



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



Sármellék

Településfejlesztési koncepció

...képviselő-testületi határozattal elfogadva

2021. október

tartalomjegyzék

1. jövőkép

- 1.1. Településfejlesztési elvek
- 1.2. Sármellék jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

2. célok

- 2.1. a település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása
- 2.2. a részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása
- 2.3. a jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata
 - A Vonzó, élhető, fenntartható települési környezet, intézményrendszer kialakítása
 - B Térségi gazdasági központ és „turisztikai kapu” kialakítása a repülőtér környezetében lévő alulhasznosított, barnamezős területeken
 - C A táji, természeti adottságok védelme a térséggel együtt működve, ökoturizmus fejlesztése
- 2.3. a fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

3. kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz

- 3.1. a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi és gazdasági adatok meghatározása, javaslat a műszaki infrastruktúra térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra
- 3.2. az örökségi értékek és védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú fenntartható fejlesztésre

4. megvalósítás eszközei és azok nyomon követése

1. jövőkép

1.1. Településfejlesztési elvek

A településfejlesztési koncepció olyan új területi fejlesztéseket fogalmaz meg, mely fejlesztések összhangban vannak a község idegenforgalmi és gazdasági potenciájával, a táji- és természetvédelmi követelményekkel. A településfejlesztés legfontosabb elvei a fenntarthatóság, a táj és természeti környezet megőrzése, a természeti értékek védelme. Legfontosabb célja a településnek a repülőtér mellett új gazdasági területek kialakítása, melyek a térség gazdasági központjává válik.

Cél az épített környezet oly módon történő fejlesztése, melyben a korszerűség szempontjai mellett fontos szerepet tölt be a település identitását őrző építészeti értékek megóvása és építészeti arculatának identitást alapul vevő fejlesztése. A fejlesztési elvek közé tartozik a település élhetőségének biztosítása.

A fejlesztési lehetőségeket úgy kell meghatározni, hogy a település épített struktúrája a jelenlegi szerkezethez igazodó legyen, zárt település rendszerét alkossa és ne jöjjenek létre szórvány fejlesztések, melyek a jelenlegi struktúrától leszakadnak és hosszú távon nem lesznek fenntarthatók. A fejlesztési területek kijelölése során különös figyelemmel kell lenni az Építési törvény 7.§ (2) bekezdésében megfogalmazottakra és a fejlesztési területeket az alábbi szakaszokban foglaltak szerint arányosan kell kijelölni.

7.§

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,

d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,

f) a közlekedési kényyszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,

j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,

m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

1.2. Sármellék jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

társadalmi jövőkép

Sármellék hosszú távú célja a növekvő lakónépeség számára vonzó lakókörnyezet kialakítása. Sármelléken a lakosságszám az utóbbi évtizedben lassú növekedést mutat, a település célja a **további lakosságszám növekedés elérése**. A településen kialakul egy **stabil helyi közösség**, bővülnek a helyi kulturális lehetőségek, melyek erősítik a település identitását. Ezekből adódóan igazi falusi közösség alakulhat ki. A település társadalma az intézményrendszerére és a gazdasági fejlődésekre alapozva stabilan növekszik. Az élhetőbb környezet és a falusi közösség kialakulásának következtében képes a falu a **fiatalok megtartására**, ezzel a település jövője stabil társadalmi lábakra állhat. Megvalósul az idősek otthonának bővítése, mely a térségi községekben élőket is ki tudja szolgálni.

gazdasági jövőkép

Sármellék település a repülőtér mellett kialakuló ipari parknak köszönhetően **a térség egyik gazdasági központjává válik**. A település gyorsforgalmi útkapcsolatainak kiépülése a gazdasági fellendüléshez hozzá járul. A falu és a térség az itt élők számára munkahelyet biztosít, mely képes a népesség megtartására, továbbá elősegíti a fiatalok letelepedését.

A helyi gazdaság fejlesztése szükséges a meglévő támogatásával, bővülésével, új gazdaságok, tevékenységek letelepedésének elősegítésével. A **könnyűiparon alapuló gazdasági tevékenység** mellett egyéb gazdasági funkciók letelepedésével, munkahelyekkel ellátott működőképes település megteremtése. E gazdasági funkciók letelepítése az **ökológiai korlátok ismeretével** kell történnie, így nem rombolják a meglévő táji és természeti értékeket, melyek megőrzése a település célja. További cél, hogy a gazdasági funkció környezeti hatása **ne legyen korlátozó hatással a lakó funkció igényeire**. A gazdasági fejlesztések a települési környezetre nem gyakorolnak jelentős negatív hatást, nagy hangsúly kerül a **gazdasági létesítmények tájba illő módon való elhelyezésére**, illetve a lakóterületekkel való összhang megteremtésére.

Stabil helyi gazdaság kialakítása, melynek egyik alapja a természeti adottságoknak megfelelő mezőgazdasági termelés, gyümölcsstermesztés, állattenyésztés.

A gazdasági fejlesztés alappillére a repülőtér, mely elsődlegesen a térség turisztikai fejlődését fogja szolgálni. A településen található vasútvonal újbóli hasznosítása, illetve a repülőtér gazdasági területeihez tartó ipari vágány kialakítása a település gazdasági és turisztikai fejlődéséhez járul hozzá. A település **a térség turizmusának kapuja**, ide érkeznek a külföldi turisták, akiknek az úti céljai a Balaton és a gyógyfürdők.

táji, természeti és az épített környezet jövőképe

Sármellék jövőképe, hogy magas minőségű települési és táji környezetben vonzó lakóhelyet kínáló település legyen, mely a térség gazdasági központjává fejlődik. A település **védett természeti környezetben** helyezkedik el, így annak védelme érdekében **természet és környezetkímélő megoldások** kerülnek előtérbe.

