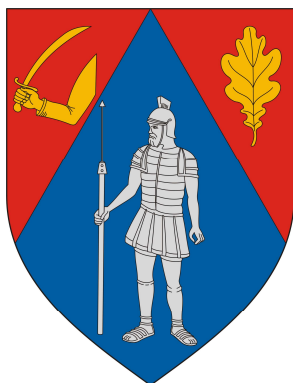




aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

2. kötet

LISPESENTADORJÁN KÖZSÉG településterve – alátámasztó javaslat



LISPESENTADORJÁN KÖZSÉG településterve

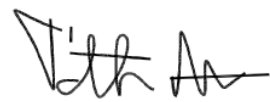
alátámasztó javaslat
véleményezési tervdokumentáció

2025. február



aláíró lap

Lispezsentadorján fejlesztési tervének és településtervének készítését
alátámasztó javaslatához

településtervező	
Agg Ferenc okl. építésmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
településtervező munkatárs Barna Erika okl. településmérnök	
tájrendezési tervező	
Balogh Zsombor okl. tájépítész mérnök Tk 11-0281	
Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítész mérnök Tk 14-0393	
környezetvédelmi tervező	
Petőházi Attila okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf	
örökségvédelem, régészet	
Simmer Livia régész 18-002	
közlekedési és vízközmű tervező	
Tóth Attila Gábor okl. építőmérnök, településmérnök TV- 01-10559	
Munkatárs: Kovács Kitti okl. építőmérnök	

energia közmű tervező, hírközlési tervező

Szakács Levente

okl. villamosmérnök

EN-VI, TE, TH 08-01371



településtörténet, demográfia, fejlesztési koncepció

Henics Attila

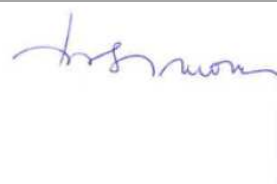
közgazdász



építési szabályzat – jogi tanácsadó

dr. Simon Beáta

jogász



tartalomjegyzék

Lispezsentadorján fejlesztési tervének és településtervének készítését alátámasztó javaslatához

1. Előzmények	
2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	
3. Településrendezési javaslat	
4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	
5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	
6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	
7. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	
8. A módosítással érintett területek bemutatása	
9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
10. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	
11. Környezeti értékelés	

1. előzmények

Lispeszentadorján község határozatban döntött arról, hogy elkészítteti a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet szerinti tartalommal a község új településtervét, mely magába foglalja a fejlesztési tervet és a rendezési tervet. Jelenleg a település nem rendelkezik hatályos településrendezési tervvel.

KIVONAT

Bázakerettye, Csörnyeföld, Kerkaszentkirály, Kiscsehi, Lasztonya, Lispeszentadorján, Maróc,
Muraszemenye, Szentmargitfalva Községek
Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 29. napján
megtartott nyilvános együttes üléséről készített jegyzőkönyvből

Lispeszentadorján Község Önkormányzatának Képviselő-testülete „Településrendezési tervekkel kapcsolatos döntések meghozatala” tárgyában 4 igen szavazattal egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

6/2024. (I.29.) képviselő-testületi határozat

Lispeszentadorján Község Önkormányzata

- 1) megállapítja, hogy az 53/2023.(XI.28.) határozattal kiírt ajánlattételi felhívásra nem érkezett be érvényes ajánlat.
- 2) Lispeszentadorján Község Önkormányzata a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát szükségesnek tartja, ezért új településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök elkészítéséről dönt.
- 3) A képviselő-testület felkéri az alábbi tervezőket, hogy a jogszabályoknak megfelelő tartalommal adjanak árajánlatot új településrendezési terv elkészítésére:
 - a) Fercsák Ágnes Erzsébet ev. 8945 Bak, Rózsa u. 33.
email: fercsak.agnes@gmail.com
 - b) AOD Kft. (Képviseli: Ágg Ferenc) 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
email: aod@aodkft.hu
 - c) Káli STUDIO Építész és Településtervező Kft. (Képviseli: Káli Marianna)
8931 Vöckönd, Jókai M. u. 10. email: kali.mariann@gmail.com
- 4) A képviselő-testület felkéri Árkus Béla polgármestert, hogy a beszerzési eljárást folytassa le és annak eredményéről a soron következő képviselő-testületi ülésen tájékoztassa a képviselő-testületet.

Határidő: ajánlattételi felhívás közzétételére: 2024. február 20.

Felelős: Árkus Béla polgármester

Csatlós Csilla s.k.
Bázakerettye Község Polgármestere

Hóbor-Sztrahia Krisztina s.k.
Csörnyeföld Község Polgármestere

Pál Zoltán s.k.
Kerkaszentkirály Község
Polgármestere

Süle Béla s.k.
Kiscsehi Község Polgármestere

Andrasekné Cser Mária s.k.
Lasztonya Község Polgármestere

Árkus Béla s.k.
Lispeszentadorján Község
Polgármestere

Simonyai István s.k.
Maróc Község Polgármestere

Stropka Józsefné s.k.
Muraszemenye Község Polgármestere

Molnár János s.k.
Szentmargitfalva Község
Polgármestere

Dr. Resch Karolina s.k.
jegyző

Kivonat hiteles:
Bázakerettye, 2024. február 20.




Dr. Resch Karolina
jegyző

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

Lispezsentadorján fejlesztési és rendezési dokumentumai a település hosszútávú fennmaradását elősegítő javaslatokat tartalmaznak. E javaslatok száma szerény, a település léptékéhez igazodik. Hatályos településfejlesztési és rendezési tervek hiányában a tervezett beépítésre szánt és nem szánt területfelhasználások a belterülethatárokhoz igazodnak, mely alapján beépítésre szánt fejlesztési terület csak belterületen került kijelölésre.

Jelen fejezetben a fejlesztési tervben megfogalmazott célok és a kijelölt fejlesztési területek, valamint a hozzájuk kapcsolódóan kialakított szabályozás kerül bemutatásra.

1. A vonzó, élhető, fenntartható települési környezet kialakítása és együttműködéssel megfelelő intézményrendszer biztosítása

Lispezsentadorján település esetében a hosszútávú fennmaradás érdekében elsődleges fejlesztési cél a népesség megtartása, valamint új lakók betelepülésének ösztönzése. Mindehhez fontos, hogy a település élhető környezetet tudjon biztosítani, illetve lehetőségeihez mérten el tudja látni a lakosait a megfelelő szolgáltatásokkal, és intézményekkel. Ez utóbbiak megvalósítása részben térségi együttműködés keretében biztosítható.

A település belterülete a korábbi és jelenlegi hasznosításnak megfelelően nagyrészt falusias lakóterületként kerül kijelölésre. Elmondható, hogy több beépítetlen, romos állapotú épülettel megjelenő ingatlan van jelen, melyek beépítése kedvező hatással lenne a település arculatára. Ezek mellett új ingatlanok kialakítására is lehetőséget biztosít a településterv, mely lakóterületi fejlesztési területet jelöl ki a Rákóczi utca keleti oldalán. A terület útkapcsolata és közműellátásához a közterületet a szabályozási terv biztosítja, a szolgáltatási szint emelése kívánatos lehet.

A település központi részén több közösségi funkció összpontosul ma is, ezek megtartása, lehetőségek szerinti további bővítésének megvalósítása érdekében a településtervben e területen településközponti vegyes övezet került kijelölésére.

A vonzó települési környezet kialakításához hozzá tartozik a megfelelő zöldterületi ellátottság. Zöldterület kijelölésére több helyen is sor kerül, nagyrészt központi területeken. E területeken közösség funkciók elhelyezésére lesz lehetőség. Mindezt a szabályozás is biztosítja.

2. A gazdaság fellendítése a helyi vállalkozások támogatásával és a nyugodt, erdei környezetre épülő turizmus kialakításával

A településen kevés számú vállalkozás van jelen, azonban e meglévő vállalkozások támogatása a rendezési terv szintjén is fontos. A meglévő vállalkozások fejlődésére a falusias lakóterületek szabályozása lehetőséget ad, hiszen lehetővé teszi a lakó funkcióra nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet. Új vállalkozások megtelepedésének elősegítéséhez gazdasági területek biztosítása indokolt, melyre a település déli részén, az egykori bányászati hasznosítású területeken kerülhet sor, így e lehetséges fejlesztések barnamezős területen megvalósulónak tekinthetők.

