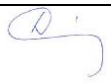
ZOMBA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

AKTUALIZÁVA 2020. november

ALÁÍRÓLAP		
szakterület	név, aláírás	jogosultság
	 Szente Károly	Meridián Mérnöki Iroda Kft ügyvezető
településfejlesztés	 Deák-Varga Dénes	okl. építészmérnök TT 14-0058
településfejlesztés	 Kovács Luca Kinga	tájrendező és kertépítő mérnök
Települési főépítész	 Hajba Csaba	okl. építészmérnök, okl. településmérnök

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS 7

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ 7

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok 7

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata 7

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 10

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai 14

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása 16

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai 16

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata 19

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök 19

1.6.2. A hatályban lévő településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek 19

A községnek eddig még nem készült településrendezési terve és nincsenek hatályban lévő településrendezési eszközei. .....

1.7. A település társadalma 20

1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség 20

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok 21

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.) 21

1.8. A település humán infrastruktúrája 22

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.) 22

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása 22

1.9. A település gazdasága 23

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre 23

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői - nagyobb jellemző vállalkozások, mezőgazdasági, erdőgazdasági vállalkozások, gazdasági telephelyek 23

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése 24

1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.) 24

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat) 25

1.10.Az önkormányzat gazdálkodása 25

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program 25
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere 25
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység 25
1.10.4. Foglalkoztatáspolitika 25
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás 25
1.10.6. Intézményfenntartás 25
1.10.7. Energiagazdálkodás 25
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások 26
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata 26
1.12.1. Természeti adottságok 26
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet 26
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területe 30
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése 31
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata 31
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei 31
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái 32
1.14. Az épített környezet vizsgálata 32
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata 32
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata 35
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter 37
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése 39
1.14.5. Az építmények vizsgálata 39
1.14.6. Az épített környezet értékei 40
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái 48
1.15. Közlekedés 48
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok 48
1.15.2. Közúti közlekedés 48
1.15.3. Közösségi közlekedés 48
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés 48
1.15.5. Parkolás 48
1.16. Közművesítés 49
1.16.1. Víziközművek 49
1.16.2. Energia 49
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények) 50
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) 51

1.17.1. Talaj 51
1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek 51
1.17.3. Levegőtisztaság védelme 51
1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés 52
1.17.5. Sugárzás védelem 52
1.17.6. Hulladékkezelés 52
1.17.7. Vizuális környezetterhelés 52
1.17.8. Árvízvédelem 52
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák 53
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők) 53
1.18.1. Építésföldtani korlátok 54
1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség 54
1.18.3. Egyéb 55
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely 55
1.20. Városi klíma 55
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ 55
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése 55
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 57
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis 57
3.1.1. A folyamatok értékelése 57
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése 58
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata 60
3.2. Problématérkép/értéktérkép 60
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek 62
3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása 64
3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése 66
3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése 66

BEVEZETÉS

A megalapozó vizsgálat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti tartalommal készült.

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Zomba község Tolna megye középső déli részén, a Szekszárdi kistérségben elhelyezkedő, mintegy 2100 lakosú község. A község közigazgatásilag a Bonyhádi járáshoz tartozik, amelyet 25 település alkot, köztük 1 város (Bonyhád) található.

Zombát északon Kistormás, északkeleten Medina, keleten Harc, délkeleten Sióagárd és Szekszárd, délen Kakasd, délnyugaton Bonyhád, nyugaton Kisdorog, míg északnyugat felől Kéty és Felsőnána település határolja.

Zomba a 65. számú országos főútról illetve a 6533. jelű Bonyhád - Zomba összekötő útról közelíthető meg. A község közúton Bonyhádtól 14 km-re, Szekszárdtól 16 km-re, Pécstől 55 km-re, Budapesttől 160 km-re található. A településen vasútvonal nem halad át, a közúton megközelíthető legközelebbi vasútállomás Szekszárd.

A település 30 km-es körzetében A Paksi Atomerőmű, a Kiégett Kazetták Átmeneti Tárolója, valamint Bátaapátiban létesített kis és közepes aktivitású radioaktív hulladékok tárolója üzemel.

A település méretéből adódóan alapfokú települési funkciókat lát el, viszont e funkciókat sikerült megerősíteni az elmúlt években. Zomba község Kéty, Murga és Felsőnána településekkel közös önkormányzati hivatalt működtet.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

Az **Országos Területfejlesztési Koncepció** (továbbiakban OTK) célja, hogy − az Országos Fejlesztéspolitikai Koncepcióval összhangban − kijelölje az ország területfejlesztési politikájának célkitűzéseit, elveit és prioritás-rendszerét, megteremtve a területi szempontok konzekvens érvényesítésének lehetőségét, mind az ágazati szakpolitikák, mind az országos és területi programok kidolgozásában. A területfejlesztési politika célja az ország területileg harmonikus és hatékony működésének és kiegyensúlyozott, fenntartható területi fejlődésének megteremtése, valamint a területi leszakadás mérséklése.

A területfejlesztési politika átfogó céljai 2020-ig:

- térségi versenyképesség;
- területi felzárkózás;
- fenntartható térségfejlődés és örökségvédelem;
- területi integrálódás Európába;
- decentralizáció és regionalizmus.

Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) - 2014-2020

A 2014 - 2020 közötti időszakban az EU források a gazdaságfejlesztést célozzák meg. A TOP elsődleges célja a térségi, decentralizált gazdaságfejlesztés, a foglalkoztatás növelése.

Két fő stratégiai célt fogalmaz meg:

1. Gazdaság-élénkítéshez és foglalkoztatási szint növeléséhez szükséges helyi feltételek biztosítása.

2. Vállalkozásbarát településfejlesztés, az életminőség és társadalmi összetartozás javításához szükséges helyi feltételek biztosítása.

A TOP prioritásai:

1. prioritás: térségi gazdasági környezet fejlesztése a foglalkoztatás elősegítésére

Célja: a vállalkozások munkahelyteremtő képességének ösztönzése, a helyi gazdaság működését segítő helyi-térségi feltételek biztosításával

- a vállalkozások munkahelyteremtő képességének ösztönzése, a helyi gazdaság működését segítő helyi-térségi feltételek biztosításával,
- a turizmus területi adottságaiban rejlő endogén potenciál kibontakoztatása a foglalkoztatás elősegítése érdekében,
- a munkahelyek elérhetőségének javítása, a munkavállalók mobilitásának segítése a közlekedési feltételek fejlesztésével,
- a kisgyermekesek munkaerőpiacra történő visszatérése a gyermekellátási szolgáltatások fejlesztése által.

2. prioritás: Vállalkozásbarát, népességmegtartó településfejlesztés

Célja: a vállalkozások, befektetők és a lakosság számára vonzó települési környezet kialakítása, gazdaságösztönzés, fiatalok, népesség megtartása

3. prioritás: Alacsony széndioxid kibocsátású gazdaságra való áttérés kiemelten a városi területeken

Célja: fenntartható városi közlekedés és önkormányzati energetikai fejlesztések

4. prioritás: A helyi közösségi szolgáltatások fejlesztése és a társadalmi együttműködés erősítése

Célja: Önkormányzati közszolgáltatások hozzáférhetőségének és minőségének javítása

5. prioritás: megyei és helyi emberi erőforrás fejlesztés, foglalkoztatás ösztönzés, társadalmi együttműködés

Célja: az ERFA prioritásokhoz kapcsolódó ESZA támogatások, kiemelten a megyei gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó foglalkoztatási célú támogatások, a szociális város-rehabilitációhoz kapcsolódó közösségi, humán fejlesztések támogatása, továbbá a helyi identitás és kohézió erősítése.

6. prioritás: Fenntartható városfejlesztés a megyei jogú városokban

7. prioritás: Közösségi szinten irányított városi helyi fejlesztések

Célja: - kísérleti jelleggel, városokban (10 ezer fő feletti) a helyi civil szervezetek, vállalkozások és önkormányzatok együttműködésével, alulról szerveződve alakított helyi akciócsoportokon keresztül, helyi fejlesztési stratégiákon alapuló fejlesztések – 20-30 db városi CLLD.

- Központi elem a helyi közösség részvétele a tervezésben és a megvalósításban.
- Kiemelt cél a fiatalok részvétele, a fiatalok megtartása.
- Lakótelepeken megvalósuló helyi fejlesztési, közösségszervezési programok ösztönzése.

Tolna megyei Területfejlesztési Program (2014-2020)

A Program átfogó céljaként a megye népességmegtartó képességének javítását jelöli meg a társadalom minden szegmensében. A specifikus célok a növekvő jövedelemre, foglalkoztatásra; a fenntarthatóságra, élhető környezetre; a közösségi infrastruktúrák és a közszolgáltatások minőségének javítására és a fejlesztések hasznos és hatékony intézményrendszerének kialakítására irányulnak. A Program területi célokat is megfogalmaz a területi jellegzetességek és a területi szereplők szempontjából, melyekkel cél a területi dinamizáló elemek kihasználása, a területi hagyományok megerősítése, a területi kihívások enyhítése, illetve egyensúlyba hozni a területi jellegzetességekkel kapcsolatos települési, térségi, megyei törekvéseket.

Tolna Megye Integrált Területi Programja (TIP) 2014-2020.

A TIP célrendszere illeszkedik a fenti területfejlesztési dokumentumokhoz.

A megvalósítandó célok:

- Fenntartható gazdaság- és turizmusfejlesztés, munkahelyteremtés
- Közlekedésfejlesztés
- Környezeti fenntarthatóság elősegítése
- Közintézmények fejlesztése
- Élhető települések
- Lakossági együttműködések, civil kezdeményezések elősegítése.

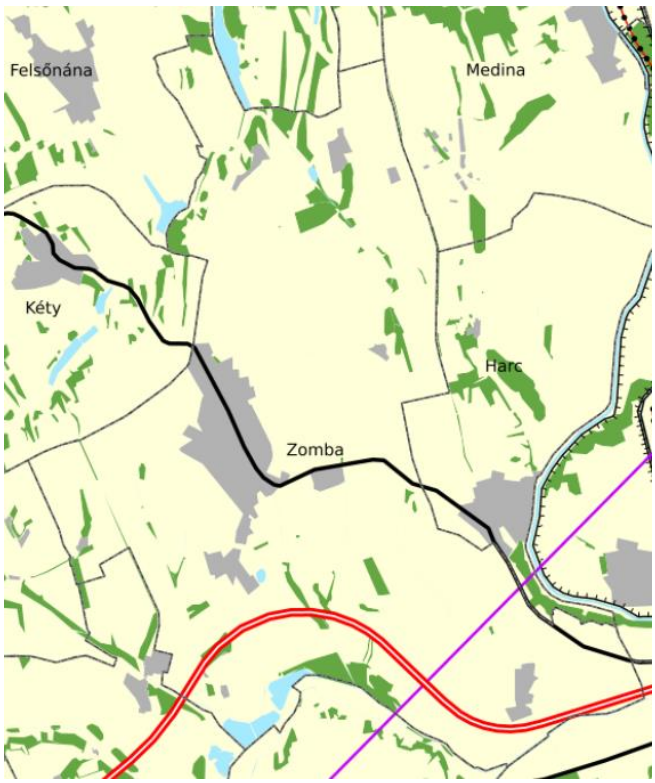
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A településrendezési tervek készítése, módosítása során meg kell teremteni az összhangot a magasabb szintű tervekkel, így Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban Trtv.), valamint Tolna Megyei Területrendezési Tervével, amely a 9/2005. (V. 12.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra (jelenleg a 11/2016. (IX. 26.) ök. rendelettel módosított változat hatályos).

Az **Országos területrendezési terv** (Trtv) Zomba községet az alábbiakban érinti:

Szerkezeti terv

Az ország szerkezeti terve szerint a község területének túlnyomó része mezőgazdasági térségbe, elszórt csekély területei erdőgazdálkodási térségbe, a belterület és a külterületi puszták (Nagytormáspuszta, Andormajor) települési térségbe, a vízfolyások és állóvizek területe vízgazdálkodási térségbe tartoznak. A községen áthalad a 65. országos főút, a közigazgatási terület délkeleti részét átmetszi a Paks – Pécs közti 400 kV-os távvezeték, és a közigazgatási terület déli részén húzódik az M9 autópálya tervezett nyomvonala.

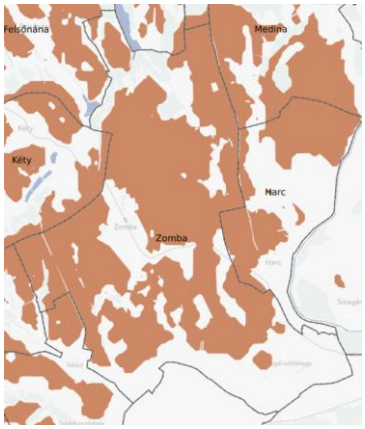


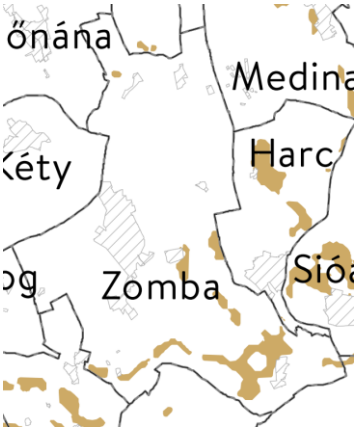
Az ország szerkezeti tervének kivonata

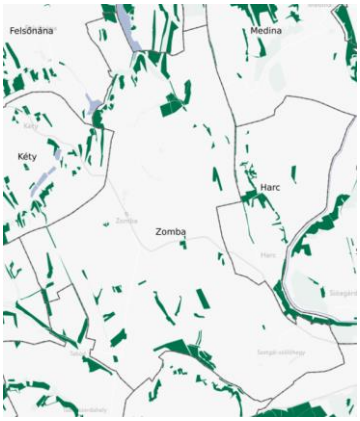
1. Ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) övezete (Trtv. 25-27. §) A község területének északi részén a Hidas-patak völgye, délen a Völgységi-patak völgye ökológiai folyosó övezetébe tartozik. Magterület és pufferterület a községet nem érinti.
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (Trtv. 28. §) A külterület nagy része érintett.
3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 2.§) A külterület déli részén fordul elő.
4. Erdők övezete (Trtv. 29-30. §) A település területét elszórt kis foltokban érinti.

5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 3.§) Néhány apró területen fordul elő.
6. Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 4.§) A község északi és déli határmenti részein fordul elő.
7. Világörökség és világörökség várományos terület övezete (Trtv. 31. §) Zomba nem érintett.
8. Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 5.§) A belterület északi részén és Szentgálszőlőhegy déli részén a vízmű-kutak környezetében fordul elő.
9. Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 6.§) A település területét nem érinti.
10. VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 7.§) A település területét nem érinti.
11. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (Trtv. 32. §) A település területét nem érinti.