Az egykori vasútállomás területén **új, minőségi településközpont** alakul ki, mely képes kiszolgálni a település igényeit. A településen gyarapodik a minőségi közkertek száma, mely **zöld környezetet** és közösségi tereket biztosít a lakók számára.

Az épített és környezeti értékek megőrzésével és kihasználásával, az új értékek illeszkedésével települési identitás, közösség kialakítása.

Jövőkép

•„Sármellék jövőképe, hogy a repülőtér nyújtotta előnyöket kihasználva térségi gazdaság központtá váljon, mely magas minőségű települési és táji környezetben vonzó lakóhelyet és modern vállalkozási környezetet kínáló település.”

2. célok

2.1. a település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

A jövőkép megvalósítása érdekében három átfogó cél határozható meg, melyek a település hosszútávú fejlődésének alappilléreiként értelmezhetők. Az átfogó célok prioritás nélküli sorrendben következnek egymás után, és nem értelmezhetők egymástól elszigetelten: együtt, összehangoltan kell épülniük, erősödniük annak érdekében, hogy a község biztos alapokon álljon.

A jövőkép megvalósítását szolgáló fejlesztési prioritások (átfogó célok) a következők:

A. Vonzó, élhető, fenntartható települési környezet, intézményrendszer kialakítása

B. Térségi gazdasági központ és „turisztikai kapu” kialakítása a repülőtér környezetében lévő alulhasznosított, barnamezős területeken

C. A táji, természeti adottságok védelme a térséggel együtt működve, ökoturizmus fejlesztése

A társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre és a község pozíciójára vonatkozó jövőkép megalkotása a célzott beavatkozások eredményeként elért jövőbeni állapot rögzítése.

A jövőkép elérésében, fontos szerepet játszik a célok és részcélok összefüggő rendszere, ezáltal azok egymást erősítő hatásának érvényesülése.

Sármellék hosszú távú célja, hogy térségi gazdasági központtá váljon a repülőtérhez kapcsolódó ipari park fejlesztés megvalósításával. Mindemellett fontos cél az, hogy vonzó, fenntartható települési környezetet és intézményrendszert alakítson ki, mely képes a fiatalok megtartására, ezáltal a település népessége növekedhet. Mindezen fejlesztési célok eléréséhez figyelemmel kell lenni a táji, természeti értékek védelmére, azzal harmóniát kell kialakítani, valamint a térséghez kapcsolódva az ökoturizmus fejlesztésére kell törekedni.

A településfejlesztési koncepció célrendszere, harmóniát és egyensúlyt kíván keresni a gazdasági fejlődés, a versenyképességi kívánalmak, a társadalmi igények és elvárások, valamint a természeti környezet által biztosított adottságok, lehetőségek között.

Sármellék jövőképe, hogy a repülőtér nyújtotta előnyöket kihasználva térségi gazdaság központtá váljon, mely magas minőségű települési és táji környezetben vonzó lakóhelyet és modern vállalkozási környezetet kínáló település. Stabil gazdaság kialakítása, melynek alapja a repülőtér mellett tervezett ipari park kialakítása, valamint a meglévő telephelyek fejlesztése és a település mezőgazdasági termelésének támogatása. Mindezzel új munkahelyek alakulhatnak ki, illetve hasznosítottá válik a repülőtér barnamezős területe. Az épített és környezeti értékek megőrzésével és kihasználásával települési identitás, közösség kialakítása. További cél a településen a táji és természeti adottságok és értékek védelme, valamint a térséggel együttműködő ökoturizmusfejlesztés.

Annak érdekében, hogy a település valóban megvalósítsa a gazdasági, társadalmi és környezeti szempontok szerint megfogalmazott jövőbeni állapotát, kijelölésre kerültek a fentiekben részletesen elemzett, a település átfogó fejlesztését szolgáló célok és részcélok, amelyek rövid összefoglalása és egymásra hatásának rendszere, táblázatosan kerül bemutatásra.

2.2. a részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

JÖVŐKÉP

„Sármellék jövőképe, hogy a repülőtér nyújtotta előnyöket kihasználva térségi gazdaság központtá váljon, mely magas minőségű települési és táji környezetben vonzó lakóhelyet és modern vállalkozási környezetet kínáló település.”

CÉLOK

Vonzó, élhető, fenntartható települési környezet, intézményrendszer kialakítása

Térségi gazdasági központ kialakítása a repülőtér környezetében lévő alulhasznosított, barnamezős területeken

A táji, természeti adottságok védelme a térséggel együtt működve, ökoturizmus fejlesztése

RÉSZCÉLOK

lakóterületi fejlesztések mértékének realizálása

helyi védett építészeti értékek megőrzése

a község hagyományos arculatának, építészeti léptékének megőrzése

idősek otthonának bővítése

lakó és gazdasági funkciók zavarmentes együttéléséhez az eltérő rendeltetések elkülönülése

közösségi zöldfelületek kialakítása, közkertek létrehozása

új települési központ kialakítása, közterületek, utak rendezettségének javítása, utcafásítások kialakítása

repülőtér barnamezős területein gazdasági területek kialakítása a hozzá kapcsolódó infrastruktúra kiépítésével

a település gazdasági központjának áthelyezése a repülőtér barnamezős területeire

