



SZENTMARGITFALVA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2024. december

KALI STUDIO

ALÁÍRÓLAP

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
Káli Marianna okl. építésmérnök felsőfokú urbanista szakmérnök	 Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332
TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: Kun Antigoné okl. településmérnök, okl. geográfus	
ZÖLDFELÜLETI ÉS TÁJRENDEZÉSI TERVEZŐ	
Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítész	 Tervezői névjegyzékszám: TK 14-0393
MUNKATÁRS: Óvári Miklós okl. természetmérnök, táj-és élővilágvédelmi szakértő SZ-008/2015.	
KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ	
Németh László okl. építőmérnök, településrendezési közlekedési tervező	 Tervezői névjegyzékszám: TKö-20-0587
VÍZKÖZMŰ TERVEZŐ	
Koleszár Éva okl. építőmérnök településrendezési vízközmű tervező	 Tervezői névjegyzékszám: TV-20-0769
ENERGIA KÖZMŰ TERVEZŐ, HÍRKÖZLÉSI TERVEZŐ	
Szakács Levente villamosmérnök	 Tervezői névjegyzékszám: TE/TH-08-01371

KÖRNYEZETVÉDELMI TERVEZŐ**Gyórfi András**

okl. környezetmérnök

SZKV-1.1., SZKV-1.2., SZKV-1.3., SZKV-1.4.



Tervezői névjegyzékszám: 08-01385, 08-06959

MEGBÍZÓ:

Szentmargitfalva Község Önkormányzata

Képviselőtében eljár: Molnár János Polgármester

8872 Szentmargitfalva, Fő út 14.

Telefonszám: 93/579 027

Önkormányzati főépítész: Agg Ferenc



BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK

Szentmargitfalva rendelkezik hatályos településrendezési eszközökkel, melyek a 2012. augusztus 6-át megelőzően hatályos OTÉK előírásai szerint készültek. A község településszerkezeti terve 2006 szeptemberében készült és a 27/2007. (XII.5.) számú önkormányzati határozattal került elfogadásra. A település képviselő-testülete a helyi építési szabályzatát, szabályozási tervét a 11/2007. (XII.11.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A helyi építési szabályzat módosítására a 12/2016. (XII.20.) önkormányzati rendelettel került sor.

Szentmargitfalva Község Önkormányzat Képviselő-testülete új településterv készítéséről döntött 2023-ban az 59/2023. (XI. 30.) sz. képviselő-testületi határozatban. A településterv készítésével a KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft.-t bízta meg a település önkormányzata. (1. melléklet)

A KÉSZÜLŐ TERVEK, A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezése, a 78.§ (1) bekezdés b) pontja alapján Szentmargitfalva új településtervének készítése során településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VII.-IX. Fejezeteinek **eljárési rendelkezéseit** kell alkalmazni.*

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv (együtt: településterv) készítése és egyeztetése egyszerre történik a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet 4.§ (2) bekezdésének megfelelően. A településterv részeként elkészül az örökségvédelmi hatástanulmány is. A jogszabályi változások miatt az új településterv tartalmát a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet határozza meg.

A településterv megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. Ez alapján Szentmargitfalva Község Önkormányzata a 38/2024. (VII.4.) sz. képviselő-testületi határozatban elfogadta a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész, Agg Ferenc feljegyzése alapján. (2. melléklet)

A **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** tartalma úgy került meghatározásra, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

A megalapozó vizsgálat munkarész célja az eddigi tervek, kapcsolódó helyi rendeletek és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a terv és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése.

A **fejlesztési terv** a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat,

településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.

A fejlesztési terv része a **fejlesztési tervlap**, mely az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

A fejlesztési tervet véleményezésre a polgármester megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak, valamint az érintett területi és települési önkormányzatoknak. A fejlesztési tervet partnerségi egyeztetésre is kell bocsájtani. A véleményezés során a véleményezők a megkereséstől, illetve a lakossági fórumtól számított 30 napon belül adnak véleményt. A polgármester a jóváhagyást megelőzően ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve a vélemények alapján a koncepcióban tett módosításokat. A koncepciót az elfogadást követő naptól kell alkalmazni, az önkormányzat honlapján közzé kell tenni.

A helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell mind a partnerekkel, mind az érintett államigazgatási szervekkel, valamint az érintett települési és területi önkormányzattal. A véleményezési szakaszban a véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A végső szakmai véleményezési szakaszban az állami főépítész kiadja végső szakmai véleményét, melyet követően a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet elfogadható.

A HÉSZ a település teljes igazgatási területére készülő terv és szabályzat, melyet a képviselőtestület rendelettel hagy jóvá, jogokat keletkeztet, és kötelelességeket ró az egyes telektulajdonosokra. Megalapozza a településfejlesztési tervlap.

Jelen dokumentáció a településterv alátámasztó javaslati munkarésze, mely tartalmazza a környezeti értékelést is. Az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 2. melléklete határozza meg.

KIVONAT

Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. július 4. napján tartott soronkívüli, nyilvános üléséről

Szentmargitfalva Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **3 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

38/2024. (VII.4.) képviselő-testületi határozat

- 1) Szentmargitfalva Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 59/2023(XI.30.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról.
- 2) Szentmargitfalva Község Önkormányzata a településrendezési tervek módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint általános eljárással kívánja megvalósítani.
- 3) Szentmargitfalva Község Önkormányzata a településrendezési tervek módosításának tartalmát az előterjesztés szerinti települési főépítész feljegyzés szerint elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Molnár János polgármester

K.m.f.

Molnár János s.k.
polgármester

dr. Resch Karolina s.k.
jegyző

Kivonat hiteles.

Csörnyeföld, 2024. július 5.

Dr. Resch Karolina
jegyző



Szentmargitfalva Község Főépítésének Feljegyzése

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

Szentmargitfalva Község Önkormányzatának Képviselőtestülete kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) (továbbiakban: Kr.) 66. – 67. §. rendje alapján általános egyeztetési eljárás szerint történik.

1. Tartalom meghatározása Kr. 1. melléklete szerint:

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. előzmények
2. megalapozó vizsgálat
 - 2.1. településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
 - 2.2. a területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
 - 2.3. területrendezési követelmények
 - 2.4. tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
 - 2.5. a település demográfiai helyzete
 - 2.6. a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
 - 2.7. a település gazdasága
 - 2.8. az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
 - 2.9. településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
 - 2.10. az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
 - 2.11. környezeti állapot-jellemzők
 - 2.12. a táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúrahálózat
 - 2.13. közlekedés
 - 2.14. közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
 - 2.15. katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

2. Tartalom meghatározása Kr. 2. melléklete szerint:

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI:

1. alátámasztó javaslat
 - 1.1. fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
 - 1.2. településrendezési javaslat, módosítással érintett területek bemutatása
 - 1.3. javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
 - 1.4. közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
 - 1.5. védelmi és korlátozóelemek
 - 1.6. a területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
 - 1.7. a módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
 - 1.8. környezeti értékelés

3. Tartalom meghatározás a Kr. 3. melléklete szerint:

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. jövőkép
2. stratégia
3. cselekvési program
4. fejlesztési tervlap

4. Tartalom meghatározás a Kr. 4. melléklete szerint:

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI:

1. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv
 - 1.1. helyi építési szabályzat
 - 1.2. szabályozási terv

Kérem a feljegyzés elfogadását!

Kelt: Szentmargitfalva, 2024. június 3.



Agg Ferenc

Szentmargitfalva
Község Főépítésze

Tartalom

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	11
2. Településrendezési javaslat	12
2.1 Beépítésre szánt területek	12
2.2 Beépítésre nem szánt területek	13
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	21
3.1 Épített környezet fejlesztése	21
3.2 Építészeti örökség megőrzése	21
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	22
4.1 Tájrendezési javaslat	22
4.2 Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat	33
4.3 Csapadékvíz gazdálkodás	38
5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	42
5.1 Víziközművek	42
5.1.1 Vízgazdálkodás	42
5.1.2 Szennyvízelvezetés	44
5.2 Energia	45
5.2.1 Energiagazdálkodás és energiaellátás	45
5.2.2 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	46
5.2.3 Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	46
5.3 Elektronikus hírközlés	46
5.3.1 Vezetékes hírközlési létesítmények	47
5.3.2 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	47
5.3.3 Fejlesztendő területek ellátása	48
5.4 Közlekedési javaslat	50
5.4.1. Meglévő közlekedési hálózat	50
5.4.2. Javasolt fejlesztések	53
6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	58
6.1 Országos táj- és természetvédelem	58
6.1.1 Bioszféra rezervátum	58
6.1.2 Ökológiai hálózat magterülete, és ökológiai folyosó	58
6.1.3 Tájképvédelmi terület	58

6.2	Veszélyeztetett területekre vonatkozó korlátozó tényezők	58
6.2.1	Felszíni víz parti sávja	58
6.2.2	Bányatelek.....	58
6.3	Védőterületek, védőtávolságok.....	58
6.3.1	Villamosenergia transzformátor állomás.....	58
6.4	egyéb sajátos jogintézmények	58
6.4.1	Telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület	58
7.	A módosítással érintett területek bemutatása	59
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása.....	63
9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye.....	81

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

Szentmargitfalva fejlesztési tervében megfogalmazásra került a **település jövőképe** a következők szerint:

Szentmargitfalva a dél-zalai dombokon elhelyezkedő, nyugodt, élhető település, mely népességét megtartva, természeti adottságaira támaszkodva válik egyre népszerűbb turisztikai célponttá

A jövőkép megvalósítása érdekében, a helyi társadalom és gazdasági szervezetek szükségleteit figyelembe véve a **stratégia** részeként az alábbi hosszú távú fejlesztési célok kerülnek meghatározásra:

C1: Épített környezet minőségi fejlesztése

C2: Turizmusfejlesztés

C3: Képzett, jó körülmények között élő lakosság, összetartó közösség

C4: Táji, természeti környezet értékeinek megőrzése és fenntartható gazdálkodás

A **cselekvési program** a stratégiában megfogalmazott hosszú távú célok megvalósítását segítő rövid- és középtávú célokat részletezi, az azokhoz szükséges intézkedéseket fogalmazza meg.

C1: Épített környezet minőségi fejlesztése

- C1.1. Műszaki infrastruktúra fejlesztése
- C1.2. Üresen álló ingatlanok problémájának kezelése

C2: Turizmusfejlesztés

- C2.1. Természetközeli turizmus és szolgáltatások fejlesztése
- C2.2. Településmarketing

C3: Képzett, jó körülmények között élő lakosság, összetartó közösség

- C3.1. Települési szolgáltatások biztosítása, fejlesztése
- C3.2. Helyi identitást erősítő programok
- C3.3. Felzárkóztatás, támogatás és szemléletformálás

C4: Táji, természeti környezet értékeinek megőrzése és fenntartható gazdálkodás

- C4.1. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
- C4.2. Fenntartható erdő- és vadgazdálkodás

A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és akcióterület került meghatározásra az alábbiak szerint:

Zöldterület, közkert kialakítása

Kapcsolódó fejlesztési célok: C4.1. – Zöldfelületi rendszer fejlesztése ösztönzése

2. Településrendezési javaslat

A településrendezési javaslatban megfogalmazódik a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a település meghatározó szerkezetalkotó elemek.

A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik. A beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területen belül az építési övezetekbe az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%. A beépítésre nem szánt területeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

2.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusias lakóterület



A település belterületének nagy része falusias lakóterületként szabályozott. A falusias lakóövezetek nem kerültek differenciálásra, Lf jelű övezetként jelöltek. Az Lf jelű oldalhatáron álló beépítési módú lakóövezetben 4,5 méteres épületmagasságú épületek helyezhetők el, legalább 900 m²-es telkek alakíthatók ki. A megengedett legnagyobb beépítettség 30%.

A lakóövezetben követelmény a részleges közművesítettség, mivel a településen nincs kiépített szennyvízelvezető hálózat.