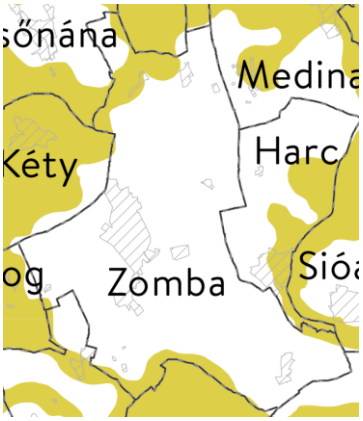
<table>
<tr>
<td>

Ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, pufferterület</td>
<td>

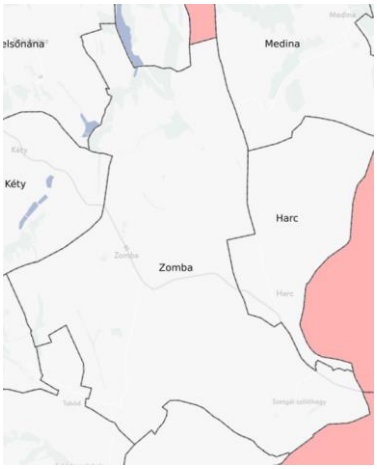
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</td>
<td>

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</td>
</tr>
<tr>
<td>

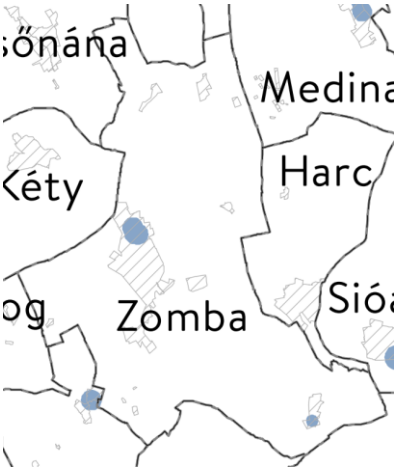
Erdők övezete</td>
<td>

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</td>
<td>

Tájképvédelmi terület övezete</td>
</tr>
</table>



Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



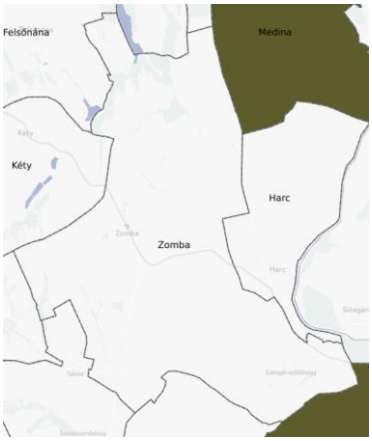
Vízminőségvédelmi terület övezete



Nagyvízi meder övezete



VTT tározók övezete



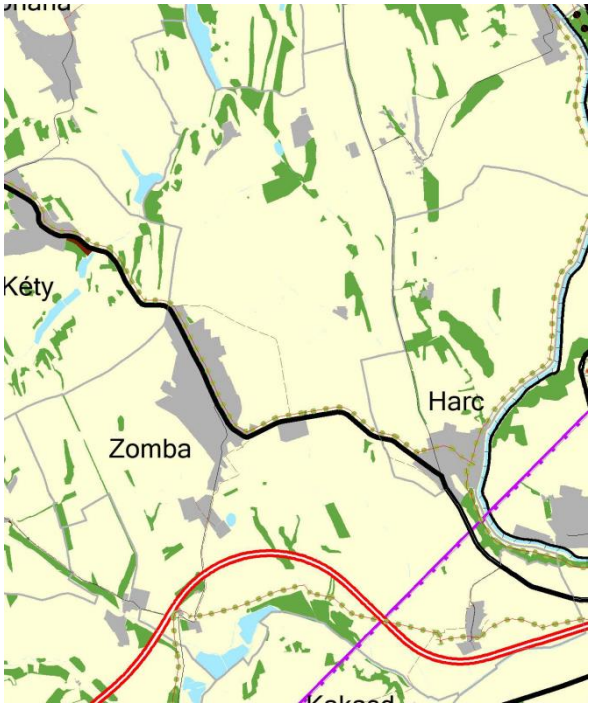
Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020. (X. 29.) számú rendelete (továbbiakban: MTRT) Zomba községet az alábbiakban érinti

Szerkezeti terv

A község belterületét, és külterületi pusztáit, majorjait települési térségbe sorolta a Terv. A külterület legnagyobb része – a jellemzően szántóföldi növénytermesztéssel érintett területek - mezőgazdasági térség, a közigazgatási terület északi és déli részén minimális erdőgazdasági térség került kijelölésre. A külterület észak-keleti, északi és dél-nyugati részét a terv vegyes területfelhasználású térségbe sorolta. Nagytormáspusztától északra és a déli határrészen kisebb erdőgazdálkodási térség is megjelenik. A vízfolyások és halastavak területe vízgazdálkodási térségbe tartozik.

A település belterületét átszeli a 65. számú főút, valamint a 65. sz. főútból dél felé kiágazik a 6533. jelű (Bonyhád-Zomba) összekötő út.



Tolna megye szerkezeti tervének részlete

Az MTRT-ben lévő adatok szerint Zomba közigazgatási területén a megyei területfelhasználási kategóriák kiterjedése az alábbi módon oszlik meg:

Település területe (ha)	Erdőgazdálkodási térség (ha)	Települési térség (ha)	Mezőgazdasági térség (ha)	Vízgazdálkodási térség (ha)
5729,16	318,9	385,42	4968,17	56,67

<u>Országos övezetek az MTRT alapján</u>:

3.1. Ökológiai hálózat övezete (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület): a települést érinti az ökológiai folyosó övezete.

3.2. Kiváló és jó szántók övezete: A település területét érinti.

3.3. Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete: A település területét érinti.

3.4. Tájképvédelmi terület övezete: A település területét érinti.

3.5. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: A település területét nem érinti.

3.6. Vízminőség-védelmi terület övezete: A település területét érinti.

3.7. Nagyvízi meder övezete: A település területét nem érinti.

3.8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete: A település területét nem érinti.

<u>Megyei övezetek az MTRT alapján:</u>

3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete: A település területét nem érinti.

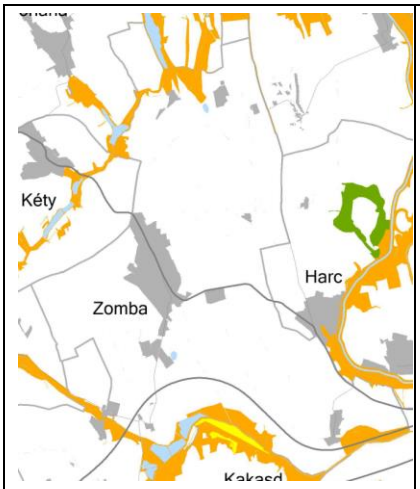
3.10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete: A település területét érinti.

3.11. Földtani veszélyforrás terület övezete: A település területét érinti.

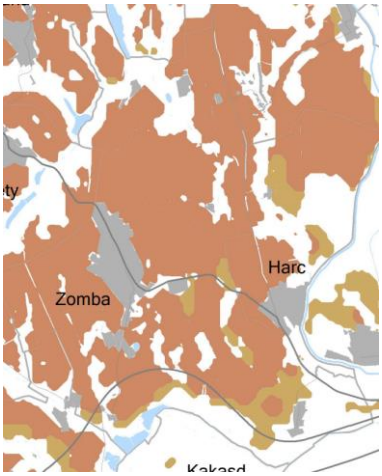
3.12.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete: A település területét nem érinti.

3.12.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetek: A település területét nem érinti.

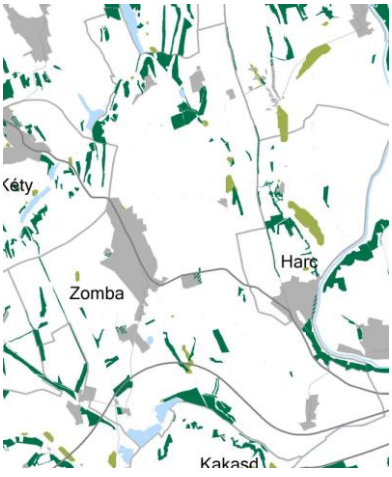
3.12.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete: A település területét érinti.



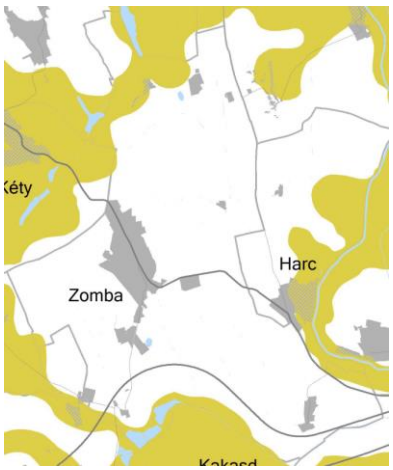
Ökológiai hálózat övezete



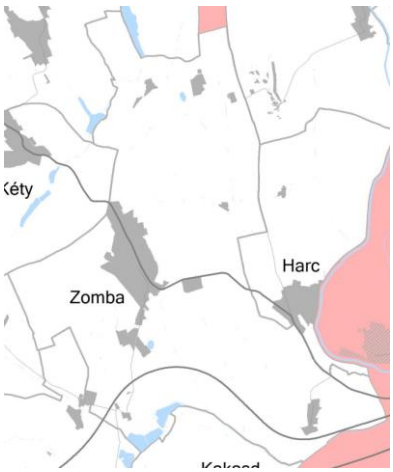
Kiváló és jó szántók övezete



Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



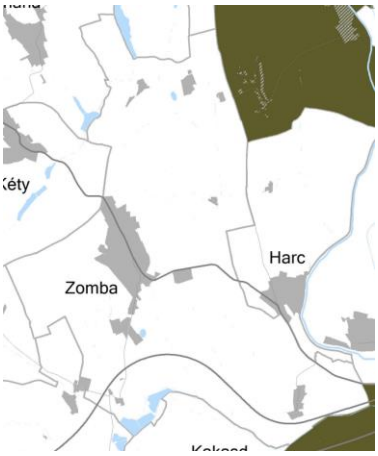
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete



Nagyvízi meder övezete



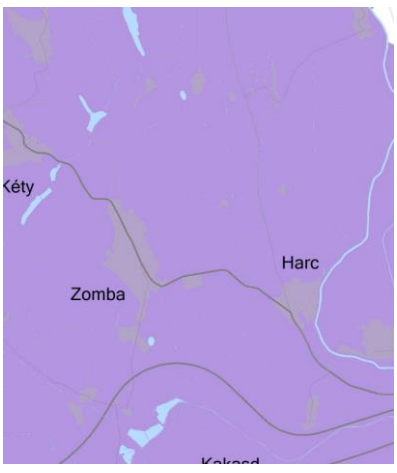
Honvédelmi és katonai célú terület övezete



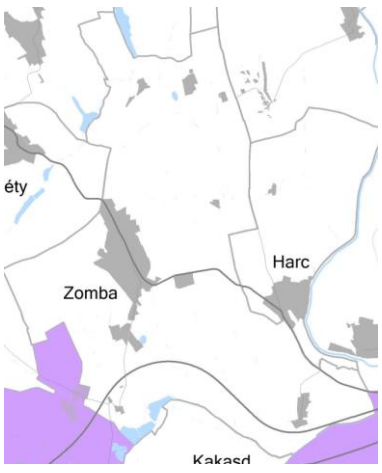
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



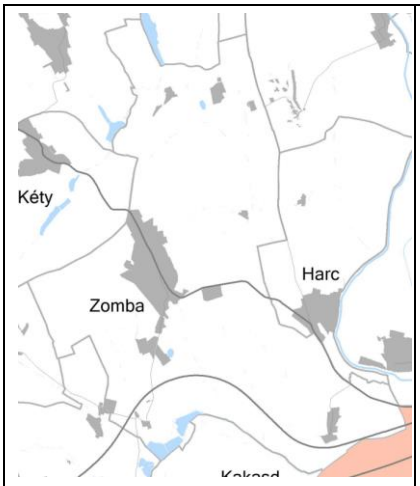
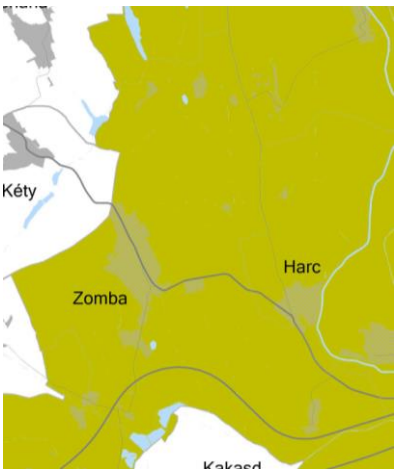
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete



Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete

 **Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetek**	 **Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**	

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

A Zombával szomszédos települések (Kistormás, Medina, Harc, Sióagárd, Szekszárd, Kakasd, Bonyhád, Kisdorog, Kéty, Felsőnána) önkormányzatai a településrendezési terv készítés előzetes tájékoztatási szakaszába bevonásra kerültek. A beérkezett válaszok alapján a szomszédos települések fejlesztési elképzelései nem tartalmaznak olyan megállapításokat, amelyek a község fő fejlesztési irányait befolyásolják.

A településrendezési terv további egyeztetési szakaszába a szomszédos települések önkormányzatait továbbra is be kell vonni.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció megállapításai

Zomba Község Önkormányzata a 18/2020. (VI. 10.) sz. határozatával fogadta el településfejlesztési koncepcióját (Meridián Kft., 2020). A TFK legfontosabb célkitűzései, megállapításai:

1. <u>Regionális, kistérségi kapcsolatok</u>

- regionális kapcsolatok további kiépítése;
- a kistérség életében fokozottabb szerepvállalás;
- mikrotérségi központból fakadó előnyök kihasználása.

2. Természeti, táji adottságok

<u>2.1. Vizek védelme</u>

- meg kell valósítani a település szennyvíz-csatornázását (időközben megtörtént);
- a hígtrágyás technológiájú állattartó telepeket almos technológiára kell átállítani;
- intézkedési tervet kell kidolgozni az iparszerű mezőgazdasági termelés vegyszerhasználatára;

<u>2.2. Tájhasználat, mezőgazdaság</u>

- optimális területhasználati struktúra kialakítása;

- fenntartható területhasználati rendszerek kifejlesztése;
- természetközeli mező- és erdőgazdálkodási módszerek, környezetkímélő technológiák alkalmazása;
- feltört gyepterületek visszagyepesítése;
- a talajerózió mérséklése;
- mezőgazdasági termékek feldolgozottságának növelése;
- mezőgazdasági termelés szervezeti és piaci feltételeinek javítása.

2.3. Levegőtisztaság, zaj- és rezgésvédelem, egészségvédelem

- a lakossági fűtésből származó emisszió csökkentése, a gázhálózatra csatlakozás növelése;
- a mezőgazdasági eredetű porszennyezés csökkentése;
- a települések szélén véderdősávok telepítése;
- a nagy kiterjedésű szántóföldi táblák között mezővédő erdősávok telepítése;
- dűlőutak portalanítása;
- az átmenő forgalom zajcsökkentése;
- a parlagfű visszaszorítása;
- egészségügyi akciók, felvilágosító programok szervezése;
- a rendszeres testmozgás infrastruktúra-feltételei biztosítandók.

3. Népesség, demográfia

- legfontosabb cél a fiatalok helyben tartása, a letelepedésük körülményeinek biztosításával;
- új építési telkek alakítandók ki;

3.1. Szociális ellátás, oktatás

- az egészségügyi alapellátó intézmények fenntartandók;
- szükséges lenne a házi gondozás megszervezése és idősek klubja létesítése;
- az iskola helyzete rendezendő (időközben megoldódott);
- teleház létesítendő;
- helyi újság, programajánló kiadványok megjelentetése;
- civil szervezetek támogatása;
- német nemzetiségi kapcsolatok erősítése.

4. Épített környezet

- településszerkezet védelme;
- belterület növelés keretek között tartása;
- településközpont építészeti rendezése;
- rendezetlen közterületek, zöldterületek rendezése;
- építészeti örökség védelme;
- önkormányzati intézmények felújítása;
- falukép rehabilitáció;

- gazdálkodási, néprajzi hagyományok megőrzése.

5. Infrastruktúra

5.1. Közlekedés

- meglévő utak karbantartása;
- burkolat nélküli utcák szilárd burkolattal történő ellátása;
- külterületi dűlőutak portalanítása;
- kerékpárutak építése;
- tömegközlekedési lehetőségek javítása;
- hiányzó gyalogutak, járdák kiépítése;
- közúti kapcsolat kiépítése Kistormás felé;
- a községközpont közúti csomópontjának átalakítása;
- új parkolók létesítése a községközpontban;
- átmenő forgalom kezelése.

5.2. Közműellátás, környezetvédelem

- szennyvízgyűjtő aknák felülvizsgálata;
- a felszíni vízfolyások szennyező-forrásainak felszámolása;
- szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése (időközben megvalósult);
- belterületi csapadékvíz-elvezető rendszer karbantartása;
- energia-takarékossági szemlélet erősítése.