úthálózati fejlesztések, gyorsforgalmi útkapcsolat

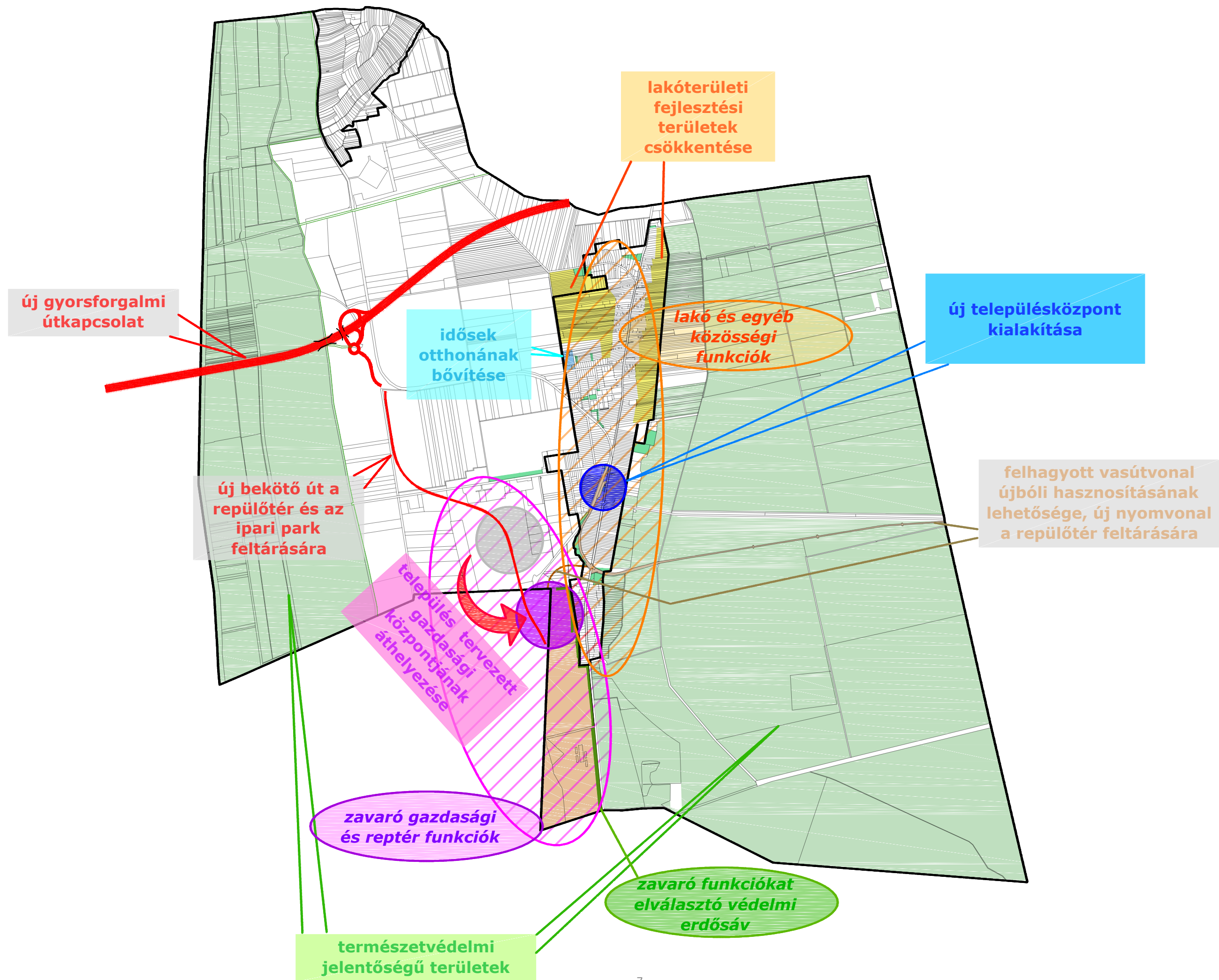
a jelenleg használaton kívüli vasútvonal újbóli hasznosítása,

új vállalkozások letelepedésének elősegítése

meglévő vállalkozások bővítési lehetőségeinek megteremtése

térségi ökoturisztikai együttműködés, a táji természeti értékeke kíméletes bemutatása

élőhelyek védelmét biztosító művelés



2.2.1. a jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

A. Vonzó, élhető, fenntartható települési környezet, intézményrendszer kialakítása

A település hosszú távú célja, hogy vonzó települési környezetet alakítson ki a lassan növekedő népessége számára. A fenntartható és vonzó környezetben a cél az, hogy megfelelő intézményi ellátottság mellett képes legyen a fiatalok megtartására és gyermekvállalásra való ösztönzésére, a középső korosztály igényeinek kielégítésére, valamint az idősek számára is megfelelő intézményi háttérrel és települési környezetet biztosítani.

1 lakóterületi fejlesztések mértékének realizálása

A célok megvalósítása érdekében javasolt a meglévő lakóterületek és intézményterületek bővítése. A település gyorsforgalmi kapcsolatának kiépítése a községen áthaladó főút forgalomterhelését csökkenti, így az út menti területek lakóterületi fejlesztése jelenik meg fejlesztési célként.

2 helyi védett építészeti értékek megőrzése

Az épített környezet fontos részei a helyi védelem alatt álló építészeti értékek, melyek megőrzése fontos cél. Ezen építészeti elemek felújítása, állagmegóvása hozzájárul a vonzó települési környezet kialakításához, mely a helyi lakosok lakókörnyezetének javításához, új lakók letelepedésének ösztönzéséhez és a turizmus fellendüléséhez is hozzá járulhat.

3 a község hagyományos arculatának, építészeti léptékének megőrzése

Az előző részcéliban meghatározottakhoz hasonlóan a hagyományos települési arculat és építészeti lépték megőrzése hozzájárulhat ahhoz, hogy a meglévő és új lakók számára vonzó, hangulatos lakókörnyezet legyen biztosítva. A település hagyományos, értékes arculatát a településképi arculati kézikönyv tartalmazza, mely egy tájékoztató, ajánló kiadvány. A településképi arculatának megőrzéséhez szabályozási szinten a község településképi rendeletében megfogalmazottak az irányadók.