Lf jelű falusias lakóterületek a településen

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																								
övezeti jel/kód (művelési ág)	beépítési módja	a telkek										az épület megengedett							a telkek					
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett				legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja								
		területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	legnagyobb		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága	homlokzatmagassága				párkánymagassága							
								terepszint felett	terepszint alatt				min. és/vagy max.											
		min. (és/vagy max.)*						beépítettsége				min. és/vagy max.												
min. m ²	max. m		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	Ém	m	m	m	m											
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_H	B_H*	B_to	B_to*	SZm	SZm*	Z_min	Z_min*	min. Ém	max. Ém	min. Pm	max. Pm	Ép	Km			
Lf	Ö	900	-	20	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	-	részleges

2.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közúti közlekedési terület

Közúti közlekedési területként szabályozottak az országos és helyi közutak, járdák területe.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																						
övezeti jel / kód (művelési ág)	beépítés módja	a telek									megengedett				az épület megengedett				a telek			
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett			legnagyobb		legkisebb		legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közműlátsai mértéke és módja			
		terület	szélessége	mélysége	terület	szélessége	mélysége	beépítettség		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzat-magassága	párkány-magassága	min. ész./vagy max.		m	-				
		min. (és/vagy max.*)						terepszint felett	terepszint alatt	%	%	m ² /m ²	Ém	m		m		m		m	-	
		min.	max.		min.	max.		m	m	%	%	m ² /m ²	Ém	min.	max.	min.	max.	min.	max.	Ép	Km	
Köu	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-

Zöldterület – közkert

Zöldterület – közkertként szabályozott több kisebb terület a település belterületén a következő helyeken:

- a Béke utca északi végén lévő jelenleg is parkként használt területek (hrsz.: 133/1, 02), mely területek önkormányzati tulajdonban vannak,
- a belterület déli végén a Kossuth utca nyugati oldalán az utca és a patak közti területek, melyek nagyrészt önkormányzati tulajdonban vannak (hrsz.: 122, 123, 124, 125, 126)
- a 27/2 hrsz.-ú telek az egykori bolt épületétől északra, mely szintén önkormányzati tulajdonban van

A közkert egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.



zöldterületek (közkert) a településen

A három zöldterület közül a déli a tervezett, mely a szabályozási terven fejlesztési akcióterületként is jelölt.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BÉEPÍTÉSI SZABÁLYAI																						
övezeti jel/kód (művelési ág)	beépítés módja	a telek									megengedett						az épület megengedett				a telek	
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			legnagyobb			legkisebb			legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közmuéllátási mértéke és módja				
		terület	szélessége	mélysége	terület	szélessége	mélysége	beépíthetősége	szinterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága	homlokzatmagassága	párkánymagassága	min. ész./vagy max.								
		min. (és/vagy max.)						terepszint felett	terepszint alatt													
		m ²	m	m	m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	Ém	m	m	m								
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	B hf	B hf*	B ta	B ta*	SZm	SZm*	Z min	Z min*	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zk	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B hf	B hf*	B ta	B ta*	SZm	SZm*	Z_min	Z_min*	Ém	Ém_max	Pm_min	Pm_max	
		-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-
		közmuéllátási mértéke és módja																				
		közmuéllátási mértéke és módja																				
		közmuéllátási mértéke és módja																				

Védelmi célú erdőterület

Az erdők elsődleges rendeltetése alapján a védelmi célú erdők lehatárolásra kerültek, melyek jellemzően a település déli részén vannak jelen a település külterületén. E területek Ev jelű védelmi célú erdőterületként szabályozottak.

A helyi építési szabályzat a védelmi célú erdőterületeken építmény elhelyezését nem engedi.

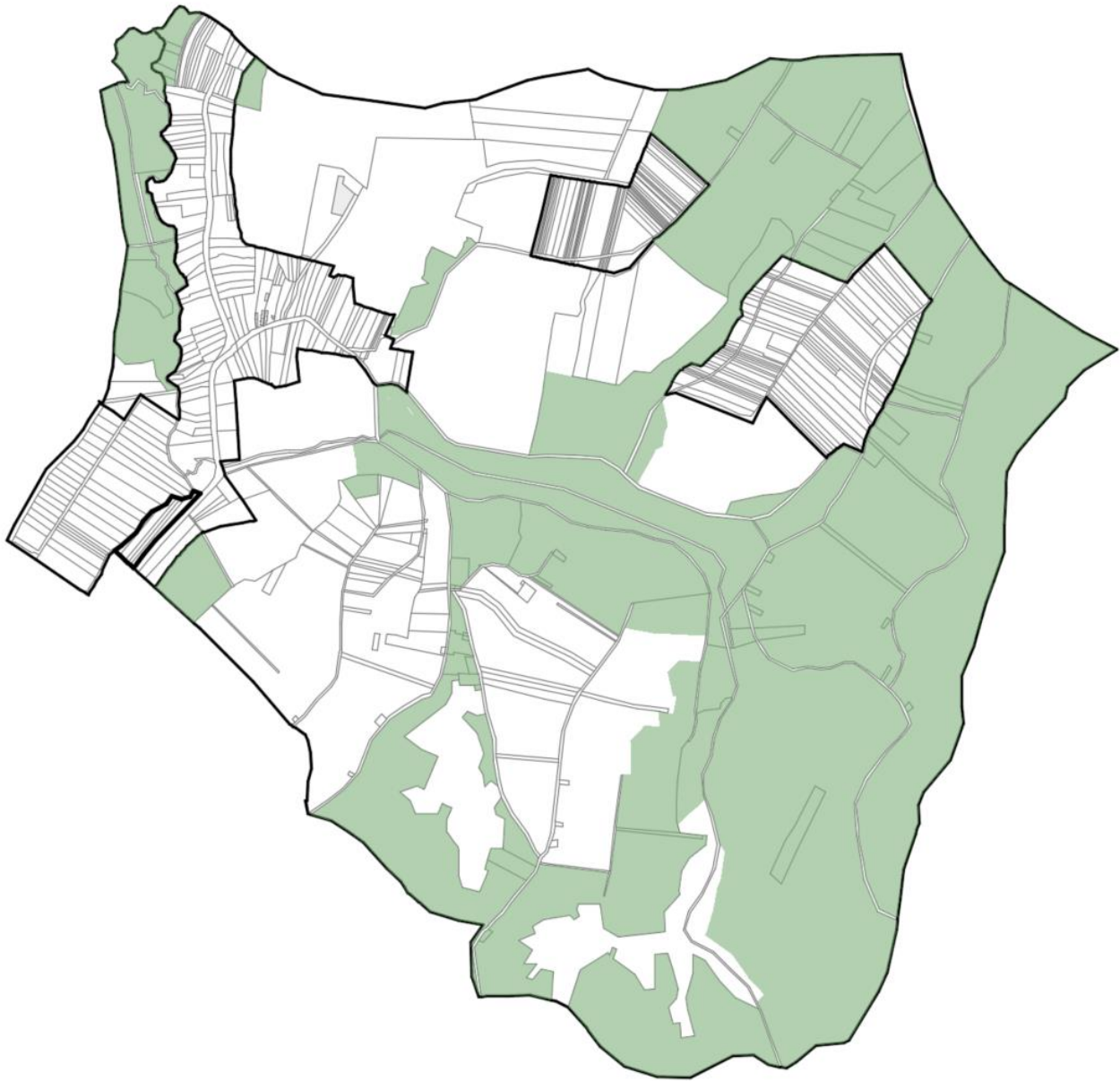


védelmi erdőterületek a településen

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BÉEPÍTÉSI SZABÁLYAI																					
övezeti jel/kód (művelési ág)	beépítés módja	a telek									megengedett						az épület megengedett				a telek
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			legnagyobb			legkisebb			legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közmuéllátási mértéke és módja			
		terület	szélessége	mélysége	terület	szélessége	mélysége	beépíthetősége	szinterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága	homlokzatmagassága	párkánymagassága	min. ész./vagy max.							
		min. (és/vagy max.)						terepszint felett	terepszint alatt												
		m ²	m	m	m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	Ém	m	m	m							
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	B hf	B hf*	B ta	B ta*	SZm	SZm*	Z min	Z min*	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B hf	B hf*	B ta	B ta*	SZm	SZm*	Z_min	Z_min*	Ém	Ém_max	Pm_min	Pm_max
		-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		közmuéllátási mértéke és módja																			
		közmuéllátási mértéke és módja																			
		közmuéllátási mértéke és módja																			

Egyéb erdőterület

A gazdasági elsődleges rendeltetésű nyilvántartott erdőterületek egyéb erdőterületként szabályozottak. A legtöbb ilyen erdőterület a belterülettől keletre található, de jelen vannak a belterülettől nyugatra, a belterület és a közigazgatási határ között is.



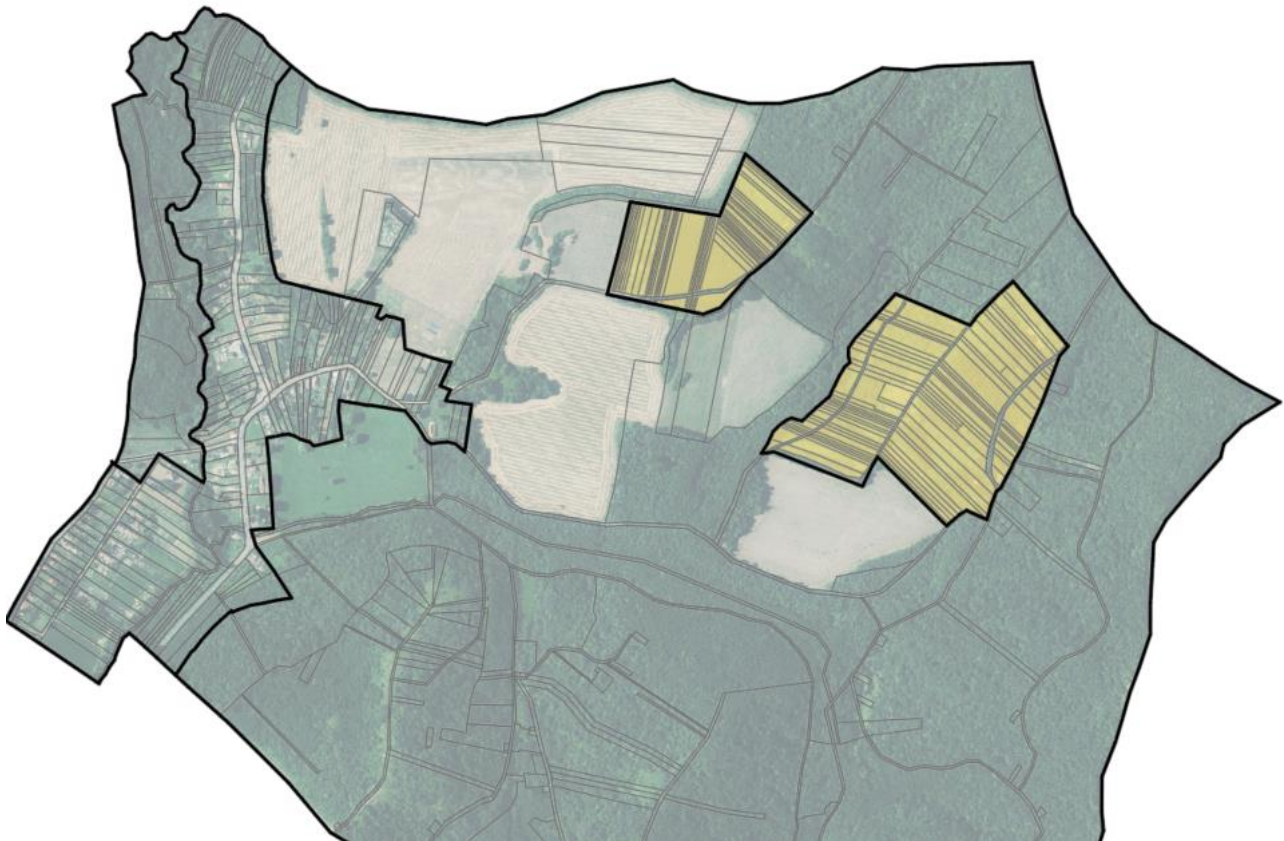
egyéb erdőterületek a településen

Az egyéb erdőterületek az országos szabályokkal szinkronban (OTÉK 28.§) legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet építeni.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKALÁTI ÉS BÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																									
övezeti jel/kód (művelési ág)	beépítés módja	a telek									az épület megengedett						a telek								
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett			legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja										
		terület	szélessége	mélysége	terület	szélessége	mélysége	beépítettsége		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzat-magassága			párkány-magassága									
								terepszint felett	terepszint alatt					min. és/vagy max.											
		m ² (és/vagy max.º)			m			%	%	m ² /m ²	‰	m	m	m	m										
min.	max.	min.	max.	min.	max.	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_ftº	B_ta	B_tº	SZtm	SZtmº	Z_min	Z_maxº	Ém	Ém_max	Hm	Hm_max	Pm	Élj	Km	
Ee	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	hiányos