5.3. Hulladékgazdálkodás

- helyi hulladéklerakó megszüntetése, rekultiválása (időközben megtörtént);
- dögkút bezárása és rekultiválása (időközben megtörtént);
- veszélyes hulladékok gyűjtésének megszervezése;
- szelektív hulladékgyűjtés megoldása;
- környezettudatos szemléletmód formálása.

6. Gazdaság

- Integrált növénytermesztési eljárások alkalmazása;
- helyben termesztett növények feldolgozottságának fejlesztése;
- helyi és térségi szövetkezeti formák támogatása;
- szőlőterületek felújítása és fejlesztése;
- marketing-tevékenység erősítése.

7. Üdülés, idegenforgalom, turizmus

- Igényes, vonzó településkép kialakítása;
- táji és települési értékek bemutatása;
- borturizmus kialakítása;

- falusi-, öko-, vadász-, kerékpáros-, horgász-turizmus fejlesztése;
- Zombai lovasnapok fejlesztése;
- turisztikai szolgáltatások, vendéglátás fejlesztése;
- turisztikai marketing-tevékenység fejlesztése;
- kerékpáros kapcsolatok fejlesztése.

A TFK-ban megfogalmazott célkitűzések és javaslatok többsége ma is változatlanul aktuális és követendő.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Az önkormányzat a településrendezési terv elkészítése céljából (településrendezési eszközök) szerződést kötött a Meridián Mérnöki Iroda Kft-vel.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv - elfogadva 67/2006. (XI. 28.) számú határozattal

Helyi építési szabályzat - jóváhagyva 12/2006. (IX. 1.) számú rendelettel

Helyi építési szabályzat I. módosítás – jóváhagyva 2/2009. (IV. 1.) számú rendelettel

1.6.2. A hatályban lévő településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos településszerkezeti terv javaslatai:

a) M9 gyorsforgalmi út – eddig még nem valósult meg;
b) 65. út települést keletről elkerülő szakasza – nem valósult meg;
c) 6533. út belterületet délről elkerülő szakasza – nem valósult meg;
d) Új lakóterület az iskolától nyugatra – közművesítés megtörtént, de a beépítés még nem valósult meg;
e) Új lakóterület az Ady Endre utca északi folytatásában – néhány telek beépült;
f) Új lakóterület a belterület nyugati részén – nem valósult meg;
g) Új gazdasági terület a benzinkúttól keletre – kisebb részen megvalósult;
h) Kisebb új lakóterület és zöldterület a József Attila utcától délnyugatra – nem valósult meg;
i) Új gazdasági terület a volt vásártéren – nem valósult meg;
j) Új gazdasági területek Andormajortól északra – kisebb részben megvalósult;
k) Új gazdasági terület Szentgálszőlőhegy déli részén – nem valósult meg.

1.7. A település társadalma

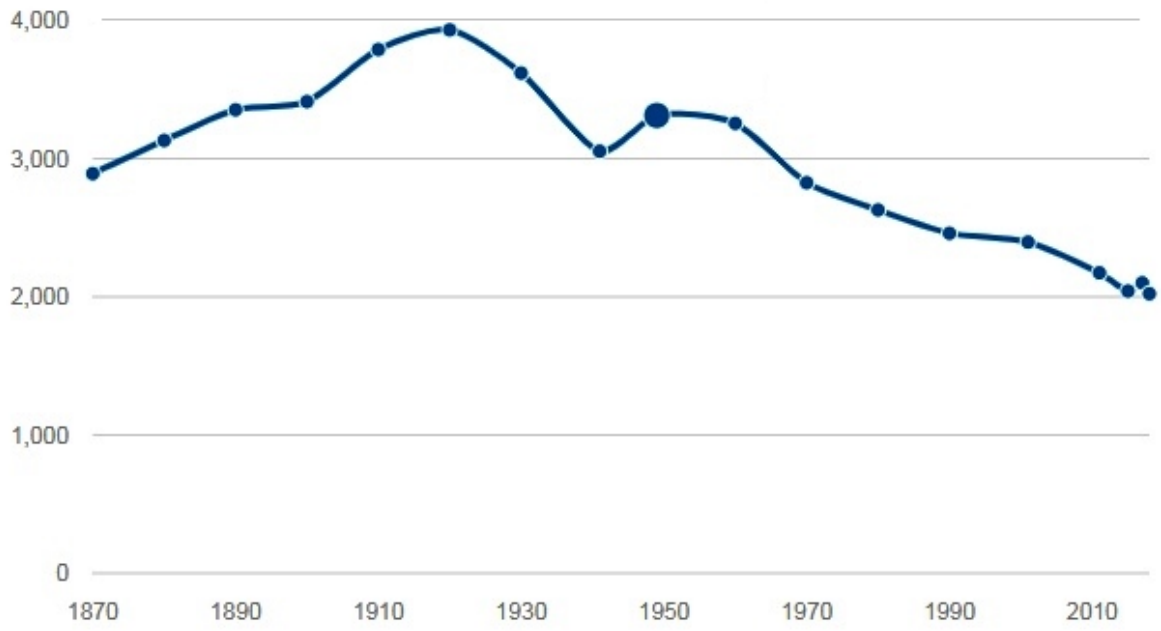
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

A vidéki települések népességmegtartó képességének javítása az Európai Uniós stratégiai elképzelések között kiemelt fontosságú. A munkalehetőségek hiánya az elvándorlás egyik fő okozója.

Országos tendencia a népesség fogyása, a társadalom elöregedése. E tendencia megállítása elsősorban az országos társadalom- és szociálpolitikai intézkedések, illetve az ország gazdasági állapotának a függvénye.

Az elmúlt évtizedekben a lakónépesség alakulása:

Év	1870	1920	1941	1960	1970	1980	1990	2001	2011	2018
Fő	2892	3932	3054	3256	2826	2629	2460	2396	2174	2023



Zomba népességének alakulása 1870 és 2018 között (Forrás: nepesseg.com)

A lakónépesség számának alakulásában különböző periódusok figyelhetők meg. 1870 és 1920 között népességnövekedés tapasztalható, több mint 1000 fővel nőtt a lélekszám. A következő 20 évben azonban drasztikusan lecsökkent (közel 1000 fővel), majd az 1940-es években 10 %-kal emelkedett a népesség száma. Az 1950-es évektől azonban ismét fokozatosan csökkent a falu lakosainak száma. Ennek oka a helyi munkalehetőségek hiánya, a fiatal lakosság elvándorlása és az elöregedő népesség volt. Jelenleg pozitív tényezőként jelentkezik, hogy minden évben vannak új beköltözők a településre.

Foglalkoztatott (fő)	Inaktív kereső (fő)	Munkanélküli (fő)	Eltartott (fő)
874	682	95	451

A népesség megoszlása gazdasági aktivitás szerint 2011-ben (Forrás: KSH népszámlálás, 2011)

A KSH adatai alapján 2011-ben a lakosság 40,2 %-a volt foglalkoztatott, 31,4 % inaktív kereső (nyugdíjas, gyermekgondozási ellátásban részesülő, stb.), 24,1 % eltartott (gyermek), 4,4 % munkanélküli. Önálló vállalkozásokban, mezőgazdasági vállalkozásokban, családi gazdaságokban, őstermelőként sokan dolgoznak helyben. Ezen kívül az egészségügyben, a közigazgatásban és a szolgáltató szektorban tudtak elhelyezkedni az itt élők.

A lakosság 86% magyarnak, 3,5 % romának, 9 % német és kevesebb, mint egy százalék román nemzetiségűnek vallotta magát 2011-ben.

A településen a jellemző vallási felekezethez tartozók megoszlása: 60 % katolikus, 3 % református, 3,5 % evangélikus.

A 7 éves és idősebb népesség a befejezett legmagasabb iskolai végzettség szerint 2011-ben:

Első évfolyamát sem végezte el: 16 fő.

1-8. évfolyam: 547 fő.

Középfokú iskola érettségi nélkül, szakmai oklevéllel: 533 fő.

Érettségi: 486 fő.

Egyetemi, főiskolai oklevéllel: 198 fő.

A regisztrált munkanélküliek száma 2018-ban 37 fő volt. Az effektív munkanélküliek számát csak becsülni lehet, de mindenképp meghaladja a regisztrált munkanélküliek számát. A munkanélküliek részére a Tolna Megyei Kormányhivatal Foglalkoztatási Osztálya szervez képzéseket.

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

A népességfogyás, az öregedési index növekedése, a munkanélküliség az életszínvonal romlását és a társadalmi elidegenedést idézhetik elő.

A Központi Statisztikai Hivatal 2019. évi adatszolgáltatása szerint Zombán Nagytormáspuszta minősül szegregációval veszélyeztetett területnek. A szegregáció-szűrés azonban a 2011. évi népszámláláson alapul, időközben viszont Nagytormáspuszta egykori szolgálati lakásait felszámolták, így valószínűleg a statisztikai értelemben vett szegregátum mára megszűnt.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)

A településen évente visszatérően az alábbi események kerülnek megrendezésre:

- falunap
- szüreti felvonulás
- gasztrofesztivál

A településen a civil élet aktív. Zombán működő civil szervezetek, klubok:

- Zombai Lovasklub Egyesület
- Zombai Romákért Egyesület
- Zombai Boszorkányujjak Foltvarró Egyesület
- Szentgálszőlőhegyért Egyesület
- Községi Sportegyesület Zomba
- Zombai Gyermekekért Alapítvány

- Zombai Polgárőr Egyesület
- Zombai Önkéntes Tűzoltó Egyesület
- Zombai Nyugdíjas Érdekszövetség
- Zombai Székelyek Egyesülete
- Zombai Hagyományőrző Egyesület
- Regionális Horgászegyesület

1.8. A település humán infrastruktúrája

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

Zombán a humán közszolgáltatások megfelelő színvonalon működnek, a lakosság számára az alapellátási intézmények helyben elérhetők.

Igazgatás:

- Zombai Közös Önkormányzati Hivatal - (Fő tér 1.),
- Rendőrség körzeti megbízott,
- Polgárőrség,
- Zombai Önkéntes Tűzoltó Egyesület,
- Tanyagondnoki szolgálat működik a településen.

Oktatás: az alapfokú oktatás biztosított. A településen egy óvoda és egy általános iskola működik. Bölcsőde jelenleg nem működik Zombán.

- Zombai Körzeti Óvoda (Ady u. 22.)
- Zombai Általános és Alapfokú Művészeti Iskola (Rákóczi u. 84., Alkotmány u. 2.)

A diákok az általános iskola elvégzése után főként Bonyhádra vagy Szekszárdra járnak középiskolába. Szakirányú képzésre, felsőfokú képzésre és felnőtt-oktatásra a közelben Szekszárdon, Dombóváron, Pécsett nyílik lehetőség.

Kultúra: a Művelődési ház (Fő tér 2.) az egyesületek gyűléseinek, próbáinak, kézműves foglalkozásoknak ad helyet. A községi könyvtár és sportcsarnok a Rákóczi utca 84. szám alatt található.

Egészségügy: a településen egy háziorvos (Rákóczi u. 14.), valamint gyermekorvos és fogorvos (Alkotmány u. 7.) rendel. Orvosi ügyelet Szekszárdon érhető el. Védőnői tanácsadás hetente egy alkalommal van. Gyógyszertár helyben (Fő tér 6.) működik. Kórház legközelebb Bonyhádon és Szekszárdon található.

Szociális ellátás: Zombán a szociális ellátás részben megoldott. Családgondozói és védőnői szolgálat működik. Iskolai szűrések keddi, várandós kismamáknak hétfői napokon van tanácsadás. Az idősek étkeztetését igény esetén a helyi konyháról való házhoz szállítással biztosítják.

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

Az önkormányzat a Helyi Esélyegyenlőségi Programját a 79/2018. (XII.04.) számú határozatával fogadta el.

Az Önkormányzat célja, hogy a község minden lakója számára elérhetővé tegye a közszolgáltatásokat, biztosítsa az idősek, a fogyatékkal élők és a hátrányos helyzetű lakosok esélyegyenlőségét az élet különböző területein.

Az Önkormányzat intézkedései az esélyegyenlőség biztosítása érdekében:

- az egyenlő bánásmód és az esélyegyenlőség biztosítása,
- a közszolgáltatásokhoz történő egyenlő hozzáférés elvének érvényesítése,
- diszkrimináció-mentesség elérése,
- szegregáció-mentesség,
- foglalkoztatás, szociális biztonság, egészségügy, oktatás és a lakhatás területén a feltárt problémák komplex kezelése. Együttműködés az intézményfenntartó központ területi szerveivel (tankerülettel).

1.9. A település gazdasága

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

A község gazdaságát főként a mezőgazdaságra, valamint a kereskedelemre és építőiparra épülő vállalkozások, szolgáltatások jelentik. A településen számos ipari tevékenység megtalálható. Gazdasági súlya a kistérség többi településéhez hasonló.

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői - nagyobb jellemző vállalkozások, mezőgazdasági, erdőgazdasági vállalkozások, gazdasági telephelyek

A település alapvetően mezőgazdasági jellegű, amelyet a szántóterületek nagy aránya jellemez a legjobban. Ennek megfelelően a mezőgazdaságra alapozott vállalkozások jellemzőek a településen. A község lakosságának nagy része mezőgazdasági kisbirtokos vagy családi vállalkozást (őstermelő) működtet.

A településen 65 regisztrált őstermelő van, ami nagy aránynak minősül.

Emellett a nagyüzemi állattenyésztés is jelentős Zombán. Tanyatormáspusztán egy új nagyüzemi sertéstelep épült a közelmúltban, ezen kívül egy sertéstelep működik Paradicsompusztán, és Nagytormáspusztán is tartanak állatokat (szarvasmarha, juh, kecske).

A szekszárdi borvidékhez tartozó településen 200 hektáron folyik szőlőtermesztés és a hozzá kapcsolódó szőlőfeldolgozás (Szentgálszőlőhegy).

A mezőgazdasági jellegű vállalkozásokon kívül gépipari (Anrofém Kft), valamint kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó vállalkozások működnek.

Külterületen jelentős mezőgazdasági üzemi telephelyek találhatók Andormajorban, Nagytormáspusztán és a 65. sz. út melletti volt tsz-majorban. Ugyanakkor Alsó- és Felsőpatlan, Farkasvölgypuszta, a volt téglagyár, valamint a kölesdi út melletti egykori ÁG-major teljesen megszűnt.

A település turisztikai potenciálját a változatos domborzati formái, a szőlőhegy nyújtotta borgasztronómiai lehetőségek, a felújított népi jellegű lakóházai által képviselt építészeti értékek, a kulturális és hagyományőrzést szolgáló programok jelentik.

Az idegenforgalmi ágazathoz a 65. sz. út átmenő-forgalmára alapozott vendéglátás (panzió-étterem, kávézó) és Szentgálpusztán két borászat és egy kastélyszálló tartoznak.

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelése

Nagyobb vállalkozások a településen:

- Margaréta Panzió és Étterem, Rákóczi u. 57.
- Rappay Mediterrán Kertészet, Rákóczi u. 23.
- White Angel Büfé, Rákóczi u. 131.
- A77Car Kft. Kézi autómosó, Rákóczi u. 131.
- Kávé Műhely, Rákóczi u. 71.
- D-Petrol 13 Kft. benzinkút, Rákóczi u. 131.
- CBA élelmiszerbolt, Rákóczi u. 2.
- Kelemen Építőanyag Kereskedés és Kaputechnika Kft., Rákóczi u. 45.
- Anrofém Kft. Nagytormáspuszta 0178/4 hrsz. építőipari acélszerkezetek gyártása és beépítése (terület-bővítési igény lenne ÉNY felé)
- Tormási Farm Agrár Kft. 0193/23, 0193/26, 0193/24-25 bérelt terület – takarmánytárolás, állattartás: 60-70 anyatehén + 70-100 hízómarha szaporulat, kb. 30 anyajuh, néhány ló
- Carrbridge Investment Kft, Tanyatormás, 1500 anyakoca, évi 50.000 malac kibocsátás
- Zom Kft. Zombai major 057/7, 8, 10, 12 hrsz. géptárolás, gépműhely
- Zom Kft., Andormajor 0112/193 hrsz. szárító, magtár;
- Zom Kft. Andormajor, 0151/13 hrsz. terménytároló (növényvédőszer raktár üres)
- Andormajor, 0112/194 hrsz. (volt sertéstelep) tul: Magyar Állam (üres)
- Zombai Gazdaszövetkezet, Andormajor, 0152/6 hrsz., szárító, terménytároló
- Zomba és környéke termelőcsoport, Andormajor, 0152/7 hrsz. magtár
- Kaufmann József egyéni vállalkozása, Andormajor, 0152/10 hrsz. magtár,
- Rómer Ferenc egyéni vállalkozása, Andormajor, 0151/15 hrsz.
- Asz-Ke Bt, Paradicsompuszta 1300 fh. sertéshizlalda
- Szentgál Bor - Lics Pince kft. Szentgálszőlőhegy, 0104/4 hrsz. borászat
- Aliscavin Borászati Kft. Szentgálszőlőhegy: 0104/1, 0104/5 hrsz. borászat, szálló
- Eberhard János egyéni vállalkozása, 04/2 hrsz.
- Török János 04/64 hrsz. géptároló és sertéshizlalda 50 fh, + terménytároló tervezett
- 04/65 Kaufmann József családi vállalkozása, géptelep

1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)

A település gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezőiként pozitívumként vehetjük számításba a jó közlekedési adottságait.

