton-törvény 4/2. számú melléklete szerint azonban település külterületének a belterülettől ÉK-re, a 7. számú úttól É-ra lévő, valamint az M7 autópálya D-i pihenője alatti területrészei a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe (T-1) tartoznak.

Az OTrT 14/A.§ (2), (3) és a Balaton-törvény 21.§ (2) bekezdése értelmében „A térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. A Településszerkezeti terv a magasabb rendű tervekkel összhangban nem jelöl újonnan olyan terület-felhasználást, ami a tájképi értékek fennmaradását veszélyeztetné.

A település arculatát alapvetően meghatározza a tájképi szempontból igen vonzó természeti környezet közelsége, dominanciája.

Zalakaros beépített részén a lakó- és intézményi területfelhasználás a jellemző. A gazdasági területek a vasútállomás környezetében alakultak ki. A gazdasági területek fejlesztésére a vasúti pályaudvar környezetében van lehetőség. A gazdasági területeknek nincs kedvezőtlen hatása a településképre.

A település fő feltáró útszakaszai - Árpád utca, Kossuth L. utca, Tavasz utca, Ady Endre utca és Rákóczi utca - arculata meghatározó a településen átutazók és a településen lakók számára egyaránt, ezért fontos, hogy az út menti beépítés karaktere, színvonala és a közterület kialakításának minősége egyaránt. A településkép védelme, minősége szempontjából fontos településrendezési feladat az. Út menti területek (közterület és kapcsolódó ingatlanok, külterületi zöldfelületek) koncepciózus, komplex közterület-rendezése, de alapvetően a közterület-rendezés.

5.1.4 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban: Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (továbbiakban: BIA érték) a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A település területén a biológiai aktivitásérték meghatározás a jogszabályi változásokhoz igazított településszerkezeti terv alapján történik. **A településszerkezeti tervben nincs új beépítésre szánt terület kijelölés**. A jogszabály alapján a számítással történő összehasonlítás új beépítésre szánt terület kijelölésénél válik szükségessé. A 2000. évben készített tervhez nem készülhetett biológiai aktivitásérték számítás jogszabályi igény hiányában (a jogszabály 2007-ben jelent meg). Az egyes terület-felhasználási egységek biológiai aktivitási

(továbbiakban: BIA) értékét határozza meg a településszerkezeti terv határozatában szereplő táblázat az ÖTM rendelet 1. mellékletének 1. táblázatában szereplő értékmutatók alkalmazásával.

A BIA érték meghatározásnál nem alkalmaztuk az ÖTM rendelet 4. §(2) bekezdésében meghatározott, az 1. melléklet 2. táblázatában a különböző felületminőségekhez tartozó biológiai aktivitásérték mutatókat, nem alkalmaztunk differenciálszámítást.

A településszerkezeti tervben a változások a jogszabályi változásból adódnak, így pl.: az OTÉK kiegészült a különleges beépítésre nem szánt területekkel, a különleges mezőgazdasági üzem besorolási lehetőségével, stb. A jelen felülvizsgálat során tervezett településszerkezeti terv biológiai aktivitás értékét mutatja be a táblázat.

5.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

5.2.1 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

A közterületi zöldfelületeken és az intézmények kertjeiben növelni kell a fás növényzettel beültetett, árnyékot adó lombkoronával fedett területrészek arányát. A táj- természeti, illetve a termőhelyi adottságoknak és a klímaváltozásnak megfelelő fa- és cserjefajták alkalmazásával történő "fásítási program" keretében megvalósuló faültetések növelik a település ökológiai és településképi értékét, egyben a zöldfelületek használati és esztétikai értékét is emelik.

A település zöldfelületi rendszerében kimagasló értékű területek az erdők, a ligetesen fás rét és legelőterületek. A meglévő erdők elsődleges rendeltetés szerinti fenntartása, másodlagos funkciók szerinti fejlesztése az erdőtörvény és a körzeti erdőtervek alapján történik.

A település erdősültsége jelenleg is országos átlag feletti. A településrendezési tervek felülvizsgálata eredményeként erdő területfelhasználásba kerülnek az erdőkataszterben erdőtervezett területként nyilvántartott területek az erdő elsődleges rendeltetésének (védelmi-, gazdasági-, közjóléti erdő) megfelelően.

5.2.2. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA

A település területén új zöldterület kijelölésére nincs igény. A 2000. évben elfogadott szabályozási terv több tervezett és a mai napig kialakítatlan zöldterületet jelöl az alábbi helyeken:

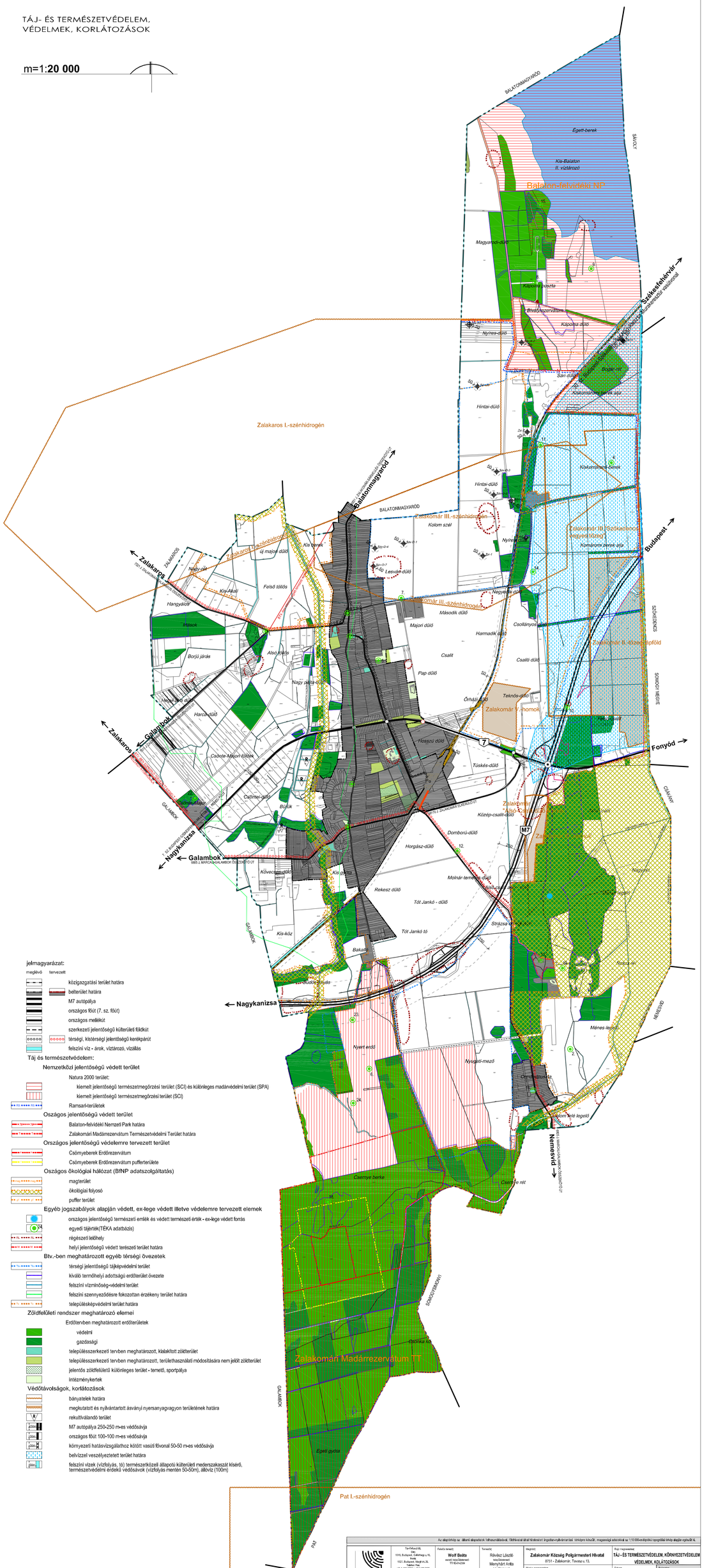
- a belterület keleti határában a 7. számú főút északi és déli oldalán; erdő és mezőgazdasági használatú területeken, por és zaj-, rezgéselleni védelem céljából,
- a Kiskomáromi temető tartalék területétől keletre lévő külterületi mezőgazdasági területen; látványvédelmi szempontból,
- a Petőfi utca és a Kossuth utca csomópontjában; a kialakított közhasználatú parkoló helyén,
- az Árpád utcán a zalakarosi úttól délre félig megépült panzió telkétől délre; magántulajdonú telken,
- a Széchenyi utca és a 7. számú főút közötti keskeny sávban; por és zaj-, rezgéselleni védelem céljából,
- Komárváros déli temetője körüli mezőgazdasági területen védelmi célú zöldként; valamint
- a gazdasági terület északi határán.