Kertes mezőgazdasági terület

Az egykori zártkerti területek kertes mezőgazdasági területként szabályozottak. Ilyen területek a település belterületétől északra találhatóak, a három zártkerti tömbből kettő a belterülethez közvetlenül kapcsolódik. A kertes mezőgazdasági területek jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, kisüzemi, vagy családi használatú telkek, ahol lakás nem helyezhető el. A kertes mezőgazdasági területeken birtokközpont is kialakítható. A megengedett legnagyobb beépítettség 10%.



kertes mezőgazdasági területek a településen

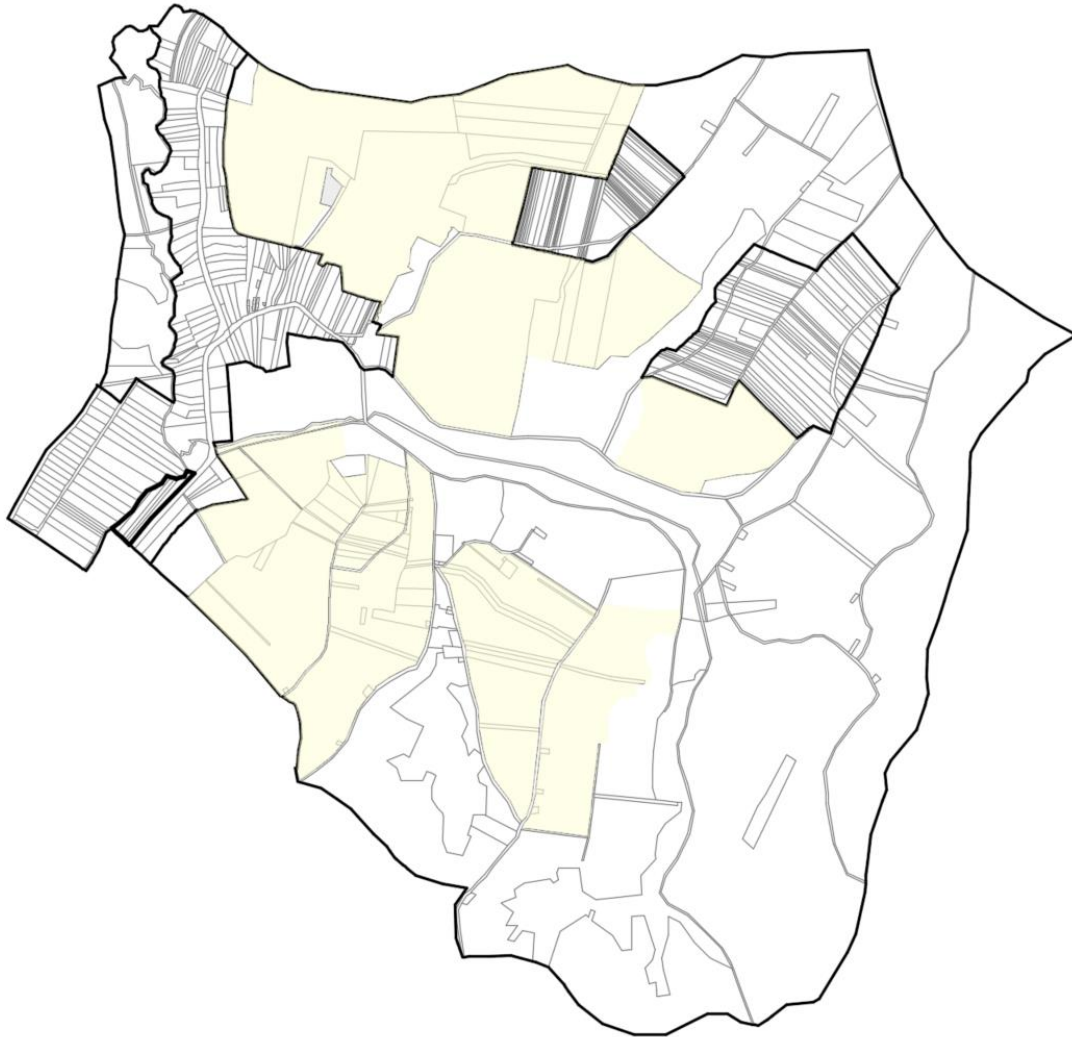
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKAKITÁSI ÉS BÉEPÍTÉSI SZABÁLYAI																							
övezeti jel/kód (művelési ág)	beépítés módja	a telek										az épület megengedett						a telek					
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett				legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közmuvelési mértéke és módja							
		területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	legnagyobb		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzat- magassága	párkány- magassága									
								terepiszint felett	terepiszint alatt						épület-magassága	homlokzat- magassága	párkány- magassága						
		min.										min. ész/vagy max.			közövesítettég								
m ²	m	m	m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	Ém	m	m	m	m	m	Élp	Km							
Tr_min	Tr_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tr_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém	Élp						
Alk	O	1000	-	-	-	-	720	-	-	10	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés esetén hiányos

A kertes mezőgazdasági övezetben az OTÉK-ban meghatározottakkal szinkronban az épület vendéglátó és szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan.

Általános mezőgazdasági terület

A külterületen lévő mezőgazdasági területek – az egykori zártkerti területek kivételével – általános mezőgazdasági övezetként szabályozottak a szabályozási tervben. Az Má jelű általános mezőgazdasági övezeteket a jellemzően nagy parcellás gyeper, rét és szántó területek, melyek a Fő úttól jellemzően délre találhatók a gyorsforgalmi út két oldalán. Néhány kisebb foltban a Fő út északi oldalán is vannak általános mezőgazdasági területek, a zártkerti tömbök környezetében.

Az övezetben 6% a megengedett legnagyobb beépítettség, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6 méter. A lakó és szállás rendeltetés csak birtokközpont esetén helyezhető el.



általános mezőgazdasági területek a településen

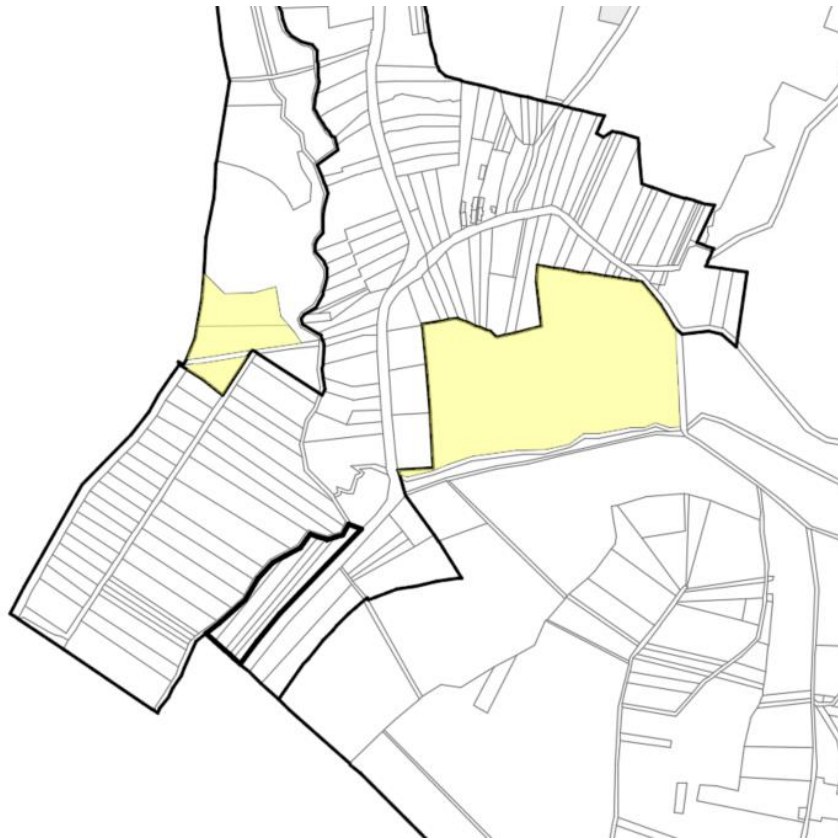
Az általános mezőgazdasági övezetben az OTÉK-ban meghatározottakkal szinkronban az épület vendéglátó és szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																								
övezeti jel./típus (művelési ág)	beépítés módja	a telek						az épület megengedett						a telek	közműellátási mértéke és módja									
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett legnagyobb			legkisebb/legnagyobb					legmagasabb pontja								
		terület	szélessége	mélysége	terület	szélessége	mélysége	beépítettsége	szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzat-magassága	párkány-magassága											
		min. (és/vagy max.*)						terepszint felett	terepszint alatt		min. és/vagy max.													
		m ²	m	m	m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	Ém	m	m			m								
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tmb	B_sf	B_sf*	B_ta	B_ta*	SZm	SZm*	Z_min	Z_min*	Ém	Em	Hm	Pm	Élp				
Má	SZ	1500	-	-	-	-	1500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés esetén hiányos

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

A központi belterülettől keletre, az Ady utcai lakó telkek déli végében lévő rét területe, valamint a Béke út északi végén lévő háromszög alakzatú fás legelő, valamint az út északi oldalán lévő rétek területe tájgazdálkodási mezőgazdasági területként szabályozott a településtervben. Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezeteket a jellemzően rét és legelő művelési ágú területek, melyek tájjellegének megtartása a cél, a beerdősödés elkerülése.