Mennyiségi mutatóként a rendelkezésre álló szabad munkaerő (2016-ban a lakosság 1,7%-a regisztrált munkanélküli volt), amely kedvező adat lehet egy letelepülni szándékozó vállalkozásnak, azonban e szabad munkaerő minőségét (különösképpen szakképzettségét) tekintve már kedvezőtlenebb a kép.

A készülő településrendezési tervben szükséges kijelölni új vállalkozások letelepedése számára alkalmas gazdasági területeket.

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

Az ingatlanpiaci viszonyok a megyei átlaghoz képest kedvezőbbek eladási oldalról tekintve. megfelelőek, vagy kismértékben jobbak. A település kedvező közlekedési és környezeti feltételei előnyként jelentkeznek. A település ingatlanait jó arányban el lehet adni, minden évben vannak új beköltözők.

A termőföldekre - az országos adatokhoz hasonlóan – jelentős kereslet van, viszont a kínálat ennél sokkal csekélyebb. Az elvándorlás nem jellemző a településre, mivel infrastruktúrája és intézményi ellátottsága megfelelő. Néhány eladó ház található a községben, de ezek általában vevőre találnak.

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

Zomba településrendezési terv készítéséhez az alpont kidolgozása nem indokolt.

1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

Zomba alapfokú ellátó intézményei megfelelően kiépítettek, folyamatos karbantartásuk, korszerűsítésük, felszereltségük fejlesztése azonban elengedhetetlen.

1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

Az önkormányzatnak az intézményfenntartáson, a kötelező önkormányzati feladatok ellátásán kívül gazdaságfejlesztési tevékenységekre nincs kapacitása, viszont a pályázatokban rejlő lehetőségeket igyekszik minél jobban kihasználni, ami a település működésén, arculatán látható is.

1.10.4. Foglalkoztatáspolitika

Zomba településrendezési terv készítéséhez az alpont kidolgozása nem szükséges.

1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

Zomba településrendezési terv készítéséhez az alpont kidolgozása nem szükséges.

1.10.6. Intézményfenntartás

A településen az önkormányzat által működtetett intézmények az alábbiak: községháza, óvoda-konyha, orvosi rendelő, családgondozói és védőnői szolgálat, művelődési ház, sportpálya, temető.

1.10.7. Energiagazdálkodás

A település intézményeit hosszútávon a környezettudatos technológiák alkalmazása mellett a gazdaságosság miatt is korszerűsíteni szükséges. A megújuló energiák alkalmazása mellett az épületek energetikai paramétereit az EU szabványok szerint kell kialakítani, amihez első lépésként az épületek megfelelő hőszigetelése szükséges. A megújuló energia hasznosítását az általános iskola és a községháza tetőfelületén elhelyezett napelemekkel oldják meg.

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások

A közműves ivóvízellátást és a szennyvíz kezelését az E.R.Ö.V. Zrt. látja el. A településen a szennyvízhálózat teljes mértékben kiépített. A villamosenergia-ellátást az E-on Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., a vezetékes földgáz-ellátást a Nemzeti Közművek Földgázszolgáltató Zrt biztosítja.

A szilárd kommunális hulladék begyűjtését és elszállítását az ALISCA TERRA Regionális Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. (Szekszárd) és a Vertical Zrt. biztosítja. A kommunális hulladékot hetente egy alkalommal, a szelektív- és a zöldhulladékot havonta egyszer szállítják el. Hulladékudvar Szekszárdon működik.

Az Önkormányzat a temetőkről és a temetkezés rendjéről szóló 8/2018. (X. 29.) számú rendeletben foglaltaknak megfelelően látja el a település közigazgatási területén lévő működő köztemetővel és a temetkezéssel kapcsolatos tevékenységeket. Temetkezni a belterületi 8 hrsz-ú és a szentgálszőlőhegyi 2157 hrsz-ú köztemetőkben lehet.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Zomba község a Dunántúli-dombságon belül a Tolnai-Hegyhát kistáj délkeleti peremén található. A település keleti területei benyúlnak a Mezőföld részét képező kistáj, a Sárvíz-völgy területébe. A községet a Dunántúli-dombságra jellemző dombok, völgyek, vízfolyások, tavak veszik körül.

A dombság lejtői a szekszárdi történelmi borvidék részét képezik (a borvidék északi kapuja), melyet régóta az ország legkiválóbb borvidékei közé sorolnak. Erdők csak foltokban maradtak itt, a kakasdi, a felsőnánai és a kistormási határ mentén. A kistáj természetes erdőtársulásai kis mértékben bükkösök, nagyobb részben a gyertyános-tölgyesek és a cseres-tölgyesek.

A Tolnai-hegyhát lapos tetejű vonulatai átlagosan 190 m magasak, melyeket 20-40 m vastagságú pleisztocén lösz fed. A löszös felszínt a természeti erők erodálták, feldarabolták, a csapadékvíz széles, mély völgyeket hozott létre. A Sárvíz-völgye az alsó-pleisztocénben létrejött süllyedékekben alakult ki. Alapkőzete a hordalékkúpokat befedő holocén ártéri üledék.

A település legnagyobb területén a mészlepedékes csernozjom jellegű talajok a jellemzőek, a szárazabb, löszös üledékkel borított területek jellegzetes talajtípusa a réti csernozjom. A csernozjom a legtermékenyebb talajtípusunk magas szervesanyag-készlettel, így kiválóan alkalmas mezőgazdasági művelésre.

A kistáj éghajlata a mérsékelten meleg, mérsékelten nedves körzetbe tartozik. Az évi középhőmérséklet 10,3-10,5 °C, az évi napfénytartam meglehetősen magas, 2000-2050 óra. Az évi átlagos csapadékmennyiség 600-700 mm. Ebből a tenyészidőszakban 400-420 mm közötti mennyiség hullik le. A csapadékos napok száma 90-100 nap. Az uralkodó szélirány É-i, ÉNy-i.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Tájtörténeti vizsgálat

Zomba tájhasználatát a 18. században készült első katonai felmérés alapján a szántóföldi növénytermesztés, legeltető állattartás, valamint kis mértékben a szőlőtermesztés határozta meg.



Zomba az I. és II. katonai felmérés idején (Forrás: mapire.eu)

A termőföldi és éghajlati adottságok lehetővé tették, hogy a területen mindig virágzó mezőgazdasági termelés folyhasson.

A mélyfekvésű részeken mocsaras, lápos terület, az ebből kiemelkedő felszíneken legelők, kaszálók lehettek. Szántói ez idő tájt nem voltak a településnek. A területen szőlőművelést is folytattak, mely még a mainál is nagyobb területeket érintett. A falut emellett a domborzata miatt kisebb nagyobb erdőfoltok is körülvették.

A 19. század első felében kezdték el a síkvidéki terület parcellázását, művelésbe vonását. Ekkor már számos major és kisbirtok (Andormajor, Nagytormás, Paradicsompuszta, Szentgálszőlőhegy) alkotta a települést, melyhez kastélyok, majorok és nagy kiterjedésű szántóterületek tartoztak. A III. kataszteri térkép jól szemlélteti, hogy a változatos domborzat vegyes tájhasználatot alakított ki. Jellemzően a rétek, legelők, szőlők és a bővülő mezőgazdasági parcellák a meghatározóak. A szántóföldeket fasorok, mezsgyék, nádfoltok tagolták.

A 19. század második felében a vízfolyások menti területeket is lehetőség szerint szántóföldi művelésbe vonták, a külterületen állatokat legeltettek.

Az utak megépítése következtében a 20. század első felére jelentősen átalakult a település területe. A falu külterületén a szántók aránya fokozatosan nőtt, a szántóföldi fasorok, mezsgyék nagy része eltűnt, ami a biodiverzitás csökkenését vonta maga után.

Az egykori Dőry-féle uradalmi épületek és kastély-telkek is hatással voltak a településszerkezet alakulására. Az államosítás után ezekbe intézmények (iskola, óvoda) települtek, a kastélyparkot közparkká alakították, a belterületen található egykori majorok pedig nagyrészt lebontásra és új parcellázásra kerültek.

A 20. század első felében Zomba elsősorban mezőgazdasági jellegű település. A jó természeti adottságoknak köszönhetően kiemelkedő volt a növénytermesztés és az állattenyésztés. Állatvásárai jelentősek, önálló téglagyár, malom és sajtgyár működött. A község gazdái a megyében először itt használtak gazdálkodásukhoz műtrágyát.

Napjainkban a majorok, kisbirtokok egy részének megváltozott a funkciója. Nagytormáspusztán szarvasmarha telep, Paradicsompusztán sertés-hizlalda, illetve egy speciális készségfejlesztő szakiskola és kollégium működik. Szentgálszőlőhegy a belterülettől teljesen különálló településrész, mely megtartotta régi, hagyományos jellegét és a szőlőtermesztés továbbra is meghatározó. A birtokközpont kastélya borházként funkcionál (Szent Gaál Borház)



Zomba a III. katonai felmérés idején (mapire.eu) és napjainkban (google.hu)

Összegzésként elmondható, hogy a tájhasználat Zombán az elmúlt évszázadok során jelentősen átalakult, a település mezőgazdasági jellege azonban töretlenül fennmaradt, és további gazdasági fejlődésének alapját képezi.

1.12.2.2. A tájhasználat értékelése

Zomba tájhasználata többnyire a domborzati és a vízrajzi adottságokhoz igazodik. Mivel kiváló termőföldek találhatók itt, a domboldalakat is nagy arányban felszántották, intenzíven művelik. A szántók a közigazgatási terület 77 %-át teszik ki. A síkvidéki jellegű területek és a domboldalak gazdaságosan megművelhető részein a szántóföldi növénytermesztés jellemző. A fő termesztett növények a kukorica és kalászosok, valamint a repce és napraforgó. A táblákat sok helyen egybeszántva művelik. A Felső-decsi völgy, Molnári, Vilmosmajor területen kisebb földrészletek jellemzőek, mely kedvezőbb a talajvédelem szempontjából. A közigazgatási terület déli részén (Paradicsompuszta, Hosszú-oldal, Újföldi-dűlő, Kisnyúlási-dűlő, Páskum-dűlő) természetközeli vegetáció szabdalja fel a területet, mozaikossá téve a tájszerkezetet. Ez kedvező hatással van mind az élővilágra, mind a termesztett növényekre. Kedvezőek ezen kívül a becserjésedett mezsgyék, talajvédelmi erdősávok.

A rétek-legelők kiterjedése Zombán 3 %. Rétek a település északi részén (Nagytormás) és az árkok mentén fordulnak elő. Ezek nagy része az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójához tartozik. A vízfolyások, árkok közvetlen környezetében vízparti társulások (nádas, magas-sásos, nedves rétek) jellemzőek.

Az erdők aránya alacsony a településen, mindössze 6 %-ot tesznek ki. Ezek főként a vízfolyások mentén húzódó erdősávok, valamint az északi és déli részeken elszórtan található gazdasági és talajvédelmi erdők. A telepített fafajok között előfordul a fehér akác, a nemes nyár, a szőlőhegy környékén feketefenyő és akáccal és egyéb lombhullatókkal elegyes erdők.

A legnagyobb kiterjedésű szőlőterületek Szentgálszőlőhegyen és környékén találhatók. A szőlő, gyümölcsös és kert területek részaránya 3 %.

Az Országos Erdőállomány Adattár adatszolgáltatása alapján (mely szerint 296,65 ha erdővel borított, 2,38 ha nem erdővel fedett) Ozora közigazgatási területén lévő erdőterületek elsődleges rendeltetés szerint:

-védelmi: 2,54 ha

-gazdasági: 288,55 ha

-közjóléti: 5,56 ha



Szőlősorok Szentgálszőlőhegyen



Nagytáblás szántóföldi művelés



Mozaikos tájszerkezet



Dombok, rétek, erdők



Szántókat határoló növénytársulások



Szent Gaál Kastély és Borház környezete

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területe

1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Az Országos Területrendezési Terv Zombát érintően tájképvédelmi területet jelöl. A terület a település közigazgatási területének déli részét és az északi csücskét érinti.

1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Nemzetközi védelem

Natura2000 területek

A község külterületén nem található Natura 2000 hálózathoz tartozó terület.

Országos védelem

Országos védelem alatt áll az 1996. évi LIII. törvény értelmében valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Ezek jegyzékét a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság készíti el. A község közigazgatási területén ex lege védelemre (mocsár, láp, forrás, barlang, kunhalom stb.) jelölhető értékek a rendelkezésre álló adatok alapján nincsenek.

1.12.3.3. Ökológiai hálózat

Az Országos Területrendezési Terv alapján a települést érinti az ökológiai hálózat térségi övezete.

Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Az országos ökológiai hálózat térségi övezet területét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.

A Megyei Területrendezési Terv szerint a települést ökológiai folyosó érinti. A területi tervek naprakész lehatárolásait az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján kell megtenni a településrendezési tervekben.

Zomba területén ökológiai folyosó húzódik a Völgység-patak mentén, amely jellemzően mocsaras területeket, nádasokat, vizenyős réteket, fás területeket érint. A vizes élőhelyek kedvező életfeltételeket nyújtanak a vízi vagy vízhez kötődő élővilágnak.

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Tájhasználati konfliktus alatt olyan állapotokat értünk, amikor két vagy több tájhasználati mód egymást zavarja, egymással konkurál (funkcionális konfliktus), az ökológiai állapotra negatív hatást gyakorol (ökológiai konfliktus), vagy zavaró látványt okoz (vizuális konfliktus) a tájban, a településen. Egy tájhasználati konfliktus hatása sokszor összetett.

Esztétikai konfliktust okoz az elhagyott, romos illetve elhanyagolt lakóépületek, gazdasági épületek látványa a lakóterületen. Ezek közül kiemelendő a helyi építészeti értékeket őrző régi épületek leromló állapota (pl. Andormajor kastélya). Az alsópatlani egykori magtár romos épülete is zavaró látvány a tájban.

Kedvezőtlen településképet eredményez a légvezetékek hálózata a lakóterületen. A vezetékek miatt egyes utcákban az utcafásítás korlátozott vagy lehetetlen.

A nagytáblás földek egysíkúvá teszik a tájat, a monokultúra és a mezővédő erdősávok hiánya pedig kedvezőtlenül hat a biológiai sokféleségre. Emiatt törekedni kell a vetésforgók kialakítására, és a még meglévő fásított területek védelmére.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

A település zöldfelületi rendszerének elemei:

1. zöldterületek
2. sportpálya, temető zöldfelülete
3. közterületek zöldfelületi részei
4. telken belüli zöldfelületek
5. mezőgazdasági területek (kertes és általános mezőgazdasági területek)
6. fasorok, erdősávok
7. erdőterületek

Zöldterületnek számítanak a közhasználatra szánt zöldfelületek, melyek közpark vagy közkert besorolást kapnak méretüktől függően. Zombán az OTÉK értelmezésének megfelelő közpark jelenleg a Spitzer kastély (jelenleg óvoda) parkja.

