

# **ÖREGLAK**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**  
(IGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSÁT MEGHATÁROZÓ)

**LEÍRÁS**

**2003**

# ÖREGLAK

## község

### igazgatási területének felhasználását meghatározó

#### LEIRÁS

**A leírás mellékletét képezik az alátámasztó munkarészek. A leírást a mellékletekkel együtt kell alkalmazni.**

#### I.

ÖREGLAK község településrendezési terve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló - többször módosított - 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) előírásai alapján készül.

Az Étv. 2.§. 27. pontja és a 7.§. (3) bekezdés a) pontja figyelembevételével az önkormányzat elkészítette és 77/2001. (VI.28.) Kt. Sz. határozattal jóváhagyta a község *településfejlesztési koncepcióját*.

A koncepcióban megállapította, hogy

- a település falusias és mezőgazdasági jellegű, amelyen nem kívánnak változtatni; igazgatási területe, belterülete (szükség esetén kismértékű korrigálást kivéve), és utcarendszere nem változik;
- a fejlesztéseknek a lakosság ellátását és foglalkoztatását, infrastrukturális fejlesztését kell szolgálnia a környezeti adottságok figyelembevételével;
- a kereskedelem és szolgáltatás, valamint a mezőgazdasági termelés a magánszektorban biztosítható, ezért – a belterületi földek igénybevételével - házhely terület kialakításával kell a helyben maradást elősegíteni.

A koncepció a balatoni törvényből e településre meghatározott fejlesztési igényeket is számba vette, a táji és épített környezet védelmét meghatározta.

A településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióval összhangban készül. A terv az államigazgatási és önkormányzati, valamint a lakossági egyeztetések figyelembevételével készül és kerül jóváhagyásra. Mellékletét képezi az alátámasztó szakági munkarész.

E tervekkel összhangban készül a település szabályozási terve és a helyi építési szabályrendelete a kül- és belterületekre, a beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területekre.

## A TELEPÜLÉS ADOTTSÁGAI, MŰKÖDÉSE

Regionális kapcsolatrendszerét az határozza meg, hogy Marcalitól 19 km-re a város agglomerációjának külső övezetében, határán helyezkedik el, ahol a középfokú kapcsolatok biztosítottak. A kapcsolatrendszerbe beépülhet Fonyód (15 km), Balatonlelle, Balatonboglár város közelsége az agglomerációs körzetével való kapcsolata miatt. A középfokú és felsőfokú kapcsolata 35 km-re lévő Kaposvárral is jelentős.

A település Lenyeltóti (8km), Buzsák (3 km) nagyobb települések által határolt területen, Pusztakovácsi, Somogyvár, Somogyvamos, Kisberény szomszédságában, illetve a balatoni üdülőkörzet déli peremén/határán a Balaton déli részén, a Nagyberék peremén helyezkedik el.

A Pogány völgyi kistérség egyik települése. A község igazgatási területe völgyekkel gazdagon szabdalts dombvidéken fekszik, szép táji környezetben.

Közúton a Kaposvár- Balatonboglár/Fonyód útról és erre az útra Marcaliból induló, településen átvető útról közelíthető meg. Vasúton a Kaposvár-Fonyód közötti járat egyik megállóhelye a településben van.

A település (2072 ha igazgatási területének) jellege a terv készítésekor használata szerint **falusias jellegű** építési használat a 72 ha belterületen, más meghatározásban a beépítésre szánt lakó, gazdasági és különleges területen és a beépítésre nem szánt területeken. Szőlőterülete: 165 ha. Lakossága 1800 fős nagyságrendű.

A település jellemzője a lakosság foglalkoztatásával, annak lehetőségével azonos **mezőgazdasági jelleg**. A beépítésre szánt területe teljes egészében belterület, lakóterületek, lakóépületek túlsúlyával.

A *tipikusan falusias és mezőgazdasági* jellegen kívül a balatoni üdülőkörzetbe tartozását figyelembe kell venni.

Az igazgatási területe, belterülete, kertövezete (volt zártkertje), gazdasági területe, továbbá a településszerkezetét meghatározó utcarendszere lényegesen nem változik.

Közlekedési rendszere kialakult, nem változik. A településen halad át a Marcali és Kaposvár-Balatonboglár/Fonyód közötti állami úthoz csatlakozó út, ezeken keresztül lehet a települési és a településen kívüli kapcsolatokat biztosítani.

Elektromos energiával, vezetékes ivóvízzel, szennyvízzel és gázzal ellátott. Kommunális hulladék elszállítása településen kívülre történik. A szemét lerakóhelyet és a döngkutat megszüntették. Lakóterületre zavaró hatású zajos üzeme nincs.

A belterület keleti részén a volt állattartó telep épületei időközönként használatban vannak, gazdasági funkciója maradhat. A vadfeldolgozó és a takarmány feldolgozó is ebben a megmaradó környezetben helyezkedik el.

Műemléki jelentőségű objektum a rom.kat. templom és kápolna, továbbá a híd. Régészeti lelőhelyek a településben a központban és a Szentkúti dűlő környékén vannak.

Védendő gyep, legelő, nádas területek vannak a településben, melyek művelési ága nem változtatható meg. Természetvédelmi és vízvédelmi területek megváltoztatása nincs tervezve.

Bányaterülete nincs. A területen nincs nyomástartó berendezés, távhő vezeték, gáz- olaj berendezés, gázüzemű jármű üzemanyag ellátó berendezés és nem is tervez a településrendezési terv.

(Öreglak települést érintő)

## REGIONÁLIS ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

### **Településrendezési terv:**

A település területére 1978-ban készült Öreglak összevont rendezési terv. A tervet a SOMOGYTERV készítette, 1988-ban módosította. 1996-ban Balázs Lajos területrendezési tervező újabb módosítást készített az Önkormányzat mindegyiket jóváhagyta.

A most készülő településrendezési tervben lényeges eltérést nem kell számba venni, azonban a területfelhasználásban és a közművesítésben bekövetkezett változásokat (megvalósított fejlesztéseket) és az új törvényi feladatok előírásait szerepeltetni kell. A tervezés során, elsősorban a regionális összefüggések, valamint térségi kapcsolatok miatt Somogy megye Területrendezési Terve (SMTT) programja, valamint a 2000. CXII. Tv. a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTT) és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (BTSZ) előírásait és adatait is figyelembe vettük.

### **Pogány-völgye területfejlesztési koncepció szerint:**

- a térségen belül a települések közötti kapcsolatok javítása;
- a környezeti értékek védelme, a hulladékgazdálkodás, szennyvízelvezetés és – kezelés korszerű megoldása, gázvezeték kiépítése.

### **Somogy megye Területrendezési programja szerint:**

(a szakágak között felsoroltakat nem ismétlem; pl: népesség, közlekedés, stb.)

- A településrendszerben (regionális szerepkörrel nem rendelkező) település.
- Belterjes agrárterület.
- Pogány patak völgy szennyezettségének csökkentése.

### **Balatoni Területrendezési Szabályzat**

#### **... előírásai, idevonatkozó intézkedései:**

A védelmi övezetek szabályozási előírásai közül

- természetvédelmi övezet **V-2,3**,
- táj- és településkép védelmi övezet **T-1**,
- tájrehabilitációs övezet **R-1**,
- felszíni szennyeződésre érzékeny övezet **SZ-1,2**,
- felszínmozgásra érzékeny területek övezete **P-1,2**,
- felszíni vízminőségvédelmi övezet **F-1**,

a funkcionális övezetek szabályozási előírásai közül

- térségi szerkezeti tervben meghatározott infrastruktúra hálózat övezet **I-1,2**,
  - települési övezet **U-1, X-1**,
  - termelési övezet **M-1,2, E-1,2**
- jelű alövezetek jelöltek a települést érintően.

## II.

### TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Az OTÉK 3.§. (3) bekezdése alapján kötelezően elkészítendő alátámasztó munkarészek fejezetei tartalmazzák mindazokat az adottságokat és javaslatokat, melyek a településrendezés beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeiben figyelembevételre és megfogalmazásra kerültek. Ennek megfelelően

- a tájrendezési fejezet tartalmazza a domborzati, földtani, éghajlati, vízrajzi, növényzeti és talajadottság ismertetéseket,
- a környezetalakítási fejezet a víz, a levegő, a föld védelmét, a zajvédelmet és a zöldfelületeket,
- a közlekedési fejezet a közúti és vasúti helyzetet és javaslatokat,
- (fejezetenként) a közművesítési és hírközlési helyzetet és javaslatokat,
- (önálló munkarészben) az építészeti értékvizsgálatot és a kulturális örökségvédelmi tanulmányt benne értékvizsgálattal (természeti környezet, településszerkezet, épületállomány), értékvédelemmel (területhasználat és természetvédelem, településkép és kilátásvédelem, régészet, műemlék és helyi védelem).

A szomszédos területfelhasználási egységek egymásra hatását és az esetleges káros hatások kiküszöbölését a tervek és a HÉSZ figyelembe vette.

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

A *belterület határa* lényegesen nem változik, a belterület nem esik egybe a beépítésre kijelölt területtel, mivel a belterületen kívül Baráti területét be kell vonni a belterületbe és idetartozó a gazdasági terület is. Mély fekvésű és erdővel borított része beépítésre nem alkalmas.