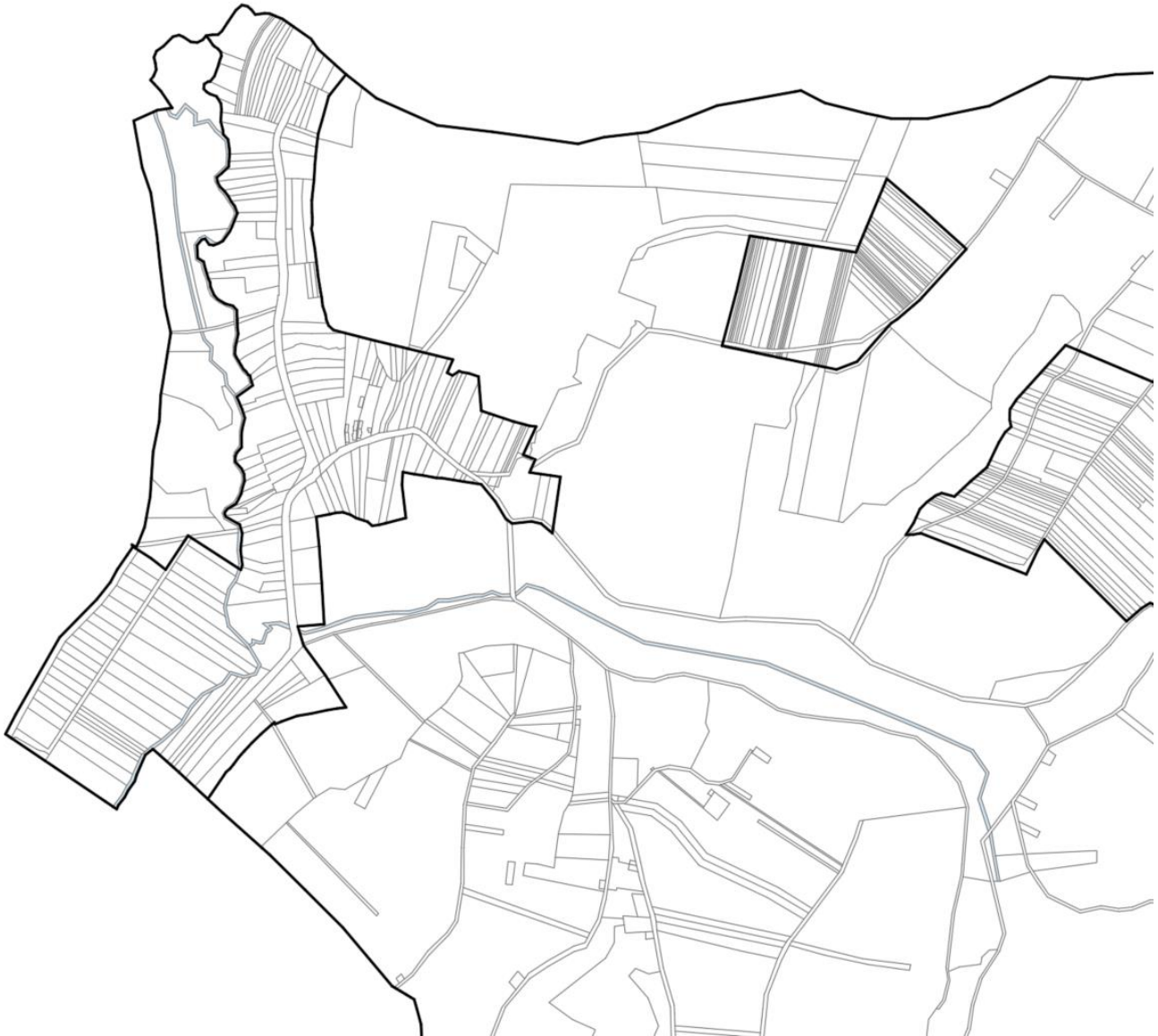
Az övezetben építményt elhelyezni nem lehet. 6% a megengedett legnagyobb beépítettség, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6 méter.



tájgazdálkodási mezőgazdasági területek a településen

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BÉEPÍTÉSI SZABÁLYAI																						
övezeti jel/kód (művelési ág)	beépítés módja	a telek										az épület megengedett						a telek				
		kialakítható legkisebb / legnagyobb					béepíthető legkisebb					megengedett			legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	köznyelvi mértéke és módja			
		területe		szélessége		mélysége	területe		szélessége		mélysége	béepíthettség		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület- magassága	homlokzat- magassága	párkány- magassága		m	köznyelvi mértéke és módja	
		m ²		m		m	m ²		m		m	%		%	m ² /m ²	%	m		m		m	köznyelvi mértéke és módja
		min.	max.	min.	max.	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_sf*	B_ta	B_to*	SZm	SZm*	Z_min	Z_min*	min.	max.	min.	max.	Ép
Mt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Vízgazdálkodási terület



vízgazdálkodási területek a településen

Vízgazdálkodási területként szabályozott az önálló helyrajzi számon nyilvántartott árkok, patakok, vízfolyások területe. Vízgazdálkodási terület a Szentadorjáni-patak, a Hegyalja-patak területe.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BÉEPÍTÉSI SZABÁLYAI																			
övezeti jel/kód (művelési ág)	beépítés módja	a telek										az épület megengedett						a telek	
		kialakítható legkisebb / legnagyobb					beépíthető legkisebb					megengedett legnagyobb			legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	küznelési mértéke és módja
		terület	szélessége		mélysége		terület	szélessége		mélysége		beépíthetősége		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága	homlokzatmagassága		
			min.	max.	min.	max.		min.	max.	terepszint felett	terepszint alatt	%	m ² /m ²					min. ész/vagy max.	
		m ²	m	m	m	m	m ²	m	m	m	m	%	m ² /m ²	Ém	m	m	m	m	m
V	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Különleges temető terület

A belterület keleti részén, a belterület és a zártkert határán lévő működő temető területe beépítésre nem szánt különleges temető övezetként szabályozott. Az övezetben a temető rendeltetészerű használatához szükséges építmények helyezhetők el. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5 méter.



különleges temető terület

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BÉEPÍTÉSI SZABÁLYAI																											
övezeti jel/kód (mővelési ág)	béépítés módja	a telek						megengedett						az épület megengedett						a telek							
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			béépíthető legkisebb			legnagyobb			legkisebb			legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közmuéllatási mértéke és módja									
		területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	béépíthettség	szinterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzat- magassága	párkány- magassága	min. ész./vagy max.													
		min. (és/vagy max.)*						terepszint felett	terepszint alatt		min. ész./vagy max.																
		m ²		m		m						m ² /m ²		Ém		m			m								
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	%		%		%		min.	max.	min.	max.	min.	max.		%						
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tmb	B_ft	B_ft*	B_ta	B_ta*	SZm	SZm*	Z_min	Z_min*	Ém	Hm	Pm	Ép	Km							
Kb-t	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	70	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-

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

3.1 ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE

Az épített környezet fejlesztésének célja egyrészt a települési infrastruktúra, a települési arculat, másrészt a településfejlesztési tervben kijelölt fejlesztési célok megvalósítása. A belterület déli részén a hatályos településszerkezeti terv mindkét oldalon falusias lakóterületet jelölt, a tervezett új településterv az országos mellékút nyugati oldalán az út és a patak közötti területen zöldterületet, közterületet szabályoz, mely mint fejlesztési akcióterület kerül jelölésre. A műszaki infrastruktúra hálózatokban jelentős változás nem lesz. A temetőhöz vezető út 52 és 017 hrsz.-ú utak nyugati irányban és a 49 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telek felhasználásával kerültek csak kiszélesítésre.

3.2 ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE

Szentmargitfalván nyilvántartott régészeti lelőhelyek, világörökségi és világörökségi várományos helyszínek és területek, műemlékileg védett építmények nincsenek. Sem országos, sem a testület által meghatározott építészeti örökség nincs.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságától megkaptuk az egyedi tájértékek listáját, melyeket a szabályozási terven jelöltünk.

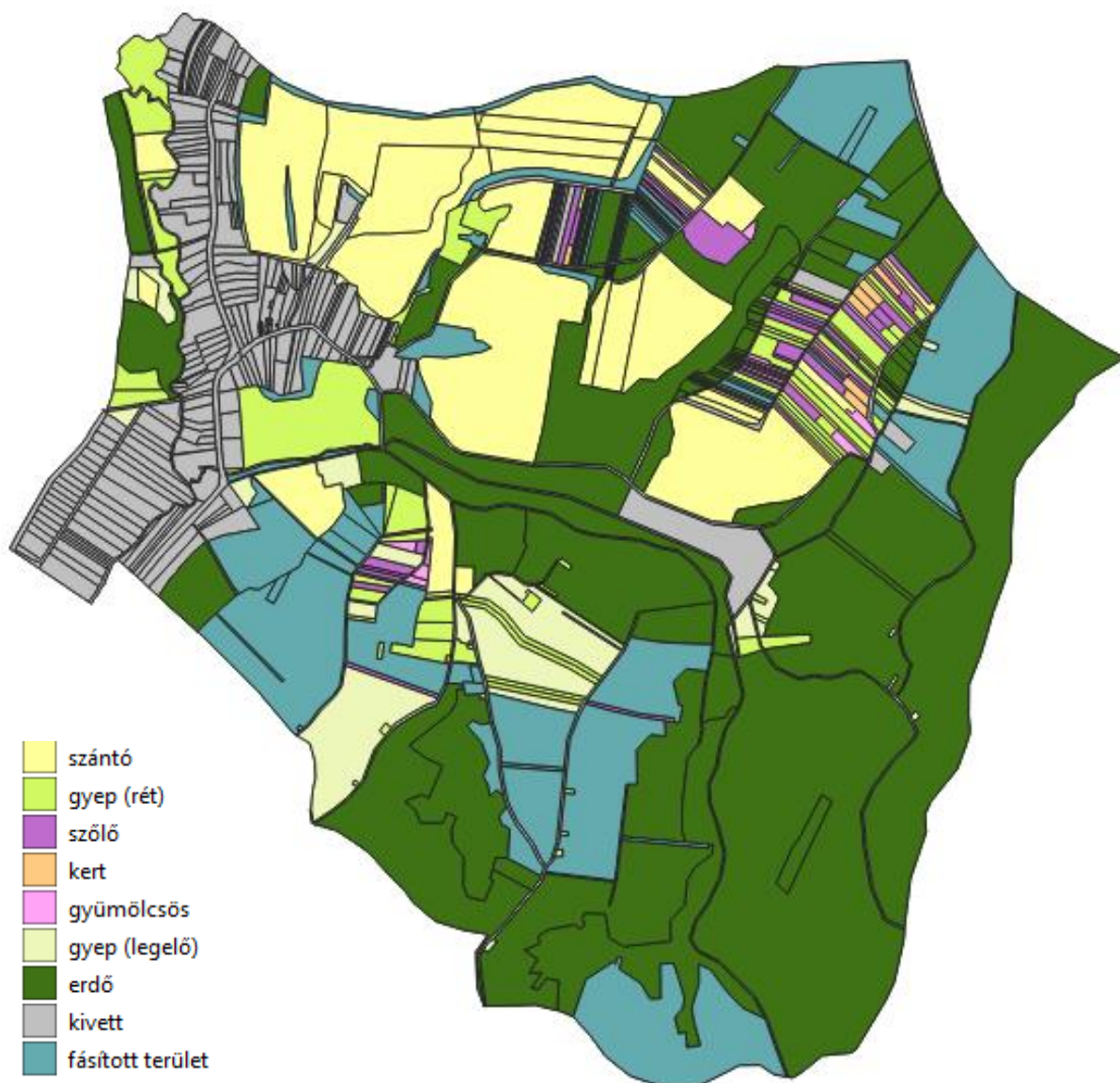
Örökségvédelmi és hagyományőrzési szempontból szükséges lenne az eltűnt szőlőhegyi kultúra megmaradt emlékeinek (fényképek, tárgyak) dokumentálása, esetleg megőrzése.