A belterületen korlátozott közhasználatú zöldfelületként szolgálnak egyes intézményi kertek. Ilyen zöldfelület az Általános iskola és az óvoda udvarán lévő játszótér, a templomkert és a temető kertje.

A település legjelentősebb zöldfelületi eleme az óvoda parkja, mely egykor a kastélyhoz tartozott. A park igényesen rendezett. Egyik részén játszótér került kialakításra, nyugati felében pedig egy kisebb tó található. A parkban kialakított térköves sétány mentén padok kerültek kihelyezésre. Mindemellett jelentős a zöldfelület faállománya, melyet változatos fafajok alkotnak, mint például platán, kőris, akác, juhar és ginkgo biloba (páfrányfenyő).

A művelődési ház udvara nagyrészt burkolt felületű. Az udvar hátsó részén egy faszerkezetű kerti építmény található, amely szabadidős események lebonyolítására szolgál.

A sportpálya az Ady Endre utca és Rákóczi utca kereszteződésében található, amely a település jelentős zöldfelületi eleme. A Rákóczi utca felőli oldalon nyírfasor húzódik.

A temető növényzetének meghatározó elemei a vadgesztenyefák, de emellett a lucfenyők és tuják is megtalálhatók. A vadgesztenyefákat minden évben megbetegíti az aknázómoly, ami a levelek megbarnulásához, lehullásához, így a zöldfelület kondicionáló hatásának csökkenéséhez, kedvezőtlen látványhoz vezet. A temető kerítéssel körülkerített.

A templom előtti közterület zöldfelületét látványos zöldfelületté alakították. A bejárathoz szabadtéri lépcső vezet, két oldalán vadgesztenyefák szegélyezik. A templommal szemben, az Alkotmány utca déli oldalán található egy emlékkert emlékművel, kopjafákkal, padokkal.

A közterületek zöldfelületeinek legnagyobb része ápolt. Az utcák zöldsávjainak szélessége eltérő. A szűk utcákban alig található növénytelepítés, a szélesebb utcarészeken (pl. Alkotmány u.) változatos növényzet a jellemző.

A telkek méretétől, illetve a telkek övezeti besorolásától függően eltérő a telken belüli zöldfelületek aránya. A Kossuth Lajos utca, József Attila utca közti területen kisebb méretű, 400 m2 körüli telkek találhatók. A település többi részén nagy, akár 10 000 m2 területnagyságot meghaladó telkek is találhatóak, amelyek nagy részét szántóként művelik.

A külterületi erdők, szántók és gyepterületek szintén zöldfelületi értékkel bírnak. Kondicionáló hatást fejt ki a lakóterületre a szőlőhegy beerdősült része.

1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

A település zöldfelületi ellátottsága a külterületi réteknek, a lakóterületek kertjeinek, a településközponti közparknak, valamint a szőlőhegy erdősültségének köszönhetően jónak mondható. Mezővédő fasorok külterületen Nagytormás puszta környékén, a településre vezető 65. számú út északi oldalán, valamint az Andormajortól nyugatra találhatók. Szentgálszőlőhegyre vezető út mentén szórványosan vannak fák telepítve.

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A település utcáinak nagy részén tervezett fasorok nem találhatók, amelynek fő oka az elektromos légkábelek és telefonvezetékek jelenléte. Azokon az utcákon, ahol elegendő hely áll rendelkezésre, ott fák, fasorok telepítése javasolt. Ezek az egységes utcakép megteremtése mellett az árnyékolást is szolgálják. A Kossuth utca növényzete változó képet mutat, egy útszakaszon egyoldali gömbkőris díszít, máshol gyümölcsfák, tujasor, egy-egy hárs a meghatározó, de jellemzőek a kisebb cserjék és egynyári virágkiültetések is. A jövőbeni fasor-telepítésekhez zöld lombú fafajták telepítése javasolt.

A nyári időszakban hátrányt jelent, hogy a sportpálya környékén nincs elegendő árnyékot adó fa.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

Zomba településszerkezete két karakteres részből tevődik össze. A történetileg kialakult településrészeket a falu fő utcáját képező Rákóczi és József Attila utcák, valamint az ebből kiágazó Kossuth Lajos és Alkotmány utcák képezik. Ezen utcák a domborzati viszonyokhoz és a fő közlekedési irányokhoz alkalmazkodva alakultak ki. A Rákóczi utca és az Alkotmány utca mentén kisebb vízfolyások is determinálják az utca vonalvezetését. Az Alkotmány utca nyugati része jelenleg

egyirányú forgalmi rendű, az árok két oldalán futó két párhuzamos útból áll. A történelmi utcák mentén jellemzően hosszú szalagtelkek sorakoznak.

Az egykori Dőry-féle uradalmi épületek és kastély-telkek is hatással voltak a településszerkezet alakulására. Az államosítás után ezekbe intézmények (iskola, óvoda) települtek, a kastélyparkból közpark lett, a belterületen található egykori majorságok pedig nagyrészt új parcellázásra kerültek. (Dőry utca, Kossuth utca eleje).

Az újabb településrészek (Orosháza utca, Dőry József u., Béke u., Hunyadi u., Szabadság u., Széchenyi u. vége, Kossuth u. vége, Budai Nagy Antal utca) jellemzően a XX. század második felében történt parcellázások révén alakultak ki, ezeknél lényegesen kisebb telkek sorakoznak.

A község központját a Bonyhádra vezető út elágazásánál a községháza, művelődési ház, és templom intézmény-együttese jelöli ki. Az általános iskola, a sportpálya és az óvoda a központtól távolabb, de a fő útról jól megközelíthetően helyezkednek el.

Mind a régi, mind az újabb településrészeken az oldalhatáron álló beépítés jellemző.

1.14.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

Művelési ág	Földrészletek száma	Alrészletek száma	Összes alrészlet terület (ha)
Erdő	131	144	356
Gyep (legelő)	130	160	118
Gyep (rét)	74	89	54
Gyümölcsös	7	7	3
Kert	9	9	0,85
Kivett	1553	1575	558
Szőlő	240	251	159
Szántó	1511	3330	4448

Zomba földrészleteinek művelési ága (Forrás: www.takarnet.hu)

1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Zomba beépítésre szánt területei:

- falusias lakóterület: jellemzően a település belterületének lakóingatlanai,
- vegyes terület: iskola, óvoda, községháza, művelődési ház, és a településközpont intenzívebben beépített részei
- ipari gazdasági terület: Anrofém Kft. telephelye, Nagytormáspuszta
- különleges terület: a sportpálya, valamint a mezőgazdasági üzemek területe

Zomba beépítésre nem szánt területei:

- közlekedési és közmű-elhelyezési terület: a település közútjai és utcái;
- vízgazdálkodási terület: a vízfolyások és halastavak területe;
- különleges beépítésre nem szánt terület: temető
- erdőterület: az erdő művelési ágú területek;

- mezőgazdasági terület

  – általános mezőgazdasági terület: elsősorban a település külterületén található szántó-, szőlő és gyepterületek;

  - Kertes mezőgazdasági terület: Szentgálszőlőhegy mellett található.

1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

Igazgatás

Zombai Közös Önkormányzati Hivatal (Fő tér 1.)

Egészségügy

Háziorvosi rendelő (Rákóczi u. 14.)

Gyermekorvosi, fogorvosi rendelő, védőnői szolgálat (Alkotmány u. 7.)

Gyógyszertár (Fő tér 6.)

Oktatás-nevelés

Zombai Körzeti Óvoda (Ady u. 22.)

Zombai Általános és Alapfokú Művészeti Iskola (Rákóczi u. 84., Alkotmány u. 2.)

Kultúra, sport

Művelődési Ház (Fő tér 2.)

Községi könyvtár (Rákóczi u. 84.)

Sportcsarnok (Rákóczi u. 84.)

Sportpálya (Rákóczi út, 177/1 hrsz.)

Egyházak

Római katolikus templom (Alkotmány u. 5.)

Evangélikus templom (Rákóczi u. 63/b)

Temetkezés

Temető: 8, 2157 hrsz.

Kereskedelem

CBA (Rákóczi u. 2.)

Coop Mini (Rákóczi u. 44.)

Vendéglátás

Margaréta Panzió, étterem (Rákóczi u. 57.)

Kávéműhely (Rákóczi u. 71.)

Faló büfé (Ady E. u. 3.)

Szolgáltatás

Hungária Takarék (Fő tér 5.),

Posta (Fő út 116.),

A település alapfokú ellátottságú, a szolgáltatások színvonala a megyei átlaghoz képest jónak mondható.

1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek

A kölesdi út környékén (Alsópatlan és Felsőpatlan majorok), Farkasvölgypusztán és a volt téglagyár területén álltak egykor mára lebontott üzemi épületek: (027/5-7, 030/2, 0231, 027/2, 010/2 hrsz.)

A lebontott téglagyár területének gazdasági célú hasznosítása a terület fekvése, terepviszonyai és felszínmozgás-veszélyes volta miatt nem alkalmas, (a terület egy része önkormányzati tulajdonú).

Alsópatlan és Farkasvölgypuszta területe mára beerdősült, fejlesztési szándékok nincsenek, és ezen úttól és közművektől távoli területek fejlesztésre nem is alkalmasak.

Felsőpatlan területe jól megközelíthető a kölesdi országútról, azonban a terület tulajdonosainak nincsenek itt fejlesztési elképzelései. A terület tartalék üzemi területként számításba vehető.

1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A településen kifejezetten szlömösödött terület nincs. Helyenként akad egy-egy üresen álló, gondozatlan ingatlan.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A település telekszerkezetét vizsgálva megállapítható a településszerkezet kialakulásának spontán, illetve tervezett jellege miatti kettőség.

A történeti településrész - a Rákóczi utca, József Attila utca, Kossuth utca, Alkotmány utca, Széchenyi utca – telkei nagyok, keskenyek és hosszúak. A Hunyadi utca, Orosháza utca, Béke utca, Dőry utca, Szabadság utca alkotta újabb kialakulású településrész telkei szabályos struktúrával rendelkeznek, és jellemzően lényegesen kisebbek a történeti településrészénél.

A hatályos rendezési terven a belterület nyugati részén jelentek meg újabb parcellázások, de ezek beépítése még nem kezdődött meg.

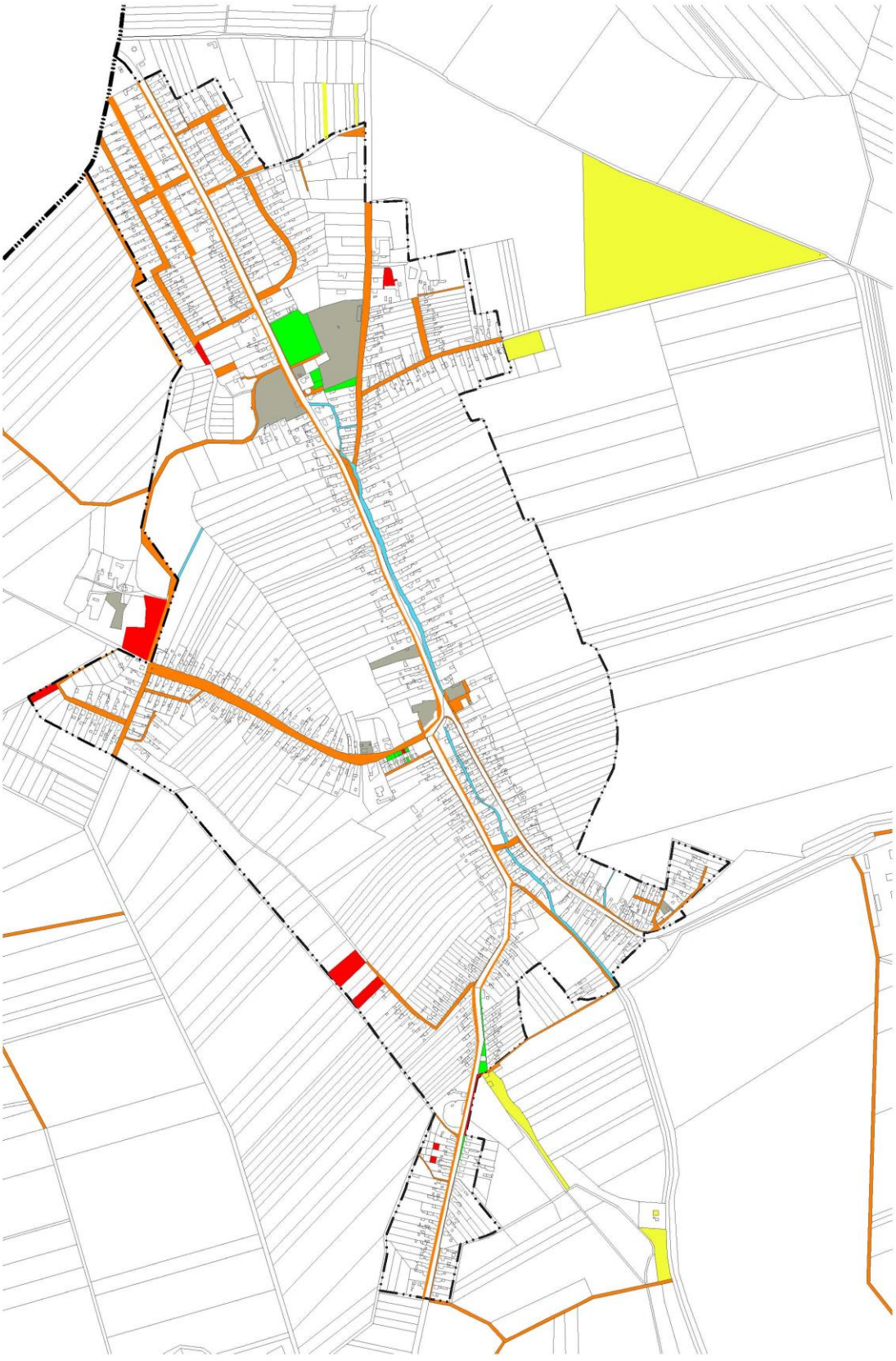


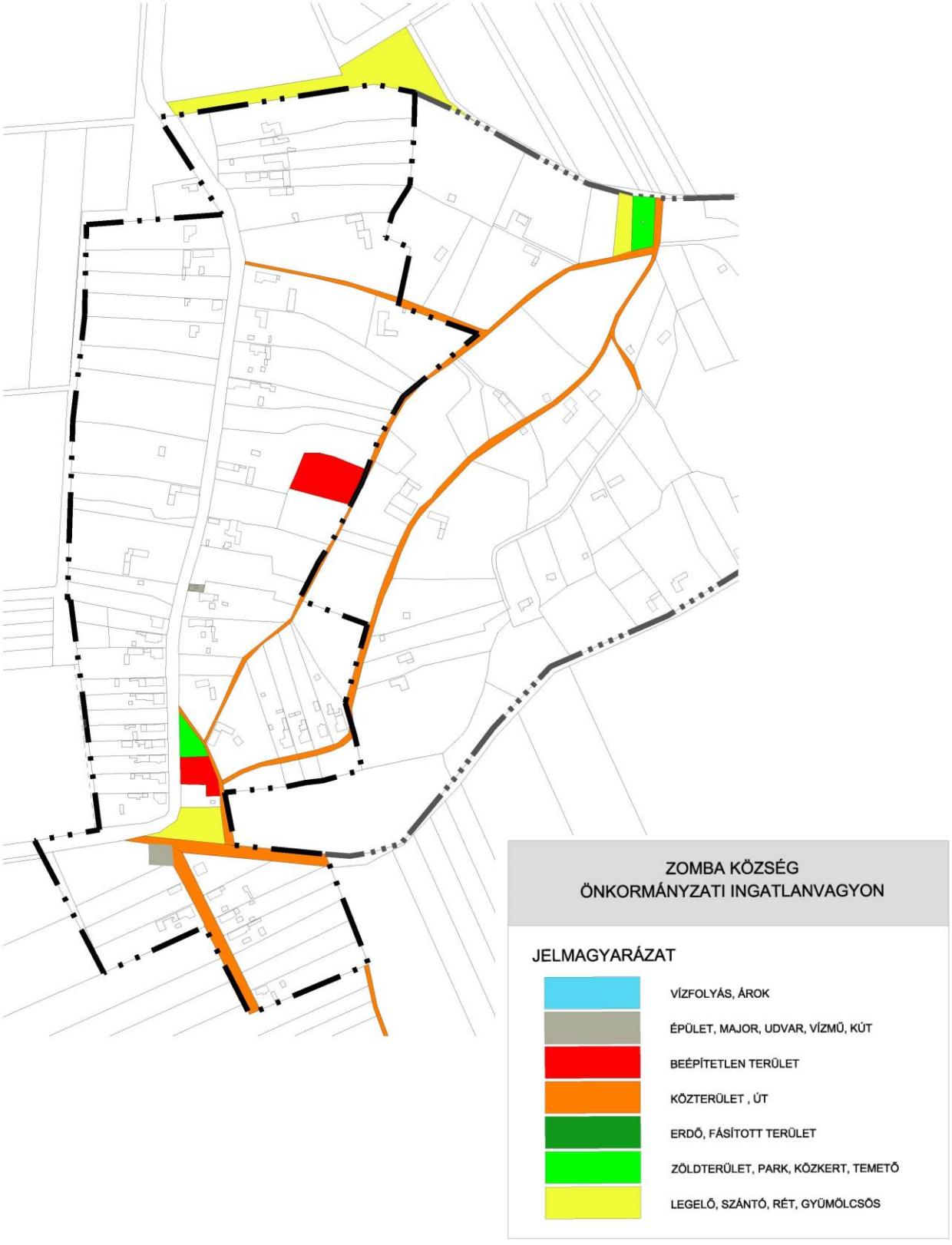
A településmag illetve az Orosháza utca környékének szabályos telekkialakításai

1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

A település nagy részét magántulajdonú családi házas lakóingatlanok alkotják. Az intézmények, a belterületi és külterületi kiszolgáló utak, árkok zöme az önkormányzat tulajdonát képezik.