4 idősek otthonának bővítése

A település gyermekintézményei és egészségügyi intézményei megfelelően működnek. Az idősek otthonaként működő szociális intézet kapacitásai végesek, mely az növekvő igényekkel nem összeegyeztethető. Cél a jelenlegi intézmény központként való megtartása mellett bővítési lehetőségek biztosítása.

5 lakó és gazdasági funkciók zavarmentes együttéléséhez az eltérő rendeltetések elkülönülése

Annak érdekében, hogy a község lakóterületein olyan lakókörnyezet alakulhasson ki, mely biztosítja az ott élő emberek nyugalma és zavaró tényezők nélkül kielégíti rekreációs igényeiket, szükség van a különböző rendeltetésű területek elkülönítésére. Ennek adnak jogszabályi alapot a településrendezési tervek, ahol az egymásra zavaró funkciójú területek elhelyezkedésének, egymással való kapcsolatának meghatározása történik. Fontos szempont, hogy az egymásra zavaró hatású lakó és gazdasági területek egymástól minél messzebb kerüljenek kialakításra. Amennyiben erre nincsen lehetőség, szükséges azok egymástól való elkülönítése megfelelő szélességű védőfásítással.

6 közösségi zöldfelületek kialakítása, közteretek létrehozása

A közösségi zöldfelületek a település életében kiemelkedő fontossággal bírnak, az egészséges települési környezet elengedhetetlen elemei. E területek helyet biztosítanak a közösségi programok megszervezésére, illetve a mindennapi életben a közösségi élet találkozási pontjai találhatóak e területeken.

7 új települési központ kialakítása, közterületek, utak rendezettségének javítása, utcafásítások kialakítása

A településnek szüksége van új települési központok kialakítására, melynek potenciális helyszíne az egykori vasútállomás jelenleg leromlott állapotú épületének környezetében van. Fontos cél továbbá a települési utak minőségének javítása, illetve az utak menti növényzet, fásítás kialakítása, egységesítése, mely szintén hozzájárul a község élhetőbb, fenntarthatóbb kialakításához.

B. Térségi gazdasági központ és „turisztikai kapu” kialakítása a repülőtér környezetében lévő alulhasznosított, barnamezős területeken

A település célja, hogy hosszútávon a térség gazdasági központjává válhasson, mellyel párhuzamosan a repülőtér biztosította kapcsolatok által a Balaton turizmusának fogadó települése is.

1 repülőtér barnamezős területein gazdasági területek kialakítása a hozzá kapcsolódó infrastruktúra kiépítésével

A gazdasági fejlődéshez szükséges vizsgálni a repülőtér hosszú távú fejlesztési szándékait és az ahhoz szükséges területeket lehatárolni a településen. A repülőtér üzemeltetése nem a település kezében van, így nem tud beleszólni a fejlesztési elképzelésekbe. Cél a település és a repülőtér céljainak az összehangolása a közös sikerek elérése és az összehangolt működés megvalósítása érdekében.

A repülőtér számára nem szükséges, azonban az annak környezetében elhelyezkedő, így a repülőtérhez kapcsolódóan annak minden környezeti terhelésével érintett területeken cél egy térségi gazdasági központ kialakítása. A terület gazdasági potenciálját erősítik a 3. pontban bemutatott tervezett közlekedési kapcsolatok, melyek a települést és a természetvédelmi területeket elkerülve, az azokra való környezeti hatásokat minimalizálva biztosítanak új lehetőséget a gazdasági területek megközelítésére.

Cél az újonnan kijelölt gazdasági területekhez kapcsolódó infrastruktúra kiépítését pályázati forrásból megvalósítani önkormányzati szerepvállalással. A gazdasági területekhez kiépített infrastruktúra a potenciális beruházók számára vonzerőt jelent, akik így a településen hozzák létre telephelyüket.

2 a település gazdasági központjának áthelyezése a repülőtér barnamezős területeire

A település meglévő gazdasági területei számára szükséges fejlesztési, bővítési lehetőséget hagyni, azonban mérlegelni kell a termőföldként való hasznosításukat is. Alapvető cél, hogy a település azon területei, melyek átlagnál jobb minőségű termőföldek, azokat a jövőben is mezőgazdasági termelésre használják. Ennek megfelelően a település a településszerkezeti tervben gazdasági területként kijelölt, azonban beépítésre még nem került átlagnál jobb minőségű termőföldet igénybe vevő fejlesztési szándékától visszalép. A gazdasági

fejlesztések megvalósítása érdekében cél az alulhasznosított barnamezős területek igénybe vétele a repülőtér környezetében.

A település célja a mezőgazdasági területek fejlesztése. A külterületeken lévő majorságok számára a fejlesztési lehetőségeiket maximalizáló szabályozás létrehozása a cél.

3 úthálózati fejlesztések, gyorsforgalmi útkapcsolat kiépítése

A térségi gazdasági központ kialakítása a repülőtér biztosította nemzetközi kapcsolatok, illetve a tervezett gyorsforgalmi utak által biztosított lehetőségek miatt kedvező helyzetbe kerülhet. E fejlesztési irányok az országos területfejlesztési dokumentumokat tekintve is rögzítésre kerültek.

A közlekedési infrastruktúra hálózat megvalósuló fejlesztésével a település gazdasági szerepkörét jelentősen megnöveli.

4 a jelenleg használaton kívüli vasútvonal újbóli hasznosítása, iparvágány kialakítása

A repülőtér fejlesztési szándékai között szerepel a vasúti kapcsolat biztosítása. Ennek megfelelően a jelenleg használaton kívüli vasútvonalat a településrendezési tervekben kötöttpályás vasúti területként szükséges jelölni. A repülőtér és az azok melletti gazdasági területek feltárására új vasúti nyomvonal kialakítására szükséges területet biztosítani.