A település fejlődésének további lehetősége lehet a turizmusban rejlő lehetőségek kiaknázása. A településen több túraútvonal is keresztül halad, köztük a kék túra nyomvonala is. E túraútvonalak a fejlesztési terveken jelölésre kerülnek, melynek tájékoztató szerepet szánunk. A település déli részén jelenleg is vadaspark üzemel, melynek fejlesztési lehetőségeinek építésszabályozási környezetet fog biztosítani a településterv. A település legnyugatabbi, különálló belterületi részén különleges turisztikai területek kerülnek kijelölésre, mely lehetőséget biztosít turisztikai fejlesztések megvalósításához.

3. A táji és természeti adottságok védelme a térséggel együttműködve, valamint az erdei környezetre, az olajipari múltra és a termálfürdőre épülő turizmus kialakítása

A táji és természeti adottságok megóvása, valamint a lakókörnyezet védelme érdekében is fontos fejlesztési cél, hogy a különböző hasznosítású, funkciójú területek megfelelően el legyenek választva egymástól és egymásra ne legyenek zavaró hatással.

A település külterületeinek egy része valamilyen táji és/vagy természetvédelmi oltalom alatt áll. Ezek esetében a területrendezési törvényben meghatározott előírások biztosítják az élőhelyek védelmét a megfelelő művelés és hasznosítás fenntartásával. A területrendezési követelmények egyértelmű betarthatósága érdekében a területekre vonatkozó előírásokat a helyi szabályozásban is megjelenítjük.

3. Településrendezési javaslat

3.1. szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek, területhasználatok

szerkezetalkotó és tagoló közlekedési és egyéb elemek

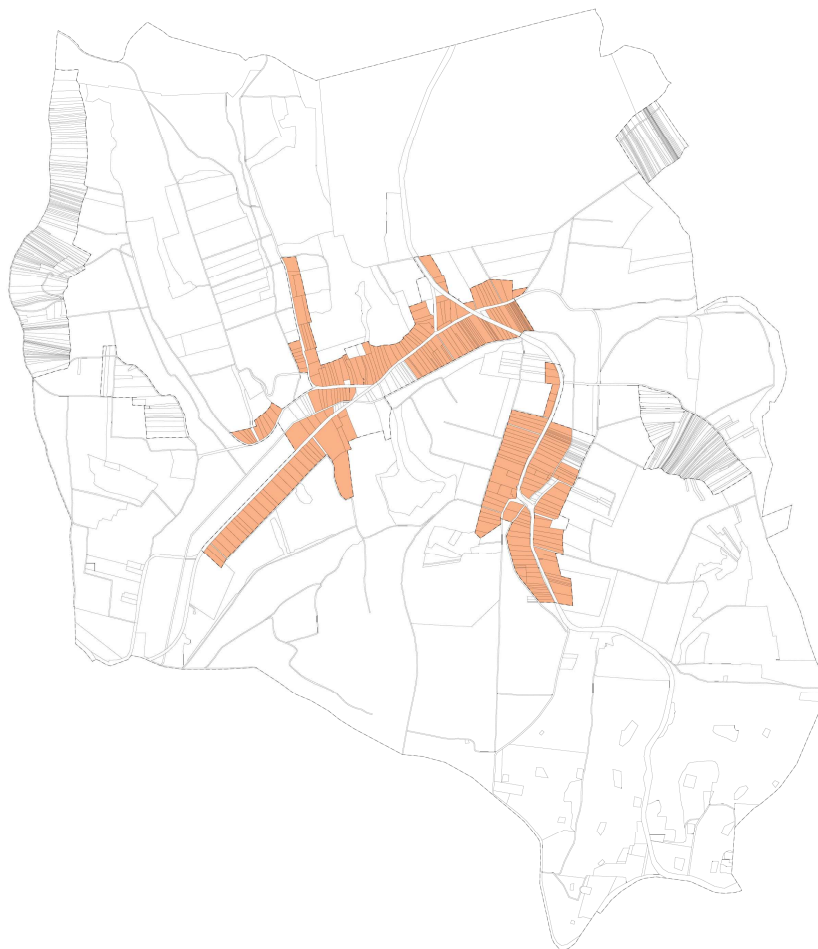
A településterv a közlekedési és egyéb elemeket érintően szerepelteti az országos kerékpárúthálózat elemét, mely a település déli részét érinti. A kerékpárút nyomvonala tervezett elemként kerül jelölésre a szabályozási tervlapon és a fejlesztési tervlapon.

a beépítésre szánt területek

lakóterületek

falusias lakóterületek

A község lakóterületei falusias lakóterület övezetek kerülnek besorolásra a valós területhasználatnak megfelelően. A lakóterületek nagyrészt lefedik a belterületet. Ahogy korábban bemutatásra került a településen sok az elhanyagolt állapotú, beépítetlen ingatlan a belterületen belül. Ezek továbbra is lakóterületként kerülnek szabályozásra, mivel a közlekedési és közműkapcsolataik biztosítottak nem cél a meglévő építési jogok megvonása. A lakóterületek két különálló egységben helyezkednek el, melyek Szentadorján és Lipe településrészek területeit fedik le.



falusias lakóterületi övezetek tervezett elhelyezkedése

vegyes területek

településközponti vegyes területek

Szentadorján településrészén, a Béke út, Fő út és a Dózsa György út találkozásánál jelenleg is több közösségi funkció kap helyet. Ennek fennmaradását és lehetőség szerinti bővítését célozza meg a fejlesztési terv, mely területet településközponti övezetbe sorolunk. A településközponti övezetek a későbbiekben ismertetett beépítési sajátosságok alapján két övezetre bomlanak. (Vt-1 és Vt-2)