1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter





Zomba önkormányzati tulajdon kataszter térképe – belterület és Szentgál-szőlőhegy

1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

Zomba településrendezési terv készítéséhez az alpont kidolgozása nem szükséges.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. Funkció, kapacitás

A település épületállományának nagy részét családi házas lakóingatlanok teszik ki. Az épületállomány ezen felül intézmények épületeiből, kereskedelmi épületekből, mezőgazdasági üzemi épületekből, valamint az előbbi funkciókat kiszolgáló épületekből, építményekből áll.

A népszámlálási adatok szerint Zombán 2011-ben 853 lakás volt. Ennek alapján száz lakott lakásra 240 fő jut, ami a megyei átlag körüli értéket jelenti.

1.14.5.2. Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A községben az oldalhatáron álló beépítési mód a legjellemzőbb. Ez egyaránt igaz a településmag utcáira, valamint a később kialakult lakótelkek beépítésére is.

Az épületeket az oldalsó (általában északi) telekhatárra telepítették. Az épületek előtt hagyományosan vagy nem volt előkert, vagy csak egészen kis mélységű előkertet hagytak el. Az új utcákban (Orosháza u., Dőry u., Hunyadi u., Szabadság utca) azonban általában egységes mélységű előkerteket találunk, bár az Orosháza utca nyugati oldalát előkertek nélkül építették be. A lakóépületek mögött helyezkednek el általában a gazdasági épületek, úgynevezett melléképületek.

A beépítés intenzitása változó (5 - 30 % közötti), tekintettel a telekméretek közötti nagy különbségekre. Ennél jóval intenzívebben beépítettek (40 - 60 %) a József Attila és Kossuth Lajos utcák patak felőli apró telkei.

A lakóépületek mögött helyezkednek el általánosságban a gazdasági épületek, melléképületek, amelyeket sok helyen egybeépítettek a lakóépületekkel a kedvezőbb telek-kihasználás miatt. Fenti építési módnak köszönhetően a település lakótelkeinek nagy része viszonylag nagy hátsókerttel rendelkezik. Néhány esetben megfigyelhető, hogy a melléképületet (pl. nyárikonyha) a lakóépület mellé építették.

1.14.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom

A településen jellemzően földszintes illetve újabban földszint + tetőtér-beépítéses családi lakóházak épültek. A községben azonban néhány egyemeletes ház is épült.

A templom, a községháza, az általános iskola és az óvoda épülete a lakóépületeknél nagyobb tömegűek.

A hagyományos épületek tetőidoma jellemzően az utcára merőleges gerincű, csonkakontyolt nyeregtető. Néhány polgári jellegű, utcával párhuzamos gerincű épület is megjelent a faluban, főként a Kossuth Lajos utcában. Az újabban beépített utcákban a sátortetős, a tetőtér-beépítéses és az utcával párhuzamos gerincű épületek is megtalálhatók. Az alacsony tetőhajlásszögű mediterrán jellegű tetőidom is megjelent a községben (Ady Endre u.).

1.14.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A történeti településrészen (Kossuth, Rákóczi, József Attila, Alkotmány u.), továbbá az egykori uradalmi központokban (Paradicsompuszta, Andormajor) találhatók Zomba építészetileg legértékesebb épületei. A kialakult beépítés és a meglévő épületállomány itt még egyes szakaszokon jól őrzi a XIX. - XX. század fordulója környékére jellemző településképet, épülettömegeket és homlokzati építészeti részleteket, bár ez utóbbiakat sok helyen eltüntették. A fésűs beépítésű, oldalhatárra telepített csonkakontyolt nyeregtetős épületek gyakran oldaltornácosak is. A tornácoszlopok esztergált fából vagy falazottan készültek. Az épületek az utcai homlokzaton eredetileg két ablakkal rendelkeztek, de több helyen ezeket egy szélesebb, nagyobb ablakra

cserélték. A hagyományos ablakforma álló téglalap alakú, osztott üvegezésű, esetenként zsalugáterrel árnyékolt. Előfordul L alakú, az utcafrontra beforduló épület is.

Az újabb utcákban a sátortetős és a tetőtér-beépítéses nyeregtetős épületek jellemzőek. Az épületek szabályos elrendezésben, oldalhatárra épültek, előkerttel. Az újabb utcák viszonylag szélesek, az épületek egységes utcaképet adnak.

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Zomba a Szekszárd – Hőgyész útvonal mentén fekszik. A 18. század második felében készült I. katonai felmérésen láthatók a falu legelső utcái, melyek a mai Alkotmány, Kossuth L., Rákóczi és József Attila utca voltak. A Kossuth utca - József Attila utca közti patakvölgy ekkoriban még nagyrészt beépítetlen volt.



Az I. katonai felmérés átnézeti térképe, valamint a történeti településmag (forrás: mapire.eu.hu)

A II. katonai felmérés térképén (1819-1869) az első felméréshez képest a település belterülete besűrűsödött, a Kossuth és József Attila utca közti patakvölgy is sűrűn beépült. Továbbá megjelentek a falu sorsát is nagymértékben meghatározó uradalmi központok kastélyokkal és majorsági épületekkel: a belterület északi részén, a Kossuth utca elején valamint a Kossuth utca déli részén.

A III. katonai felmérésen (1869-1887) az előzőhöz képest nincs sok változás, a lakóterületek kiterjedése alig változott, mindössze a mai Gábor Áron utca tűnik fel és megjelenik a téglagyár.



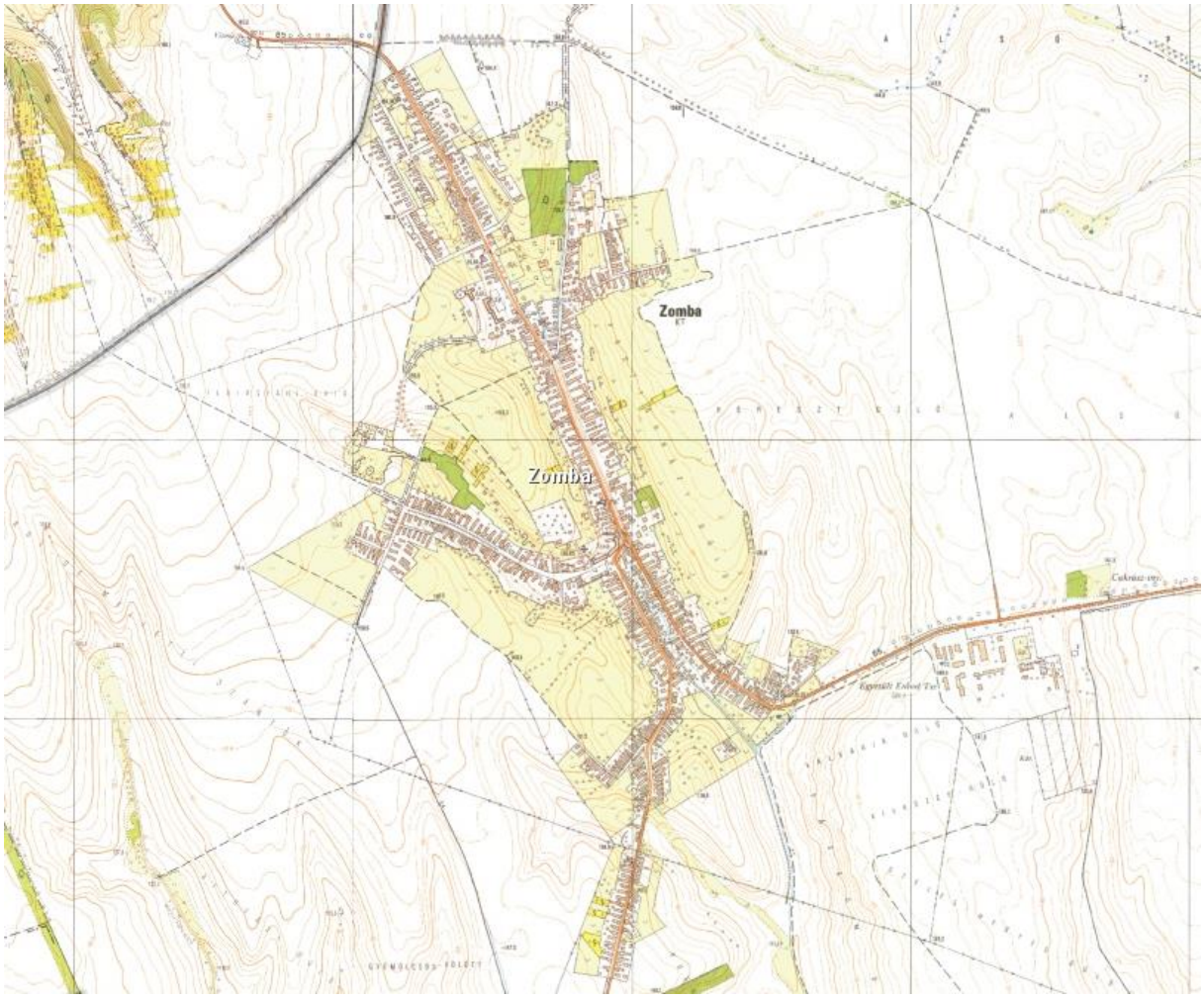
A II. katonai felmérés térképrészlete Zomba közigazgatási területéről (forrás: mapire.eu.hu)



Zomba a 19. századi kataszteri térképen és a III. katonai felmérésen (19. sz. második fele)

(forrás: mapire.eu.hu)

A település mai szerkezete az 1970-es évek körül készült topográfiai térképen már jól kirajzolódik. A belterület észak felé jelentősen kibővült, de a Szabadság utca, Hunyadi utca és a Kossuth utca déli meghosszabbítása is jól látható. Az uradalmi együttesek átalakultak, a Dőry-uradalom helyén az iskola, a sportpálya és az óvoda jelenik meg, az egykori majorok területének jelentős részét pedig felparcellázták.

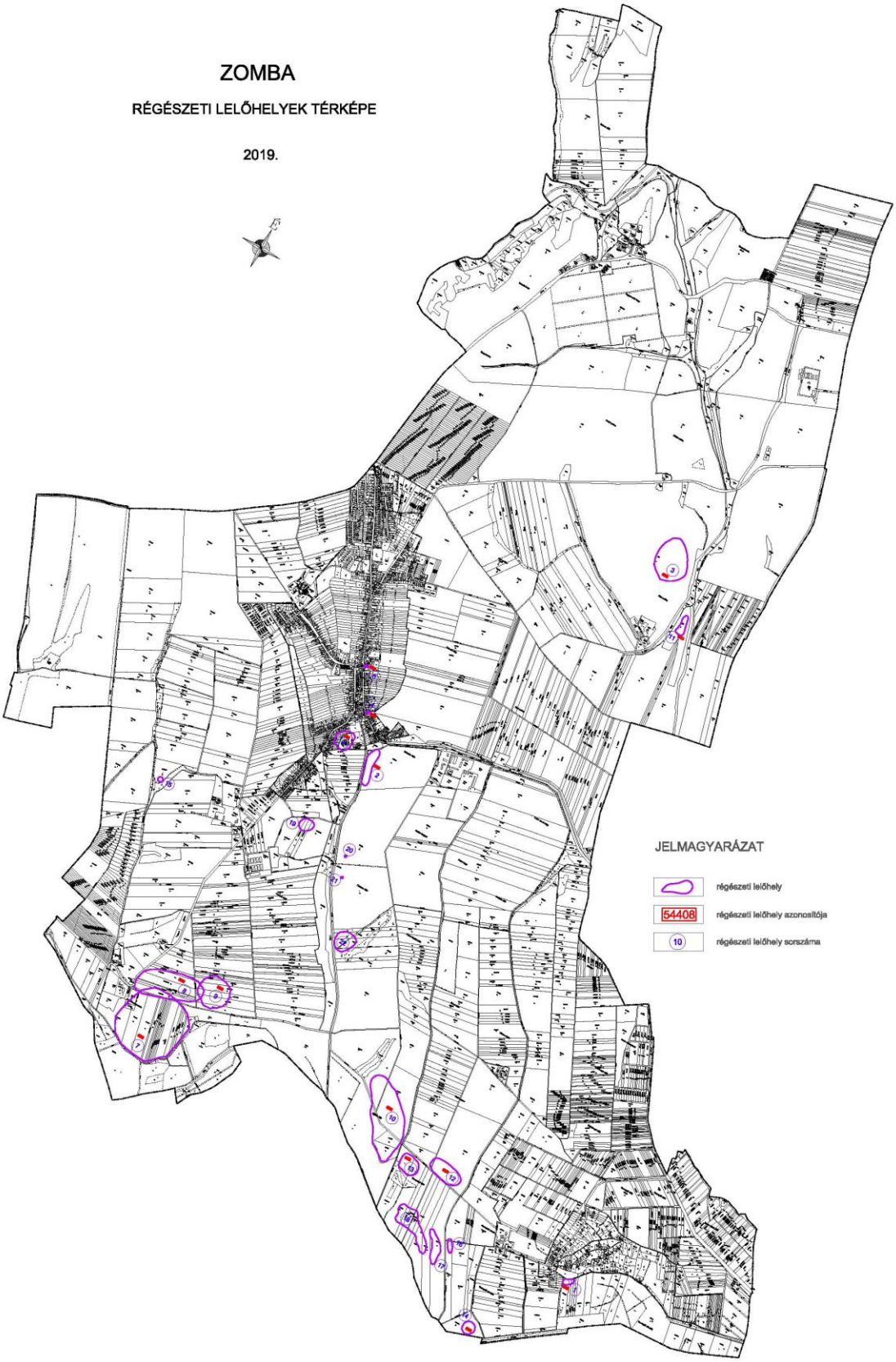


Zomba topográfiai térképe az 1970-es évekből (forrás: mepar.hu)

1.14.6.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Zomba község 14 nyilvántartott és 8 nyilvántartásba vétel alatt álló régészeti lelőhellyel rendelkezik.