5 új vállalkozások letelepedésének elősegítése

A településrendezési tervekben meghatározásra kerülő gazdasági és kutatás-fejlesztési rendeltetésű területeken a vállalkozások megtelepedésének ösztönzése a település érdeke. A település lakóinak egy része a környező településeken talál csak megélhetést, a település céljai közé tartozik, hogy e lehetőségek egy részét helyben tudja biztosítani.

6 meglévő vállalkozások bővítési lehetőségeinek megteremtése

A helyi vállalkozások fejlesztési lehetőségeinek megteremtése, ösztönzése szintén a település érdekeit szolgálja. Fontos, hogy a helyi vállalkozások erősödni tudjanak, ezzel biztosítva helyben szolgáltatásokat, munkahelyeket a község lakói számára.

C. A táji, természeti adottságok védelme a térséggel együtt működve, ökoturizmus fejlesztése

A település táji és természetvédelmi területekben rendkívül gazdag, hiszen a települést is érinti a Kis-Balaton különleges élővilága, mely nemzetközi és országos természetvédelmi kategóriák alapján védett terület. A településnek is célja ezen élőhelyek védelme. Ennek érdekében a helyi szinten is szükségesnek tartják olyan szabályozás létrehozását, mely maximálisan igazodik a természetvédelmi célok eléréséhez.

térségi ökoturisztikai együttműködés, a táji természeti értékeke kíméletes bemutatása

A település célja, hogy a természeti értékekre épülő ökoturizmus a térséggel, környező településekkel együtt valósuljon meg.

2	
	A település külterületein a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken elsődleges fontosságú a természetkímélő művelés megvalósulása. Mindennek a Natura 2000-területekre vonatkozó kezelési tervek, előírások és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park ajánlásainak megfelelően kell megvalósulnia.

2.2.2. a fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Lakóterületek

A népesség alakulását figyelembe véve megállapítható, hogy a községben lassú lakónépesség emelkedés tapasztalható. A hatályos településrendezési tervekben kijelölt lakóterületi fejlesztések mennyisége túlzó, felesleges, így azok csökkentése javasolt olyan mértékben, hogy maradjon lehetőség az újonnan letelepedőknek. Cél a jelenleg üresen álló ingatlanok újbóli használatba vétele, ezek felújításának ösztönzése.

Gazdasági területek

A település célja, hogy a térségi gazdaság központjává válhasson. A gazdasági fejlesztések számára a meglévő gazdasági területek bővíthetőségi lehetőségeinek biztosításán túl új területek kijelölése szükséges. A Zala utca mentén lévő gazdasági területeknek bizonyos mértékű bővítési lehetőséget szükséges biztosítani, azonban a repülőtér és a Zala utca között kijelölt nagy kiterjedésű gazdasági területkijelölésektől vissza szükséges lépni. E területek ugyani átlagnál jobb minőségű termőföldek, melyek mezőgazdasági művelésre alkalmasak. A megszüntetett gazdasági területek helyett a repülőtér alulhasznosított barnamezős területeit szükséges igénybe venni gazdasági hasznosításra, ahol a térség új ipari parkjának létrehozása a cél.

Az új gazdasági területeken megtelepedő vállalatokkal kapcsolatban elvárás, hogy a természetvédelmi területek közelsége miatt maximálisan ügyeljenek környezeti hatások és ártalmak minimalizálására, valamint a területrendezési törvényben előírt és a település építési szabályzatába is rögzített zöldfelületi mutató és fásítási kötelezettség teljesítésére.

A gazdasági területek feltárása a tervezett gyorsforgalmi út bekötő útjáról tervezett, így a teherforgalom elkerüli a település lakóterületeit. Cél a jelenleg használaton kívüli vasútvonal újbóli hasznosítása, mely egy iparvágány kiépítését követően kapcsolódik a repülőtér melletti gazdasági területekhez.

Közlekedési hálózat

A közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálatakor alapvetően a közúthálózati szerep által szükséges paraméterek betarthatósága kell, hogy domináljon, másodlagos szerephez juttatva a kialakult épített és tulajdonjogi környezet adottságait. Amennyiben a közlekedési létesítmények elhelyezése a kialakult közterületeken megoldható, a magáningatlanok, épületek érintettsége nyilván indokolatlan.

Az útterület-szélesítéseket csak ott célszerű biztosítani (illetve fenntartani), ahol az szakmailag egyértelműen szükségesnek és belátható időn belül az önkormányzat (vagy az állam) részéről végrehajthatónak tűnik — egyéb esetben e döntésnek súlyos anyagi következményei lehetnek.

A szabályozás, utakat érintő módosítását a településen ennek tükrében mérlegeltük, és javasoljuk módosításra.

A jelenlegi közlekedési hálózatot alapvetően elegendőnek tartjuk a település belterületi, helyi, kistérségi (szomszédos települések) és az országos hálózathoz való kapcsolat kiszolgálására. A szomszédos települések közúton közvetlenül, vagy több állami út érintésével megközelíthetők.

Az előrevetített forgalom nagyságok alapján a település lakott területén lévő közutak kapacitás-fejlesztést nem igényelnek. A meglévő állami közutak vonatkozásában a jelenlegi nyomvonalakon olyan fejlesztés nem tervezett, ami belterületen a változó útterület szélességek jelentős módosítását igényelné. A gyorsforgalmú úthálózat részeként tervezés fázisában van viszont az M76 számú út, amely egyrészt érinti a település közigazgatási területét, másrészt a helyi úthálózathoz való kapcsolódása hatással van a helyi közlekedési infrastruktúra néhány elemére.