A területhasználat és a besorolás közötti ellentmondás feloldására hatálytalanításra került sor a fent felsorolt területeken.

A 7. számú főút északi és déli oldalán (jelen állapotában a déli rész erdősült, az északi rész mezőgazdasági terület), közlekedési zöldövezetbe kerül a mezőgazdasági terület, erdő övezetbe az erdő területe. A Széchenyi utca és a 7. számú főút közötti keskeny sávban a közlekedési terület zöld övezete (KÖz) védelmi és egyben településképi szerepet is betölt. A Széchenyi utca és a 7. számú főút közötti keskeny sávban a tervezett intenzív

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM,
VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK

m=1:**20 000**



jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		közigazgatási terület határa
		belterület határa
		M7 autópálya
		országos főút (7. sz. főút)
		országos mellékút
		szerkezeti jelentőségű külterületi földút
		térségi, kistérségi jelentőségű kerékpárút
		felszíni víz - árok, víztározó, vízállás

Táj és természetvédelem:

Nemzetközi jelentőségű védett terület

- Natura 2000 terület:
  - kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (SCI) és különleges madárvédelmi terület (SPA)
  - kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (SCI)
- Ramsari-területek

Országos jelentőségű védett terület

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park határa
- Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Terület határa

Országos jelentőségű védelemre tervezett terület

- Csömyeberek Erdőrezervátum
- Csömyeberek Erdőrezervátum pufferterülete

Országos ökológiai hálózat (BfNP adatszolgáltatás)

- magterület
- ökológiai folyosó
- puffer terület

Egyéb jogszabályok alapján védett, ex-lege védett illetve védelemre tervezett elemek

- országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - ex-lege védett forrás
- egyedi tájérték(TÉKA adatbázis)
- régészeti lelőhely
- helyi jelentőségű védett terészeti terület határa

Btv.-ben meghatározott egyéb térségi övezetek

- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- felszíni vízminőség-védelmi terület
- felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület határa
- településkörnyezetvédelmi terület határa

Zöldfelületi rendszer meghatározó elemei

Erdőtervben meghatározott erdőterületek

- védelmi
- gazdasági
- településszerkezetileg tervben meghatározott, kialakított zöldterület
- településszerkezetileg tervben meghatározott, területhasználati módosításra nem jelölt zöldterület
- jelentős zöldfelületű különleges terület - temető, sportpálya
- intézménykertek

Védőtávolságok, korlátozások

- bányatelek határa
- megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területének határa
- rekultiválandó terület
- M7 autópálya 250-250 m-es védősávja
- országos főút 100-100 m-es védősávja
- környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti fővonal 50-50 m-es védősávja
- belvízzel veszélyeztetett terület határa
- felszíni vízek (vízfolyás, tó) természetközeli állapotú külterületi medrezsakaszát kísérő, természetvédelmi érdekű védősávok (vízfolyás mentén 50-50m), állóvíz (100m)

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, ÁBRÉnet által fejlesztett kiegészítő nyilvántartási térképre készült, magassági adatokkal az 1:10 000-es topográfiai térképi alaptartalom alapján.

TERRA-TREND
Terra-Trend Kft.
Cím:
1035, Budapest, Galagonya u. 16.
Levelezési cím:
1021, Budapest, Hegyfok út. 26.
Telefon / Fax:
+36 1 400 1020 / +36 1 400 0939
Web:
www.terra-trend.hu
E-mail:
terra@terra-trend.hu

Felelős tervező:
Wolf Beáta
tervező (tervezői jogosultság száma)
TT-16-0429

Tervező:
Révész László
tervező (tervezői jogosultság száma)
Mernyhárt Anita
tervező (tervezői jogosultság száma)
Tarcsai Zoltán
tervező (tervezői jogosultság száma)

Megbízó:
Zalakomár Község Polgármesteri Hivatal
8751 - Zalakomár, Tavasz u. 13.

Munka megnevezése:
Zalakomár Község
Településrendezési terv - Falufejlesztés

Rajz megnevezése:
TÁJ - ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM
VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK

Dátum: 2015. 08.
Méretarány: M=1:20 000
Rajzszám: **TJ-1**

Tóthné Pocsok Katalin
tele(Sikerességi cél)fülke.hu
(jogosultsági szám): TE-19-0282

Tóth Attila Gábor
tele(Sikerességi cél)-(Településtervező tervező)
É/19-1/A/1-0328

Felhős Koppány
tele(Sikerességi cél)-(Településtervező tervező)
TE-A/2a-0328

Cserelényi Tibor
tele(Sikerességi cél)-(energetikus tervező)
TE-A/1a-0328

Molnár Attila
tele(Sikerességi cél)-(településtervező tervező)
TE-A/1a-0328

fásítással történő külterjes kertépítészeti kialakítás mindaddig várat magára, amíg a tulajdonos számára kedvezőbbé nem válik a mezőgazdasági művelés helyett a fatelepítés. feltétlenül indokolt. A 7. számú főút állami tulajdonú, a tulajdonos, fenntartó, kezelő számára nem szempont a lakóingatlanok zaj és levegőtisztaság védelme.

A zöldfelületi rendszer meglévő elemeinek jó karban tartásával, zöldfelületi és funkcionális értéknövelő fejlesztésével lehet a lakossági ellátás színvonalát javítani a terv távlatában.

Az utcafásítások kiteljesítése a közterület és ezzel együtt a lakókörnyezet minőségét jelentősen javítja, az ingatlanok piaci értékét (egyben a használati értékét is) számszerűsíthetően növeli. A belterületi utak, utcák hiányos fásítását a hiányzó faegyedek pótlásával, vagy egy-egy útszakasz fásításának teljes megújításával lehet a kialakult helyzetnek megfelelően revitalizálni.