A településnek lehatárolható központja van, itt megtalálhatók az intézmények, melyek települési feladatokat látnak el.

Szerkezetét, utcarendszerét, az utcaképet és annak karakterét meg kell őrizni.

#### **Lakóterület:**

Kialakult utcában kialakult beépítés a jellemző. Átlagos méretű telekszélességek és mélységek mellett keskeny telkek és a hosszan elnyúló kertek, valamint a nagy szélességű és kis mélységűek egyaránt megtalálhatóak. Ugyancsak megtalálhatóak a 70-es és 80-as években – a mindig aktuális OÉSZ-ekben meghatározott mértékben – kialakított telkek és a beépítés.

Megengedett legnagyobb szintterület: 0,5.

Épületek a telkek utcavonala mentén előkert nélkül vagy minimális méretű előkerttel épültek, ez egyben a beépítési sávot is meghatározza. Mögöttük a kert helyezkedik el, ahol csak a kertgazdálkodáshoz szükséges létesítmények helyezhetők el. Az utóbbi cca. 30 évben beépített telkeken általában 5,0 m előkertekkel és kisebb területekkel megvalósított beépítés a jellemző.

A lakóterületek építési használatuk szerint falusias területfelhasználási egységként határozhatók meg. Az eltérő telekméreték és az adottságok alapján több alegység különböztethető meg, ezeket a szabályozási terv tartalmazza. A lakóterületen megtarthatók mindazok az épületek, amelyek működnek, és olyan használatú épületek tervezhetők, amelyek megegyeznek a falusi lakóterületre vonatkozó előírásokkal.

Három elhatárolható egysége van a lakóterületnek:

- egyik: a hagyományos lakóterület, nagy méretű (mélységű) telkekkel, mely a településben volt régen kialakított eredeti telkek (Lf – 1);
- másik: mint előző, de kisebb méretű telkekkel a 70-es, 80-as években kialakított telkek, a kialakításukkor érvényben volt OÉSZ-ek előírt mértékében és beépítési előírásaival (Lf - 2);
- harmadik: mint Lf-2 övezet, de ikerházas beépítéssel (Lf –3);

#### **Településközpont vegyes terület:**

E területbe tartozik a település központja (Vt), melyben az intézmények, a műemlék jellegű, helyi védelemre javasolt épületek találhatóak. Rossz állapotú épületek elavulása után közösségi épület vagy zöldterület javasolt a területen. A tulajdonosi helyzet esetleges változtatása esetén minőségi zöldterület kialakítása célszerű. A Jankovich kastély környezete megegyezik a helyi védett területtel. Ez utóbbiban a védett épületek, és erdő területek tartoznak. A terület és az épületek védelme egybeeső és összehangolandó.

Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,4.

#### **Gazdasági terület:**

A településben elsősorban az állami gazdaság és annak helyi központja volt jellemző és a gazdasági területe, azon belül az épületei is jellemzőek voltak.

A volt TSZ major állattartó épületeit környezetvédelmi és közegészségügyi egyetértéssel használják a meglévő helyen. A továbbiakban állattartás céljára csak az állattartó helyi szabályrendelet alapján lehet működési engedélyt adni. Önkormányzati rendeletben kell az állattartást szabályozni, ebben a tartási technológiát meg kell határozni a működés feltételeként, továbbá a környezetvédelmi és közegészségügyi hatósággal tisztázandó az egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény. Ez utóbbit záros határidőn belül meg kell valósítani.

A település másik gazdasági területe a Vadfeldolgozó és környezete, melynek területén csak a nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható. E gazdasági területek (Gksz) kereskedelmi, szolgáltató használatúak lehetnek a jövőben. Ugyancsak ide tartozik a ciframalom és területe, mely a halászati eszközök tárolására használt.

A területek elektromos, víz, ellátása biztosított, szennyvíz elvezetése egyedileg megoldott, de ezt felül kell vizsgálni és megfelelő módon, szükség szerint át kell alakítani.

Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség – Gksz: 2,0 Gip: 2,5.

### ***Különleges területek:***

Különleges terület a temetők és a sportpálya területe.

A temetők (Kt) és a sportpálya (Ksp) a település igényeit kielégítik, szabályozásuk nem szükséges. Burkolt úton történő megközelítés és a parkolás megoldandó.

Elektromos és vízi közművek az temetői épületbe bekapcsoltak, szennyvízelvezetésről gondoskodni kell.

Az összefüggő belterületi erdőterületben csak a turisztikával összehangolt, közösen használható létesítményeket lehet elhelyezni: a Park utca folytatásaként közvetlenül a parkolást, erdészeti egyeztetéssel esőbeálló, WC csoport, büfé épületegyüttest.

Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,0.

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### ***Közlekedési és közmű területek:***

#### **KÖZLEKEDÉS**

##### Közúti közlekedés

A település külterületén halad át a Kaposvár - Balatonboglár közötti országos jelentőségű út. Erről ágazik le az Öreglak - Marcali ( 6704 sz ) összekötő út, ez utóbbi a belterület főutcáján halad át. A szabályozási szélessége kialakult, növelése nem szükséges.

A SMTT a térségre vonatkozóan lényeges közútfejlesztési javaslattal él. Közülük Öreglak szempontjából a tervezett Marcali - Tamási másodrendű főútvonal nyomvonala érinti a 020 hrsz talajút helyén. Szabályozása külterületen 30-30 méter a talajúttól északi irányban.

##### Vasúti közlekedés

A település a Kaposvár - Fonyód fővonal mellett fekszik. Öreglak közigazgatási területén épült ki az öreglaki vasútállomás és a buzsáki vasúti megállóhely is. A vasút területét nem kell szabályozni, jelenlegi állapotában és területén megfelelő.

##### Tömegközlekedés

Öreglak tömegközlekedési kapcsolatait a Fonyód - Kaposvár közötti vasútvonal biztosítja. Az állomáson a közvetlen balatoni járatok kivételével mindegyik vonat megáll. A közúti tömegközlekedést a távolsági buszjáratok biztosítják. Az ellátottság megfelelő. A település fontosabb pontjain az autóbusz megállók kiépítettek.

##### Kerékpárút hálózat

A BTSZ országos jelentőségű kerékpárutat tervez a Kaposvár-Balatonboglár közút mentén és helyi jelentőségűt a település északkeleti részén. A Balaton körül tervezhető kerékpárút nyomvonalához a meglévő talajutakat figyelembe kell venni.

##### Helyi közúthálózat

A település helyi gyűjtő útja a Marcalit Öreglakkal összekötő 6704 sz út ( Fő utca ), mely kb 2 km hosszú, megfelelő szélességű. Ebből nyílnak a település lakóútjai. Az utcák kialakult szabályozási szélességét nem kell megváltoztatni, az a kialakult utcaképpel így van összhangban.

A közutak műszaki állapota megfelelő. A járda helyenként hiányzik, illetve csak az út egyik oldalán található. A járdák műszaki állapota változó, helyenként igen rossz.

##### Légi és vízi közlekedés

A településben nem tervezett

### Közlekedésfejlesztés:

A BTSZ és a SMTT előírásaival egyezik: a tervezett Marcali - Tamási másodrendű főútvonal nyomvonala a település területét a 020 hrsz talajút helyén érinti, a kerékpárutak a talajutak mentén kialakíthatók.

### KÖZMŰVEK

#### Ivóvízellátás

Öreglakon 1964-ben épült ki a vízmű a vezetékes ivóvízellátás azóta biztosítható. A vízbázist Öreglak területén található három kút biztosítja. Határérték feletti vasat és mangánt tartalmaz, kezelésre szorul. A rendszer működése megfelelő, fejlesztését az üzemeltető nem tervezi.

A vízbázis sérülékeny

#### Szennyvízelhelyezés

A Pogányvölgyi települések szennyvízcsatornázására terv készült. Szennyvízcsatorna kiépítése a településen 2003-ban befejeződött A balatonlellei regionális telep fogadja be a kistérségbe tartozó települések, köztük Öreglak szennyvizeit.

#### Csapadékvízvezetés

Öreglak község közigazgatási területe a Balaton vízgyűjtő területén fekszik. A község csapadékvizeinek fő befogadója a Pogányvölgyi víz és a Malomárok. A jelenlegi megoldás megfelel, de középtávon a csapadékvízvezetés felülvizsgálandó és a környezetvédelmi követelményeknek megfelelően teljeskörűen megoldandó főleg és elsősorban az erózióveszélyes területeken.

#### Elektromos ellátás

A település elektromos energia ellátását a 20 kV-os 6. jsz Kaposvár - Balatonboglár gerinc biztosítja. A fogyasztókhoz a 0,4 kV-os elektromos energia ellátása a település területén levő 7 db transzformátoron keresztül kerül. A települési hálózat légkábelekkel épült ki. A hálózat a település távlati igényeit ellátja.

#### Gázellátás

Öreglak vezetékes gázellátása kiépült. A térség gázellátását a kisberényi 5000 m<sup>3</sup>-es gázátadónál csatlakozó nagy-középnomású vezetékről kapja. A lakosság a szolgáltatáshoz hozzáférhet. Az igények kielégítésére a rendszer biztonsággal megfelel. A településen PB cseretelep is üzemel.