A meglévő-megmaradó önkormányzati utak, mind kiszolgáló-lakó utcák. A kialakult beépítések következtében adott — változó — szabályozási szélességűek, jelentős részük szilárd burkolattal ellátott. A meglévő szabályozási szélességeken belül a helyi lakó-kiszolgáló forgalom hosszú távon is megfelelő szolgáltatási szintet ad.

Ennek értelmében belterületen a meglévő jogi környezet gyakorlatilag a beépítéshez igazodik, melynek eredményeként viszont az OTÉK által kívánt közterületi szélességek nem biztosítottak. Bár a közlekedési létesítmények (utak, járdák) csökkentett paraméterekkel ezeken a részeken már ki vannak építve, a szabvány szerinti keresztmetszeti elhelyezhetőséget feltétlen felülvizsgálatra — lehetőség szerint bővítésre — javasoljuk. Az állami mellékutak vonatkozásában ez az adottság kiemelten felülvizsgálandó, az OTÉK 30m-es előírányzatát, illetve a területrendezési tervekben rögzített kerékpáros nyomvonalak pozícióját figyelembe véve. A belterületi úthálózat bővítése tovább szükséges azokon a helyeken, ahol egyéb területi fejlesztések koncepciója szerepel a szabályozási tervben.

Ahol az útterületek szabályozása az épített és tulajdonjogi környezet megóvása miatt nem teszi lehetővé 6-7m-nél szélesebb területek kijelölését, ott vegyes forgalmú, vagy egyirányú utak kialakítását javasoljuk megvalósítani.

Több lokális, de egyben átfogó problémakör is az egyes létesítmények melletti parkolás megfelelő megoldásának hiánya. A közintézmények, és egyéb forgalomvonzó objektumok (temető, közösségi ház, üzletek, iskola) környékén a gépjárművek elhelyezése egyes területrészekben jelenleg csak részben megoldott, melynek elsődleges oka vélhetően a beépítési, és tulajdonjogi adottságokra, illetve ebből következően a szükséges hely hiányára vezethető vissza. Az érintett helyeken a közlekedési létesítmények – parkolóhelyek számára terület kijelölését, szabályozását tartjuk indokoltnak.

Fentiek alapján a településrendezési tervben közlekedési vonatkozásban szükséges beavatkozások:

Közúti közlekedés:

- A település közigazgatási területén a megvalósuló közúti fejlesztések kapcsán (pl. M76 gyorsforgalmú út) a szabályozási, szerkezeti tervek felülvizsgálata szükséges — a kialakult állapotok figyelembe vételével.
- Az állami mellékutak területének bővítési lehetőségeit felül kell vizsgálni, belterületen az épített környezet, és a magántulajdon védelmének szem előtt tartásával. A meglévő közlekedési területsávok mértékének meghatározásánál — *amennyiben persze a közlekedési és infrastrukturális létesítmények szabvány szerinti keresztmetszeti elhelyezhetősége igazolt* — az épített környezet, és a magántulajdon védelme prioritást élvez.
- A helyi kiszolgáló utak szélességének, a terület-bővítések biztosításának felülvizsgálatánál szintén a fenti elv követése javasolt, melyet megalapoz az önkormányzat ezirányú törekvése is.

Vasúti közlekedés:

- A meglévő, de használaton kívüli vasúti pálya koncepció szerinti megtartásának felülvizsgálata indokolt, a területének későbbi felhasználási lehetőségeivel.
- Előző ponttal szoros összefüggésben a repülőtér vasúti iparvágánnyal való esetleges kiszolgálásának vizsgálata szintén releváns.

Légi közlekedés:

- A Hévíz – Balaton Airport repülőtér fejlesztése kapcsán az érintett terület felhasználás felülvizsgálata releváns. Ez érinti a reptér környezetében lévő közlekedési hálózat, egyrészt a létesítmény saját területén belül, másrészt a meglévő infrastruktúra csatlakozási pontjain.
- Fontos felülvizsgálni és elemezni a repülőtér országos úthálózathoz való csatlakozásának lehetőségeit, illetve a helyi közlekedési (és egyéb) infrastruktúrához való viszonyát, kapcsolódását (pl. létesülő sármelléki ipari park).

Kerékpáros közlekedés:

- Fontos a magasabb rendű területrendezési tervekben előirányozott kerékpáros nyomvonalak szabályozási és szerkezeti tervbe való adoptálása — koncepcióval, esetleg tervvel rendelkező kerékpárút szakaszok megvalósításához a szükséges területek biztosítása (az utak területének szükséges mértékű szélesítésével, vagy önálló nyomvonalak kijelölésével).
- A közelmúltban megvalósult kerékpáros létesítmények szerkezeti és szabályozási tervbe való adoptálása szintén releváns, illetve a hierarchiai szerepük alapján a kerékpáros hálózat jelenlegi és tervezett állapotának aktualizálása.

Gyalogos közlekedés:

- Belterületen a gyalogos közlekedés járdákon bonyolódik. A meglévő utaknál és a tervezettekénél is az útburkolat mindkét oldalán gyalogjárda kialakítását javasoljuk – kivéve azokon a területeken, ahol a beépítés egyoldali. A szabályozási tervben elszórtan néhány önálló gyalogos út került kijelölésre a lakott területrészekben, melyek indokoltságát javasoljuk megvizsgálni.

Közösségi közlekedés:

- Az autóbusz-megállókat öbölben javasoljuk elhelyezni, így a szabályozási szélességen belül kell azoknak helyét biztosítani szükséges. A megállóhelyek elérhetőségét az autóbusz-útvonalakon maximum 500 m-ben határozzuk meg. A településen tervezett fejlesztések meglátásunk szerint további autóbusz megállóhelyek létesítését nem igénylik.