A közösségi létesítmények (pl. oktatási, sportlétesítmények) fásítása szintén jelentős környezeti értéknövekedéssel jár.

A fásításoknál előnyben kell részesíteni a fásszárú növények tájban honos fajtáinak, vagy azok kertészetekben nevelt faiskolai változatainak használatát.

A tervekben kijelölt zöldterületek, közösségi célú szabad terek kialakításához (Ispita úthoz kapcsolódó kiépítendő közkert) és a már létrehozott közkertek színvonalas fenntartásához szűkösek az önkormányzati lehetőségek. A közterületek jóléti célú fejlesztéséhez az önkormányzati eszközökön túl, fel kell használni a távlatban aktuálisan pályázható költségvetési és európai közösségi forrásokat, esetleg önkéntes felajánlásokat is.

5.2.3. ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A zöldfelületek ökológiai szerepe növelhető az ökológiai értékkel rendelkező területek védelmével, értéktudatos fenntartásával, fejlesztésével. A védett természeti értékek kezelési tervei előírásainak követésével a védett zöldfelületek ökológiai szerepe erősíthető.

Az erdőfelújításoknál, új erdők telepítésénél az erdőtörvénnyel és a természet védelméről szóló törvénnyel összhangban a tájban honos fa- és cserjefajták alkalmazását, az erdők fafaj-összetételében a honos fajokból telepített erdőrészletek területi arányának növelését a településrendezés, a településüzemeltetés és a civil kezdeményezések eszközrendszerével is támogatni szükséges.

A település felszíni vizeinek környezetében tudatos mérnökbiológiai-, tájépítészeti beavatkozásokkal, szükség szerint vízjogi engedélyek alapján segíteni kell a vizes élőhelyek megmaradását, kialakulását, területük növekedését.

5.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

5.3.1. ORSZÁGOS KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK

A település és a térség közlekedési adottságai, településfejlesztési lehetőségei és jellemzői alapján határoztuk meg a település közlekedési rendszerének fejlesztési javaslatát, figyelembe véve a megyei és országos terveket. A részletes program javaslat egyes elemei olyan fejlesztési feladatok, melyek kezdeményezője vagy végrehajtója más és más szervezet, néhány fejlesztés feltétlenül szükséges, mások egyéb, bizonytalan időpontban megvalósuló beruházásokhoz kötődnek.

Zalakomár településnek csak tágabb térségét érinti az OTrT-ben szereplő M9 gyorsforgalmi út megépítése.

A térségben az országos közúthálózatot érintő fejlesztés még a 7522 j. út és a 7. sz. főút közötti összekötő út, valamint a 7521 j. út és a 7511 j. út csomópontját és a 6831 j. mellékutat összekötő út kiépítése.

A település határain belül tervezik a 6805 j. mellékút mentén a térségi kerékpáros úthálózat folytatását mely az országos kerékpárhálózathoz csatlakozik Zalakomártól nyugatra, Galambok térségében.

Zalakomár déli területén a 6805 j. mellékút mellett terveznek kerékpárutat.

A Budapest-Nagykanizsa vasútvonal fejlesztését, négynyomúsítását tervezik, ami érinti Zalakomár területét.

5.3.2. HELYI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK

A település korábbi szabályozása nagyon sok helyen tartalmazta a közterületek kiszabályozását, szélesítését az OTÉK-ban javasolt minta-keresztszelvényi igazolás nélküli szélességekre. Ezek egy részét felülvizsgálva, kisebb szabályozási szélességet határoztunk meg.

A túlzott szabályozási szélesség egyrészt csak rendkívüli költségekkel valósítható meg, amit nem indokol az elérhető eredmény, másrészt a túlzott közterületi szélesség állandó üzemeltetési-költség többletet is jelent. A tervezett közterületi elemek a gazdaságosan megvalósítható szélességek között is kényelmesen elhelyezhetők. A közművek, kerékpáros létesítmények, zöldsávok, gyalogjárdák, az útpálya a korábbihoz képest lecsökkentett szélességek között is elhelyezhetőek. A tervezett szabályozási szélesség tervezésénél figyelembe vettük az előírásokat, a védőtávolságokat, oldalakadály-távolságokat és helyi adottságokat. Azt is figyelembe vettük, hogy a tervezett szabályozási szélesség más hasonló adottságú településen a tervezői tapasztalatunk alapján és az érintett önkormányzat, az út kezelője ill. üzemeltetője hosszú éves tapasztalata alapján is megfelel a jelenlegi és a jövőben várható igényeknek.

Az Árpád utca (255/4 hrsz.) közterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 16-50 m szabályozási szélességűre csökkentettük. Az út tervezett szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

Az Árpád utca (255/2 hrsz.) közterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 16-24 m szabályozási szélességűre csökkentettük. Az út tervezett szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

Az Árpád utcától (255/4 hrsz.) keletre levő 398 hrsz. út szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 16 m szabályozási szélességűre csökkentettük. Az út tervezett szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

A Kossuth Lajos utca közterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 16-30 m szabályozási szélességűre csökkentettük. Az út tervezett szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

A 479 hrsz. út közterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 5-8 m szabályozási szélességűre csökkentettük. Az út tervezett szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

A Dózsa György utca közterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 14 m szabályozási szélességűre csökkentettük, a déli végén 16 m szélességű végforduló kerül kialakításra. Az út tervezett szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

A Dózsa György út déli végén levő végfordulótól a 0133/1 hrsz. telken keresztül dél felé tervezett új út szabályozását megszüntettük. Távlatban lehetséges ez a kapcsolat, azonban jelenleg a megvalósítása olyan tulajdonjogi nehézségekbe ütközne, hogy a szabályozási tervből az út nyomvonala kikerült.

A 474 hrsz. út közterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 10 m szabályozási szélességűre csökkentettük, a keleti végén 16 m szélességű végforduló kerül kialakításra. Az út tervezett szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

A Petőfi Sándor utca közterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 16 m szabályozási szélességűre csökkentettük, sok helyen meghagyva a jelenlegi közterületi szélességet. Az út szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

A 7 sz. főút belterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 20-60 m szabályozási szélességűre csökkentettük, sok helyen meghagyva a jelenlegi közterületi szélességet. Az út szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

A Bercsényi Miklós utca déli végén 16 m szélességű végforduló kerül kialakításra.

A Tavasz utcától kelet felé 16 m szabályozási szélességű új út kerül kiszabályozásra.

Az Attila utca közterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 6-12 m szabályozási szélességűre csökkentettük. Az út tervezett szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

A Fő utca közterületi szélességét a korábbi szélesebb szabályozási értékről 11-18 m szabályozási szélességűre csökkentettük, ami megfelel a jelenlegi közterületi szélességnek. Az út szabályozási szélessége megfelel a jelenlegi igényeknek és nagy biztonsággal állítható, hogy megfelel a jövőbeni igényeknek is.

A Fő utca és a 807 hrsz. út között az észak-déli irányú tervezett új út, és a déli végén a 793/2 hrsz. ingatlanon keresztül a 807 hrsz. út felé tervezett új út szabályozását megszüntettük. A tervezett út kialakítására nincs igény. A tervezett út ingatlanhatárokon haladt volna, szükség esetén későbbi szabályozás során kialakítható.