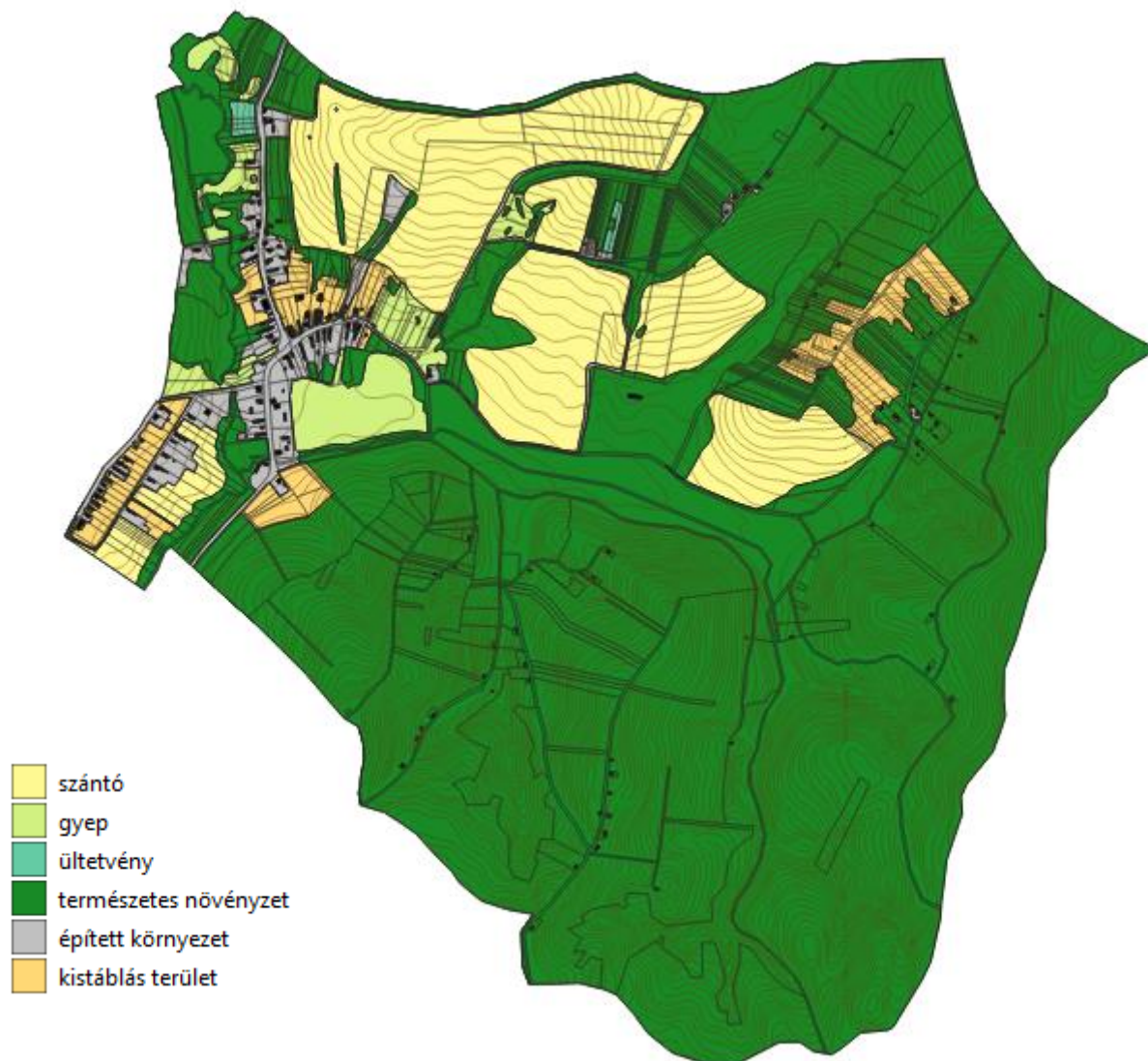
Ugyanígy a középkori Szent Margit templom helyének meghatározása, helyén emlékjel felállítása és a körülötte fekvő középkori település kiterjedésének vizsgálata, amely az illetékes múzeumokkal való kapcsolatfelvétellel megoldható.

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

4.1 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A településterv alkalmazkodik a történeti tájhasználatához, biztosítja a tájszerkezet fenntartását a külterületi területfelhasználási rendszerének kialakításával, és egyértelművé tette a mezőgazdasági, valamint erdőterületek sajátos területfelhasználásait, és a HÉSZ-ben a fejlesztési tervvel összhangban szabályozta. Az egyes sajátos területfelhasználási egységek szabályozása a történeti tájhasználat és a tájképvédelem figyelembevételével és a környezetkímélő gazdaságfejlesztés elősegítésével történt. A külterület területfelhasználási rendszerének kialakítása során figyelembe vettük az adatszolgáltatás szerinti valós felszínborítást és művelési ágakat.





A terv a **mezőgazdasági területeket** általános, védendő tájhasználatú és kertes sajátos területfelhasználási egységekbe sorolta az alapján, hogy művelési ág és felszínborítás alapján milyen hasznosításúak.

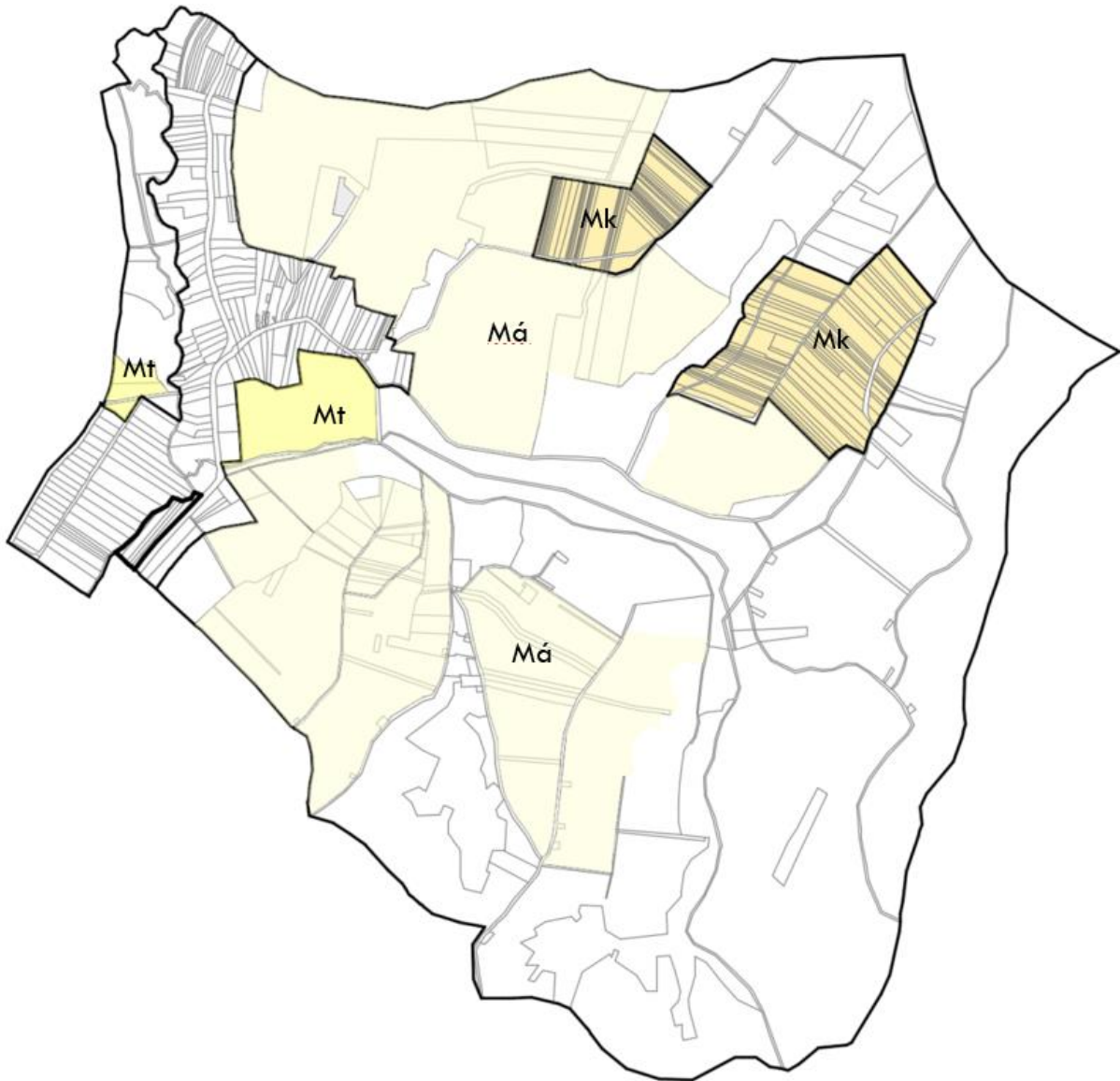


Művelési ág szerinti mezőgazdasági területek

Az **általános mezőgazdasági terület** övezetébe meghatározóan az árutermelő gazdálkodásra alkalmas, védelem alatt nem álló, jellemzően nagy parcellás szántóterületek. A település déli részén a megyei mezőgazdasági térség övezetéhez igazodva jelölt ki a településterv további két nagy egybefüggő tömbben általános mezőgazdasági területet. Az övezetben 6% a megengedett legnagyobb beépítettség, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6 méter. Általános mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek kialakíthatók. Kialakítható továbbá birtokközpont is. A lakó és szállás rendeltetés csak birtokközpont esetén helyezhető el.

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a lakóterület szomszédságában lévő, rét művelési águ, jelenleg is gyeppel hasznosított terület, amelybe a tájképvédelmi szempontból érzékeny rét, legelőterületek kerültek. A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen a gyepterületek fenntartását szolgáló épületek létesíthetők.

A kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe a település északkeleti, zártkerti, felaprózódott telkű területeket sorolta be a településterv, amelyek többnyire szőlő, kert, gyümölcsös művelésű területek, többnyire gazdasági épülettel rendelkeznek. Kisüzemi, vagy családi használatú telkek, ahol lakás nem helyezhető el. A kertes mezőgazdasági területeken birtokközpont is kialakítható. A megengedett legnagyobb beépítettség 10%.



javasolt mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszere

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti **erdőket** a terv teljes egészében erdőterületbe sorolta. A településterv a beerdősödött déli fásított terület művelési ágú területeit, amelyek a nyilvántartásban nem szerepelnek, a megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és az erdőtelepítésre javasolt övezet figyelembevételével mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolta a tényleges területfelhasználástól eltérő módon.

Az erdőket a településterv megkülönbözteti erdőgazdálkodási rendeltetésük szerint, amelynek megfelelően a HÉSZ is kijelöl két erdőövezetet az elhelyezhető épületek alapján. A település déli részén elhelyezkedő védelmi rendeltetésű erdőterületek **védelmi erdőövezetbe** kerültek, ahol épület nem létesíthető. A gazdasági rendeltetésű erdőterületek **egyéb erdőövezetben** az erdőgazdálkodás,

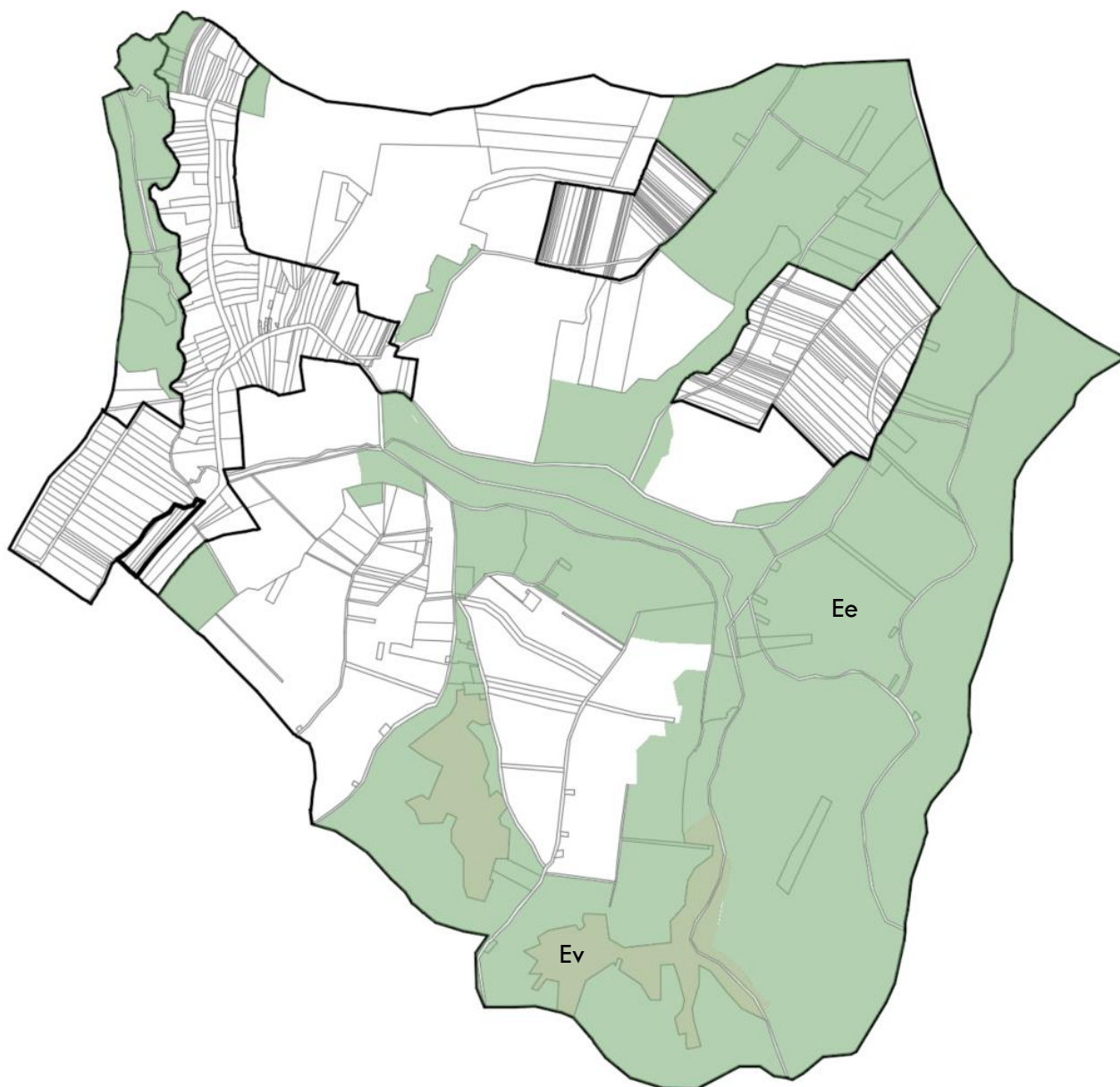
vadgazdálkodás és az erdei turizmus épületei kialakíthatók az OTÉK 28.§ -ával szinkronban, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel.