Parkolás:

- Több lokális, de egyben átfogó problémakör is az egyes létesítmények melletti parkolás megfelelő megoldásának hiánya. A közintézmények, és egyéb forgalomvonzó objektumok környékén a gépjárművek elhelyezése jelenleg csak részben megoldott, melynek kapcsán a várakozási szokások értékelése mellett, a parkolási igényeket célszerű kiszolgálni a releváns létesítmények környezetében. Adott esetben megoldást jelenthet az párhuzamos, vagy merőleges beállású várakozóhelyek kialakítása — melyek helyszükségletét a szabályozási tervben biztosítani kell.

3. kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz

3.1. a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi és gazdasági adatok meghatározása, javaslat a műszaki infrastruktúra térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

A jövőképből és célokban előrevetített demográfiai folyamatok a település népességének megtartását célozza, növekedése nem várható. E folyamatok tükrében a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt lakóterületi fejlesztési területek nagyságát és tervezett funkcióját felül kell vizsgálni, azok rendeltetését a település fenntartható fejlesztése érdekében és a fejlesztések racionalitásának ismeretében módosítani, területét a már beépült területekre kell koncentrálni.

Térségi kapcsolatok, elhelyezkedés

Sármellék térségi kapcsolatai és elhelyezkedése egy átlagos községhez képest jóval kedvezőbb. Ennek oka a meglévő repülőtér nyújtotta térségi, országos és nemzetközi kapcsolat, a Balaton közelsége, illetve a főúttal való közvetlen kapcsolat. A tervezett M76-os gyorsforgalmi út a település térségi kapcsolatait tovább fogja javítani.

Területfejlesztés, területrendezés

A területfejlesztési dokumentumokban a település a repülőtér fejlesztése kapcsán szerepel elsődlegesen, mely a térségi turizmusának fontos kapcsolatát biztosítja. A területfejlesztési dokumentumokban a repülőtér melletti ipari park fejlesztése is célként került meghatározásra.

A település társadalma

Sármellék lakosság száma az elmúlt időszakban lassú növekedést mutat, azonban előregedő a társadalom továbbra is. Mindezek miatt fontos a fiatalok megtartására irányuló intézkedések meghozatala. Iskolázottságot tekintve elmondható, hogy a középfokú, illetve szakmunkás végzettséggel rendelkezők vannak többségben.

A település humán infrastruktúrája

A településen a gyermekintézmények a térségi igényeket is kielégítve működnek, valamint az egészségügyi ellátás is megfelelő minőségben és biztonságosan működik. A település szociális intézménye, az idősek otthona szintén térségi igényeket is kielégítve üzemel, azonban a férőhelyek száma elérte a maximumot, így az otthon bővítése szükséges.

A település gazdasága

A településen az alapvető gazdasági-szolgáltató egységek megtalálhatóak, így élelmiszerbolt, pékség, iparcikk üzlet. Mindezen túl rendelkezik kozmetikai szalonnal, benzinkúttal is. A település gazdasági telephelyei a Zala utcába koncentrálódnak, ahol a baromfikeltető üzem okoz némi konfliktus a bűzhatásai miatt. Alulhasznosított barnamezős területként jelenik meg a településen a repülőtér, melynek ipari fejlesztése térségi cél is egyben.

Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

Az önkormányzat gazdaságfejlesztő tevékenysége közé tartozik a pályázatok keresése, igénybe vétele, mellyel infrastrukturális fejlesztéseket kívánnak elérni. Ebben érintett terület a repülőtér területe, mely mellett ipari parkot kívánnak létrehozni.

Településüzemeltetési szolgáltatások, „okos város” települési szolgáltatások:

A település a településüzemeltetési feladatainak eleget tesz, „okos város” módszertan alapján készült dokumentummal nem rendelkezik.

Táji és természeti adottságok

A település gazdag táji és természeti értékekkel rendelkezik. A község külterületét egykor kiterjedt mocsárvilág jellemezte, mely a 19. században lezajlott lecsapolások hatására szűnt meg. A mocsárvilágot a 20 század közepétől részben helyreállították, így a terület életközösségei részben regenerálódtak. A település nyugati része az Alsó-Zala-völgyhöz, míg keleti része a Kis-Balatonhoz tartozik.

Védett, védendő táji-, természeti – értékek, területek

A település területén több védett élőlény talál menedéket. Ezen élőlények, illetve élőhelyük védelme érdekében, valamint a hagyományos táji egység megőrzése okán a településen nemzetközi, országos és helyi természetvédelmi kategóriák is megtalálhatóak. A település külterületeinek nagy része valamely védelmi kategóriába besorolható.

Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A település zöldfelületi ellátottságát tekintve elmondható, hogy jó adottságokkal rendelkezik. Fontos megemlíteni azonban, hogy a belterületi utcafásítások a legtöbb esetben hiányosak, valamint hiányoznak a zöld közterületek, közkertek a településről.

Tájhasználati konfliktusok értékelése, zöldfelületi rendszer problémái

1. A repülőtér környezeti terheléséből adódó konfliktusokkal a település együtt él. A repülőtér gazdasági fejlesztési lehetőségeket, turisztikai előnyöket jelent, melyek elősegítik a település fejlődését.
2. A repülőtér mint alulhasznosított barnamezős terület jelenik meg a tájba, mely vizuális és funkcionális konfliktus is egyben.
3. A légvezetékek negatív vizuális hatása érvényesül a település bel- és külterületein egyaránt.
4. A művelés, legeltetés felhagyásának következtében a rétek cserjésedése, beerdősülése kezdődött meg néhány helyen, mely a réti élőlények élőhely csökkentését eredményezik.
5. Idegenhonos növényfajok térhódítása a honos populációk kiszorítását eredményezik, mely negatív természeti hatásokkal jár.