A Hunyadi utca és a 921 hrsz. út között az észak-déli irányú tervezett új út szabályozását megszüntettük. A tervezett út kialakítására nincs igény. A tervezett út ingatlanhatárokon haladt volna, szükség esetén későbbi szabályozás során kialakítható.

A 0510 hrsz. út tervezett szabályozását megszüntettük. A meglevő út szélesítésére nincs igény.

Ormándpusztán a 0386/47 hrsz. út és a 0386/30 hrsz. út, ill. a kettő között a 0386/40 hrsz út tervezett szabályozását megszüntettük. A meglevő út szélesítésére nincs igény.

5.3.3. FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A korábbi tervben is szerepelt és jelen terv is tartalmazza a 7. számú elsőrendű főút belterületet elérő keleti határánál új csomópont kialakítását. Az új csomópont a gazdasági területek közvetlen feltárását szolgálná. Az új csomópont révén megszűnhetne az a jelenlegi állapot, hogy a gazdasági területek teherforgalmi kiszolgálása a Tavasz utcát is igénybe veszi.

5.3.4. BELSŐ ÚTHÁLÓZAT (KERESZTMETSZETI SZELVÉNYEK, KÖZTERÜLETI PARKOLÁS)

A belső úthálózatban a terv a jelenlegi valós állapotokhoz képest változást nem tartalmaz. A meglévő zsákutcák a fenti javaslat szerint végfordulókkal egészülnek ki.

5.3.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A jelenlegi autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezkedése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, a változás nem igény és nem is várható.

Vasútállomás a központi belterület keleti szélén található, a vasúti közlekedés szerepe a közösségi közlekedésben kicsi. A vasúti közlekedés vonzóbbá tétele igényként megjelenik, ehhez azonban jelentős fejlesztésekre van szükség a szolgáltatás színvonalában és a vasútállomás műszaki környezeti állapotában.

5.3.6. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Zalakomár
Településrendezési terv
Közlekedéshálózat

jelmagyarázat

meglévő	tervezett	
		gyorsforgalmi út
		főút (I. és II. rendű)
		országos mellékút
		helyi gyűjtőút, településközi út
		különszintű közúti csomópont
		fontosabb szintbeni közúti csomópont
		vasútvonal, szintbeni vasúti kereszteződés
		kerékpárút

VÁ MH vasútállomás, megállóhely

0 200 m 1 km 2 km

tervező: Tóth Attila
K1d-1, KÉ-T 01-10559

lépték:	M = 1 : 50 000	rajzszám:	K-2
dátum:	2014.04.		

Kilimán
Zalaszabar
Orosztony
Nagyrada
Kisrada
Balatonmagyaród
Garabonc
Zalamerenye
Zalakaros
Zalaújlak
Csapi
Galambok
Zalasárszeg
Nagykanizsa
Zalaszentjakab
Mihálđ
Sand
Bagola
Pat
Varászló
Nemesdéd
Inke
Iharosberény
Szőkedencs
Somogysimonyi
Zalakomár
Szegerdő
Tikos
Hollád
Főnyed
Marótpuszta
Somogysámson
Sávoly
Horvátkút
Somogyzsitfa
Csákány
Szőcsénypuszta
Marcali
Kisvid
Nemesvid
Nagyszakácsi
Tapsony
Szenyér
Zalaapáti
Sármellék
MÁV Budapest-Déli-Nagykanizsa vv.
Budapest
Balatonszentgyörgy
Balaton
Zala
Somogy
Zalaszabar
Balatonmagyaród
Garabonc
Zalakaros
Zalakomár
Szőkedencs
Sávoly
Somogysámson
Somogyzsitfa
Csákány
Szőcsénypuszta
Kisvid
Nemesvid
Nagyszakácsi
Somogysimonyi
Nemesdéd
Varászló
Inke
Pat
Mihálđ
Sand
Zalasárszeg
Zalaszentjakab
Galambok
Csapi
Zalaújlak
Zalakaros
Zalamerenye
Garabonc
Balatonmagyaród
Kisrada
Nagyrada
Orosztony
Kilimán
Tapsony
Szenyér
Marcali
Horvátkút
Somogyzsitfa
Somogysámson
Marótpuszta
Főnyed
Szegerdő
Tikos
Hollád
Balatonszentgyörgy
Budapest
Nagykanizsa
Bagola
Iharosberény

Zalakomár
Településrendezési terv
Tömegközlekedés

jelmagyarázat

távolsági autóbuszjárat

vasútvonal

VÁ MH vasútállomás, megállóhely

B buszmegálló,
buszmegálló, 400 m megközelítési távolság

0 200 m 1 km 2 km

tervező: Tóth Attila
K1d-1, KÉ-T 01-10559

lépték:	M = 1 : 50 000	rajzszám:	**K-3**
dátum:	2014.04.		

A kerékpáros közlekedés kapcsán a térségi tervekben meghatározott fejlesztésekhez képest és a településen belül a meglévő nyomvonalakhoz képest új elemként jelenik meg a 7521 jelű összekötő út 18,5m-es közterületi szélességében tervezett kerékpárút. Az Árpád úton a belterületi határig a kerékpárút kiépített, Zalakaros területén a délkeleti közigazgatási határig megvan a kerékpárút. A meglévő szakaszokat kötné hálózatként össze a tervezett kerékpárúti nyomvonal.

5.3.7. FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A belterület kiépített járdái közepes vagy rossz minőségű állapotban vannak, több helyen a járdák szélessége nem elegendő. Ott ahol a meglévő közterületi szélesség lehetővé teszi a járdák kiépítése a csapadékvíz elvezetés korszerűsítésével, elvégzendő.

5.3.8. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek a lakófunkcióhoz kapcsolódóan is és a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan is. A gazdasági területek telkein a hivatásforgalom és a gazdasági forgalom parkolási igényét is telken belül kell kiépíteni. A kiskomáromi településközponti részen a felújított művelődési ház környékén a közterületi parkolók felújítására is sor került. A Tavasz utcai központ környezetében a parkolók fásított korszerű átépítése igényként jelentkezik.

5.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

5.4.1 VÍZIKÖZMŰVEK

5.4.1.1. Vízellátás

A település meglévő vízellátó rendszerére csatlakozás lehetőségét biztosítani kell, a hálózat a belterületen új lakóingatlan ellátását biztosítani tudja. Az ipari, gazdasági területek szükség szerint önálló vízhálózat, vízműtelep építése válhat szükségessé. Amennyiben nem csak ipari célokra, hanem szociális fogyasztásra alkalmas vizet állítanak elő, abban az esetben távlatban a közüzemi hálózatra kötést is biztosítani kell, az üzembiztosság növelése érdekében.

A Fő utca és az Ifjúság utca között a tervezett új utcában új ivóvíz hálózat építése szükséges. A családi házas épületek fajlagos vízigénye 200 l/fő/d. 68 db új telek kerül kiosztásra, 3 fő/telek esetén 204 fő háztartási vízfogyasztásával kell számolni. A kertgondozási vízigény 1,5 l/m2/d, az új telkek összterülete kb. 70000 m2. A szükséges fajlagos használati vízigény 40800 l/d, kertgondozási fajlagos vízigény 105000 l/d. A mértékadó tűzszakasz területe 200 m2 tüzivízigénye 900 l/min.