#### Telefonellátás

A község vezetékes telefonellátását a MATÁV Rt biztosítja. A települést közvetlenül a marcali digitális központról látják el. A kiépített rendszer az analóg és ISDN vonalak biztosítására egyaránt alkalmas. A biztonságos ellátást fejlesztéssel kell növelni.

Belterületen a közterületeken kialakított út területén vannak a vízi közművek, elektromos és hírközlési vezetékek. A fogadók (trafó, nyilvános telefon) területigényes elhelyezését, helyeit, ha védőterületeket kell meghatározni, akkor a szabályozási terv külön jelöli. Külterületen a vezetékek, fogadók elhelyezkedése megfelelő. Területigényes fejlesztési igények nem merültek fel, ezért a tervben sem szerepelnek.



### **Zöldterület:**

A belterületen a meglévő zöldterületeket meg kell tartani. A koncepcióban javasolt fejlesztéseket meg kell valósítani. A Jankovich kastély udvarában lévő és a kastélyhoz északi irányban csatlakozó erdő és vízfelületeket meg kell tartani. A meglévő és tervezett zöldterületeket megfelelően karban kell tartani és gondozni.

### **Erdőterület:**

Az erdő területek a bel- és külterületen helyezkednek el. Ezen erdők zömmel összefüggően jelentkeznek. Összefüggő erdőterületek és a növényzet elsősorban védelmi célú (Ev), egészségügyi (Ee) rendeltetésű, környezetet javító. A védelmi erdők összehangoltak a BTSZ védelmi célú övezeteivel: a V-3 ökológiai hálózattal érintett, és a T-1 tájképvédelmi területtel.

Nagy kiterjedésű belterületi erdőterület vízfelülettel és sportpályával a Jankovich kastélyhoz tartozó parkterület, melyet jelentőségének megfelelő hangsúllyal kell kezelni (az itt található és védett kastéllyal együtt). A belterületi erdőben az Ev és Ee jelű erdőterületek határai módosíthatók. Építés csak az erdészeti hatóság egyetértésével végezhető az OTÉK és HÉSZ előírásai figyelembevételével a funkciókhoz kapcsolható létesítmények (a sportot és turisztikai kívánalmakat egyaránt kielégítő épületek és parkolók) esetében.

Más megközelítésben: ide tartoznak a meglévő és a tervezett erdők. Fenntartásukat a vonatkozó törvények szerint biztosítani kell.

A település nyugati és délnyugati területén található gazdasági hasznosítású (Eg) erdők. A gazdasági erdők hasznosítása az erdőtörvény szerint történhet az erdő csökkentése nélkül.

**A balatoni intézkedések a környezeti állapot megtartását és fejlesztését javasolják. Az eddigi intézkedések szerint az erdő területek növekedtek és a tervezett növekedésekkel a környezeti állapot javul. A területek BTSZ szerinti megkülönböztetésének biztosítása érdekében a természetvédelemre és tájképvédelemre javasolt területek megfelelő kialakítását meg kell oldani az erdő kezelése, fenntartása során. A területek kezelése használata, hasznosítása a BTSZ-ben előírt feltételek biztosításával lehetséges.**

### **Mezőgazdasági terület:**

Három jól elkülöníthető területfelhasználási egysége van:

- általános mezőgazdasági (árutermelő) terület (Má) a szántóföldek területe;
- kert - szőlő, gyümölcsös (volt zártkert) területe (Mk);
- különleges mezőgazdasági terület (Má-0) , rét, legelő, gyepek, nádas területe;

A mezőgazdasági területek felhasználásának változása nem tervezett. Ennek megfelelően az árutermelő területek körébe a szántóterületek tartoznak, melyek használatára, beépíthetőségére a HÉSZ előírásai alkalmazandók; a kertterület szabályozását szintén a HÉSZ előírásai tartalmazzák, melynél az OTÉK és a BTSZ követelményei is betartandók. A legelő, gyepek, rét, nádas területeken, továbbá a terven jelölt területeken (Má-0) építés nem engedélyezhető.

A balatoni intézkedésekben szőlőkataszterben szereplő területek a valóságban másként jelennek meg (egy részen szántó, más helyen erdő van), melyeknél a jelenleg használt állapot megtartásával kell egyetérteni.

Az északi területen történő csökkentés indokolt, mert meglévő lakóterület a Baráti hegy, melynek megtartása szükséges, javasolható, s ezt a korábbi rendezési terv is tartalmazta. A HÉSZ-ben a lakóterületi övezeti előírásokat kell meghatározni.

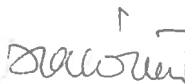
#### **Vízgazdálkodási területek:**

A balatoni vízgyűjtő terület hét részvízgyűjtőjének egyike a Keleti Bozót kis Vízgyűjtő, melynek vízfelületei a településen megtalálhatók. A vízfelületek szomszédságában gyepek, rét és nádas területek vannak a vasút és a belterületi határ között. Ez a terület egyben természetvédelmi terület és védeltséget élvez. Ezt a védeltséget és az állapotot meg kell tartani, karban kell tartani és lehetőség szerint fejleszteni.

Öreglak község csapadékvizeinek fő befogadója a Pogányvölgyben lévő vízfolyások. A vízfolyások rossz állapotban vannak, a patakmeder növényzettel benőtt.

#### **A LEÍRÁST TESTÜLETI HATÁROZATTAL KELL JÓVÁHAGYNI.**

Kaposvár, 2003. október

  
Balázs Lajos  
tervező

# ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

KÉSZÜLT

## ÖREGLAK

KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

A 82 / 2003 sz. tervtanácsi állásfoglalás alapján kiegészítve

2003 - 2004

készítette

Balázs Péter okl. építésmérnök  
építész vezető tervező  
É1 02-0520

felelős tervező

Balázs Lajos építésmérnök  
településtervezési vezető tervező  
TT 1 14-057/2001

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet (OTÉK) meghatározza az önkormányzatok területrendezéssel kapcsolatos feladatát, kötelezettségét, a készítendő tervi munkarészek kötelező tartalmi előírását.

Az önkormányzatoknak 2003 december 31.-ig kell elkészíttetniük rendezési terveiket; ennek részeként a településszerkezeti-, a szabályozási terveket és a helyi építési szabályzatot. A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarészeit az OTÉK ( 3.§.(3) bekezdés ) az alábbi körben írja elő:

- tájrendezési-,
- környezetalakítási-,
- közlekedési-,
- közművesítési, hírközlési javaslat.

A szakági alátámasztó munkarészeket az OTÉK előírásainak megfelelő tagoltsággal állítottuk össze.

A tervezési terület; Öreglak község, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (BKÜTT) elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (BTSZ) megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzetébe tartozó település, melynek szabályozására az Étv és OTÉK előírásain túl a BKÜTT és BTSZ előírásai is alkalmazandók.

A szakági munkarészek elkészítése során a fenti előírásokon túl figyelembe vettük a területre vonatkozó országos, regionális, megyei és kistérségi területfejlesztési, területrendezési terveket és előírásokat, ágazati koncepciókat.

A szükséges egyeztetéseket elvégeztük, a szakhatóságokkal és szolgáltatókkal, véleményüket az alátámasztó munkarészekbe beépítettük.

## TÁJI ADOTTSÁGOK LEÍRÁSA

Magyarország kistáji kataszterei szerint Öreglak a Keleti - Belső-Somogy kistáj északi nyúlványán helyezkedik el.

### Domborzati adottságok

A kistáj a Nagyberek - Dráva-völgy, valamint a Marcali-hát és Nyugat külső Somogy közötti hordalékkúp síkság. Tengerszint feletti magassága Marcali - Öreglak vonalában a kistáj átlagánál kissé alacsonyabb, 130 - 140 méter. Jellemző felszíni formák a futóhomokformák: hosszanti garmadabuckák, szélbarázdák, maradékgerincek, garmadák, széllyukak. A futóhomokfelszíneket északi és déli irányú, viszonylag sűrű, de lapos völgyek tagolják.

Öreglak település területe is a kistáj jellegzetességeit mutatja. A település külterületét észak - déli irányban átszelő főút mentén ( Besliahegy - Nagyhegy - Vasad puszta - Barátihegy ) fennsík jellegű a terület. Ennek peremétől meredek, horhókkal, szakadékokkal, vízmosságokkal tagolt nyugati domboldal húzódik a vasútig, mely az úttal párhuzamos völgy keleti szélén szeli át a falut. A meredek domboldal a szőlőművelés és egyéb emberi tevékenység következtében helyenként teraszos, bevágásokkal, rézsűkkel tarkított.

A völgy mélyfekvésű, a Pogányvölgyi víz és a Malomárok mentén fekszik. Az említett vizek északi irányba folynak, vízgyűjtőjük a Balaton.

A belterülettől délre mocsaras terület alakult ki, attól északra a Pogányvölgyi víz a halastavon keresztül folyik.

### Földtani adottságok

A Pogányvölgyi-víz és a Malomárok holocén öntésüledékek ( agyag, iszap, homok, szerves üledékek ) építik fel, melyek között jelentős területen halmozódtak fel tőzeges üledékek. A vízfolyásoktól nyugatra eső területek felszín közeli rétegeit alapvetően pleisztocén korú, erózióra érzékeny, laza szerkezetű, kis teherbírású futóhomokos képződmények építik fel. A medervonalaktól keletre eső területek felszín közeli rétegeit is pleisztocén, felszínmozgásos jelenségekre hajlamos, erózióra érzékeny közetlisztes (lössös) képződmények alkotják a völgyoldalon a pannon agyagos rétegek helyenkénti foltszerű megjelenésével.