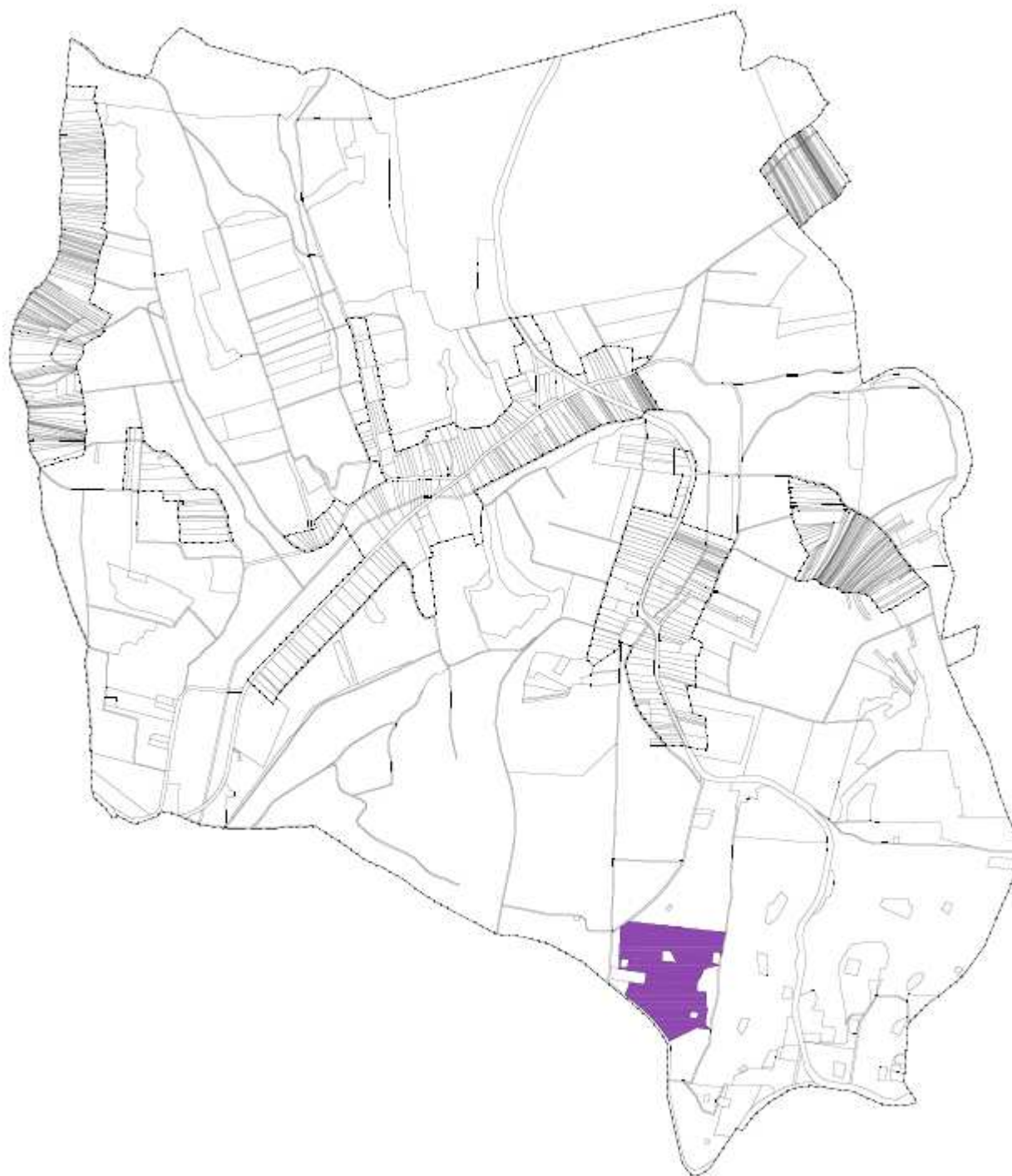


településközponti övezetek tervezett elhelyezkedése

gazdasági területek

egyéb ipari gazdasági terület

A település déli részén, egykori bányászati hasznosítású területen egyéb ipari gazdasági terület kerül kijelölésre. E területen a új ipari vállalkozások letelepedésére lesz lehetőség.



egyéb ipari gazdasági területek elhelyezkedése

beépítésre nem szánt területek

zöldterület

A község esetében mindkét településrészben kijelölésre került zöldterület, melyek közkert övezetbe kerültek besorolásra. E területeken lesz lehetőség közösségi zöldterületi funkciók elhelyezésére, melyet a szabályozás biztosít. Szentadorján településrészben a kijelölt településközpont-hoz kapcsolódva, illetve az Erdőhíti és Ady utak mentén helyezkednek el a tervezett zöldterületek, míg Lispe esetében a Lispei út mentén a beépítetlen patak völgy menti területen és a buszmegálló környékén.



zöldterületek tervezett elhelyezkedése

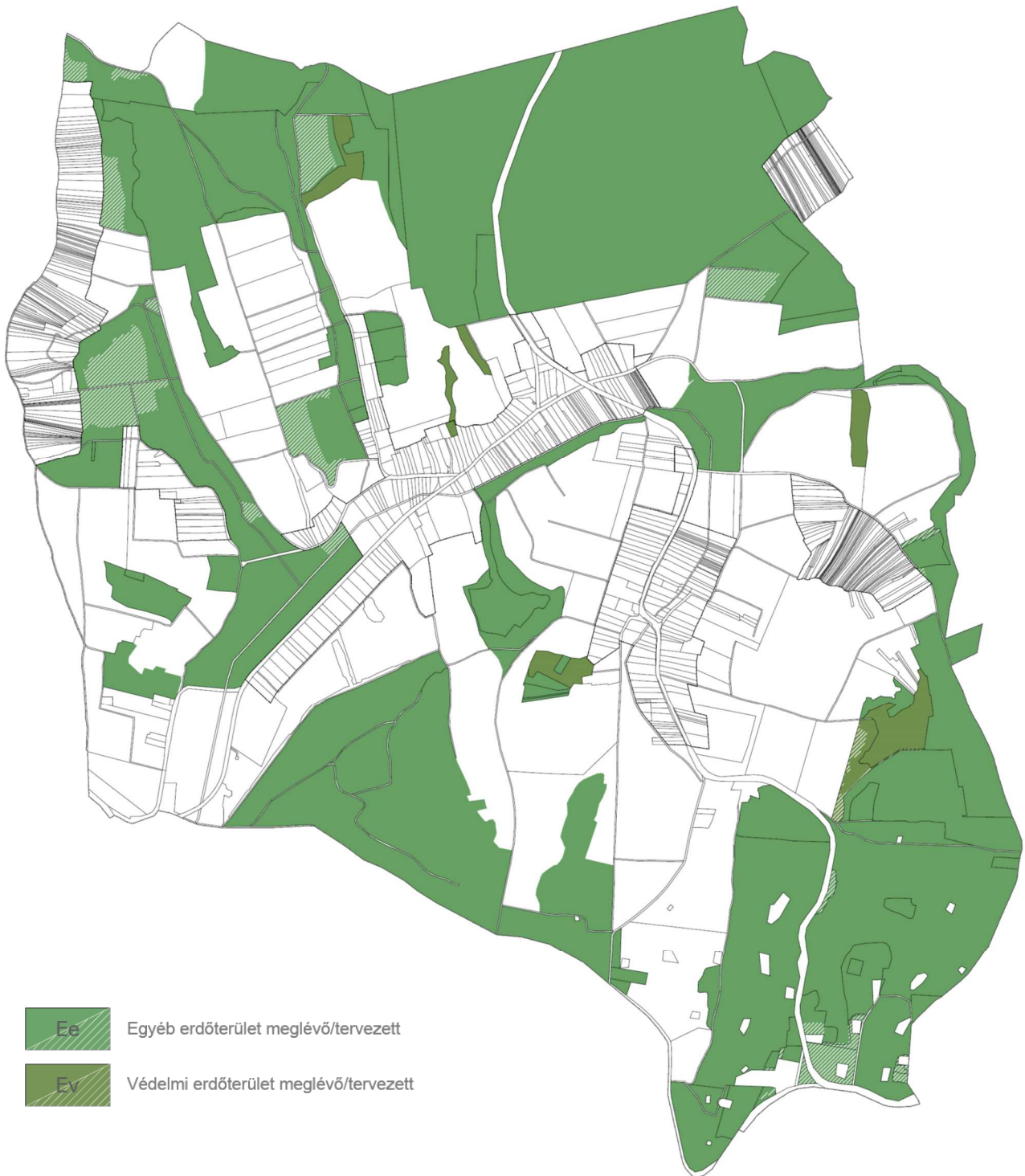
erdőterületek

egyéb erdőterületek

Az egyéb erdőterületek az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása alapján kerültek jelölésre, továbbá azon területek soroltak ide, melyek a tényleges területhasználatnak megfelelően is erdőterületek, illetve a településszerkezeti egység kialakítása érdekében erdőként jelölésük szükséges. Ez utóbbiak a terveken tervezett megjelöléssel szerepelnek.

védelmi erdőterületek

A község területén több helyen került kijelölésre védelmi erdőterület, melyek nagy része szintén az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása alapján szerepel a terveken. A településszerkezeti egység kialakítása érdekében illetve a valós hasznosítást és funkciót figyelembe véve további erdőterületek kerültek kijelölésre, ezek a terveken tervezett megjelöléssel szerepelnek.