szám	azonosító	név	hrsz
1.	23298	Szentgál, Szőlőhegy-kastély	098, 099/9, 099/10, 099/11, 099/12, 2132
2.	36925	Kálvária-dűlő	059/19, 059/40
3.	49522	Felső-Patlan	029
4.	23245	Rákóczi u. 120	359/1, 360, 361, 405/4
5.	54398	Takarék	333, 334, 405/4
6.	54400	Kecskehegy	0112/60, 0112/72, 0112/73, 0112/74, 0112/100, 0112/101, 0112/102, 484, 485/3, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 502, 503, 504, 505/1, 505/2, 506, 507, 508, 509
7.	54401	Paradicsompuszta	0112/66, 0112/67, 0113, 0116, 0125, 0127, 0128/3, 0128/4, 0128/5, 0128/6, 0128/7, 0128/8, 0128/9, 0128/11, 0128/12, 0128/13, 0128/119, 0128/15, 0128/16, 0128/17, 0128/18, 0128/19, 0128/20, 0129/1, 0129/3, 0129/4
8.	54404	Paradicsompuszta II.	0112/32, 0112/66, 0112/67, 0112/68, 0112/69, 0112/121, 0112/122, 0112/123, 0112/124, 0112/125, 0112/198, 0112/199, 0112/200, 0113, 0128/4, 0128/5, 0129/1, 0129/4
9.	54407	Paradicsompuszta III.	0112/121, 0112/122, 0112/123, 0112/124, 0112/125, 0112/126, 0112/127
10.	54408	Újföldi-dűlő	059/24, 059/73, 059/79, 0101/2, 0109/2, 0109/3, 0109/4
11.	54411	Alsópatlan	021/2
12.	74719	Szentgál-puszta, Sánci-dűlő	061/42, 061/62, 061/91, 0101/2, 0107/1
13.	74721	Szentgál-puszta, Alsó-Hegyes-dűlő	0107/9, 0107/10
14.	28510	Szentgáli-dűlő	0101/11
15.	folyamatban	Kerek-domb	0150/37
16.	folyamatban	Szentgáli-dűlő I.	0101/17, 0101/46, 0101/52, 0101/55
17.	folyamatban	Szentgáli-dűlő II.	0107/2, 0107/3
18.	folyamatban	Szentgáli-dűlő III.	0107/3, 0107/4, 0107/5, 0107/6, 0107/8, 0107/9, 0107/11, 0107/12
19.	folyamatban	Hosszúoldali-dűlő	0112/161, 0112/163, 0112/212, 0112/213
20.	folyamatban	Páskomi-dűlő I.	059/39
21.	folyamatban	Páskomi-dűlő II.	059/39
22.	folyamatban	Kiszombai-dűlő	059/34, 059/35, 059/36, 059/37, 059/38



Zomba ismert régészeti lelőhelyinek térképe

(K. Németh András, Régészeti szakterületi munkarésze alapján)

1.14.6.3. Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

Zomba régebbi utcáiban, a Kossuth, Rákóczi, József Attila, Alkotmány és Széchenyi utcákban találhatók azok az épületek, amelyek a település hagyományos építészeti értékeit őrzik. Ezek a népi lakóépületek a XIX. század végén, XX. század elején épültek. Ezekben az utcákban az épületek jelentős hányada megmaradt eredeti tömegében, azonban nagy részüket az idők során átalakították, azaz jellemzően az eredeti nyílászárókat a nyílásrend megváltoztatásával újakra cserélték és az eredeti homlokzati ornamentikát, vakolat- és stukkódíszeket leverve a homlokzatokat „leegyszerűsítették”. Ezáltal a településkép sokat veszített hajdani vonzó megjelenéséből. A régi épületek egy része felújítás hiányában ma is veszélyeztetve van.

A községben egy országos védettségű műemlék - a római katolikus templom (Alkotmány u. 3.) - áll.

A 2017-ben készült településképi rendelet szerint a községben 22 helyi védelem alatt álló építmény található. Megjegyzendő, hogy a korábbi településrendezési terv helyi építési szabályzatában még 40 db helyi védelem alatt álló objektum szerepelt.

A régi utcákban az épületek eredeti fésűs beépítési módja helyenként még megmaradt. A főépületek mögé, jellemzően annak tengelyében építették a gazdasági épületeket.




Napjainkban meglévő jellegzetes népies lakóházak Zombán

A település kulturális öröksége sérülékeny, melynek elemeit óvni kell. Ezen elemek bemutatása, védelme a településrendezési eszközökkel is fontos feladat.

1.14.6.4. Világörökségi és világörökségi várományos terület

A településen nem található világörökség, valamint világörökség várományos terület.

1.14.6.5. Műemlék, műemlék-együttes

A településen egy műemlék található.

Név: Szent István király római katolikus templom

Azonosító: 8797

Törzsszám: 4133

Cím: Alkotmány utca 3.

Hrsz: 3

A műemléki környezet ingatlanai: 2/1, 2/2, 4/1, 4/2, 6, 8, 9, 644/2, 645/2, 646/2, 647/4, 648/2, 649/2, 706

A templom a község központjában az Alkotmány utca északi oldalán egy magaslaton áll, mögötte a falu temetőjével. Dél és nyugat felől a dombot tégla támfalak támasztják meg. Az egyhajós templom déli homlokzata elé enyhén kilépő toronnyal, poligonális záródású szentéllyel, a szentély felől kontyolt nyeregtetővel, a szentély mindkét oldalán kétszintes, kontyolt nyeregtetős bővítményekkel. A bővítmények földszintjén kápolna, illetve sekrestye és kocsiáthajtó, emeletén oratórium. A toronyaljba nyíló kapu fölött törtvonalú szemöldökpárkány. A torony melletti féloromzatokon kővázák. A toronyaljban donga-, a hajóban csehsüveg-, a szentélyben csehsüveg boltozat és félkupola. A hajó D-i végében falazott, pilléres orgonakarzat, mellvédjén felújítási évszám: 1923. A diadalíven festett, latin nyelvű felirat, kronosztikonjában építési évszámmal. A 18. századi kifestés átfestve 1923-ban. Üvegablakok: 1942. Berendezés: 18. század második fele; oltárképek: 1773 előtt (Baumgartner Norbert kapucinus szerzetes). Szószék felújítva: 1900. Orgona: 1888 (Országh Sándor). Építtette jobaházi Dőry Ádám, Tolna vármegye alispánja. Felújítva, bővítve 1840-ben, ekkor alakították át és építettek emeletet a bővítményekre. Felújítva: 1923. A lépcsősor aljában öntöttvas kerítéssel kerített, felújított Szentháromság-oszlop, 1893. A temetőben (hrsz.: 8) a Dőry család kriptája és síremlékei. *(Forrás: Magyarország műemlékjegyzéke – Tolna m.)*



A római katolikus templom



Szentháromság szobor

1.14.6.6. A műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

A településen nincs.

1.14.6.7. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület A településen nincs.

1.14.6.8. Nemzeti emlékhely A településen nincs.

1.14.6.9. Helyi védelem

A település helyi védelem alatt álló építményeit a településkép védelméről szóló 13/2017. (XII. 31.) ök. rendelet 2. melléklete tartalmazza.

Sz.	cím (utca, szám)	hrsz.	megnevezés
1.	Kossuth L. u.	705	Nepomuki Szent János szobor
2.	Kossuth L. u. 3.	657	Lakóház
3.	Kossuth L. u. 25.	670	Lakóház
4.	Kossuth L. u. 27.	671	Lakóház
5.	Kossuth L. u. 45.	682/1	Gazdasági épületek
6.	Alkotmány u.	674/1	Hősi emlékmű
7.	Alkotmány u. 4.	637	Lakóház
8.	Alkotmány u. 41.	722	Lakóház és gazdasági épület
9.	Alkotmány u.	734	Feszület
10.	Főtér 1.	1	Községháza
11.	Főtér	450	Feszület
12.	Rákóczi u.	154/2	Feszület
13.	Ady E. u. 12.	203/1	Óvoda (kiskastély)
14.	Ady E. u.	226/6	Lakóház (kúria)
15.	Gábor Áron u. 11.	286	lakóház
16.	Gábor Áron u. 17.	280	lakóház
17.	Gábor Áron u. 18.	279	lakóház
18.	József Attila u. 24.	348	lakóház
19.	József Attila u.	349	Kápolna
20.	József Attila u. 38.	356	Lakóház és gazdasági épület
21.	József Attila u.	409	Feszület
22.	külterület-Andormajor	0151/3	Szövetkezeti Központ (kiskastély)

Helyi területi védelem alatt álló területek elnevezése és lehatárolása a 13/2017. (XII. 31.) ök. rendelet 1. fejezete alapján

- a Szabadság utca keleti oldala;
- a Széchenyi utca északi oldala;
- a településmag (Kossuth Lajos utca – József Attila utca – Rákóczi Ferenc utca találkozása) és környéke

A településrendezési tervhez Örökségvédelmi hatástanulmány készült.

A helyi védelem tényét a településkép védelmi rendelet tartalmazza a vonatkozó jogszabályok alapján. A településkép-védelmi rendelet elkészült. (13/2017. (XII. 31.) ök. rendelet)

Botanikai értékek

Volt Dőry-kastély parkja (óvoda körül, 203/1 hrsz.)

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A település összességében jó benyomást kelt, rendezett. Ennek ellenére találunk gondozatlan, elhagyatott házakat, telkeket. Ezen ingatlanok egyrészt rontják a településképet, másrészről balesetveszélyt is okozhatnak. Az elhagyatott házak közül vannak olyanok, amelyek gazdaságosan felújíthatóak és vannak olyanok, amelyek már elbontatndóak.

Az andormajori kastély elhanyagolt, állaga vészesen romlik. A paradicsompusztai kastély jelenlegi funkciója (gyermekotthon) örökségvédelmi szempontból nem a legmegfelelőbb.

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Zomba település Tolna megye középső részén, a 65. sz. Szekszárd - Siófok II. rendű főút mentén fekszik. A környékbeli nagyobb települések közül Bonyhád 14, Szekszárd 16, Tamási 35, Paks 44, Dombóvár 46, Pécs 56, Budapest 158 km-re található.

A községen vasútvonal nem halad át, a legközelebbi vasútállomás Szekszárdon található.

Zomba belterületét északnyugat-délkelet irányban, lakóházakkal sűrűn beépített területeken keresztül (József Attila utca, Rákóczi utca) halad a 65. sz. főút. A főút a községnek jó közlekedési kapcsolatot biztosít, de ebből eredően nagy a településen áthaladó tranzit forgalom.

A 65. sz. főútból kiágazó 6533. jelű összekötő út biztosítja a Zombától délre fekvő Bonyháddal, illetve a nyugatra fekvő Tevellel való közúti kapcsolatot. Zombáról északkelet felé Nagytormáspusztán át kiépített helyi úton el lehet jutni a 6317. sz. Harc – Simontornya összekötő útig, melynek köszönhetően Kölesd, Medina, Szedres, stb. is viszonylag könnyen elérhető.

1.15.2. Közúti közlekedés

A település közlekedési hierarchiája kialakult, a kiszolgáló utak szilárd burkolata azonban általában csak egy forgalmi sáv szélességű.

A községben egy jármű-osztályozó sávokkal kiépített T-csomópont található a Fő téren. A többi csomópont a kis forgalomra tekintettel jelen formájában is megfelelő.

1.15.3. Közösségi közlekedés

1.15.3.1. Közúti közforgalmú közlekedés

Távolsági autóbusz járatok áthaladnak a településen, helyi autóbusz közlekedés nincs. A járatok gyakorisága Szekszárd és Zomba között megfelelő.

1.15.3.2. Kötöttpályás közforgalmú közlekedés

A települést nem érinti vasútvonal.

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A települést érinti a tervezett országos jelentőségű Külső-somogyi Szántód-Tamási-Hőgyész-Bonyhád-Pécs kerékpárút, azonban jelenleg még kiépített kerékpárúttal nem rendelkezik a település.

1.15.5. Parkolás

A községben jelenleg a községháza, a takarékszövetkezet, a temető előtt és művelődési ház udvarán, illetve a Rákóczi utcában lévő intézmények (általános iskola, Sportpály-öltöző, Margaréta panzió) és kisboltok előtt található kisebb-nagyobb kiépített parkoló, de ezek kapacitása az igényekre tekintettel nem elegendő.

1.16. Közművesítés

1.16.1. Víziközművek

1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

Zomba község közüzemi vízellátását a szekszárdi székhelyű ERÖV Zrt. által üzemeltetett önálló vízmű látja el. A rendszer vízbázisát 3 db mélyfuratú kút biztosítja.

1.16.1.2. Szennyvízelvezetés

A község közüzemű szennyvízcsatorna hálózattal és saját szennyvíztisztító művel rendelkezik, mely gravitációs csatornázási rendszerrel épült, házi bekötőcsatornákkal. A domborzati adottságok miatt közterületi szennyvízátemelő létesítésére nem volt szükség. A szennyvízelvezető rendszer üzemeltetője az E.R.Ö.V. Zrt. A településen a rákötött ingatlanok száma 770 db.

1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település belterületi csapadékvíz elvezetése túlnyomórészt nyílt árokrendszerrel történik. Zárt csapadékvíz-csatorna szakaszok csak a településközpontban találhatók. A települési vízelvezető árok 2017-2019 között TOP-os pályázati forrásból került rendezésre, mely során az árok mederburkoló lapokkal lett kiburkolva. A vízelvezető árok a település központi területén a vízhozamnak megfelelő átmérőjű zárt csatornacsőből lett megépítve.

A csapadékvizek befogadója a közigazgatási terület déli határán folyó Völgységi-patak.

1.16.2. Energia

1.16.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

A településen az elektromos energia-ellátás belterületen teljeskörűen biztosított. Ennek ellátását az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. végzi. A község területén 21 db E.ON tulajdonú transzformátor állomás található.

A közvilágítást energiatakarékos fényforrások biztosítják.
Az E-on Gázhálózati Zrt. által üzemeltetett vezetékes földgázhálózat a belterület utcáinak 90%-ban kiépült, mindössze a Dózsa György utca utolsó néhány ingatlana, valamint Szentgálszőlőhegy ellátatlan. A község gázfogadó állomása a belterület déli részén, a volt vásártéren található (0112/63 hrsz).

1.16.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A település energiagazdálkodása a jövőben a természeti adottságoknak köszönhetően jelentős változáson mehet keresztül. Az elektromos áram előállítására a biomassza, a szél-, nap-, víz és a geotermikus energia alkalmazása jöhet számításba.

Zombán az éves napfénytartam átlagosan 2000 óra körüli, ami jelentős részben elegendő a fűtés és a háztartási melegvíz előállításához. A szélenergia háztartási szintű hasznosítása is elképzelhető a térségben, illetve a föld geotermikus energiája is mindenütt rendelkezésre áll. A háztartási méretű kiserőművek közcélú hálózathoz való csatlakozását engedélyezi a szolgáltató.

A település intézményeinek megújuló energiaforrások alkalmazásával történő üzemeltetése a lakosság szemléletmód váltását is elősegíti a jövőben. Ez eredményezheti, hogy a háztartások energiaellátása is megújuló energiaforrások alkalmazásával történjen hosszútávon.

1.16.2.3. Önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

A településen jelenleg a következő intézmények épületein található napelem: művelődési ház, önkormányzat, körzeti óvoda, konyha.

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

A község területén mindhárom mobilszolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) megtalálható, azok vételi lehetősége megfelelő.

A kábel-tv és az internet szolgáltatás üzemeltetője a Tarr Kft.

Az földfelszíni sugárzású rádió és TV műsorait az Antenna Hungária Zrt. biztosítja.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.17.1. Talaj

Zombán a termőföldek rendkívül jó minőségűek, átlagos aranykorona értékük 22-30 körüli. Ennek köszönhetően a külterület nagy részén szántóföld található. A mezőgazdasági táblákat sokszor egybeszántva művelik, így igen nagy kiterjedésű, monokultúrás rendszer figyelhető meg. Ez nem szerencsés a talaj védelme szempontjából, ezenfelül a mezőgazdasági kemikáliák intenzív használata tovább ront a talaj állapotán.