A külterület keleti - észak-keleti részén húzódó völgy- és domboldali területek ( kerterületek ), valamint az alacsonyabb fekvésű futóhomokkal borított területek felszínmozgásra hajlamosak.

### Éghajlati adottságok

Mérsékelt meleg, mérsékelt nedves éghajlatú terület. A napsütéses órák száma évi 1950 - 2000, ebből nyáron 780 - 800, télen 190 - 200 óra. Az évi középhőmérséklet 10 - 10,3 °C, a vegetációs időszaké kb 16,5 °C. A napi középhőmérséklet éves szinten kb 190 napon haladja meg a 10 °C-t, a fagymentes időszak hossza 193 - 198 nap. Hőmérsékleti maximum és minimum értékek +33,5 és - 16 °C. Évi csapadékmennyiség kb 700 - 750 mm. Leggyakoribb az É-i és a Dny-i szél, átlagos sebessége 3,0 m/s körül mérhető.

Az éghajlat különösen a gabonaféléknek és a kapásnövényeknek kedvez.

### Vízrajz

A település területét ( a belterületet is kettéosztva ) a Pogányvölgyi-víz és a Malom árok észak-déli irányú vízfolyásai szelik át. A patakok északi irányba folynak, vízgyűjtőjük a Balaton. A vízfolyások mentén lápos, mocsaras mélyfekvésű területek, illetve halastavak találhatóak. A vízfolyások és a kísérő területek Öreglak domináns településszerkezeti elemei.

A talajvíz viszonyok a település területén változóak, a mélyebb fekvésű területeken a talajvíz szintje a felszín közelében, a homokhátságon akár 10 m alatt található, mennyisége csak a völgyekben jelentős. A kistáj északi területein a vízkészlet kihasználtsága megközelíti a 100 %-ot. Jellemzően kalcium-magnézium- hidrokarbonátos vizek, melyeknek keménysége 25 nk° körüli.

## Talajok

A kistáj észak-déli irányú homokvonalatokon és löszfoltokon - 81%-ban - agyagbemosódásos barna erdőtalajok, a löszös üledékeken - 10%-ban - barnaföldek képződtek. Területhasználat szerint az első esetben 60% szántó, 36% erdő, és 2 - 2%-ban szőlő és gyümölcsös, míg a második esetben 75% szántó, 15% erdő és 5 - 5% szőlő és gyümölcsös. A talajok az első esetben VIII., a második esetben VI. talajminőségi osztályba sorolódnak.

A vízfolyások hidromorf talajképződményei közül az öntés réti talajok részaránya 7%, a réti talajoké 2%.

## Növényzet

Florisztikai szempontból a kistáj a Somogyi flórajárásba tartozik. A kistáj elterjedt potenciális erdőtársulásai között a gyertyános tölgyesek, a cseres tölgyesek és az égeresek említhetők.

A nyílt társulások között elterjedtek a pusztai gyepek és a láprétek.

A település területén többféle természetvédelmi szempontból érintett terület található, melyek a vízfolyások környezetében húzódnak.

## TÁJRENDEZÉssel KAPCSOLATOS VÉLEMÉNYEK

A Magyar Geológiai Szolgálat előzetes nyilatkozata alapján a meredekebb, szabdaltsággal rendelkező domboldalak potenciálisan felszínmozgásos területek. Ez azt jelenti, hogy ugyan felszínmozgásokat eddig nem regisztráltak, ám emberi beavatkozások vagy természetes folyamatok hatására, mely a felszíni vizek lefolyását kedvezőtlenül befolyásolja, vagy a vízre érzékeny közettömegeket bolygatja, a felszínmozgások létrejöhetnek. Az MGSZ által mellékelte és jelen munkarészhez csatolt térképek szerinti területen ( a vízfolyások környezetében ) megkutatott lápföld és tőzeg előfordulások ismertek. A területek építésföldtani adottságai rendkívül kedvezőtlenek, a jelenlegitől eltérő tervezett területhasználatot csak mérnökgeológiai – talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni. A BTSZ Vasadi és Kishegyi kertterület egy részét a vasút és a balatonboglári út között települési területnek jelöli és belterület növelési lehetőséget biztosít. Mindkét feltételnek csak a már zömmel lakóházakkal beépített terület és a szárítózúzó terület felel meg.

A veszélyeztetett területeken a használati mód változatlan marad.

A Bányakapitányság nyilatkozata szerint a település területén külszíni bánya nem ismeretes, szilárdásvány kutatási terület nem érinti, robbanóanyag raktár és szénhidrogén vezeték nem található.

A Somogy Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat előírása, hogy a mezőgazdasági területek használata során ( különösen az erózióra érzékeny területeken ) a talaj minősége nem károsodhat.

Az Állami Erdészeti Szolgálat a település területén 308 ha üzemtervezett erdőt tart nyilván, ebből 269,5 ha gazdasági, 16,7 ha védelmi és 1,3 ha egészségügyi célú. Az erdőterületek jelentős hányada belterületbe esik ( közte a teljes egészségügyi erdőterület ). Ezek a volt Jankovich kastélyhoz kapcsolódnak, vélhetően a volt kastélypark területét fedik.

A Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása és szakvéleménye szerint Öreglak település területe alatt sérülékeny vízbázis található.

A Duna-Dráva Nemzeti Park szakvéleménye és annak mellékletei szerint a település természetvédelmi szempontból több szinten is érintett az alábbiak szerint:

- országos jelentőségű védett természeti területek az „ex lege” védett területek, melyek Öreglak területén található földvár ( hrsz: 17 / 7 ) és kunhalmok ( hrsz: 083/1, /2; 084; 085; 086/2, /3, /5, /6 ).

Ide tartozik még a Somogyvárhoz tartozó Tölösi halastótól északra fekvő lápos terület. Ezen területnél a 0104 hrsz a Földhivatal és az Erdészet szerint erdő, a DDNPI szerint láp. BTSZ-ben F - 1 felszíni vízminőség védelmi övezet, ezért az OTÉK szerinti övezeti besorolás Ev legyen,

- **természeti területek** a Balaton Nagyberék - Buzsáki rétek természetvédelmi területhez tartozó ingatlanok a Pogányvölgyi-víz mentén és a vasút keleti oldalán a halastóval párhuzamosan futó gyepterületek, a halastó területe és a 02 - 06 hrsz erdőterületek.

Ökológiai hálózat része a Pogányvölgy-víz. A természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 18.§ (3) alapján a patak medrétől számított 50 - 50 m-es, a halastó medrétől számított 100 m-es területen belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése tilos. Az említett védőtávolságok mindegyike a természeti terület határán belülre esik.

Kiemelten fontos érzékeny természeti területek a Balaton déli vízgyűjtőjének szárazulatai, berkek, halastavak, nádasok, gyepek és lápos talajon kialakult szántók (2/2002. KöM-FVM Rendelet 2. melléklet I. 4.1.1. pontja alapján).

**A BTSZ előírásaival való összefüggéseket lásd 6. fejezetben!**

**A fejezethez kapcsolódó szakvéleményeket és azok mellékleteit az alátámasztó munkarészekhez csatoltuk.**

## **TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT**

A településszerkezet meghatározó eleme a Pogányvölgyi víz és a Malomárok mentén húzódó széles mélyfekvésű ártér, amely észak-déli irányban szeli ketté Öreglak területét. A vízfolyás a nyugati sík, futóhomokos területeket és a keleti meredek dombvonulatot és az afeletti fennsíkot választja ketté. Az előző területrészen található a hagyományosan ( ősidők óta ) lakott terület és az erdőfoltokkal tarkított szántók, a nyugati és déli tájolású domboldalakra települtek a szőlőskertek, míg a fennsíkon újra szántóterületek találhatók.

### **Belterület**

Öreglak három elkülönülő lakóterületből áll, melyek a korábban említett hagyományos, történeti település területe, a Nagyhegy, Kishegy és Vasadhegy szélén a szőlőhegy lábának „belakása” által keletkezett belterületi egység, illetve a külterületi lakott hely minőségben szereplő Barátihegyi településrész.

A pataktól nyugatra eső lakóterület a Pusztakovácsi felé vezető út mentén, illetve a településközpontot jelentő középkori földvár és a később emellett létrejött kastély és uradalom köré szerveződtek, a központtól távolabb eső területek együttes falu képét mutatják. A porták hosszan elnyúló telkeken állnak, lakóudvar, gazdasági udvar és házikert részekre tagolódnak. A lakóépületek szinte teljes mértékben átépültek az 1960-as, 70-es években.

A szőlőhegyek peremén átalakult területhasználat a művelés és a domborzat által meghatározott telekstruktúrát őrizte meg. A telkek változatos geometriájúak, a rajtuk álló épületeik méretükben, korukban és állagukban is vegyes képet mutatnak.

A belterületről távolabbra eső Baráti hegy épületei ( valamint története is ) önállóan működő kis település képét mutatja. A fennsíkon kialakult lakott hely valaha önálló iskolával is rendelkezett, a kápolna és a temető a mai napig megtalálható.