erdő övezetek tervezett elhelyezkedése

mezőgazdasági területek

kertes mezőgazdasági területek

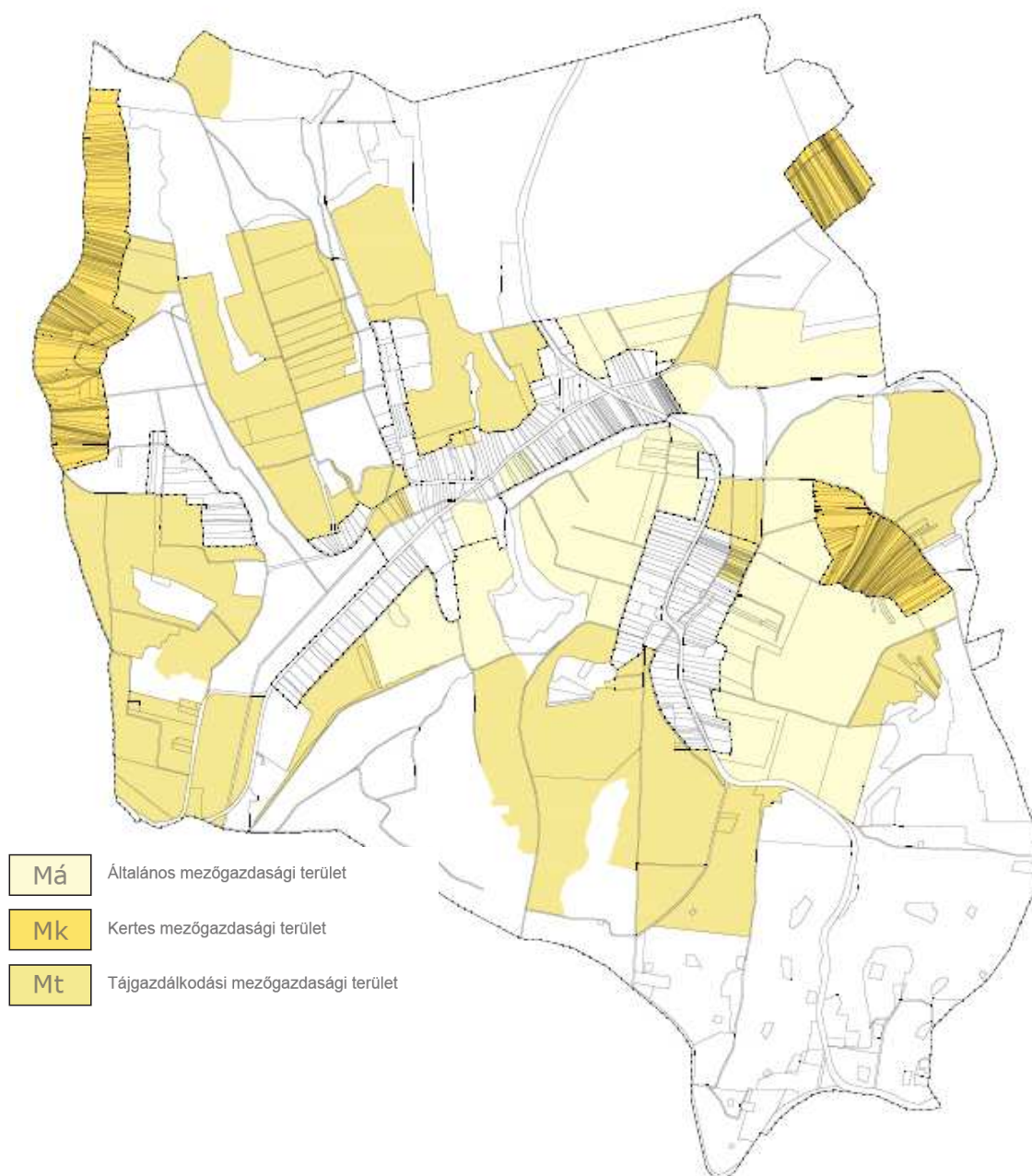
Lispeszentadorjánon a zártkertek négy egységben helyezkednek el a település nyugati és keleti részén. A zártkertek területének egy része a környező településeken folytatódik. A kertes mezőgazdasági területeken beépítés mára alig található, nagyrészt művelés alól felhagyott területek.

általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területeket elsősorban a település külterületének szántó, művelési ágú területei alkotják, melyeket nagyrészt a valóságban is szántóként hasznosítanak. E területek nagyobb kiterjedésben a településrészek belterületéhez közel, illetve a település keleti részén helyezkednek el.

tájpgazdálkodási mezőgazdasági területek

A tájpgazdálkodási mezőgazdasági területek közé az OTÉK előírásainak megfelelően a gyepterületek kerültek besorolásra, illetve a valamilyen természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek kerültek ezen övezetbe. Elhelyezkedésük elsősorban a patak völgyre, völgyekre koncentrálódik.



mezőgazdasági övezetek tervezett elhelyezkedése

vízgyűjtő terület

A településen keresztül halad a Szentadorjáni patak, mely patak, illetve annak mellékágai vízgyűjtő területfelhasználásba kerültek besorolásra. A település önálló helyrajzi számon található árcai szintén vízgyűjtő terület területfelhasználásúak.

közfutási területek

közfutási közlekedési terület

A település közfutási közlekedési és közmű elhelyezési területei tartoznak ide, melyek hálózatot alkotnak a településen. A hálózatban térségi összekötő utak, valamint hely gyűjtő és kiszolgáló utak szerepelnek. E területeken közlekedési és közmű létesítmények helyezkednek el.

különleges beépítésre nem szánt területek

különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület

A település déli részén, a Dózsa György utca mentén vadaspark működik. E területet a valós hasznosításnak megfelelően különleges övezetbe sorolja a településterv, mely övezet beépítésre nem szánt vadaspark megnevezést kap.

különleges beépítésre nem szánt temető terület

A valós hasznosításnak megfelelően a temetők területe különleges beépítésre nem szánt övezetbe kerül besorolásra.

különleges beépítésre nem szánt bányászati célú terület

A település déli részén több olajkút, illetve bányászati hasznosítású terület található. E területek számára a településterv különleges beépítésre nem szánt övezetet határoz meg.

különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület

A település idegenforgalmi fejlesztéseinek lehetővé tétele érdekében turisztikai terület kerül kijelölésre a legnyugatabbi, különálló belterületi részen. E területek számára a településterv különleges beépítésre nem szánt övezetet határoz meg.



3.2. szabályozási koncepció

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv hatálya

A helyi építési szabályzat a település teljes közigazgatási területére kiterjed. A szabályzatban meghatározott általános érvényű előírások a település teljes területén érvényesek.

Építési szabályzat szerkezete, felépítése

A tervezett helyi építési szabályzatot három fejezetre osztottuk, mely fejezetek az általános előírásokat, a részletes övezeti előírásokat és záró rendelkezéseket tartalmazzák.

Az I. fejezet az általános előírások rendelkezéseit írja le. A fejezet a hatály meghatározásán túl általános előírásokat fogalmaz meg, melyek jellemzően telekalakításra vonatkozó szabályok, tartalmazza a közterület, épített környezet alakítására, a táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat, a környezetvédelmi és a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat. Ezen előírások a területi hatállyal összhangban, az érintett területeken felmerülő, szükséges szabályokra fókuszálnak. Az általános előírások fejezet tartalmazza továbbá a közművek előírásait, az építés általános szabályait, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit, az építészeti értékek védelmét és a védőterületek és védőtávolságok szabályait.

A II. fejezet részletes övezeti előírásokat rögzít a beépítésre szánt övezetekre és a beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan övezetenkénti rendeltetést és egyedi szabályokat meghatározva. A III. fejezet a záró rendelkezéseket tartalmazza.

A rendelet mellékletét képezi a szabályozási terv tervlaponként külön mellékletként, az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó normatív előírásokat tartalmazó táblázat, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázatok a beépítésre szánt és nem szánt területek esetében. Külön mellékletként kerül szerepeltetésre továbbá a bányavezetékek és olajkutak elhelyezkedését és azok védőterületét ábrázoló térkép, melyre külön jogszabály határoz meg előírásokat, korlátozásokat, valamint a haszonállatok tartásával kapcsolatos építési feltételek is külön mellékletként kerül meghatározásra.

Építési övezetek szabályozása

Az új helyi építési szabályzatban a falusias lakóterület, településközponti vegyes terület és egyéb ipari gazdasági terület jelenik meg beépítésre szánt területként.

Az övezetek szabályozásában szükség szerinti bekezdésszámban szerepelnek az övezetre vagy azok egy részére vonatkozó egyedi vagy speciális előírások, további korlátozások, vagy engedmények. Itt szerepelnek továbbá azok a feltételek, melyek a rendelet mellékletét képező, elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázat szerint feltétellel helyezhetők el.