Az épített környezet vizsgálata

Az épített környezetet vizsgálva érzékelhető a település szerkezetén és épületállományán a község kialakulásának története. Az ősi településrészek még őrzik az egykori szerkezetet, jól kivehető a később hozzáépült Újfalu területe. Konfliktusként jelenik meg a település központi területén az egykori vasútállomás, mely leromlott, elhanyagolt. E terület egy méltó településközpont kialakításának potenciális helye. A repülőtér alulhasznosítottsága, elhanyagoltsága és leromlott épületállománya szintén konfliktusként jelenik meg.

Művelési ágak, minőségi osztályok

A település közigazgatási területére vonatkozó művelési ágak megoszlása alapján látható, hogy Sármelléken legnagyobb arányban szántók vannak jelen, melyet az erdő művelési ág követ. Ez alapján megállapítható, hogy a területen alapvetően mezőgazdasági funkciók dominálnak.

Tulajdonjogi vizsgálat

Sármellék földrészleteinek tulajdonjogi vizsgálata alapján a földrészletek állami, önkormányzati tulajdonban állnak, továbbá egyházak, egyesületek, gazdasági társaságok, szövetkezetek illetve legnagyobb arányban természetes személyek birtokolnak területeket.

Építmények vizsgálata

Az építmények vizsgálatára a településképi arculati kézikönyv alapján került sor, mely hét részre osztotta a települést az eltérő beépítési karakterek szerint.

Épített környezet értékei

A településen egy műemléki épület található, valamint a helyi védelem alatt álló épületek is fellelhetőek. Védendő továbbá az ősi településszerkezet az egykori Sármellék és Égenföld területén.

Közlekedés

A település térségi kapcsolatok tekintetében kedvező pozícióban található, illetve nemzetközi kapcsolata is biztosított a repülőtér által. A tömegközlekedés a Volán Busz Zrt. helyközi és távolsági járatain biztosított. A település környezetében üzemben lévő vasútvonal nem található, azonban Sármellék és Balatonszentgyörgy között 11 kilométer hosszan a régi vasút nyomvonala még fellelhető. A településen elhelyezkedő repülőtér fejlesztése szükséges ahhoz, hogy valódi nemzetközi szerepkörrel rendelkezzen.

A község közigazgatási területén kiépített kerékpáros létesítmények találhatóak a 76. számú főút települési átkelési szakaszának nyugati oldalán, a Dózsa György utca északi szakaszán, a Zala utca – Ízek utca nyomvonalon, valamint a Zala folyó keleti oldali árvízvédelmi töltésén északi irányba, a zalaapáti kerékpáros Zala-hídig.

3.2. az örökségi értékek és védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú fenntartható fejlesztésre

Műemlékek:

- Református harangláb

Megnevezés:	Védettségi kategória:	Műemléki jegyzékszám:	Hrsz.:
Ref. harangláb	Műemlék	6324	245/1

Helyi védett épületek

Szám:	Megnevezés:	Cím:	Hrsz.:
HV-01	Parasztház	Kossuth Lajos utca 43.	15
HV-02	Parasztház	Kossuth Lajos utca 56.	65
HV-03	Parasztház	Petőfi Sándor utca 32.	174
HV-04	Parasztház	Kossuth Lajos utca 12.	505
HV-05	Parasztház	Kossuth Lajos utca 11.	507
HV-06	Parasztház	Kossuth Lajos utca 4.	539/1
HV-07	Bürü		8/1

A földrajzi helyzetéből adódóan mozgalmas múlttal rendelkező község történelmének hagyatékai a műemlékek és a néhány helyi védettséggel rendelkező épület. Az önkormányzatnak célja, hogy a település identitását hordozó építészeti emlékek megmaradjanak, az országos védelem mellett a helyi védelem hatékony rendszerrel működjön. Célja, hogy az országos műemlékek környezetében szűkebb területen az ex-lege műemléki környezetben olyan építész-szabályozás lépjen érvénybe, mely a környezet és a műemlék harmonikus építészeti egységét megteremti. Célja továbbá, hogy a helyi védett épületek listája a településrendezési eszközök felülvizsgálata során kibővüljön és tartalmazza mindazon épületeket és építményeket, melyek építészeti értékük mellett jelentős településtörténeti vonatkozással rendelkeznek. Célja, hogy egyedi épületek védelme mellett a település történelmi központja, történelmi múlttal rendelkező meghatározó térfalai utcaképvédelmet és építészeti arculatot meghatározó szabályozást kapjanak.

4. megvalósítás eszközei és azok nyomon követése

A településfejlesztési koncepció hosszútávú fejlesztési terve a községnek. E koncepcióban megfogalmazott célok jelentős része nem az önkormányzat fejlesztései során jön létre, a célok megvalósulására az önkormányzatnak csak közvetett hatása van. A közvetett hatás legfontosabb eszköze a településrendezési eszközök – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv – átgondoltságában, fejlesztést ösztönző, ugyanakkor rendezettséget biztosító, ésszerű keretet nyújtó szerepében van. Új eszközként alkalmazható a 2016. évben hatályba lépett településképvédelméről szóló törvény, melynek végrehajtása a településképi arculati kézikönyv és azt követően a helyi településképi rendelet megalkotásával tervezett. Az önkormányzat a változások illetve fejlesztési igények tükrében a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottakat illetve azok végrehajtására szolgáló eszközrendszerek közül a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet legalább 4 évente, a településszerkezeti tervet legalább 10 évente felülvizsgálja.