Adatszolgáltatás szerinti erdőterületek rendeltetés szerinti megoszlása



Művelési ág szerinti erőterület és fásított terület



javasolt erdőterületek (egyéb és védelmi)

Az ökológiai folyosó övezete

A település északi, keleti határvonalán néhol benyúlik a Mura-menti ökológiai folyosó övezete, amely jelentősen nem befolyásolja a településterv területfelhasználási rendszerét. A településterv ezen részeken a tájhasználatához illeszkedő módon erdőterületeket jelölt ki, ezzel figyelembe veszi a táji-természeti értékek megőrzését.

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető

ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

A megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő intézkedések és szabályozási ajánlások. 39/2019.(IX.26.) KH számú határozat

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetére vonatkozó ajánlások

Ökológiai folyosó területén csak természet- és környezetkímélő területfelhasználás, ill. tevékenység fenntartása javasolható. Az övezet területén fontos a meglévő természetszerű művelési ágak (erdő, gyeperdő, nádas, stb.) megtartása, művelési ág-váltás csak abban az esetben javasolható, ha az a termőhelyi viszonyokhoz igazodva, a természetközeli gazdálkodás irányába (intenzív gazdálkodási módból az extenzív irányba) történik.

Minden építéssel járó műszaki beavatkozás (pl. műszaki infrastruktúrahálózat és építményeinek elhelyezése, fejlesztése), vagy bármilyen környezetterhelő tevékenység megvalósítása, folytatása csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával, a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül lehetséges. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetre - a vonatkozó törvényi övezeti előírások mellett – a következő ajánlásoknak is érvényt kell szerezni: - a természetvédelmi hatóság hozzájárulása nélkül a területhasználati, környezeti és funkcionális változtatások nem hajthatók végre; - a településrendezési tervek készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatossá tételét ökológiai vizsgálatokra alapozva kell tervezni és biztosítani; - a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni; - a kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül változtatható meg, a meglévő természetszerű művelési ágak (gyeperdő, nádas, erdő, mocsár) megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésűből a természetszerű irányában javasolható; - a beépítésre szánt területek növelése és fejlesztése az ökológiai folyosó funkció biztosítása mellett a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet; - szántó művelési águ területen új beépítés nem helyezhető el, kertgazdasági övezetbe sorolt területen a 2000 m² -nél kisebb telek nem építhető be; - az övezetbe

tartozó mezőgazdasági– elsősorban a gyep /rét és legelő/ művelési ágú - területek minél nagyobb arányú természetközeli területi átszervezése javasolható; - közlekedési építmények abban az esetben és olyan módon helyezhetők el, ha a magterület, a természetes és természetközeli élőhelyek fenntartása, valamint az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható; - közlekedési építmények tájba illesztve, a terepi adottságokhoz alkalmazkodva helyezhetők el, új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve és a természetvédelmi hatóság és kezelő hozzájárulása alapján történhet; - magasépítmény – kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú építmény elhelyezése nem javasolható; - a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő tájfenntartó módszerek és gazdálkodás alkalmazható; - energetikai célú növénytelepítés nem javasolható.



Az ökológiai hálózatökológiai folyosó övezetének érintettsége

Az OTRT, Zala megye Trt övezetei, és adatszolgáltatás szerinti övezetek megegyeznek

Egyedi tájértékek

Feszület	Feszület	A Fő út és az Ady út találkozásánál	HRSZ	225
A temető keresztje	Feszület	A település központjától északnyugatra, a temetőben	HRSZ	016
Reformációs emlékkereszt	Feszület	Béke út melletti pihenőpark	HRSZ	133/1

Törött kőkereszt	Feszület	Az Új-hegy bejáratánál	HRSZ	037/7 b
Szent Margit szobor	Szettek szobra	A Fő utca melletti parkos részen	HRSZ	27/2
Régi préház	Préház	Szőlőhegy	HRSZ	301
Felújított préház	Préház	Szőlőhegy	HRSZ	307
Préház	Préház	Szőlőhegy, Örömvölgy	HRSZ	344
Boronás préház	Préház	Szőlőhegy	HRSZ	025/1
Hagyományos préház	Préház	Szőlőhegy	HRSZ	569
Régi borospince	Préház	Justin-hegy	HRSZ	048/13
Sövényfalú préház	Préház	Szőlőhegy, a településtől délkeletre	HRSZ	054/2
Világháborús emlékmű	Emlékmű	A Fő utca melletti parkos részen	HRSZ	27/2
Fasor	Fasor	A temetőhöz vezető út mentén	HRSZ	017
Szentadorjáni-patak	Folyóvízhez kapcsolódó képződmény	A település nyugati határában	HRSZ	014
Idős gesztenyefa	Fa	Szőlőhegy	HRSZ	356
Gesztenyefa	Fa	Szőlőhegy	HRSZ	357
Szilfa	Fa	Szőlőhegy, Örömvölgy	HRSZ	037/1
Idős tölgyfa	Fa	A településtől keletre, Pajtás-kert	HRSZ	019/1
Kilátópont	Kilátópont	Szőlőhegy	HRSZ	539

Az **Ország Területrendezési Terve** felhatalmazása alapján a **9/2019. (VI.14.) MVM rendelet** Szentmargitfalva közigazgatási területének egészét **tájképvédelmi terület övezetébe** sorolta be.

(1) A tájképvédelmi terület övezete (a továbbiakban e § alkalmazásában: övezet) területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) Az övezettel érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

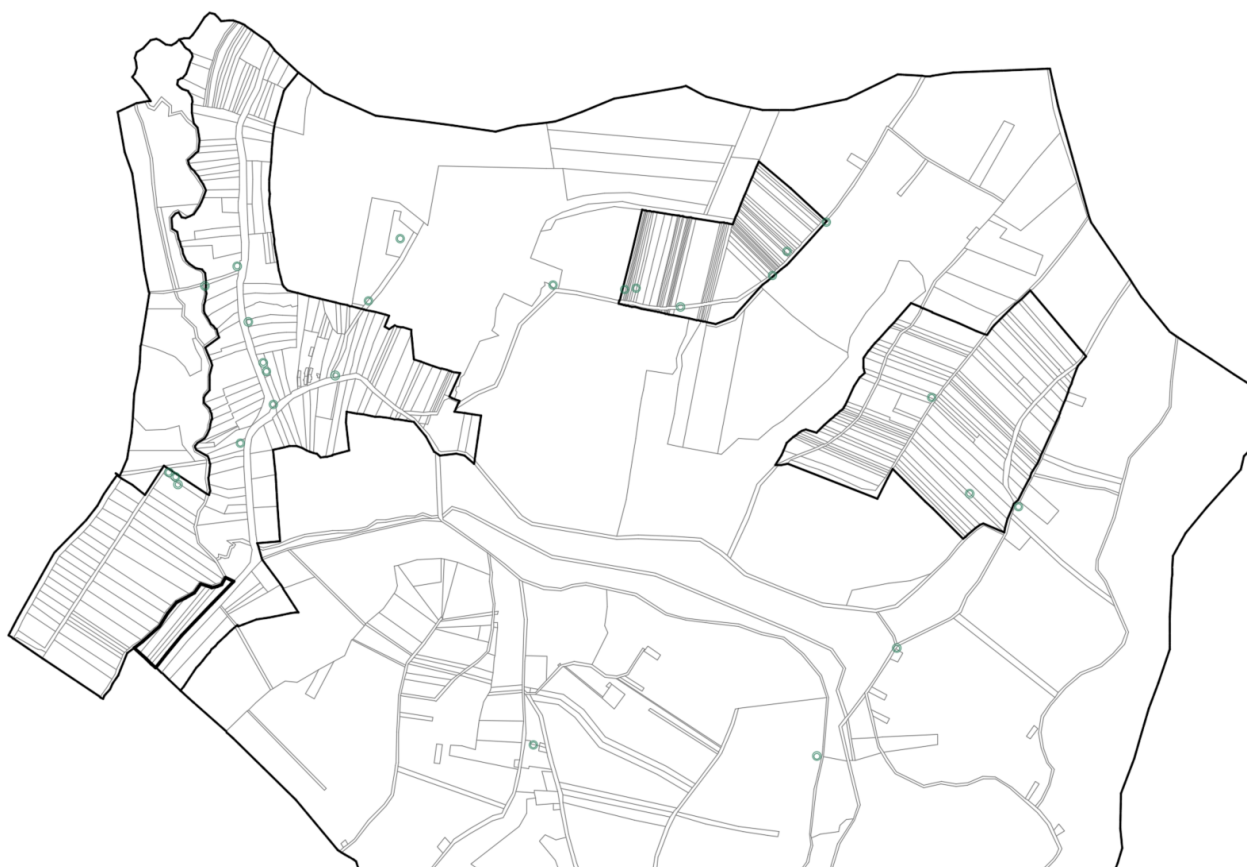
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) Az övezetben a közlekedési, hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

A településterv feladata a tájképvédelem érdekében a települések és a táj harmonikus egységének, a táj változatosságának, hagyományos történeti tájhasználatának megőrzése. A történeti tájhasználat megtartása érdekében a településterv a külterület természeti adottságokhoz igazodó differenciált szabályozásával biztosítja a többfunkciós tájgazdálkodás fejlesztési lehetőségeit. Ez biztosítja, hogy a mezőgazdasági területek használatához, táji- természeti értékeihez illeszkedő épületek jelenhessenek meg a sajátos mezőgazdasági területfelhasználási egységekben és az erdőövezetekben. A település északkeleti területén lévő tájképvédelmi övezetbe való besorolása elsősorban a domborzati formáknak és az összefüggő nagy kiterjedésű, többségében természetközeli erdőségeknek köszönhető.

A terv figyelembe vette továbbá a Zala Megyei Közgyűlés **8/2019. (IX.27) rendelete Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről** a megye Térségi Övezeteinek területei közül a Tájképvédelmi terület övezetét a rendelet 3.8. melléklete tartalmazza:



védett tájelemek

Az MaTrT figyelembevételével Zala Megye Területrendezési Terve az alábbi övezetekre fogalmaz meg irányelveket és ajánlásokat, amelyek a 39/2019.(IX.26.) KH számú határozat mellékletében található.