Az építési övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásait a szabályzat 4. mellékletét képező táblázat tartalmazza. E táblázatban szerepelnek a kialakítható és beépíthető legkisebb telekméretetek és telekszélességek, a meghatározott beépítési mód, a beépítési magasságok, az oldalkert mértéke, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke. Az elhelyezhető és tiltott rendelkezéseket szintén táblázatos formában megjelenítve a szabályozás 5. melléklete képezi.

Beépítésre szánt területek úthálózata

A beépítésre szánt területen az utak szükséges szélesítése szabályozási vonallal meghatározásra került. Építési tevékenység „rendezett telekállapot” kialakítását követően hajtható végre, így a szabályozási vonallal érintett telkek esetén a meglévő utak szélesítését az érintett telek esetében le kell választani.

Külterületi kiszolgáló utak, országos mellékutak és a gyorsforgalmi út szabályozása

A beépítésre nem szánt övezetek – kertes, általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, erdőterület – területén új kiszolgáló utak kialakíthatók és megszüntethetők anélkül is, hogy annak

kialakítása vagy megszüntetése a szabályozási tervben szerepelne. Ezen övezeteken a szabályzatban meghatározott előírások mellett új utak is kialakíthatók.

Közművek

A helyi építési szabályzat „Közművek előírásai” című fejezete tartalmazza a település közművekkel, felszíni vízrendezéssel kapcsolatos előírásait. A helyi építési szabályzatban ezen fejezetében kerültek meghatározásra a helyi szabályok az ivóvízellátásra, szennyvízelvezetésre, csapadékvíz-elvezetésre vonatkozóan.

Beépítésre szánt területek szabályozása

falusias lakóterületek szabályozása

A falu lakóterületei falusias lakóterületként kerültek szabályozásra. A szabályzatban egy övezet került meghatározásra, mivel az egyes területek adottságait és jövőbeni beépítési lehetőségeiket tekintve nem különböznek jelentősen. Az övezet vonatkozó előírások meghatározása során az OTÉK rendelkezési és a helyi sajátosságok voltak mérvadók.

településközponti vegyes terület szabályozása

A település központi részén településközponti vegyes területek kerültek kijelölésre a valós és jövőbeni potenciális hasznosítások szerint. A beépítési jellemzők alapján két övezetet különítünk el a tervben, melyek elsődlegesen a beépítési módban különböznek. A Dózsa György utca és Fő utca mentén, annak déli oldalán jelenleg is szinte teljesen zárt sorú a beépítés a településközponti övezetként jelölt területen, így e terület zárt sorú beépítési móddal kerül szabályozásra. Az előírások meghatározásakor az OTÉK rendelkezései és a helyi sajátosságok voltak mérvadók.

egyéb ipari gazdasági területek

A település déli részén egykori bányászati hasznosítású területen egyéb ipari gazdasági terület övezet kerül jelölésre. Az övezet vonatkozó előírások meghatározása során az OTÉK rendelkezési és a helyi sajátosságok voltak mérvadók.

Beépítésre nem szánt területek szabályozása

közlekedési területek szabályozása

A közlekedési területek közötti közlekedési terület övezetbe kerülnek besorolásra. A közúti közlekedési területek közé az ingatlannyilvántartás, illetve a valós hasznosítás szerinti közlekedési és közműterület tartozik.

zöldterületek szabályozása

A település zöldterületei a Zkk jelű közkert övezetbe kerül besorolásra. A szabályozás lehetővé teszi a területen a közösségi zöldfelületi funkciók elhelyezését szinkronban az OTÉK előírásaival.

erdőterületek szabályozása

Az OTÉK rendelkezéseinek megfelelően a településen védelmi, illetve egyéb erdőterület övezetekbe kerülnek besorolásra az erdőterületek.

Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők az ottani rendeltetésüknek megfelelően védelmi vagy egyéb erdőövezetként szabályozottak.

A szabályozási terven az erdészeti adatbázisban nyilvántartott erdőterületeken túl erdőterületként szabályozottak még azon területek, melyek a területrendezési terv térségi területfelhasználásaira tekintettel, illetve a településszerkezeti egység megőrzése érdekében szükségszerűen erdő övezetbe sorolandók. E területek a terveken tervezett erdőként szerepelnek.

Az egyes erdő övezetekre meghatározott előírások esetében az OTÉK rendelkezései mérvadók.

mezőgazdasági területek szabályozása

A település mezőgazdasági területei általános, kertes és tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetekbe kerültek besorolásra a korábban már ismertetett elvek mentén. A szabályzat e területeken tiltja a lakó funkció elhelyezését, melynek célja, hogy a település belterületeire korlátozódjon a lakhatás. A mezőgazdasági területeken a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó gazdasági épületek elhelyezése engedélyezett az OTÉK rendelkezéseit figyelembe vett paraméterek szerint.

vízgazdálkodási területek szabályozása

A vízgazdálkodási területek övezetébe kerültek besorolásra az önálló telekkel rendelkező árkok, vízfolyások, vízmosások telkei. Ide tartozik továbbá a Szentadorjáni-patak medre. A szabályozási tervlapon e területek kék felületkitöltéssel láthatók.

különleges beépítésre nem szánt területek szabályozása

A község területén négy beépítésre nem szánt különleges övezetet különböztetünk meg, melyekre vonatkozóan a sajátos használatból adódó egyedi előírások kerültek meghatározásra. Ezen övezetek a különleges vadaspark terület, a turisztikai terület, a temető terület és a bányászati célú terület.

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

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A településen található lelőhelyeket az alábbiak szerint hasznosítják:

	Régészeti lelőhely	Hasznosítás
1.	Lispezsentadorján, Erdőhát (69549)	nagyrészt általános mezőgazdasági terület (szántó), részben erdőterület
2.	Lispezsentadorján, Öreghegy (40253)	általános mezőgazdasági terület (szántó, legelő)
3.	Lispezsentadorján, Pálos templomrom (48257)	részben temető, részben tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
4.	Lispezsentadorján, Szentadorján – Temető (69551)	nagyrészt erdőterület, részben tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (legelő) és temető

A jelenlegi területhasználat a kulturális örökség régészeti elemeit nagymértékben érinti, Lispezsentadorján, Erdőhát és Öreghegy lelőhelyeket a talajművelés (elsősorban a szántás) továbbra is károsítja és veszélyezteti. Lispezsentadorján, Pálos templomrom és Szentadorján – Temető lelőhelyek esetében pedig elsősorban a temető területhasználat veszélyezteti a régészeti örökséget.

Javaslatok a terület további hasznosítására

A rendszeres szántás, különösen a mélyszántás és a talajlazítás, folyamatosan rontja a régészeti érintett területek állapotát, és hosszú távon, akár évtizedek alatt, teljes pusztuláshoz vezethet. Bár a szántóföldi művelést a legtöbb esetben nem szükséges korlátozni, mégis érdemes lenne fontolóra venni a művelési ág módosítását annak érdekében, hogy a lelőhelyek tartósan megmaradhassanak további károsodás nélkül. Javasolt például a területek gyepesítése, és kaszálóként vagy legelőként történő hasznosítása. A rét vagy legelő típusú művelési ágak különösen kedvezőek a régészeti lelőhelyek érintetlen megőrzése szempontjából.

A 48257 nyilvántartási számú Lispezsentadorján, Pálos templomrom régészeti lelőhely esetén geofizikai kutatások (talajmágnesség mérés, a talajellenállás mérés, valamint talajradar kutatás) elvégzése javasolt a régészeti érintettség megállapítására. Ezek kisebb területek esetében költséghatékonyan szolgáltathatnak adatokat az egyes régészeti lelőhelyek kiterjedéséről, intenzitásáról, így ennek segítségével lehatárolhatóvá válhat az a terület, melyet a sírkialakításokkal a jövőben nem bolygatnák meg.