A lakott területeken olaszhatáros beépítés alakult ki. A lakóépület mögött hosszanti elrendezésű gazdasági épületek állnak.

A telkek használata a hagyományos paraszti életmódnak megfelelően három egymás mögötti részre tagolódik: lakóudvar ( lakóépület ), gazdasági udvar ( állattartó- és tároló épületek ), házikert ( helyenként szántó jellegű ).

A Baráti hegyen a lakótelkek a faluhoz képest kisebbek, az épületek régebbiek, állapotuk rosszabb.

A belterület növelése nem indokolt, a fejlesztési igények a meglévő területen belül kielégíthetők, viszont a Baráti-hegy lakókörnyezetének rendezése szükséges.

A szakági alátámasztó munkarész a környezet alakítás legfőbb elemeivel a víz-, a levegő-, a föld-, a zaj- és rezgésvédelemmel összefüggő javaslatokkal foglalkozik. Az épített környezet-, illetve a kulturális örökség védelmére külön önálló alátámasztó munkarész készül.

A település külterületén, annak észak-keleti részén a dombtetőn található a vadfeldolgozó, a szárítóüzem és a volt ÁG major, melynek területén jelenleg csirketelep, vas- és műanyag üzem, valamint fatelep működik. A belterülethez csatlakozó 056 / 6 hrsz major nem üzemel. A működő telepek által okozott környezetszennyezésről – a tervezés időszakában - nincs tudomásunk.

### Víz védelme

Öreglak vízbázisa sérülékeny, a település területe 49 / 2001. Kormányrendelet 2. melléklete alapján nitrátérzékeny terület.

A közigazgatási területen megközelítően É-D-i irányban a Pogányvölgyi-víz és a Malomárok halad keresztül, melyek a Nagymetszési és a Somogyvár területén fekvő Tölösi halastavakat kötik össze.

A patak vizét koncentrált szennyezés nem éri, a település kommunális szennyvizének elvezetése jelen terv készítésével párhuzamosan megvalósul.

Ugyancsak a vizek védelmét szolgálja a patakmedrek két oldalán biztosítandó minimálisan 6-6 m-es védősáv, e területekről történik a meder tisztítása.

Az ivóvízbázis védelméről, a közutak helyének kerítéssel történő védelméről gondoskodni kell.

### Levegőtisztaság-védelem

Öreglak közigazgatási területén nincs jelentős légszennyező forrás. A legtöbb légszennyezés a téli fűtési időszakban kerül a levegőbe. A közlekedés okozta légszennyezés minimális. A település útjainak forgalma nem jelentős, kizárólag helyi forgalmat bonyolítanak le. A hagyományos szén és fatüzelésről, a gáz bevezetését követően, a lakosság egy része áttért a korszerűbb és levegőtisztább hatású gáztüzelésre. Sokan azonban mindmáig a hagyományos fűtést preferálják, elsősorban anyagi megfontolásból.

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001.(II.14.) Kormányrendelet előírásait a tervezett fejlesztéseknél is be kell tartani.

### Föld védelme, hulladékgazdálkodás

A települések szennyezés érzékenységének a településrendezési tervekben történő feltüntetési kötelezettségét a 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet 34.§ (10) bekezdése írja elő. A települések szennyezés érzékenységének alapja a felszín alatti vizek minőségét érintő védelem. A veszélyeztetettségét illetően öt kategóriába sorolták az ország települései. Öreglak teljes területe felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny (lásd BTSZ előírásait).

Öreglak közigazgatási területén bánya nem üzemel, rekultiválandó tájsebek nincsenek a területen. A föld védelmével összefüggésben elsősorban a települési, kommunális hulladékok gyűjtése szervezett, elszállításuk a településen kívülre történik (Ordacsehi). A folyékony, ún. szippantott szennyvíz a csatornázás elkészülte és a rákötések után nem keletkezik a településen.

A Öreglakon elhullott állatokat településen kívüli döngkútba szállítják (a döngteret felszámolták).

### Zaj- és rezgésvédelem

Jelentős zajhatással járó tevékenység a településen nem folyik. Felhívjuk a figyelmet, hogy az új létesítmények telepítésénél figyelemmel kell lenni a 8/2002.(III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott zaj- és rezgésterhelési határértékekre.



## **Parkterületek, sport- és temető terület**

Öreglak területén több közpark és nagy kiterjedésű erdőterület (tavakkal) található, eltérő mértékű gondozottsággal. A 312 / 14 és 312 / 16 hrsz- eken belüli összesen 1,3 ha területen egészségügyi - szociális rendeltetésű erdőterület van.

A településen sportpálya a belterületen, a kastélyparkban található.

A temető belterületen található, körülményei rendezettek, bővítését kell tervezni.

A közcélú zöldterületek aránya, nagysága megfelelő.

Javasoljuk, az utcák melletti fásítás továbbfejlesztését, melynél a térségben honos növények, fafajták telepítését célszerű preferálni. A házak előtti zöldterületek rendezettek, sok helyen virágosítottak.

**A BTSZ előírásaival való összefüggéseket lásd 6. fejezetben!**

**A fejezethez kapcsolódó szakvéleményeket és azok mellékleteit az alátámasztó munkarészekhez csatoltuk.**

Somogy megye közlekedési helyzete, elérhetősége, a települések közötti közlekedési kapcsolatok vonatkozásában hátrányos adottsággal rendelkezik. A megye egyes térségeinek az elérhetősége rossz, jelentős forgalmi utak hiányoznak, sok az un. zsáktelepülés. A hátrányos helyzet Öreglak esetében nem jellemző.

A település közlekedési helyzetét az alábbi területeken értékeljük:

- közúti közlekedés,
- tömegközlekedés,
- vasúti közlekedés,
- kerékpár-úthálózat,
- helyi közúti ellátottság.

### **Közúti közlekedés**

A település külterületén halad át a Kaposvár - Balatonboglár közötti országos jelentőségű út. Erről ágazik le az Öreglak - Marcali ( 6704 sz ) összekötő út, ez utóbbi a belterület főutcáján halad át.

A SMTT a térségre vonatkozóan lényeges közútfejlesztési javaslattal él. Közülük Öreglak szempontjából a tervezett Marcali - Tamási másodrendű főútvonal nyomvonala érinti a 020 hrsz talajút helyén.

### **Vasúti közlekedés**

A település a Kaposvár - Fonyód fővonal mellett fekszik. Öreglak közigazgatási területén épült ki az öreglaki vasútállomás és a buszáki vasúti megállóhely is.

### **Tömegközlekedés**

Öreglak tömegközlekedési kapcsolatait a Fonyód - Kaposvár közötti vasútvonal biztosítja. Az állomáson a közvetlen balatoni járatok kivételével mindegyik vonat megáll. A közúti tömegközlekedést a távolsági buszjáratok biztosítják. Az ellátottság megfelelő. A település fontosabb pontjain az autóbusz megállók kiépítettek.

### **Kerékpárút hálózat**

A BTSZ országos jelentőségű kerékpárutat tervez a Kaposvár-Balatonboglár közút mentén és helyi jelentőségűt a település északkeleti részén. A Balaton körül tervezhető kerékpárút nyomvonalaéhoz a meglévő talajutakat figyelembe kell venni.

### **Helyi közúthálózat**

A település helyi gyűjtő útja a Marcalit Öreglakkal összekötő 6704 sz út ( Fő utca ), mely kb 2 km hosszú, megfelelő szélességű. Ebből nyílnak a település kiszolgáló lakóútfajai, melyek részben hosszanti vonalvezetésűek, részben szövetet alkotnak. Az utcák kialakult szabályozási szélességét nem célszerű megváltoztatni, az a kialakult utcaképpel így van összhangban.

A közutak műszaki állapota megfelelő. A járda helyenként hiányzik, illetve csak az út egyik oldalán található. A járdák műszaki állapota változó, helyenként igen rossz.

### **Légi és vízi közlekedés**

A Balatoni Törvény a 015 hrsz és a tőle délre lévő somogyvári 0286 hrsz (124 ha 5988 m<sup>2</sup>) földrészleten repülőteret tervez és ehhez védőterületet jelöl ki. A törvény szerint a SMTT-nek kell az ingatlan használatát és a védőövezetében folytatható tevékenységet szabályozni. A megyei terv nem szabályoz,

ezért a több fordulós HM egyeztetés alapján dönt el, hogy a terület különleges honvédségi terület besorolást kap, repülőterként történő hasznosítása a jövőben nem tervezett, a védőtávolságok előírására nem tartanak igényt.

Vízi közlekedés a településben nincs.

### **Közlekedésfejlesztési javaslat**

A BTSZ és a SMTT előírásaival egyezik a tervezett Marcali - Tamási másodrendű főútvonal nyomvonala. A település területét a 020 hrsz talajút helyén érinti.

**A BTSZ előírásaival való összefüggéseket lásd 6. fejezetben!**

**A fejezethez kapcsolódó szakvéleményeket és azok mellékleteit az alátámasztó munkarészekhez csatoltuk.**

### Ivóvízellátás, szennyvízelhelyezés

Öreglakon 1964-ben épült ki a vízmű a vezetékes ivóvízellátás azóta biztosítható.