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó ajánlások

1. A tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken érvényt kell szerezni a következő ajánlásoknak:

- új beépítésre szánt területek csak feltételekkel, a tájképvédelmi szempontok érvényesítésével jelölhetők ki; - csak a meglévő beépített területhez kapcsolódva, valamint külterületen a megyei területrendezési terv elfogadását megelőzően művelés alól kivett területen javasolható új beépítésre szánt terület kijelölése.
- a művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges;
- a tájképvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági területeken a településrendezési eszközök készítése során célszerű támogatni a természetközeli területi átsorolást, elsődlegesen a vízparti, vízközeli, illetve a gyepek művelési ágú területeken, valamint az erdőterületi zárványban elhelyezkedő területeken.
- a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;
- országos jelentőségű védett természeti területen a kertgazdasági terület övezetbe sorolt területeken a 2000 m² -nél kisebb telek nem építhető be, szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el;
- új épület vagy építmény elhelyezése csak tájba illesztést igazoló dokumentációval alátámasztott módon tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
- 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 – a terepszint alatti elhelyezést kell előnybe részesíteni;
- csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem javasolható, a település helyi településképvédelmi rendeletében rendelkezni kell a meglévő tájékoztató táblák, köztárgyak, hirdetőberendezések lebontásáról, újak elhelyezésének feltételeiről.

2. Az övezet részét képező erdőterületen csak az erdőgazdálkodást, vadgazdálkodást, turizmust, kutatás-oktatást szolgáló épületek helyezhetők el, a táji és természeti értékek sérelme nélkül.

3. Az övezet mezőgazdasági területein törekedni kell a művelési ágak kialakult arányainak megtartására, a hagyományos tájkarakter megőrzésére, a tájhagyományt képező művelési ágak és módok megtartására, a tájidegen hasznosítási formák kizárására.

4. A művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, természetes állapot visszaállítása, valamint közmű és közút építése érdekében javasolható.

5. Az övezeten belül a településrendezési tervekben kell lehatárolni a kertes mezőgazdasági területeket, ezeken a (volt zártkerti) területeken tájba illeszkedő, hagyományos építészeti megoldásokkal gyümölcs- és szőlőtermesztést, feldolgozást szolgáló épületek helyezhetők el, - telekrendezés során legkisebb teleknagyságként min.1500 m² ajánlott, új telekalakításkor kívánatos az átlag 3000-6000 m² -es kertgazdasági telekméretek biztosítása.

6. Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, városközeli területeken figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, a szabályozás a nagyobb telekméretek kialakulását segítse, illetve beépítettségük ne növekedjen, a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen.

7. A tájban megjelenő település-sziluetet megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni kell, a településrendezési tervekben a kialakult településképnél megfelelően meg kell

határozni az épületek magassági korlátozását, toronyszerű építmények elhelyezésére az övezeten kívül kell területet kijelölni.

8. A települések beépítésre szánt területén a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése - látványtervvel igazoltan - tájba illesztve, illetve növényzettel takartan javasolható.

9. A települések beépítésre nem szánt területén a tájkarakter védelme érdekében: - terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át lehetőség szerint ne haladja meg; - a magasépítményeket a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően lehet elhelyezni;

10. településrendezési, szabályozási eszközök alkalmazásával is elő kell segíteni a hullámterek eredeti, illetve eredetihez közeli állapotának visszaállítását, és a védelem fokozását.

11. A kiépítendő közlekedési utakat a tájbaillesztés követelményei szerint a domborzati és ökológiai adottságokhoz igazodó közlekedési folyosóban indokolt vezetni.

12. Elő kell segíteni a megye területén működő kavicsbányák rekultivációját és az ehhez kapcsolódó tájrehabilitációs feladatok elvégzését.

13. A különböző művelési ágú területeket, mezőgazdasági táblákat elválasztó gyepek, zöldsávok megtartása, illetve kialakítása szükséges, a mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemei megtartandók, hiányzó elemei pótlandók.

14. A több települést is érintő, egybefüggő térségi jelentőségű tájképvédelmi területek esetében területfelhasználási egységek kijelölésénél a kilátás-rálátás adottságait figyelembe vevő térségi szintű egyeztetés javasolt.

15. Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, város-közelbeli területeken figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, és a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen. A tájképet károsító építkezések megakadályozása érdekében tájba illeszkedő, hagyományos építészeti megoldásokra kell törekedni.

16. A tervezett gyorsforgalmi utak és főutak elkerülő szakaszainak területének biztosítása során ezek tájba illesztésére, a környezetvédelem szempontjainak és követelményeinek érvényesítésére különös gondot kell fordítani.

A területfelhasználási egységekre, a térségi övezetekre vonatkozó ajánlások közül a történeti tájkarakter védelmére, a táji-természeti értékek védelmére, a település és a táj harmonikus egységének megtartására vonatkozó ajánlásokat a terv figyelembe vette, illetve azokkal összhangban készült.

Az adatszolgáltatás szerinti tájképvédelmi terület övezetét a terv nem pontosította, a tájképvédelmi egység megőrzése érdekében. Ezek a település észak-keleti területei. Magába foglalja a patak menti vegetációs környezetet, a dombvidéki erdőségeket és az állattartás következtében kialakult és fennmaradt gyepterületeket, többek között egy hagyásfás legelőt, amelyek tájképi szempontból kiemelték jelentőségűek.

4.2 ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A településterv a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításával törekszik a környezeti állapot megőrzésére, és figyelembe veszi az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) jogszabály rendelkezéseit.

| A település zöldfelületi rendszere és zöldinfrastruktúra-hálózata

9. § (1) A településtervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a környezet állapotának és a klimatikus viszonyoknak megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a jellemzően zöldterületekből, az erdőkből és fasorokból álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet jellegét meghatározó elemeinek megőrzéséről.

(2) A települési zöldinfrastruktúra a természetes, természetközeli területek, valamint az ökológiai funkciót betöltő egyéb növényzettel fedett, illetve vízparti ökoszisztémák hálózata. Meglévő és tervezett elemei jellemzően a zöld-, erdő-, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, természetközeli és a jelentős zöld- és vízfelülettel rendelkező különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt területeinek, zöldfelületeinek, fasorainak a helyi sajátosságoknak megfelelő módon tervezett rendszere. A zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításának fontos szempontja, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése mind a beépített terület határán, mind a települések közigazgatási határán lehetőség szerint biztosított legyen.

A közpark zöldterület és a közkert zöldterület

27. § (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert.

(2) A zöldterület övezeteinek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkoszival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A közpark zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

A ZÖLDINFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

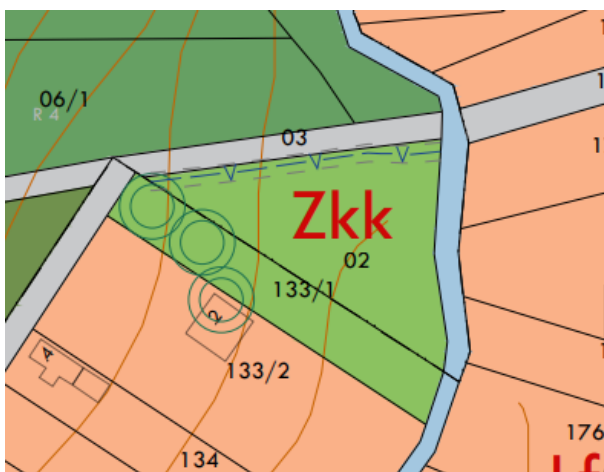
A települési zöldfelületi rendszer meghatározó elemei belterületen a közhasználatú zöldterületek, zöldfelületi jellegű intézmények, lakókeretek, közlekedési zöldfelületek. A zöldfelületi rendszer szempontjából meghatározóak a települést övező összefüggő erdőterületek és a természetközeli rétek, legelők területei, amelyek védelmét a település terv fentiekben részletezett módon teljes mértékben biztosítja.

Szentmargitfalva magas zöldfelületi ellátottsággal és többféle rekreációs funkciót ellátó zöldterületekkel (játszótér, park, sportpálya) rendelkezik, állapotuk megfelelő.

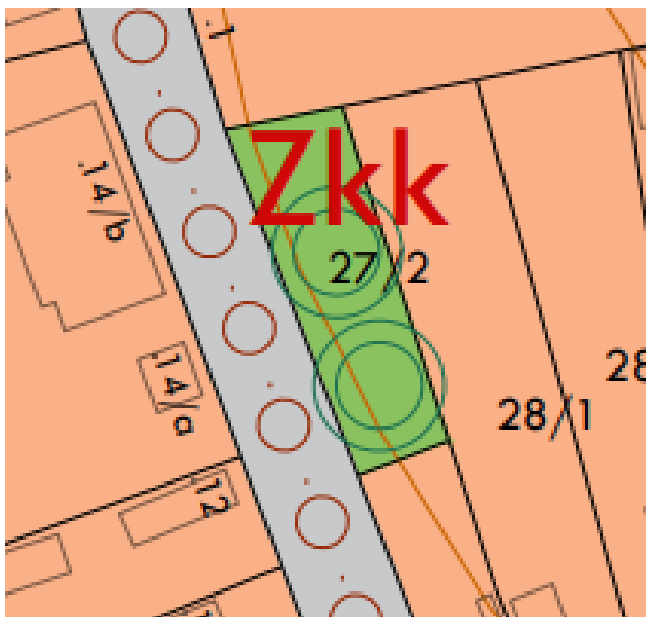
Közhasználatú zöldterületek

Szentmargitfalván a jelentősebb közhasználatú zöldfelületeket a településterv **Zkk** jelű közkert övezetbe sorolta, ahol a legkisebb zöldfelületi arány 60 %.

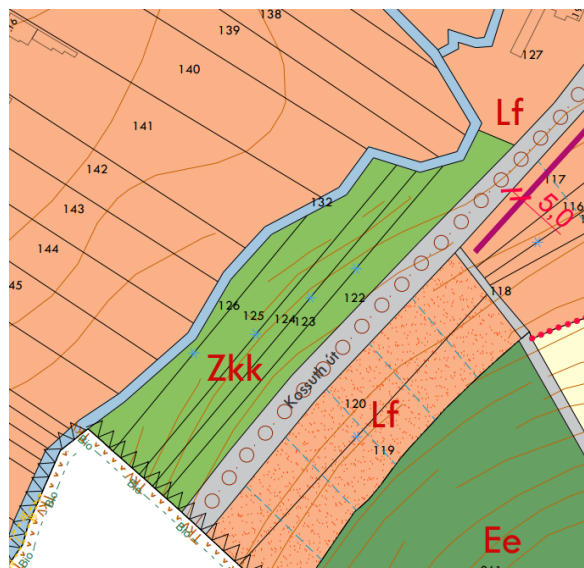
Szentmargitfalva legjelentősebb közparkja a 02, és 133/1 hrsz-ú telkeken elhelyezkedő közkert, amely nagy kiterjedésű, összesen 2863 m² nagyságú terület, játszótér és pihenőpark funkciókkal ellátva.



A 27/2 hrsz-ú, 520 m² nagyságú zöldfelület közkertként szabályozott, amelyen a világháborús emlékmű, és kopjafák találhatóak a Fő utca mentén, a település központi részén. Pihenőfunkciót nem lát el, inkább csak esztétikai szerepe van.