A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre

A hatályos településszerkezeti tervhez képest jelzett területfelhasználási módosítások, változtatási szándékok mindössze egy esetben érintenek nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A 0125 hrsz. nyugati része is erdőterületre módosul. Felhívom a figyelmet, hogy erdő telepítése többnyire jelentős veszélyt jelenthet a régészeti lelőhelyre nézve, ugyanis az erdőgazdálkodáshoz általában kapcsolódó műveletek – új ültetvény telepítése, fásítás, tuskózás – a lelőhelyek részbeni bolygatásával vagy megsemmisítésével járhatnak.

A 3. számú fejlesztési terület (különleges turisztikai terület kijelölése) a Szentadorjáni-patak mentén húzódó magasabb parton található, mely kedvező elhelyezkedése alapján régészeti érdekű területnek tekinthető, ezért földmunka során régészeti leletek előkerülése nem zárható ki.

Általánosságban az alábbi vonatkozó szabályozások irányadók a beruházások esetén:

A földmunkákkal járó tevékenységek károsítják a régészeti rétegeket, ami a lelőhely pusztulásához vezethet. Amennyiben a beruházások helyszínein nem tudnak vagy akarnak változtatni, a Kötv. 22. § szerint a régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző régészeti feltárást kell végezni. A megelőző feltárás régészeti megfigyelés, próbafeltárás, illetve teljes területű megelőző régészeti feltárás módszerével valósulhat meg, melynek költségeit annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

Nagyberuházások esetén az örökségvédelmi jogszabályok a tervezés és engedélyeztetés során Előzetes Régészeti Dokumentáció elkészítését írják elő (Kötv. 23/C § (1) bekezdése). Az ERD feladata a tervezett beruházás teljes területe régészeti érintettségének egyértelmű tisztázása, az érintett lelőhely(ek) jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának vizsgálata, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak és a feltárással jogosult intézmények kijelölése.

A régészeti lelőhelyeken kívül tervezett beruházások esetében felhívom a földtulajdonosok, a beruházók és a kivitelezők figyelmét, hogy ha földmunkák közben régészeti korú emlék vagy lelet kerül elő, a munka felelős vezetője köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, és a jegyző útján a Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztályának, illetve a régészeti tevékenység elvégzésére jogosult intézménynek, Lisszentszadorján esetén a nagykanizsai Thúry György Múzeumnak, haladéktalanul bejelenteni. A feltárással jogosult intézmény intézkedéséig köteles a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – gondoskodni.

Helyi védelem alatt álló épületek, építmények

A település helyi védelem alatt álló épületei a településképi rendelet készítésekor kerültek rögzítésre a településképi rendeletben. Jelen településrendezési terv készítés során a helyi védelem alatt álló épületek nem kerülnek felülvizsgálatra, a településképi rendeletben meghatározottakat vesszük alapul.

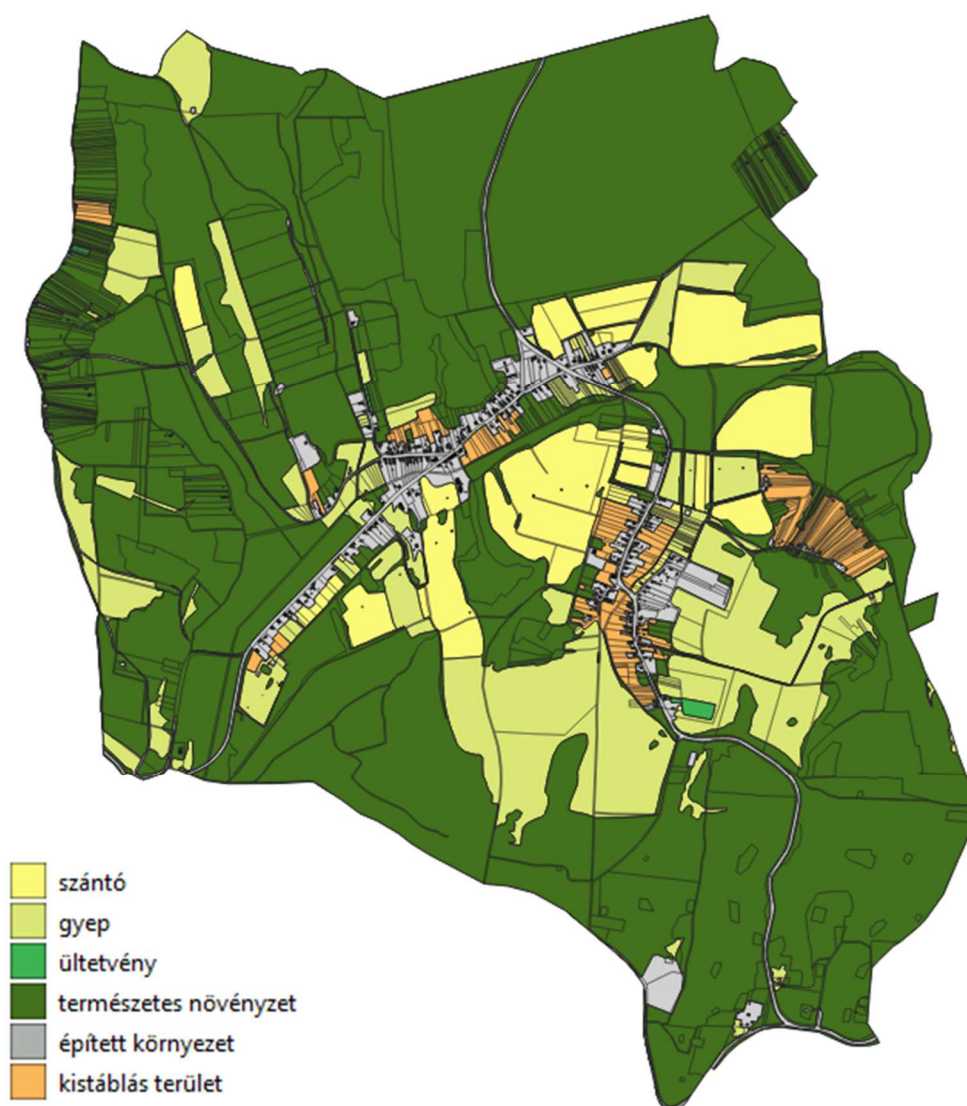
A helyi védelem alatt álló épületek és objektumok a tervezett szabályozásban szerepeltetésre kerülnek. A helyi védelemre vonatkozóan a településképi rendelet határoz meg előírásokat.