A Táncsics Mihály utca keleti végétől dél felé tervezett új utcában új ivóvíz hálózat építése szükséges. A családi házas épületek fajlagos vízigénye 200 l/fő/d. 58 db új telek kerül kiosztásra, 3 fő/telek esetén 174 fő háztartási vízfogyasztásával kell számolni. A kertgondozási vízigény 1,5 l/m2/d, az új telkek összterülete kb. 81000 m2. A szükséges fajlagos használati vízigény 34800 l/d, kertgondozási fajlagos vízigény 121800 l/d. A mértékadó tűzszakasz területe 200 m2 tüzivízigénye 900 l/min.

A 901 hrsz. úton új ivóvíz hálózat építése szükséges. A családi házas épületek fajlagos vízigénye 200 l/fő/d. 20 db új telek kerül kiosztásra, 3 fő/telek esetén 60 fő háztartási vízfogyasztásával kell számolni. A kertgondozási vízigény 1,5 l/m2/d, az új telkek összterülete kb. 15000 m2. A szükséges fajlagos használati vízigény 12000 l/d, kertgondozási fajlagos vízigény 22500 l/d. A mértékadó tűzszakasz területe 200 m2 tüzivízigénye 900 l/min.

A nagy méretű telkek teljes locsolása nem gazdaságos hálózati ivóvízről, javasolt nagy locsolási igény esetén helyi kútról megoldani a locsolást, ennek feltételeit egyedileg vizsgálni kell, a szükséges engedélyeket be kell szerezni.

5.4.1.2. Szennyvíz-elvezetés

A település meglévő szennyvíz elvezető rendszerére csatlakozás lehetőségét biztosítani kell, a hálózat a belterületen új lakóingatlan ellátását biztosítani tudja. Az ipari, gazdasági területek rákötését egyedileg vizsgálni kell, a területen keletkező kis szennyvízmennyiség, vagy igen hosszú csatlakozó szakasz esetén meg kell fontolni a helyben telepített szennyvíztisztító építését.

A tervezett új kiszolgáló utaknál új szennyvízcsatorna építése szükséges. A csatornázatlan területeken (Hunyadi utca déli végén és Ormándpusztán) is meg kell oldani a szennyvízkezelés és elhelyezés környezetbarát módját.

A szennyvízhálózat méretezésénél a használati ivóvíz igényeket kell figyelembe venni.

5.4.2. ENERGIAELLÁTÁS

5.4.2.1. Gázellátás

A terület ellátását a konkrét igények alapján kell meghatározni. Speciális igények esetén külön nagyközép-, esetleg nagynyomású hálózat kiépítése is szükséges lehet, helyi gázfogadóval.

A területen a gázigénylő (a gázhálózathoz csatlakozni kívánó természetes személy, jogi személy, vagy egyéb szervezet) által írásban benyújtott gázhálózatra való csatlakozási kérelmére, a szolgáltató a meglévő hálózati kapacitás ismeretében, a mindenkori érvényes jogszabályok alapján nyilatkozik a szolgáltatás műszaki és gazdasági feltételeiről.

A családi házas épületek fajlagos gázigénye 4 m3/h/épület. Telkenként 1 db 120 m2-es lakóépülettel lehet számolni. Az egyidejűségi tényező 0,8.

A Fő utca és az Ifjúság utca között a tervezett új utcában új gázhálózat építése szükséges. 68 db új telek kerül kiosztásra, a szükséges fajlagos gázigény 272 m3/h.

A Táncsics Mihály utca keleti végétől dél felé tervezett új utcában új gázhálózat építése szükséges. A családi házas épületek fajlagos vízigénye 200 l/fő/d. 58 db új telek kerül kiosztásra, a szükséges fajlagos gázigény 232 m3/h.

A 901 hrsz. úton új gázhálózat építése szükséges. 20 db új telek kerül kiosztásra, a szükséges fajlagos gázigény 80 m3/h.

A tervezett fejlesztési igényeket a közműszolgáltatóval le kell egyeztetni.

5.4.2.1. Villamos energiaellátás

A területen elektromos teljesítmény igényét a konkrét tevékenység ismeretében kell meghatározni, és a szükséges fejlesztéseket ennek ismeretében kell megrendelni.

A gazdasági terület elektromos teljesítmény igényét a konkrét tevékenység ismeretében kell meghatározni, és a szükséges fejlesztéseket ennek ismeretében kell megrendelni. A területen kisfeszültségű, középfeszültségű és nagyfeszültségű elektromos hálózat is található.

Fejlesztésnél családi házas épületek fajlagos teljesítmény igényét 10 kW/épület értékkel kell figyelembe venni, 3 fázis esetén.

A Fő utca és az Ifjúság utca között a tervezett új utcában új elektromos ellátó hálózat építése szükséges. 68 db új telek kerül kiosztásra. A fajlagos teljesítmény igény 680 kW, 3 fázis esetén.

A Táncsics Mihály utca keleti végétől dél felé tervezett új utcában új elektromos ellátó hálózat építése szükséges. 58 db új telek kerül kiosztásra. A fajlagos teljesítmény igény 580 kW, 3 fázis esetén.

A 901 hrsz. úton új elektromos ellátó hálózat építése szükséges. 20 db új telek kerül kiosztásra. A fajlagos teljesítmény igény 200 kW, 3 fázis esetén.

SZÁ

SZÁ

SZT

SZÁ

SZÁ

SZT

Zalakomár
Településrendezési terv
Ivóvíz és szennyvízhálózat

jelmagyarázat

meglevő	tervezett	
V	V	ivóvíz vezeték
		szennyvíz csatorna
SZT		szennyvíztisztító telep
SZÁ		szennyvízátemelő

0 200 m 1 km 2 km

É
D

tervező: Felhős Koppány
TV-T-01-7609

lépték:	M = 1 : 20 000	rajzszám:	**Kö-1**
dátum:	2014.04.		

Sáv-7 jelű kút

Zalakaros-I

Sáv-5 jelű kút

Sáv-K-2 jelű kút

Gyót-1 jelű kút

Sáv-8 jelű kút

Zal-E-1 jelű kút

Sáv-20 jelű kút

Sáv-11 jelű kút

Sáv-D-3 jelű kút

DN 80 vízlikvidáló vezeték

DN 50 m víz

DN 50 m víz

Sáv-D-2 jelű kút

DN 80 O

DN 90 O

DN 80 O

Sáv-D-8 jelű kút

DN 80 O

DN 50 m víz

DN 90 O

Zalakomár-III

Sáv-D-4 jelű kút

Sáv-D-1 jelű kút

DN 90 O

DN 90 O

DN 250 G

Zal-2 jelű kút

D-10 (Zalakarosi fürdő)

Sáv-D-7 jelű kút

Zal-1 jelű kút

77

Csák-2 jelű kút

Zalakomár
Településrendezési terv
Gázhálózat

jelmagyarázat

meglevő tervezett

G — gázvezeték

0 200 m 1 km 2 km

É

D

tervező: Csereklyei Tibor
TE-T-01-5838

lépték:	M = 1 : 30 000	rajzszám:	**Kö-2**
dátum:	2014.04.		