A vízbázist Öreglak területén található három kút biztosítja, melyeknek kapacitása  $664 \text{ m}^3 / \text{nap}$ . A vízminőség nem minden paraméterében megfelelő, ugyanis határérték feletti vasat és mangánt tartalmaz, kezelésre szorul.

A teljes hálózat hossza 6060 fm.

A vízmű  $100 \text{ m}^3$ -es víztoronnyal rendelkezik. A vízművet a DRV RT üzemelteti. A rendszer fejlesztését az üzemeltető nem tervezi.

Öreglakon a házi bekötések száma 100%-osnak tekinthető. A fogyasztott víz mennyisége 2001-ben napi átlag  $191 \text{ m}^3$  volt.

A Pogányvölgyi települések szennyvízcsatornázására, vízjogi engedéllyel rendelkező terv készült.

Szennyvízcsatorna épül, kiépítése a településen 2003-ban befejeződik. A BTSZ a település területén kistérségi szennyvízkezelő telep építését irányozza elő, mely ugyanitt F - 1 alövezetbe esik. A BTSZ-től eltérően a balatonlellei regionális telep fogadja be a kistérségbe tartozó települések szennyvizét.

### Csapadékvíz elvezetés

Öreglak község közigazgatási területe a Balaton vízgyűjtő területén fekszik. A község csapadékvizeinek fő befogadója a Pogányvölgyi víz és a Malomárok. A jelenlegi megoldás megfelel, de középtávon a csapadékvíz elvezetés felülvizsgálandó és a környezetvédelmi követelményeknek megfelelően teljeskörűen megoldandó főleg és elsősorban az erózióveszélyes területeken.

### Elektromos ellátás

A település elektromos energia ellátását a 20 kV-os 6. jsz Kaposvár - Balatonboglár gerinc biztosítja. A fogyasztókhoz a 0,4 kV-os elektromos energia ellátása a település területén levő 7 db transzformátoron keresztül kerül. A települési hálózat légkábelekkel épült ki. A hálózat a település távlati fejlesztési igényeit képes ellátni. A DEDÁSZ a volt AGRO STAR területén a közelmúltban jelentősebb fejlesztést hajtott végre.

### Gázellátás

Öreglak vezetékes gázellátása kiépült, a lakosság közel 100%-a a szolgáltatáshoz hozzáférhet. Ellátatlanság csak azokon a területeken van, ahol ezt a lakosság nem igényelte. A térség gázellátását kisberényi  $5000 \text{ m}^3$ -es gázátadónál csatlakozó nagy-középnomású vezetékről kapja. Gázfogadó és nyomáscsökkentő a település területén a 0182 hrsz földrészleten van. Az igények kielégítésére a rendszer biztonsággal megfelel. A településen PB cseretelep is üzemel.

### Hírközlés ( telefonellátás és műsorszórás )

A község vezetékes telefonellátását a MATÁV Rt biztosítja. A települést közvetlenül a marcali digitális központról látják el. A kiépített rendszer az analóg és ISDN vonalak biztosítására egyaránt alkalmas.

Egyes mobil telefon hálózatok vételi lehetősége a településen megfelelő, mások változó térrésszel rendelkeznek.

A nem kábelen üzemelő országos televízió és rádiók műsora a település területén megfelelően fogható.

Öreglakon helyi tv nem üzemel, kábeltévé hálózat - mely magánüzemeltetésű társulás - a település kis hányadát látja el.

**1. TERMÉSZETVÉDELMI ÖVEZET****V - 2 védelemre javasolt területek**

Susány (061, 062, 063/2, ../5, és ../6 hrsz nyugati fele a T-1 határig) és a Malomi erdő (070-073 hrsz) területe, a Nagymetszés ( halastó ) és a Vasadi-hegy - Baráti-hegy területe.

A Baráti-hegyi lakott hely területe szabályosan kialakított burkolt úttal rendelkező és közművesített, melyen 20 db telek, 16 db lakóház, óvoda, bolt, posta, temető, kápolna, víztorony található.

Az 1996. évi összevont rendezési terv módosítás I. ütemben belterületté nyilvánítandó területnek jelölte, melyet az önkormányzat a 9/1997. (IV:29.) sz Rendelettel elfogadott, azonban a földhivatali átvezetést nem teljesítette.

Az ÖRT-ben szereplő meglévő állapotot tartalmazza a településrendezési tervünk.

A DDNPI a Baráti-hegy lakott hely belterületbe vonásával egyet ért, a mellékelt nyilatkozat alapján.

**V - 3 ökológiai hálózat által érintett egyéb területek**

a 059 hrsz úttól délre eső erdősáv és környezete,

a vasút keleti oldalán a belterülettől északra eső területek a halastó vonaláig tervezett, vagy meglévő erdőterületek;

*Az előző területeket a DDNPI állásfoglalása nem tartalmazza, viszont jelöli a Pogányvölgyi víz környezetét, melyet a BTSZ más védettséggel ( F - 1 ) védi.*

**2. TÁJ- ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI ÖVEZET****T - 1 tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területek**

a 074 - 078 hrsz területek a Malomi erdő és a 079 hrsz út között, melyek használata nem változik

*Az előírásoktól eltérő területfelhasználás tervezése nem történt.*

**3. TÁJREHABILITÁCIÓS ÖVEZET:****R - 1 komplex tájrehabilitációt igénylő területek**

a BTSZ tervlapja Somogyvár területéről átnyúlva a 04/1 és 05 hrsz területek keskeny déli sávját érinti. Ez a megszüntetett somogyvári sertéstelep területét jelenti. Valószínűsíthető, hogy a térképi ábrázolás elcsúszott.

*Az előírásoktól eltérő területfelhasználás tervezése nem történt.*

**4. FELSZÍNI SZENNYEZŐDÉSRE ÉRZÉKENY TERÜLETEK ÖVEZETE****Sz - 1 fokozottan érzékeny területek**

a vasúttól nyugatra a település teljes igazgatási területe,

a vasúttól keletre azzal közel párhuzamosan a Kishegy ( U-1 ) határán, majd a meglévő kerterületen folytatódik az igazgatási határig és (tölcséresedve) növekedve eltér,

a település ÉK-i területe.

**Sz - 2 érzékeny területek**

a település többi területe

*Az előírásoktól eltérő területfelhasználás tervezése nem történt.*

## 5. FELSZÍNMOZGÁSRA ÉRZÉKENY TERÜLETEK ÖVEZETE

- P - 1 felszínmozgásra érzékeny területek**  
a település területét nem érinti

*Az MGSZ állásfoglalása szerint a Nagyhegy - Kishegy - Vasadi hegy - Baráti hegy vonalában a meredekebb, teraszokkal, rézsűkkel és vízmosásokkal szabdalts területek „felszínmozgásra potenciálisan hajlamosak”, melyek geológiai viszonyainak feltárása abban az esetben szükséges, ha ott a meglevő beépített területhez képest további beépítésre kijelölt területet tervez az Önkormányzat*

- P - 2 erózióknak fokozottan kitett területek**  
a Vasadi hegy, Baráti hegy, Kishegy és Nagyhegy alatti területek a vasút mentén

*Az előírásoktól eltérő területfelhasználás tervezése nem történt.*

## 6. FELSZÍNI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI ÖVEZET

- F - 1 víznimőségvédelmi területek**  
a vasút és a belterület keleti határa - 079 hsz út közötti észak-déli irányú sáv

*Az előírásoktól eltérő területfelhasználás tervezése nem történt.*

## 7. INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT ÖVEZETE

- I - 1 közlekedési létesítmények és azok védősávja**  
a Marcali - Tamási tervezett út nyomvonala a 020 hrsz talajút felhasználásával történik, a terv jelöli a repülőtér védőövezetének jelölését a HM nem kéri.
- I - 2 közműhálózatok és azok védősávja**  
a közműhálózatok közül a szennyvíztelep kistérségi rendszerben elkészült a kisberényi gázhálózathoz csatlakozással elkészült

*A szakhatóságok nyilatkozatával és az eltérő megoldásokkal együtt értelmezve az előírásoktól eltérő területfelhasználás tervezése nem történt.*

## 8. TELEPÜLÉSI ÖVEZET

- U - 1 települési területek**  
A BTSZ tervlapjai a nyilvántartott belterületen kívül a Nagyhegy és a Kishegy területének kertterületeit, a Kishegytől a szárítóüzemig tartó külterületet is, valamint a 056 / 6 hrsz majort is U -1 alövezetbe sorolja.  
Az Önkormányzat a belterületi határt az 1996-os ÖRT jóváhagyott módosításának megfelelően kéri a településrendezési tervben megjeleníteni.
- X - 1 gazdasági területek**  
a 0185 hrsz ( volt ÁG major ) felosztásából kialakult területet jelöli, ettől északra a vadfeldolgozót és délre a majorsághoz szervesen kapcsolódó üzemi területeket nem.  
A BTSZ-ben jelölt X - 1 területtől északra a vadfeldolgozó ( 0168/1 hrsz ) területétől az erdőig, valamint délre a 0197, 0198/3-7 és 0198/19-21 hrsz területek is meglevő és működő ipari és szolgáltató területek, melyek M - 1 alövezetben helyezkednek el.