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

TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

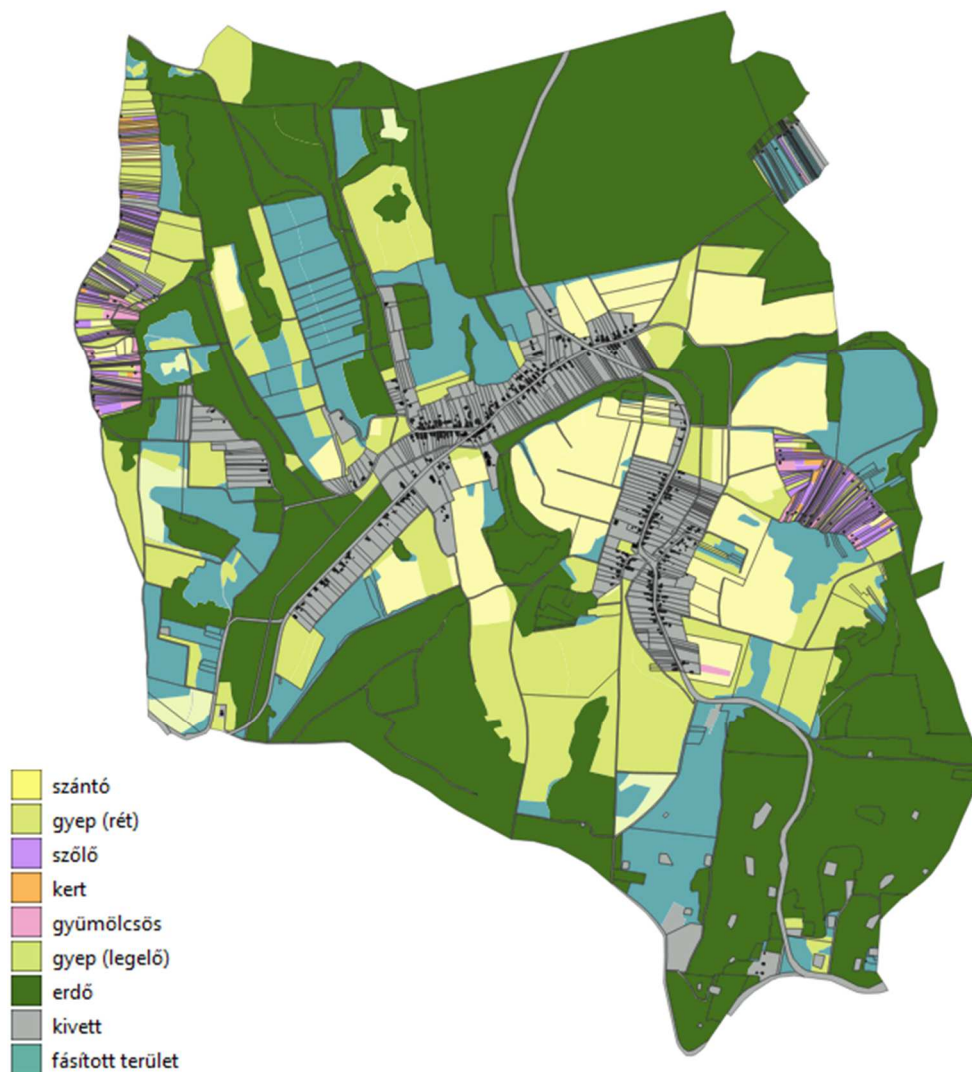
A településterv alkalmazkodik a történeti tájhasználatához, biztosítja a tájszerkezet fenntartását a külterületi területfelhasználási rendszerének kialakításával, és egyértelművé tette a mezőgazdasági, valamint erdőterületek sajátos területfelhasználásait, és a HÉSZ-ben a fejlesztési tervvel összhangban 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:

Lispeszentadorján esetében a Szentadorjáni - patak völgyében gyepterületek húzódnak, amelyet a magasabb térszíneken erdők öveznek.



Felszínborítás

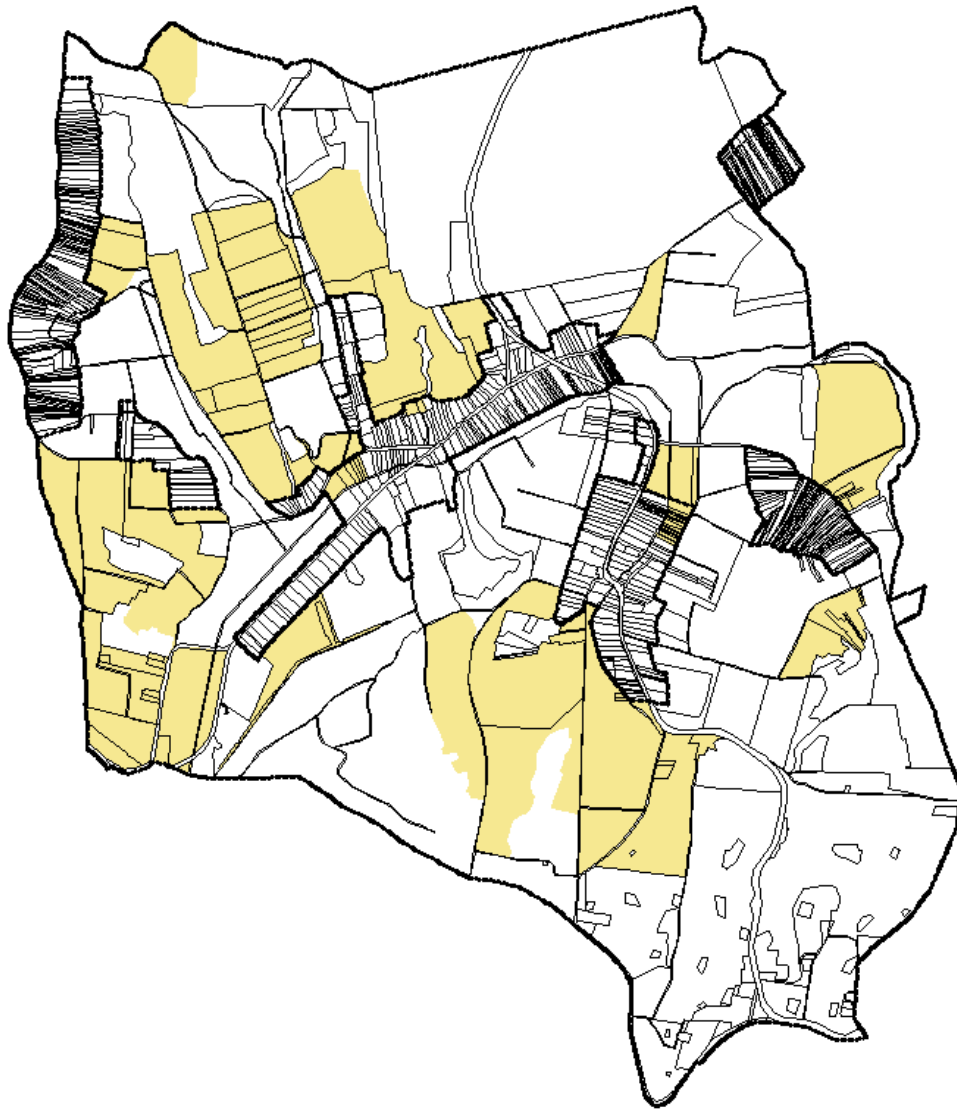
A településterv ennek megfelelően, a történeti tájhasználat fenntartását figyelembe véve készült. A művelési ágak a tényleges tájhasználat szerint alakultak ki, az egykori zártkerti területek nagy része kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban maradtak, azonban jellemző rájuk a beerdősülés folyamata.