Zalakomár
Településrendezési terv
Elektromos és hírközlési hálózat

jelmagyarázat

meglevő tervezett

elektromos kábel

optikai gerinckábel

mikrohullámú összeköttetés

0 200 m 1 km 2 km

tervező: Csereklyei Tibor
TE-T-01-5838

tervező: Molnár Attila
TH-01-6341

lépték:	M = 1 : 30 000	rajzszám:	**Kö-3**
dátum:	2014.04.		

5.4.3. HÍRKÖZLÉS

5.4.3.1. Távközlő-hálózatok fejlesztése

A vezetékes távközlési rendszerek építését azért kell szorgalmazni, hogy minden település számára biztosítható legyen az ISDN vonalak kiépítése és az Internethez való hozzáférés. A cél a főállomás sűrűség további növelése a vezetékes hírközlési hálózaton. A kábel TV hálózat és a hírközlési hálózat építését össze kell hangolni. Földfeletti vezetésű hálózatok helyett földalatti vezetésű rendszereket kell építeni. Célszerű a közcélű rádiótelefon bázisállomásokat üzemeltető szolgáltatók között együttműködés kialakítása, közös állomások alkalmazása. Ez a helyi hatóságok feladata az engedélyek kiadásánál. A telepítéseket tájképi és településképi szempontból kiemelten kell vizsgálni. Az érintett területeken a bázisállomások között magassági korlátozással a mikrohullámú összekötések védősávjában az optikai átlátást biztosítani kell.

A tervezett fejlesztési igényeket a szolgáltatóval le kell egyeztetni.

5.4.3.2. Mobil távközlés

Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony, ill. egyéb hírközlési antennarendszerek elhelyezésére - szolgáltatói igény alapján - a település területén lehetőséget kell biztosítani, a módosított 46/1997 (XII. 29) KTM rendelet 9.§. ja és jb pontjai szerint. Az antenna telepítését a helyi önkormányzati rendeletekkel a teljes közigazgatási területre vonatkozóan egyetemlegesen megtiltani nem lehet.

5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 1.§ (2) a) bekezdése értelmében a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv [1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés b) és c) pontja] esetén a környezeti vizsgálat készítése kötelező. A környezeti vizsgálat és értékelés lehetőséget ad a tervezett változtatások várható környezeti hatásainak mérlegelésére, a döntések megalapozására és indoklására, valamint a magasabb rendű, releváns jogszabályoknak, terveknek való megfeleltetésre.

A Kormányrendelet 7.§ (1) bekezdése alapján az Önkormányzat, mint a terv kidolgozója a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének, vagyis tematikájának megállapításához kikérte a Kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott, környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét. A környezet védelméért felelős szervek beérkezett véleményeikben elfogadták a környezeti vizsgálat tervezett tematikáját.

A felülvizsgálathoz tehát önálló dokumentumként környezeti értékelés is készül, amelynek környezetvédelmi véleményezési eljárását a településrendezési terv egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egyidejűleg célszerű lefolytatni, mert a környezeti értékelésre vonatkozó véleményezési eljárás nélkül a tervezett településrendezési eszközök nem fogadhatók el.

5.5.1. FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME, FÖLD- ÉS TALAJVÉDELEM

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolásának a feltételrendszerét, a besorolásokat pedig a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza, mely szerint Zalakomár a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség védelmi területen lévő települések körébe tartozik.

A területen jelentősebb akkumulálódott talajszennyezés nincs. A településen feltárt kisebb talajszennyező források:

- a néhány helyen fellelhető illegális hulladéklerakás;
- az elszikkasztott háztartási szennyvíz.

A Balaton-törvény 4/8. számú melléklete szerint a település területe a belterület és a belterülettől K-re lévő kisebb külterületi rész kivételével a felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetébe (SZ-1) tartozik.

Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

A *települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről* szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerint Zalakomár a Balaton vízgyűjtő területén lévő településként az érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területét kijelölő települések közé tartozik. A terv távlatában a tervekben kijelölt beépítésre szánt, a vezetékes ivóvíz ellátásba bekapcsolt területek kismértékű növekedésével lehet számolni, ami a keletkező szennyvizek esetében is kismértékű mennyiségi növekedést eredményez.

A település vizek szempontjából meghatározott szennyeződésérzékenysége miatt minden beépítéssel járó fejlesztéshez szükséges a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körültekintő kezelése.

Csapadékvíz-elvezetés

A település legjelentősebb felszíni vízelvezetői a Zala-Somogy - határárok, a Kiskomáromi-csatorna, a Kiskomáromi-malomárok, a Galamboki-vízfolyás és a Vincédi-árok (Csernye berke), Miháldi-vízfolyás, Csöngőkúti-patak, amelyeknek part élétől, a 21/2006.(I.31) Korm. rendelet, illetve a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet alapján, 6-6 m szélességű kezelősávot kellett biztosítani. A vízfolyások befogadója a Kis-Balaton. A felszíni vízelvezető rendszer elemeinek karbantartásáról az ökológiai értékek, vizes élőhelyek védelme mellett kell gondoskodni.

A Balaton-törvény 4/10. számú mellékletén a vízeróziónak kitett terület övezete Zalakomár területét nem érinti.

Árvízveszélyes területek

A település területén nincs olyan vízhozamú felszíni vízfolyás, amelynek vízjárása árvízvédelmi problémákat okozna, illetve árvízvédelmi intézkedéseket tenne szükségessé.

Belvízveszélyes területek

A község Zala – Somogy - Határárok körüli, É-D-i irányú területsávja alacsony fekvésű, belvízveszélyes, természetközeli gyepgazdálkodású terület jellemzően.

Földvédelem

A külszíni bányaművelésű bányatelkek területén a talaj letermelésével, a termőterület megszűnésével kell számolni. A bányaterületek rekultivációs céljaként a bányaművelés jelegétől függően a biológiailag aktív zöldfelület elérése, a talajvízállástól függően, nádas, gyepes, fás terület kialakítása határozható meg. A bányászati tevékenységek befejezéséig, a rekultivációs tájrendezési terv megvalósításáig a külszíni bányatelkek területét a településrendezési tervek beépítésre nem szánt különleges bányaterületként határozzák meg. A külszíni bányaművelésű bányatelkek területén a talaj letermelésével, a termőterület megszűnésével kell számolni. A bányaterületek rekultivációs céljaként a bányaművelés jelegétől függően a biológiailag aktív zöldfelület elérése, a talajvízállástól függően, nádas, gyepes, fás terület kialakítása határozható meg a későbbiekben.

A településrendezési tervek felülvizsgálata során történő módosítások a település területén a termőtalaj igénybe vételével járó új, "zöldmezős" fejlesztés számára nem határoz meg területet.

Talajvédelem

A területen működő állattartó telepeken, illetve az egyéni állattartás során keletkező trágya elhelyezése a talajjavítást szolgálóan továbbra is a mezőgazdasági területeken történik.

A Pécsi Bányakapitányság adatszolgáltatása szerint a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal által vezetett Felszínmozgásos területek kataszterében Zalakomár területe nem szerepel. Zalakomár területén nincs csúszás és süllyedésveszélyes terület.