*Az M - 1 alövezet megfelelő mozgásteret biztosít a fenti módosításra az alövezetek megváltoztatása nélkül.*

## 9. TERMELÉSI ÖVEZET

### **M - 1 árutermelési mezőgazdasági területek**

termelési övezeten belüli eltérésekkel, de megfelelően ábrázolódnak, az eltéréseket a jobb tájékozódás érdekében a következő ( M-2, E-1, E-2 ) alövezeti jeleknél részletezzük

### **M - 2 kertgazdasági területek**

kertgazdasági területeket csak a település északi részén levő 0161 hrsz kertterületen ( volt zártkert ) jelöl, azonban a 0167/2 hrsz vonalától az erdőterületig terjedő sávot kihagyja, és M - 1 területbe sorolja

a Nagyhegy területén a 0200/2 hrsz kertterület a tervlap települési területnek ábrázolja, ám itt valójában kertterületi használat van, melyet az Önkormányzat nem kíván megváltoztatni.

### **E - 1 meglévő erdőgazdasági területek**

a tervlapon jelölt meglévő erdőterület az Állami Erdészeti Szolgálat adatszolgáltatása eltérő; ahol az eltérés szántóterület vonatkozású, tervünk erdőterületet jelöl, a védelmi területeken a védelmek előírásait alkalmaztuk

a település déli határán a 011/2 és 011/4 hrsz területek szélén jelölt erdősáv a valóságban nem létezik, ezért tervünk azt nem ábrázolja

0177 hrsz erdészeti útjától északra eső terület a valóságban erdőterületet, a BTSZ azonban M - 1 és C - 1 alövezetnek jelöli

a 0133/11, 0134/3, 0134/4 hrsz területek a valóságban szántók, a DDNPI szerint tervezett természeti terület ( Buzsáki rétek )

### **E - 2 erdősítésre javasolt területek**

a vadfeldolgozótól északra eső ( 0186/13 - 0189 hrsz ) területek meglévő erdők, legfeljebb felújításuk tervezhető

a 0133/13 hrsz-t átszelő közel észak - déli irányú talajútja, mely a 0133/11 hrsz úton folytatódik; ettől az úttól északra eső, a vasút és az erdő által bezárt terület az északi közigazgatási határig a *DDNPI szerint tervezett természeti terület ( Buzsáki rétek )*. *A területen a tervezett eltérő területfelhasználásoknál a védendő érték elsődlegességét vesszük figyelembe, erdőterületet tervünk nem jelöl.*

*Az előírásoktól eltérő területfelhasználás tervezése nem történt.*

## 10. MINŐSÉGI FEJLESZTÉST SZOLGÁLÓ ÖVEZET

### **C - 1 I. osztályú szőlőkataszteri területek**

*a Vasadi hegy és a Baráti hegy kertterületein szerepel az alábbiak szerint:*

- 0161 hrsz volt zártkert területén, annak észak-nyugati ( Baráti hegyi ) területrésze kivételével, mely C-2 besorolású;

- 0177 hrsz ( Vasadi hegy ) egy része, amely erdőterület ez az Erdészet területkimutatásában erdőként szerepel

### **C - 2 II. osztályú szőlőkataszteri területek**

0161 hrsz volt zártkert Baráti hegyi területének észak-nyugati része

Susány ( 063 / 2 hrsz ), valamint Külked ( 029, 030 hrsz ) és Aligvárom ( hrsz: 024/19 északi fele) területrészek, melyek szántóterületek.

*A település jegyzőjének nyilatkozatával együtt értelmezve az előírásoktól eltérő területfelhasználás tervezése nem történt. A területen építési szándékot az Önkormányzat nem támogat.*

## 11. KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK ÖVEZETE

### **K - 1 honvédségi területek**

a település déli részén a 015 hrsz földrészlet

A Honvédelmi Minisztériummal történt többszöri egyeztetés után a szakhatóság a területet OTÉK szerinti különleges területnek kérte jelölni, nem tartott igényt a védőterületre sem

*A szakhatóság előírások figyelembevételével készül a tervezés.*

## 12. A BTSZ ELŐÍRÁSAINAK TELJESÍTÉSE:

**Közlekedés:** a rendszere megmarad (út, vasút).

Új nyomvonalon tervezett Marcali - Tamási II. rendű főút a terv tartalmazza a BTSZ előírása és a szakhatósági nyilatkozatok szerint.

A BTSZ által tervezett: országos kerékpárút nyomvonala a Kaposvár-Balatonboglár út mentén azt út mellett megvalósítható; a térségi kerékpárút a település északi részén kis területen érinti a települést, szanálás mentesen kialakítható, de nyomvonalát pontosítani kell.

A BTSZ 39.§. 1) pontjában a felsorolt 4 reptér között a település területén jelzett nincs feltüntetve, ezért a HM szakhatósággal történt egyeztetések végeredményeként a repteret különleges területnek kell feltüntetni, védőterülete, korlátozása elhagyható.

**Ivóvíz:** a vízbázis sérülékeny. A Vízügyi Igazgatóság előírásait a terv tartalmazza.

**Szennyvíz:** a BTSZ-től elérően a település szennyvízcsatornázása megtörtént. Nem a településben készült el (F-1 területen) a kistérségi szennyvíztelep, hanem a Pogány-völgyi kistérségi társulás területét érintő településekben készült csatornázás a balatonlellei befogadóba vezették.

**Gázellátás:** a vezeték kiépítése megtörtént a bekötések folyamatosan történnek. A vezeték nyomvonala eltér a BTSZ nyomvonalától.

**Bánya:** nincs és bányanyitás nincs is tervezve.

**Elektromos ellátás:** megfelelő, iparterületen tervez fejlesztést a DÉDÁSZ.

**Csapadékvízvezetés:** a település csapadékvizeinek befogadója a Malom árok és a Pogányvölgyi csatorna. A Balatonba vezetett csapadékvizek előtisztítóit ki kell építeni. A háttértelepülések jelenlegi rendszerét felül kell vizsgálni és a szükséges intézkedéseket meg kell tenni középtávon.

**A települési terület:** a BTSZ által megjelölt területen belül korrigálásra szorul a következőképpen:

- a 056/6 hrsz belterületté nyilvánítása elfogadható, a 044/2 és 044/4 hrsz maradjon külterület;
- a településen áthaladó vasúttól keletre megjelölt területből lakóterület csak az 1987-ben kizárt terület visszacsatolása történjen meg, ez egyezik a geológiai szakvéleménnyel is, további területek erózióveszélyes területek, ezért becsatolásuk nem indokolt;
- az előző terület északkeleti szélén ide sorolja a szárítóüzemet a BTSZ, mely iparterület és besorolása helyesen X-1 lenne;
- a szárítóüzemmel szemben, BTSZ-ben jelölt iparterület a meglévő állapot egy részét fedi a településrendezési terv a meglévő valóságos állapotot szerepelteti.

**Erdőterületek:** csökkentését nem tervezzük, néhol korrigálásra kerül sor a meglévő állapot szerint, illetve az erdészeti szakvélemény alapján. Belterületi erdő a Jankovich kúria parkja megmaradó, egy része vízfelület és sportterületként használt. Egészségügyi védelem is jelzett.

**Mezőgazdasági területek:**

- a szántóterületek a BTSZ-hez képest csökkentek, mert ahol erdő vagy vízvédelmi illetve környezetvédelmi okokból változás javasolt, utóbbit előnyben részesítettük (elenyésző mértékű);
- kertterületek közül a megmaradók, melyek a BTSZ-ben jelölt területtel egyezőek 1500 m<sup>2</sup>-es beépíthető területekre lesznek szabályozva, az 1997-es Ökr. szerint.

**Szőlőkataszteri területek:** két kivétellel megegyeznek a BTSZ területével:

- a Vasadi hegy 0177 hrsz egy része C-1 I. osztályú nem található, mert erdő és az erdészet kimutatásában is szerepel;
- a Susány, Külked, Aligvárom területén jelzett C-2 osztályú terület 40 éve már szántó, melyet a jegyző igazol.

**A tájvédelmi és vízminőség-védelmi előírásokat a tervek figyelembe veszik. (eltérés jelezve.)**



**Felszínmozgásra érzékeny és eróziós területek:** a BTSZ – től eltérő megoldás nincs tervezve.

**Szennyeződésre érzékeny területek:** BTSZ – től eltérő megoldás nincs tervezve.

### **A HÉSZ-BEN SZABÁLYOZÁSRA KERÜLŐ KÉRDÉSEK A BTSZ ELŐÍRÁSOKRA HIVATKOZÁSSAL:**

#### **Szabályozások:**

Hirdetőtáblák, köztárgyak, hirdetőberendezések elhelyezhetősége a közterülethasználati rendeletben jelenik meg, ahol a terület használati díját is meg kell állapítani a táblákra, berendezésekre vonatkozó előírásokkal együtt. A HÉSZ-ben ez nem jelenik meg, csak utalás történik a szabályozásra.