Művelési ág

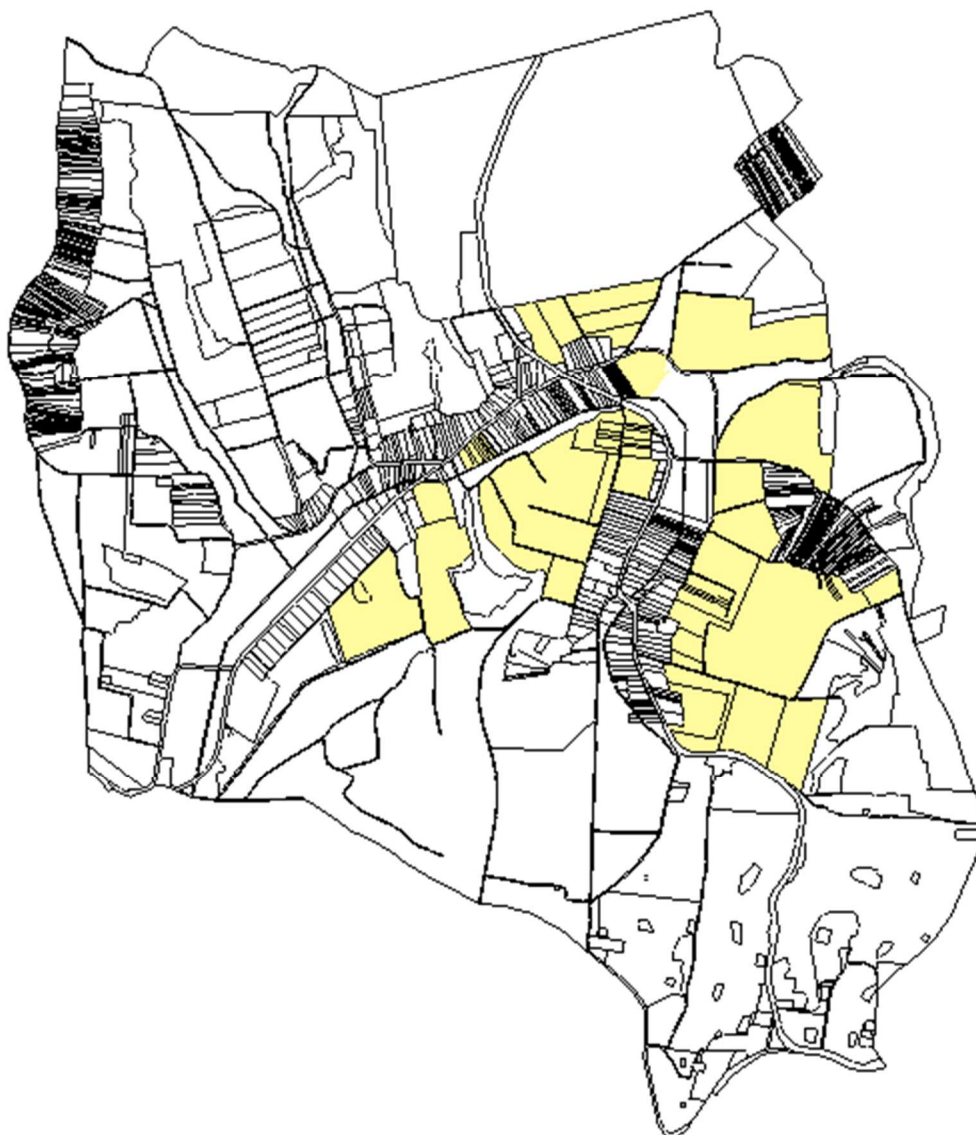
Mezőgazdasági területek

A terv a **mezőgazdasági területeket** általános, tájvédelmi és kertes sajátos területfelhasználási egységekbe sorolta az alapján, hogy művelési ág és felszínborítás szerint milyen hasznosításúak. A fentiekből egyértelműen megállapítható, hogy Lisszentadorján esetében legjelentősebbek a gyepterületek, amelyek tájvédelmi mezőgazdasági területekként **(Mt)** lettek szabályozva.



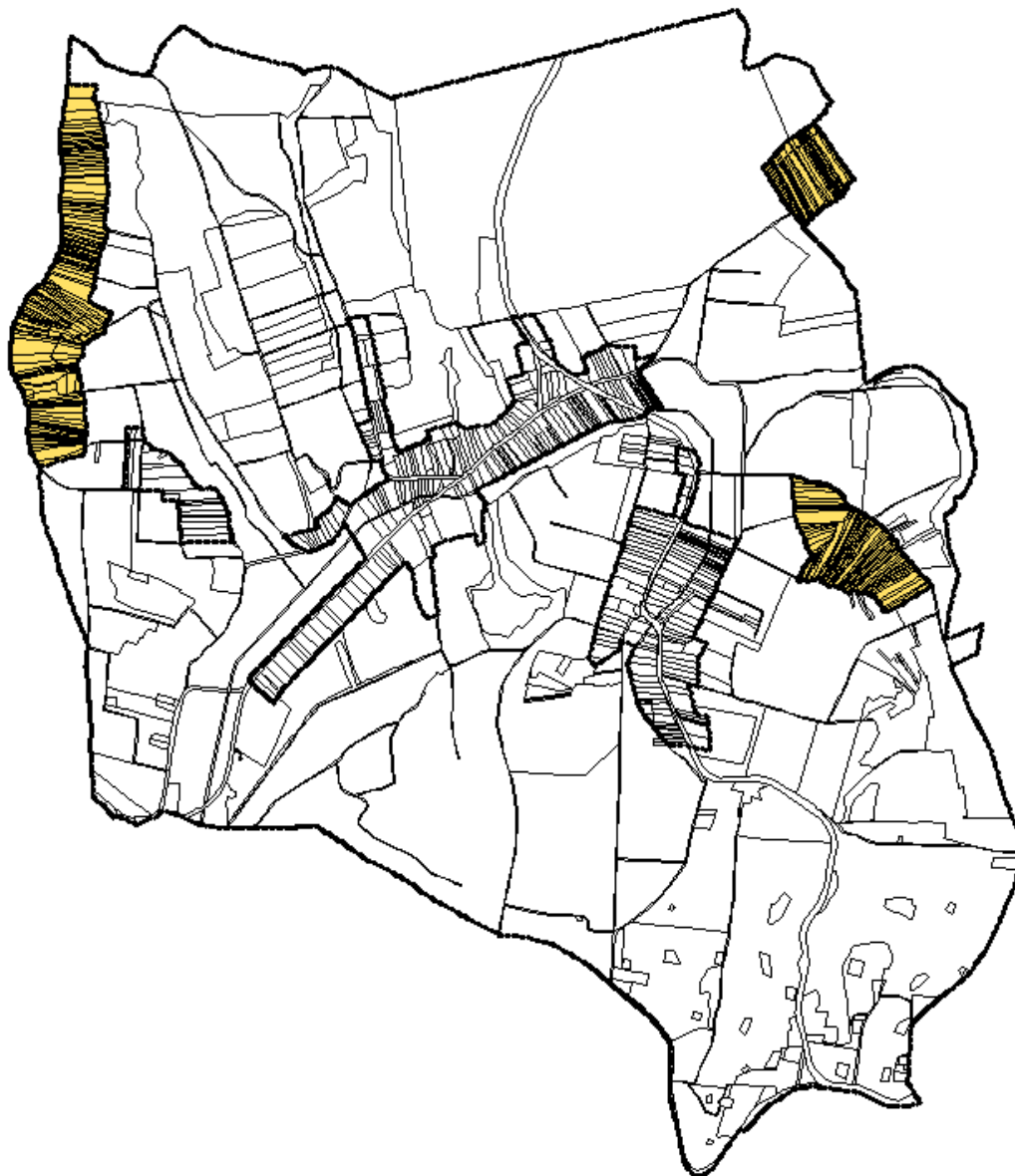
Javasolt tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

Általános mezőgazdasági terület övezetébe meghatározóan az árutermelő gazdálkodásra alkalmas, védelem alatt nem álló szántóterületek tartoznak, amelyek a település belterületének határában helyezkednek el. E területek az országos átlaghoz képest alacsony területi arányúak a település méretéhez képest. Általános mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek kialakíthatók. Kialakítható továbbá birtokközpont is. A lakó és szállás rendeltetés a mezőgazdasági övezetben tiltott annak érdekében, hogy a lakó rendeltetés a nagy arányban beépítetlen belterületekre korlátozódjon. Az általános mezőgazdasági övezetben az OTÉK-ban meghatározottakkal szinkronban az épület vendéglátó és szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan.



Javasolt általános mezőgazdasági területek

A **kertes mezőgazdasági terület** területfelhasználási egységbe többnyire az egykori zártkerti területek sorolta be a településterv. Lisszeszentadorján esetében a település északnyugati határán, valamint a keleti határon két tömbben a dombhátak felaprózott telkeit érintik, az egykori zártkertekből alakultak ki, elszórtan gazdasági épülettel rendelkeznek. A kertes mezőgazdasági területek jellemzően kivett művelési ágban szerepelnek, beerdősödött területek. A kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágú telkek kisebb arányban szerepelnek. Mindkét területéről megállapítható, hogy jelentős a kivett művelési ágú terület aránya, és jellemző a beerdősülés folyamata. A történeti tájhasználat megőrzése érdekében a településterv ezeket a területeket kertes mezőgazdasági területként szabályozza, ahol birtokközpont is kialakítható. A megengedett legnagyobb beépítettség 10%.



Javasolt kertes mezőgazdasági területek

Erdőterületek

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti **erdőket** a terv teljes egészében erdőterületbe sorolta. Az erdőket a településterv megkülönbözteti erdőgazdálkodási rendeltetésük szerint, amelynek megfelelően a HÉSZ is kijelöl kettő erdőövezetet az elhelyezhető épületek alapján. **A településterv területfelhasználási rendszere a Zala megyei TrT erdők övezetével összhangban készült. Védelmi erdőövezetben épület nem létesíthető.** A gazdasági rendeltetésű erdőterületeket a terv **„egyéb” erdőterület** területfelhasználási egységbe/övezetbe sorolta, főként a belterülettől északra és keletre helyezkednek el, amely területekkel az országos szabályokkal szinkronban (OTÉK 28.§) legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet építeni.