5.5.2. LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

A település levegőminőségét alapvetően a nagy területarányú, jelentős biológiai aktivitású erdők, kertes lakóterületek, ligetes fás gyepek, berek területek, összességében a község kiváló zöldfelületi adottságai, topográfiája határozza meg.

A közlekedés légszennyező hatása

A környezeti levegő minőségét lokálisan, illetve kismértékben a község belterületétől délre kiépült M7 autópálya, valamint a település belterületén áthaladó 7-es főút és egyéb országos közutak vonalán folyó közúti közlekedésből eredő légszennyező anyag kibocsátás és felporzás befolyásolja. Települési szinten általánosan a fűtési szezonban a háztartások egyedi fűtőberendezéseinek hatása is tapasztalható, valamint a gazdasági létesítményeknek az emissziója, a mezőgazdasági területeken, a külszíni bányákban történő felporzásból eredő diffúz légszennyezés befolyásolja a levegő állapotát, az aktuális meteorológiai viszonyok, a domborzat és a növényborítottság is hatást gyakorol a levegő állapotára.

A település gyűjtőútjai mentén a közúti forgalom nagyságával arányosan, a beépítés és az átszellőzési adottságoktól függően a közúti közlekedés emissziója terheli az út menti beépített és nem beépített környezetet.

A közúti közlekedésből származó légszennyező hatás csökkenthető, illetve lokalizálható az utak burkolásával, a burkolatok tisztántartásával, gyepes, gondozott útpadkák kialakításával, fenntartásával, az utak menti fásított zöldsávok kialakításával.

Zalakomár esetében a meglévő beépítésre szánt területek és így a belterületek nagysága nem változik. A belterületek és védendő területek, valamint a gyorsforgalmi hálózathoz tartozó M7-es autópálya közötti védőtávolság többszöröse változatlanul megmarad. A felülvizsgálat kapcsán létrejövő terület-felhasználási besorolások nem keletkeztetnek légszennyező hatást.

Egyedi fűtés

A fűtésből származó emissziókat a légszennyező anyagok közül a kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-oxidok, a szilárd anyag és a korom emisszió jellemzi.

Zalakomár területén a vezetékes gázellátás biztosítva van. A jó szabályozási lehetőség következtében a gáztüzelés viszonylag kismértékű szén-monoxid kibocsátást eredményez. Mivel a gáz kéntartalma jelentéktelen, gyakorlatilag kén-dioxid nem keletkezik. A magas égési hőmérséklet miatt nitrogén-oxid kibocsátással kell számolni, de szilárd anyag szennyezéssel nem kell számolni. A fatüzelés mellett a gáztüzelés okozza a legkisebb környezetszennyezést.

Az előző megállapításokból következően a lakóházak gázhálózatra való csatlakoztatásának, illetve a háztartások egyedi gáztüzeléses fűtésének általánossá válásával a település levegőminőségének javulása várható.

A lakosság anyagi helyzete a szilárd tüzelésről gáztüzelésre történő átállás folyamatát nem gyorsítja meg. A családok nehéz gazdasági helyzete esetén egyes hulladékok (pl. zöldhulladék, műanyag) elégetésével, szilárd tüzelőanyag használatával a háztartási tüzelésből eredő légyszennyezőanyag összetétele és mennyisége is kedvezőtlenül változhat időszakosan, amire a településrendezési eszközök alakítása nincs befolyással.

Állattartás

Nagy létszámú állattartás számára a meglévő mezőgazdasági üzemi területeken, a megfelelő telekméret v. birtoktest esetén a mezőgazdasági övezetben építhető gazdasági épületekben, illetve birtokközpontokban lesz lehetőség a terv távlatában is . Az állattartás az állatlétszámtól és az alkalmazott technológiától függően védőtávolságot igényelhet.

Védőtávolságot igénylő üzemi tevékenységek

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint, e jogszabály hatálybalépését követően engedélyezett, bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek, illetve létesítmények esetében a bűzterhelőnek védelmi övezetet kell kialakítania. A bűzzel járó tevékenységek körében első sorban a szennyvíz- és a hulladékkezelő kommunális létesítmények, valamint az állattartás jelenthet zavaró környezeti hatást a védendő területhasználatokra, védendő létesítményekre.

Védelmi övezet lehatárolása a légszennyező forrás határától számítva, legfeljebb 1000 méter távolságban határolható meg.

A szennyvíztisztító telep és a szagtalanító nélküli szennyvízátemelők körüli 150m védőtávolságon belül a területhasználat, az építés korlátozott. Ahol a korlátozás megszüntetése szükséges, ott a szennyező technológiai korszerűsítését, zárt technológia kialakítását kell megvalósítani.

A tervmódosítás kapcsán tervezett új területhasználatok és létesítmények területén nem várható olyan tevékenység, amely a légszennyező hatásával a meglévő, illetve tervezett lakóterületek környezeti levegőjét, területhasználatát kedvezőtlenül befolyásolná, így védelmi övezet kijelölése várhatóan nem szükséges.

5.5.3. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A beépített területek védendő területfelhasználású részeit, illetve védendő funkciójú épületeit, a lakókörnyezetet elsősorban a közlekedési eredetű, másodsorban az üzemi eredetű zajforrások környezeti kibocsátásai terhelik.

A település területét számos országos közút és a 30-as vasúti fővonal tagolja. A vasútvonal és az M7 autópálya ÉK-DNy-i irányú vonalvezetéssel két részre osztja a település közigazgatási területét, a 7. sz. főút pedig kettéosztja a község belterületét. A 30-as vasúti fővonal a belterületi határ délkeleti részén halad. A vasút révén leválik a központi belterülettől Bakalló falusias lakóterülete és működő majorsága, valamint a Tüskés-dűlői gazdasági terület.

A sajátos településszerkezetből adódóan a belterület védendő területeinek jelentős részét érinti az országos közlekedési hálózat vonalain folyó forgalomból eredő zajterhelés.

A településrendezési tervek felülvizsgálata kapcsán a zajos közlekedési vonalak hatásterületén belül a tervmódosítás nem határoz meg védendő funkciójú területet.

Közlekedési zaj

A településen a környezeti zajterhelés legjelentősebb forrása a közúti közlekedés. A 7. számú főút és az alsóbbrendű közutak belterületi csomópontjainak környezetében lévő lakóépületeket nagyobb mértékű zajterhelés éri, mint az országos utak egyéb szakaszaival szomszédos ingatlanokat. Határérték feletti zajterhelés esetén a passzív zajvédelem, zajvédő kerítés és zajgátló nyílászáró alkalmazása megoldás lehet

A 7. sz. főút tranzitforgalma az M7 autópálya tehermentesítő szerepe ellenére is nagy, ezért a településen átkelő szakasz mentén a védendő beépítéseknél az országos jogszabályban rögzített 65/55 dB nappal/éjjel határértékek, főként az éjszakai határérték feletti zajterhelésre is lehet számítani. A 7. sz. főút mellett a területhasználattól és a beépítéstől függetlenül új építés esetén a védendő területek védendő funkciójú épületeinél a fenti jogszabály előírásainak megfelelően a 65/55 dB nappal/éjjel határértékeket kell a tervezésnél figyelembe venni, aminél megengedőbb határérték kötelezettség meglévő beépítésnél foghíj beépítése esetén lehetséges.