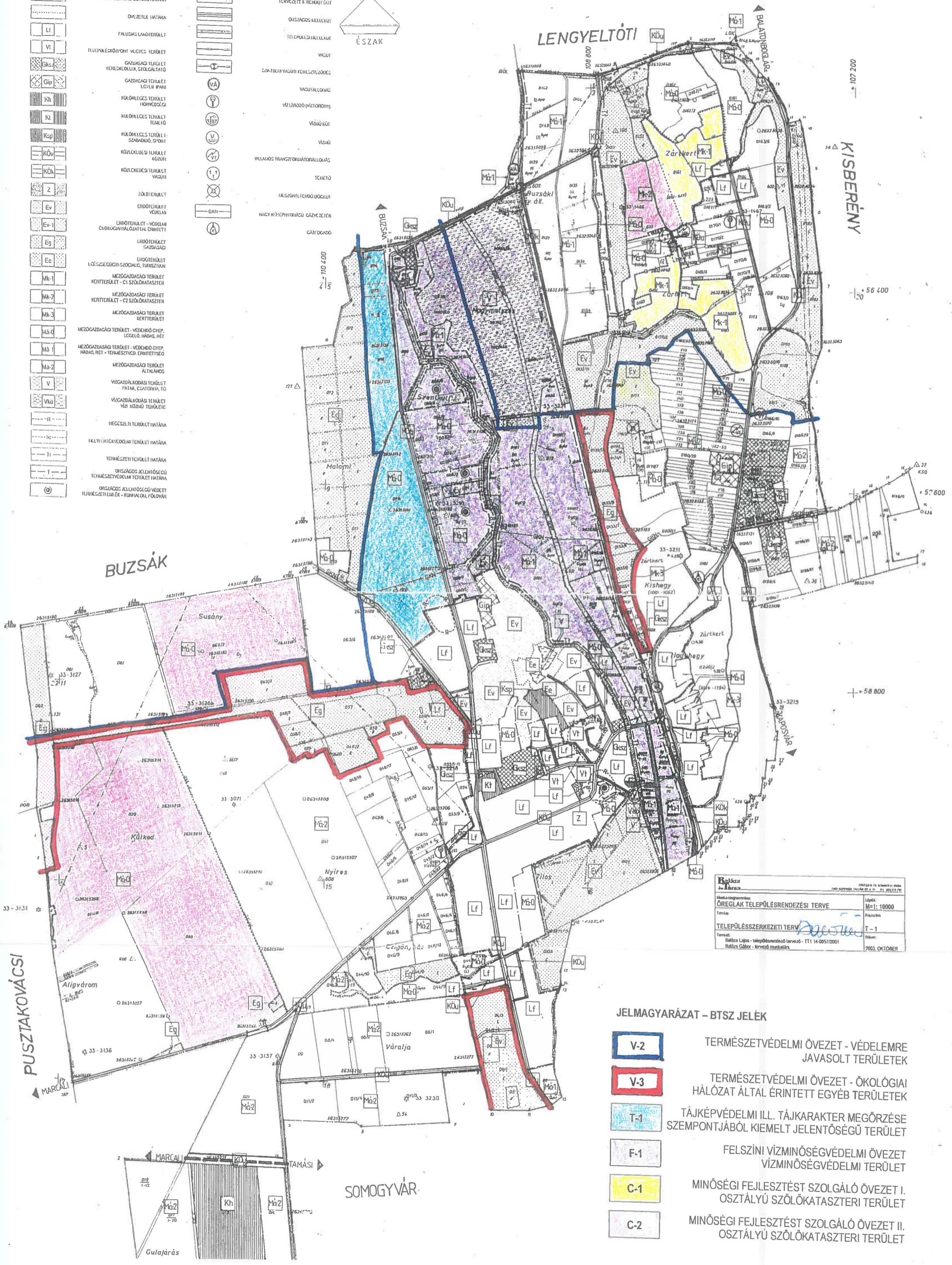
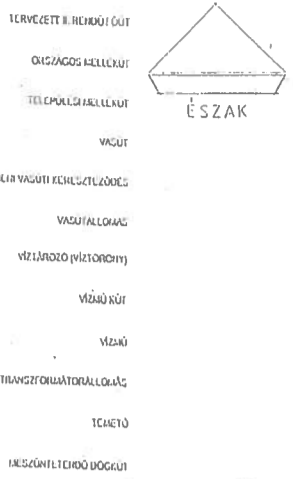
#### **Építési lehetőségek:**

- csarnok épület építése nincs tervezve, nem tervezhető;
- terepszint alatti építmény a telekterület 10%-a felett nincs tervezve, nem tervezhető;
- 10 méternél magasabb torony nincs tervezve, csak a 13.§. szerint tervezhető;
- kertterületen 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb – M-2 jelű – területen építhető gazdasági épület;
- mezőgazdasági területen 3000m<sup>2</sup>-nél nagyobb terület építhető be 3%-ig, lakás is OTÉK szerint;
- meglévő épület egyszer 25m<sup>2</sup>-el bővíthető beépítésre ki nem jelölt területen;
- a megszüntetett somogyvári sertéstelep Öreglakra átnyúló része eredeti állapotba nem állítható vissza a településünkön.



ÖREGLAK  
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE  
TELEPÜLÉSZERKEZETI TERV  
M=1:10000

[Symbol]	KÖZGAZDASági HATÁR
[Symbol]	ULTRIKULTI HATÁR
[Symbol]	ULTRIKULTI SZÁMI TERLEI HATÁR
[Symbol]	TERHÉLTÉLÉSZÁLLÁS EGYÉGI HATÁR
[Symbol]	ÖVEZETEK HATÁR
[Symbol]	FALUSGAI LAKÓTERLEI
[Symbol]	TELEPÜLÉSRÖVID VEGYES TERLEI
[Symbol]	GAZDASÁGI TERLEI KISZÁLLÁS, SZOLGÁLTATÓ
[Symbol]	GAZDASÁGI TERLEI LGTÜB ÉPÍTÉS
[Symbol]	KÜLÖNLEGES TERLEI KÖRNYEZETI
[Symbol]	KÜLÖNLEGES TERLEI TÁJÉRTŐ
[Symbol]	KÜLÖNLEGES TERLEI LÉTESÍTMÉNY, SPORT
[Symbol]	KÖZLEKEDÉSI TERLEI KÖZTÉR
[Symbol]	KÖZLEKEDÉSI TERLEI VÁZSI
[Symbol]	ZÖLD TERLEI
[Symbol]	ÉPÍTŐTERLEI VÉDELMI
[Symbol]	ÉPÍTŐTERLEI - VÉDELMI CSONKOSÁLLÓZATTAL ÖBNETTI
[Symbol]	ÉPÍTŐTERLEI GAZDASÁGI
[Symbol]	ÉPÍTŐTERLEI LÉTESÍTMÉNY, SZOLGÁLTATÓ, TURISZTIKAI
[Symbol]	MEZŐGAZDASÁGI TERLEI KERTTERLEI - CI SZOLGÁLTATÁS
[Symbol]	MEZŐGAZDASÁGI TERLEI KERTTERLEI - CI SZOLGÁLTATÁS
[Symbol]	MEZŐGAZDASÁGI TERLEI KERTTERLEI
[Symbol]	MEZŐGAZDASÁGI TERLEI - VÉDEKÉNDŐ ÖVEZET LEGELO, TÁJÉRTŐ, HÉT
[Symbol]	MEZŐGAZDASÁGI TERLEI - VÉDEKÉNDŐ ÖVEZET NÁDAS, HÉT - TERHÉLTÉLÉSZÁLLÓ ÉPÍTÉSEK
[Symbol]	MEZŐGAZDASÁGI TERLEI ÁLTALANOS
[Symbol]	VÁZSI TERLEI FÁK, CSATORNA, TÓ
[Symbol]	VÁZSI TERLEI VÁZSI TERLEI
[Symbol]	REGESZTETI TERLEI HATÁR
[Symbol]	ULTRIKULTI TERLEI HATÁR
[Symbol]	TERHÉLTÉLÉSZÁLLÓ TERLEI HATÁR
[Symbol]	ÖRÖKSÉGI TERLEI HATÁR
[Symbol]	ÖRÖKSÉGI TERLEI HATÁR
[Symbol]	ÖRÖKSÉGI TERLEI HATÁR



<b>Építész</b> Dr. László	
Munka megnevezése: ÖREGLAK TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Lépték: M=1:10000
Tervező: TELEPÜLÉSZERKEZETI TERV	Rajzszám: T-1
Tervező: Balázs László - településrendező tervező - IT1 14-05/1/2001 Balázs Gábor - tervező munkatárs.	Dátum: 2003. OKTÓBER

JELMAGYARÁZAT - BTSZ JELEK

[V-2]	TERMÉSZETVÉDELMI ÖVEZET - VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLETEK
[V-3]	TERMÉSZETVÉDELMI ÖVEZET - ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÁLTAL ÉRINTETT EGYÉB TERÜLETEK
[T-1]	TÁJKÉPVÉDELMI ILL. TÁJKARAKTER MEGŐRZÉSE SZEMPONTJÁBÓL KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLET
[F-1]	FELSZÍNI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI ÖVEZET VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET
[C-1]	MINŐSÉGI FEJLESZTÉST SZOLGÁLÓ ÖVEZET I. OSZTÁLYÚ SZOLGÁLTATÁSTERLEI TERÜLET
[C-2]	MINŐSÉGI FEJLESZTÉST SZOLGÁLÓ ÖVEZET II. OSZTÁLYÚ SZOLGÁLTATÁSTERLEI TERÜLET