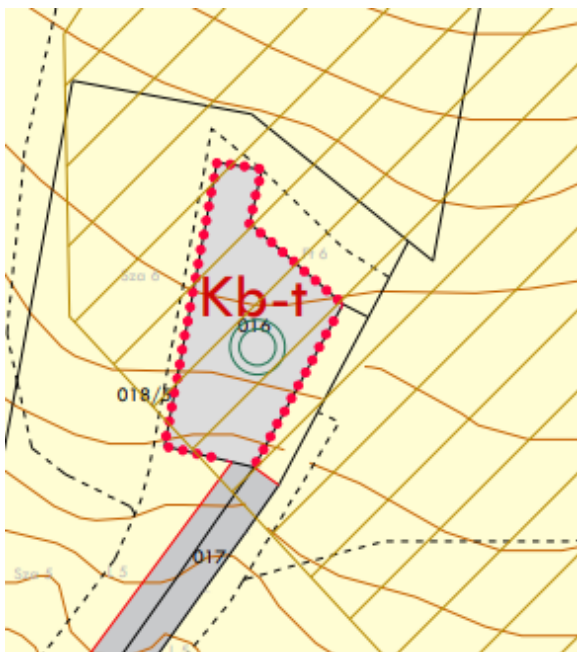


A település déli részén, a tervezett lakótömbök övezetében kijelöl a terv az újonnan létesülő lakótelkekhez egy rekreációs funkciót ellátó közteret, amely a Kossuth út és a Szentadorjáni patak által közrefogott, összesen 7791 m² nagyságú, jelenleg beerdősült terület. Későbbiekben parkerdőként hasznosítható, rekreációs funkciót ellátó terület lehet.



Temető

A szentmargitfalvai temető a település határában, a 017 hrsz-ú útról közelíthető meg, távol a települési környezettől, a mezőgazdasági területekkel övezve, amely zöldinfrastruktúra-hálózat szempontjából egy benyúlás a nagyterjedésű szántóföldekbe, ezáltal a térség biodiverzitását növeli.



Közlekedési zöldfelületek

Az utak menti zöldsávok, bár keskenyek, mégis fontos elemei a zöldinfrastruktúra-hálózatnak. Szerepük van a csapadékvíz-kezelésben, főként, ha nyílt szikkasztóárokokkal ellátottak. Ezen kívül térelválasztóként szolgálnak a gyalogos forgalom és lakóépületek, valamint az autósforgalom között. Kisebb településeknél, csak úgy, mint Szentmargitfalva esetében, gyeppel borítottak, és egy-vagy kétoldali szikkasztóárokokkal rendelkeznek.

Lakóterületi kertek

A zöldfelületi rendszer szempontjából meghatározóak a falusias lakóterületek kertrészei és az egyéb hagyományos belterületi lakóterületi kertek is, melyek megőrzése meghatározóan fontos nemcsak zöldfelületi, de az egységes településkép, történeti településszerkezet megőrzése szempontjából is. Jelentős a belterület lombkorona borítottsága, amely nagyban köszönhető a belterületi hagyományos kertek növényborítottságának. A faállomány részben magánkertekben, részben a közlekedési zöldfelületek mentén található. A telkek zöldfelületi aránya magas. A tervezett lakóterületek zöldfelületi arányának fenntartását biztosítja a terv az övezeti paraméterek szabályozásával. A település **Lf** övezetbe sorolt valamennyi lakóterületet, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, és a legkisebb zöldfelületi arány 50%.

Kék infrastruktúra

Szentmargitfalva sajátossága, egyben jelentős zöldinfrastruktúra értéke, hogy a lakóterület a Szentadorjáni -patak mentén épült, majdnem párhuzamos a főutcájával. A patak jelentős ökológiai funkciót lát el, biztosítja a konnektivitást és jelentős kondicionáló szereppel bír. A településterv beépítésre nem szánt, vízgazdálkodási övezetbe sorolta.



Külterületi zöldinfrastruktúra

Az erdőterületek természetszerű jellegüknél, kiterjedésüknél fogva számos ökoszisztéma szolgáltatást biztosítanak. Fontosak, mint természeti örökség, aktív rekreációt szolgáló terület, kondicionáló felület és élőhely. A település déli része, valamint keleti határa szinte teljes egészében beerdősült.

A csekély területi arányú rét és legelőterületek mint gyepterületek, sajátos társulásoknak adnak helyet.

A szántóterületeken fontos lenne a nagyterjedésű földrészekben belül mezsgyék, mezővédő erdősávok kialakítása.

A ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA

Az értékelés alapját a közhasználatú zöldfelületek adják. Az új településtervezés a településen összesen 11.174 m², amely a települések zöldfelületi arányaihoz mérten rendkívül kedvező arány.

A közparkot a helyi lakosság veszi igénybe egész évben. A szerkezeti terv zöldterületként jelölt telkeinek területét a lakosságszámmal elosztva megkapjuk a fajlagos zöldfelületi ellátottságot. A szakmai körökben elfogadott átlag 7-10 m²/fő.

Szentmargitfalva esetében ez az arány a következő: 141,44 m²/fő.

A ZÖLDFELÜLET ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A zöldfelületi rendszerben kiemelt ökológiai jelentősége az erdőterületeknek és gyepterületeknek van. Ezen területek nagy része az ökológiai hálózatba tartozik. Ezt az ökológiai rendszert egészítik ki a belterületi zöldfelületek. Ezért fasorok és közparkok létesítésekor előnyben kell részesíteni a térségben honos fafajok alkalmazását. A közlekedési zöldfelületek állandó stressznek vannak kitéve, így nagyobb a valószínűsége az idegenhonos, invazív növényfajok megjelenésének. Ezek visszaszorítására ügyelni kell, melynek leghatékonyabb módja az őshonos növények telepítése. Lakott területen a frekvenciátaltabb területeken javasolt évelők telepítése a zöltsávokba, melyek esztétikai és fenntartási szempontból is kedvezőbbek. Növénytelepítéskor ökológiai szempontból és klímavédelmi szempontból is kedvező a többszintes növényállomány kialakítása. A gyepterületek esetében javasolt virágos fűmagkeverék vetése, mely fenntarthatóbb, dekoratívabb és élőhelyként is szolgál.

4.3 CSAPADÉKVÍZ GAZDÁLKODÁS

Napjainkban valamennyi településre vonatkozóan előtérbe kerül a csapadékvízgazdálkodás helyi szintű kezelése. A csapadékvíz-visszatartás fontos tényező az egyre szélsőségesebb és kiszámíthatatlanabb időjárási viszonyok miatt. A csapadék eloszlása egyre egyenlőtlenebb, nyáron gyakoribban az intenzív esőzések és hosszabbak az aszályos időszakok.

A külterületi nagy kiterjedésű erdőterületeknek és a terepi adottságoknak fontos szerepe van a helyi mikroklíma szabályozásában. Az erdőknek kiegyenlített a vízháztartása, mérséklék a szélsőségeket, a csapadék lelassul, míg földet ér, így nem áll fenn a talajerózió veszélye, a talajból a gyökerek felveszik a vizet, majd a leveleken keresztül fokozatosan kipárologtatva juttatják vissza a vizet a légkörbe. A párologó, párologtató felületek, így a vízfelületek és zöldfelületek, egyrészt hűtenek, mivel a párologás hőelvonással jár, másrészt növelik a levegő páratartalmát, ami kicsapódva csapadékként hullik vissza.

A település a Mura vízgyűjtőterületéhez tartozik.

A község közigazgatási területe a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 4. mellékletében felsorolt folyószakaszokhoz rendelt nagyvízi mederrel nem érintett.

Szentmargitfalva a települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendeletben nem szerepel a veszélyeztetett települések között.

Vízgyűjtőgazdálkodási területek: Szentmargitfalva település a felszíni vizek tekintetében a 3.1. Mura alegységen található.

A település területén 2 fő vízfolyás található, melyek a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében van:

- Szentadorjáni-patak
- Hegyaljai-patak

A főbb vízfolyásokat a mellékelt helyszínrajzon ábrázoltuk.

A Hegyaljai-patak bokrokkal, fákkal benőtt, a Kossuth u. alatti átvezetés után torkollik a Szentadorjáni patakba. A patak a település keleti területeiről lefolyó csapadékvizeket gyűjti össze.



1. Hegyaljai-patak



2. Kossuth u. alatti átvezetés

A Szentadorjáni patak a település fő vízbefogadója, É-D-i irányban szeli át a falut. A Fő út Ny-i oldali telkeinek végében halad, majd a Béke úton lévő híd alatt kerül továbbvezetésre déli irányba.



3. Szentadorjáni-patak



4. Béke úti híd

A patakok, nagyobb vízvezető árkok rendezettek.

A települési csapadékvíz-elvezető rendszer üzemeltetője az Önkormányzat. A csapadékvíz-elvezetés nyílt árkokkal történik. A Béke úttól nyugatra lévő domboldalról lefolyó vizet egy övárók fogja meg és vezeti a Szentadorjáni-patakba. A Fő út északi szakaszán a keleti domboldal mellett rézsűburkolat került kialakításra, a lefolyó csapadékvizet egy folyóka vezeti el.



5. Béke úti övárók



6. Fő út északi szakasza

A főbb lefolyási irányokat a mellékelt helyszínrajzon ábrázoltuk.

Problémák:

Az átereszek mérete helyenként nem megfelelő, az árkok néhol feliszapolódtak, nem képesek a mértékadó vízhozam elszállítására. A mederburkolatok helyenként javításra szorulnak.

Nagyobb csapadékesemények esetén az utcák csapadékvíz-elvezető rendszere, az árkok teljesen feltelnek, nem képesek teljes mértékben ellátni feladatukat.

Fejlesztési terv:

A meglévő csapadékvíz-elvezető hálózat folyamatos karbantartása, az árkok, átereszek tisztítása szükséges.

Zárt szelvényű befogadóba vezetés előtt javasolt burkolt árokszakaszok, hordalékfogók létesítése a hordalék visszatartásának biztosítására.

Az árkokba, vízvezető csatornába illegálisan bekötött szennyvizeket le kell választani.

A szélsőséges csapadékeseményekre való tekintettel a meglévő vízvezető hálózat terhelésének csökkentése érdekében javasolt a vízvezetést az ingatlanokon vízvisszatartás (tározás/szikkasztás) kialakításával megvalósítani, így a hálózatra érkező árhullám csökkenthető (lefolyás-késleltetés).

A települési csapadékvíz-gazdálkodás a település területére hulló csapadékvizet felhasználható és felhasználandó, megújuló természeti erőforrásnak tekinti. A csapadékvíz felhasználása történhet háztartási és intézményi ivóvízhasználatok egy részének a csapadékvízzel való helyettesítésével, illetve a csapadékvíz visszatartása során lehetőség van a települési vízgyűjtőn a beszivárgás lehetőségének, és ezzel a talaj vízpótlásának és a talajvíz utánpótlásának növelésére.

Lakott területen jó példák a csapadékvíz helyben kezelésére nyílt, gyepes szikkasztóárkok. Az új beruházások során ezen felületek növelésére kell törekedni, a zárt medrű vízvezető rendszerek kialakítása kerülendő. Ugyanígy a kisvízfolyások esetében is törekedni kell a minél természetesebb működés segítésére.

Fontos a csapadékvíz telken belüli kezelése. A tetősíkokról összegyűlő vizet helyben kell kezelni a lehetőségekhez adottan. Ez lehet esővízgyűjtő hordó, föld alatti vagy felszíni tározó, kerti tó. Helyi rendeletben (környezetvédelmi rendelet) célszerű a csapadékvíz telken belüli megtartására kötelezni a lakosságot.

Javasolt az újonnan kijelölt lakóterületek esetében már úgy kiépíteni a lakóházakat, hogy azok szürkevizet használjanak. Ugyanígy az intézményeknél, ha lehetséges, javasolt a rendszert ilyen módon átalakítani, ezzel példaként is szolgálva a helyi lakosság számára.

A csapadékvíz-gazdálkodás fontos tényezője a beszivárgás lehetőségének mértéke. A beszivárgás a burkolatlan felületek arányának növekedésével értelemszerűen emelkedik, így a vízzáró felületek arányának csökkentésére kell törekedni. Ez elsősorban belterületen releváns, különösen telek szinten.