A vasútvonal menti beépített kertes lakóterületeken a vasúti közlekedésből eredő zaj hatása is jelentkezik, de a vasútvonal településszerkezeti fekvéséből adódóan a vasúti zajterhelés kevés védendő funkciójú ingatlant érint közvetlenül.

Üzemi zaj

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, valamint a temetők és a zöldterület megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint 50/40 dB, vegyes területen 55/45 dB nappal/éjjel értékek. A kialakult állapot figyelembe vételével, a környezeti határérték feletti terhelés esetén alapvetően az épületen belüli védendő funkciójú helyiségek zajvédelméről kell gondoskodni. Az épületen belüli zajtól védendő helyiségekben megengedett egyenértékű A-hangnyomásszinteket a ZHR 4. számú melléklete tartalmazza.

A település belterületén jelentős környezeti kibocsátású, határérték közeli zaj- és rezgésterheléssel üzemeltetett gazdasági létesítmények, ipari üzemek nincsenek. A településszerkezetben környezetvédelmi szempontból jól telepített gazdasági területeken keletkező üzemi eredetű, illetve a gazdasági területet kiszolgáló gépjármű forgalom közlekedési eredetű zajterhelése a védendő területeket általában nem terheli. A gazdasági területek koncentráltan a település DK-i részén, a Vasút tér (vasútállomás) környezetében koncentráltan helyezkednek el. A gazdasági területek fekvése mind levegőtisztaság-védelmi, mind zajvédelmi szempontból kedvező. A település lakóterületein belül működő kisipari tevékenységek nem okoznak a környezetükben zaj és rezgésterhelési problémát, lakossági panaszt.

5.5.4. HULLADÉKKEZELÉS

Települési szilárd hulladék

A szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén kialakultak, külső szolgáltató bevonásával biztosítottak. A szervezett hulladékgyűjtés szolgáltatását heti egyszeri gyűjtéssel a Marcal és Térsége Közszolgáltató Kft. végzi.

A műanyag, az üveg és a papír elkülönített, szelektív gyűjtéséhez a további intézkedésig továbbra is rendelkezésre állnak az iskola udvarán elhelyezett gyűjtő-edényzetek.

A település közigazgatási területén felszámolást, rekultiválást igénylő felhagyott, használaton kívül lévő kommunális szilárd hulladéklerakó (0522/12 hrsz) van a Kiskomáromi-malomárok és a Kiskomáromi-csatorna találkozásától DK-re, a belterület határában. A hulladéklerakó területet az újrahasznosítási lehetőség megteremtődéséig, a településrendezési eszközök beépítésre nem szánt különleges hulladéklerakó területként és övezetként határozzák meg. A besorolás lehetőséget ad arra, hogy pályázati források felhasználásával ténylegesen megvalósíthatóvá váljék a rekultiváció.

Települési folyékony hulladék

A vasúttól délkeletre lévő területeken és Ormánd pusztán, valamint minden, a szennyvíz csatornahálózattól távol fekvő, vezetékes vízzel ellátott beépített területen a szennyvizeket közműpótló zárt, szivárgás mentes aknában kell gyűjteni és időszakonként onnan, szippantással kell eltávolítani, majd elszállítatni arra engedéllyel rendelkező vállalkozóval.

Veszélyes hulladék

A veszélyes hulladék tulajdonosának a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint kell gondoskodnia a hulladék ártalom mentes kezeléséről; gyűjtéséről, arra jogosult személynek való átadásról, elszállíttatásról, vagy jogszabály alapján történő hasznosításáról.

A veszélyes hulladékok kezelésével kapcsolatosan a terv felülvizsgálata során nem merült fel településrendezési intézkedést igénylő feladat.

Zöldhulladék

A zöldhulladék elszállítása és újrahasznosítása a település szervezett szemétszállításának keretében biztosítható, kisebb mennyiségben az újrahasznosítás a háztartásoknál egyedileg (pl. komposztálással) is megoldható. A település területén keletkező zöldhulladék kezeléséhez, újrahasznosításához a mezőgazdasági

üzemi területek egy része is alkalmassá tehető. A zöldhulladék-kezelés számára önálló zöldhulladékkezelő üzemi terület kijelölésének igénye nem merült fel a felülvizsgálat során.

A szennyvíztisztítóból kikerülő víztelenített, a jogszabályi előírásoknak megfelelő minőségű szennyvíziszapot komposztálják, majd célzott szerződések és hatósági engedélyek alapján meghatározott mezőgazdasági területekre, folyamatos ellenőrzés mellett, a talajerő-gazdálkodás keretében szerves anyag utánpótlásként juttatják ki.

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepciót a jogszabályi változások alapozták meg és a térségi terveknek való megfeleltetés (OTrT és BKÜTrT keretei és korlátozásai).

A hatályos szabályozási terv kiszabályozott közterületei építési tilalmat jelentenek az érintett telkeken, mindaddig, amíg a szabályozási terven rögzített telekalakítások végrehajtására nem kerül sor. A 22m-es és 40m-es szabályozási szélesség majdnem minden országos út menti telken jelent korlátozást, bontást és építési tilalmat. A forgalom jelenlegi és jövőbeli állapota nem indokolja a közterület szélesítéssel kapcsolatos állami beavatkozást. A közút kezelő részéről nem vetődött fel az országos úthálózathoz tartozó utak átkelési szakaszainak szélesítése, a kiszabályozott területek, telekrészek, ingatlanok, épületek megvásárlása. Az önkormányzat nem kívánja ezeket a jelentős terheket átvállalni, így a szükségtelen közúti szélesítések lekerülnek a tervről. A jövőre nézve, a meglévő, földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélességeket rögzíti a szabályozási terv.

A tömbfeltáró új lakóutcák kiszabályozása helyett a ”telek be nem építhető része” jelölés biztosítja a majdani kiszabályozás és útlétesítés lehetőségét, valamint a telekalakítási terv létesítésének kötelezése. A jelölés nem keletkeztet terhet az önkormányzat számára és nem jelent korlátozást a telektulajdonos számára. Időszerűség esetén a telekalakítási terv részeként az új kiszolgáló útrendszer és telekszerkezet létrehozható. Ez alapján válnak rendezetté a telkek, ez keletkeztet építési jogot a távlati fejlesztési területeken. A tömbbelsőkben lévő kertméretű (rendkívül keskeny és hosszú) telkek terület felhasználási besorolása lakóterület. Mindaddig, amíg a tényleges igénybevételre fejlesztői igény és megvalósítási szándék nem jelentkezik ezek a telkek övezeti szinten Lf-O/1 jelű falusias lakóterületi övezetbe tartoznak. Korlátozást a tulajdonosoknak ez az övezet nem jelent, mivel a jelenlegi mezőgazdasági célú használat fenntartható. Ugyan akkor nem lehetetlenül el a telkek rendezetté válása távlati közterületi kiszolgálása, távlati igénybevétele.

A korábbi 108 övezet szűkítése és normatív keretek közé szorítása volt az alapvető másik szabályozási szempont. A szűkítés szigorítást is eredményezett. Az önkormányzat részéről igényként merült fel az épületmagasságok csökkentése a lakó, a gazdasági és a településközponti, valamint intézményi építési övezetekben. A beépítési mértékek is csökkentek. Korábban az OTÉK-ban szereplő felső értékek szerepeltek minden építési övezetnél.