A nagy, homogén táblákat néhol fasorok, vízfolyások, árkok tagolják és természetközeli felületek, fás-cserjés ökológiai folyosók szakítják meg helyenként az agrártájat. A mezővédő fásítások szerepe a szél elleni védelem, a kondicionáló hatás, a mezőgazdasági utakról származó szennyezőanyagok élővizekbe való bemosódásának megakadályozása.

A meredek lefutású dombfelszíneken fokozottan kell talajerózióval számolni. A talaj felső, termékeny rétegének megőrzése fontos feladat, ami talajkímélő művelési módszerek alkalmazásával oldható meg.

A gazdasági telephelyeken folytatott tevékenységek (növényvédőszer-gyártás, autójavítók, stb.) során talajba jutó szennyezőanyagok elszennyezhetik a környező területek termőtalaját, illetve a talajba való bemosódással a felszín alatti vizek állapotát veszélyeztetik. Az állattartó telepek trágyatárolói szintén terhelést jelentenek a talajra nézve.

A község területén megoldott a közműves szennyvízkezelés. A néhol még előforduló szennyvíz talajba történő szikkasztása nemcsak a talajt, hanem a felszíni és felszín alatti vízkészleteket is szennyezi, amelynek következménye az élővizekben nitrogénfeldúsulás, eutrofizáció lehet.

1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

Zomba területén lévő felszíni vízfolyások: a Hidas-patak, a Varjúvölgyi-árok, a faluban eredő Völgységi-Malom-árok és a Patlani-víz, illetve állóvíz a Völgységi-patak felduzzasztásával létesített halastó-rendszer Paradicsompusztától délkeletre.

A felszíni és felszín alatti vizek minőségét több tényező is veszélyezteti: a csatornázatlan háztartásokban keletkező szennyvizek talajba történő szikkasztása; a főútról bemosódó szennyezőanyagok és a sózás, a mezőgazdaságban használatos kemikáliák, az állattartásból eredő trágya (Paradicsompuszta, Nagytormáspuszta), illetve a gépjárművekkel kapcsolatos tevékenységek során talajba jutó ásványolaj alapú motor- és kenőolajok, veszélyes anyagokkal szennyezett szűrőanyagok.

A csapadékvíz gyűjtése és elvezetése Zombán nyílt árkos rendszerű, azonban a nyílt árkok kialakítása és keresztmetszete a fő utcán kívül szinte sehol sem megfelelő. A gyepes felületű árkok jobbára csak szikkasztó jelleggel működnek, és hirtelen lezúduló nagyobb esőzések idején megtelnek, sőt kiöntenek. Egyes szűkebb mellékutcákban egyáltalán nincsenek árkok, és a szűk keresztmetszet miatt ennek kialakítására nincs is igazán lehetőség.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Zomba a felszín alatti víz szempontjából érzékeny településnek számít.

A település országos vízminőség-védelmi terület térségi övezetével érintett.

A község közcélú ivóvízbázis védelmére lehatárolt vagy kijelölt hidrogeológiai védőzónával rendelkezik.

1.17.3. Levegőtisztaság védelme

A tiszta, egészséges levegő alapvető emberi szükséglet. A levegő tisztaságának védelmét jogszabályok írják elő. A levegővédelmi követelményeket az országos és regionális környezetvédelmi, illetve

társadalmi, gazdasági programok, tervek, a területfejlesztési, terület- és településrendezési tervek kidolgozása során, valamint az önkormányzatok környezetvédelmi programjaiban, a gazdálkodó szervezetek terveiben és a műszaki tervezésben - a külön jogszabályokban foglaltak szerint - érvényesíteni kell.

Zombán elsősorban a közúti közlekedésből, a fűtésből és a mezőgazdasági tevékenységből származó légszennyezés fordul elő. Egyes nagyüzemi állattartó telepek környezetében bűzhatással is számolni kell (Paradicsompuszta, Nagytormáspuszta).

A mezőgazdasági termelésből származó porszennyezés és a bolygatott felszíneken elszaporodó allergén gyomok is hozzájárulnak a levegőminőség romlásához.

1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés

A legjelentősebb környezeti zajforrások a közlekedési és az üzemi tevékenységek, de a vendéglátás, szórakoztató tevékenységek, a háztartásokban használt gépek, berendezések, valamint egyéb emberi tevékenységek is ide tartoznak.

A település belterületén a fenti tevékenységek közül a közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés a legnagyobb, tekintettel arra, hogy a belterületen keresztül halad a 65. sz. számú főút.

A zaj és rezgésvédelmi követelményeket a védendő létesítmények, területek besorolásának függvényében a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM EüM együttes rendelet I. számú melléklete szabályozza.

1.17.5. Sugárzás védelem

A nukleáris veszélyhelyzetet előidézni képes hazai létesítmények közül a Paksi Atomerőmű és a Kiégett Kazetták Átmeneti Tárolója (45 km), valamint a bátaapáti kis és közepes aktivitású radioaktív hulladékok tárolója (28 km) található Zomba közelében.

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú melléklet értelmében Zomba község II-es katasztrófavédelmi osztályba sorolt.

1.17.6. Hulladékkezelés

A községben keletkezett kommunális és szelektív hulladékot az ALISCA TERRA Regionális Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. szállítja el. A kommunális hulladékot heti egy alkalommal, a szelektív hulladékot a hulladékgyűjtő edényből és a zöldhulladékot havonta egyszer szállítják el. Építési törmelék, veszélyes hulladék, zöldhulladék, stb. elhelyezésére legközelebb a Szekszárdon működő hulladékudvaron nyílik lehetőség.

1.17.7. Vizuális környezetterhelés

Vizuális környezetterhelést olyan építmények okozhatnak, amelyek kedvezőtlenül befolyásolják a településképet, valamint a tájat. Ilyenek jellemzően a gyárkémények, víztornyok, hírközlési antennák és tornyok, egyes ipari és mezőgazdasági üzemi építmények. Ilyen objektum Andormajor terményszárítója, a már Kéty közigazgatási területén álló két mikrohullámú átjátszó torony, vagy az alsópatlani romos terménytároló.

1.17.8. Ár- és belvízvédelem

A településen ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet melléklete szerint Zomba területe a „C” enyhén veszélyeztetett kategóriába tartozik. Eszerint a település *„nyílt vagy mentesített ártéren helyezkedik el és előírt biztonságban kiépített védművel rendelkezik.”*

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság nyilvántartása alapján a község közigazgatási területe nem része belvízvédelmi öblözetnek.

A Völgységi-patak bal partján elhelyezkedő, Zomba külterületéhez tartozó, Szentgálszőlőhegy szántóterületének egy része az 1.30. völgységi ártéri öblözetbe esik. A domborzati viszonyok alapján a 92,72 mBf. szint (MÁSZ szint) alatti földterületek a Sió-csatorna, illetve Völgységi-patak magas vízszintjei esetén elöntésre kerülnek. A terület fejlesztése vagy beépítése esetén javasolt a 92,72 mBf. szint feletti beépítés.

A település közigazgatási területét érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

Zomba a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján érzékeny felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. A 2019/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti besorolás alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából a 2.a, 2.c alkategóriába esnek a településhatárokon belüli területek.

A község közigazgatási területén nem található lehatárolt vízbázis-védelmi terület.

Zomba területe a Duna részvízgyűjtőn, az 1-11 Sió vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységen foglal helyet.

Zomba község területére vonatkozóan a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében az alábbi vízfolyások találhatóak:

- Zombai-árok 0+000-3+585 km szelvények közötti szakasza (0111 hrsz)
- Hidas-patak 7+725-9+130 km szelvények közötti szakasza (0174 hrsz)
- Völgységi-patak 4+840-5+700 km szelvények és a 9+860-10+600 km szelvények közötti szakasza (0100/1-2, 0120 hrsz)
- Rák-patak 0+000-0+031 km szelvények közötti szakasza (0100/1-2 hrsz)

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

Lásd 1.17.1.-1.17.8. pontot.

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú melléklet értelmében a község **II. katasztrófavédelmi osztályba** sorolt a paksi nukleáris létesítménytől való távolság alapján.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint a katasztrófavédelmi szempontból I. veszélyességi osztályba sorolt településeken az elégséges védelmi szint meglétéhez a következők szükségesek:

Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatás feltételeinek biztosítása.

Lakosságvédelmi módszer: kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás

Felkészítés: a lakosság évente történő aktív tájékoztatása; a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával; a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra

Védekezés: különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása; a kockázatbecslésnek megfelelően egyes polgári védelmi szakalegységek megalakítása; a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése

Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte. A településen 3 db riasztó eszköz található: Ady E. u. 1., Fő tér 1 és Kossuth u. 80. száma alatt.

Honvédelem

Az Országos Területrendezési Terv kiemelt fontosságú honvédelmi területet, valamint honvédelmi terület övezetébe tartozó honvédelmi rendeltetésű ingatlant nem tart nyilván.

Medina község közigazgatási területén távolfelderítő radarállomás működik, mely fontos szerepet tölt be a déli határszakasz védelme és a paksi atomerőmű légvédelme miatt.

Légvédelem

Zomba település állami célú légiközlekedéssel közvetlenül nem érintett. Az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek telekhatárától mért 15 kilométernél nagyobb távolságban van.

1.18.1. Építésföldtani korlátok

A Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály 2019. évi adatszolgáltatása alapján Zomba a volt téglagyári bánya falainak omlásveszélyessége miatt a Földtani veszélyforrások övezetébe tartozik.

1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területe

A település területén alábányászott területek, barlangok az eddig ismert adatok alapján nem találhatók. Zomba területe ásványvagyon védelmi övezetbe tartozó területrészeket nem érint.

1.18.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

A Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály 2019. évi adatszolgáltatása szerint a község területe az Országos Felszínmozgásos Kataszter nyilvántartásában nem szerepel.

1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei

Zomba község Magyarország szeizmikus zónatérképén a 2. zónában (közepes alatti érték) helyezkedik el.

1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. Árvízveszélyes területek

Lásd 1.17.8. pontot.

1.18.2.2. Belvízveszélyes területek

A település területe Szentgálszőlőhegy déli, alacsonyabb fekvésű területein kívül nem része belvízvédelmi öblözetnek, rendszeresen belvízjárta terület övezetét nem érinti.

1.18.2.3. Mély fekvésű területek

Zomba községen mély fekvésű területek nem találhatók.

1.18.2.4. Árvíz és belvízvédelem

Lásd 1.17.8. pontot.

1.18.3. Egyéb

1.18.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

Az 1.18.1.2. pontban felsoroltakon kívül más kedvezőtlen morfológiai adottság nem ismert.

1.18.3.2. Mélységi, magassági korlátozások

Zomba község teljes közigazgatási területén belül a terepszinttől számított 11 méter fölötti tér a Magyar Honvédség működési területe, ezért a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya a településfejlesztési koncepció készítéséhez adott előzetes nyilatkozatában a település teljes területére 11 méteres magassági korlátozást rendelt el.

1.18.3.3. Tevékenységből adódó korlátozások

Zombától északkeletre 16 km-re, Medina község közigazgatási területén található a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos radarállomás. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 25/A. § (2) bekezdés értelmében a radaroktól számított 40 km-en belül új szélerőmű vagy szélerőmű park nem helyezhető el, a meglévő szélerőművek építménymagassága nem növelhető (ilyen nincs), a szélerőmű parkok nem bővíthetők.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Zomba közigazgatási területén szilárdásvány bányászati bányatelek nem található, valamint az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban sem szerepel olyan terület, amely az ásványi nyersanyagvagyon övezethez tartozik.

A településen szénhidrogén bányászati létesítmény nem található.

1.20. Városi klíma

Zombán a település kis méretéből, és megfelelő zöldfelületi ellátottságából adódóan városi klímáról nem beszélhetünk.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

- A kedvező természeti adottságok kedvező lakókörnyezetet eredményeznek.
- A tervezett gazdasági területek lehetővé teszik új vállalkozások megtelepedését, illetve a meglévők fejlesztését.
- A település mezőgazdasági (termőhelyi) adottságai kiemelkedően jók.
- A természeti, művi, kulturális örökség számbavétele, megóvása a helyi társadalmi kohézió erősödését is szolgálja.
- A település természeti és épített környezete lehetővé teszi a turizmus fejlődését.
- A község közlekedési helyzete jó (a megye községeihez viszonyítva).
- A település közmű-ellátottsága kielégítő.

- A település alapfokú intézményellátottsága megfelelő, cél a meglévő funkciók megtartása és fejlesztése.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

3.1.1. A folyamatok értékelése

A népesség megtartását illetve növekedését a helyben való foglalkoztatás arányának növelése, vállalkozások megtelepedésének ösztönzése révén lehet elérni. Mivel napjainkban a földművelés csak néhány gazdálkodót érint, a lakosság nagy része a környező városokban, elsősorban Szekszárdon talál munkát.

A község a Völgység kiváló talajú, változatos felszínű területén fekvő település. A kiváló termőföldi adottságoknak köszönhetően a község életében mindig is fontos szerepet játszott a mezőgazdaság. A szántóföldi növénytermesztés mellett az állattenyésztés jelentősége is érzékelhető napjainkig.

Ahhoz, hogy a jó termőképesség megmaradjon, a talajok védelmére is fokozott figyelmet kell fordítani. Ez az erózióvédelemmel, a mezőgazdasági kemikáliák kizárólagos használata helyett integrált növényvédelemmel, mezővédő erdősávok telepítésével valósítható meg.

A település külterületének alacsonyabban fekvő része rendszeresen belvízjárta terület, ezért érdemes az itteni területhasználatokat a természeti adottságokhoz igazítani.

A település életében fontos szerepet tölt be a település múltja, épített értékei, ünnepei. A község civil élete aktív, ahol szerepet kap a kulturális örökség és a hagyományok ápolása. A falu turisztikai jelentőségét növelné a 65. sz. főút mentén tervezett térségi kerékpárút megépülése.

A település összességében rendezett településképpel rendelkezik. A megyei átlaghoz képest alacsonyabb a lakatlan épületek aránya, de helyenként találhatók lakatlan, eladásra kínált ingatlanok is, amelyek egyben letelepedésre adnak lehetőséget.

A mezőgazdasági telephelyek részben kihasználtak, a meglévő kihasználatlan épületekben új funkciók kialakíthatók.

Az önkormányzat intézményeinek megtartása mellett fokozatosan fejleszti épületállományát (L. iskola, óvoda).

Fontos a csapadékvíz megfelelő elvezetése a belterület egészén.

A belterületen áthaladó jelentős közúti forgalom miatt a településen élők zaj- és rezgésterhelésnek vannak kitéve, ezért kívánatos lenne a belterületet elkerülő út kiépítése.

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Erősségek

Társadalom

- A településen működő civil szervezetek különböző tevékenységi körükkel járulnak hozzá a település életének színesítéséhez.

Környezet

- Zomba megközelítése a 65. sz. főútnak köszönhetően jó.
- Bonyhád járásközpont, valamint Szekszárd város közelsége.
- A település közigazgatási területén több helyi és egy országos szinten jelentős épített örökség (szakrális építmény, helyi védelemre érdemes kastély, kúria és népi lakóház) található.
- Rendezett belterület, gondozott lakókörnyezet.
- Kedvező tájképi adottságok.
- Egyes intézményeken a megújuló energia alkalmazása.

Gazdaság

- A település külterületének jelentős részét kiváló minőségű termőterületek alkotják.
- Több helyi vállalkozás működik. Az állattenyésztés ma is jelentős a településen.

Gyengeségek

Társadalom

- A település lakossága elöregedő, a képzett fiatalok elvándorolnak a településről.
- Szélesedik a társadalmi szakadék a településen élők rétegei között.

Környezet

- Lakatlan, elhanyagolt lakóépületek a belterületen
- A 65. sz. út forgalmi terhelése zavarja a településen élőket.
- A belterületen a csapadékvíz elvezetés nem mindenhol megoldott.
- A belterületen lévő légvezetékek rontják a településképet.
- A dombvidéki erózióval a jó minőségű termőtalaj pusztulása következik be.

Gazdaság

- A gazdasági területek, vállalkozásra alkalmas területek nem teljeskörűen kihasználtak.
- Alvótelepülés jelleg

Lehetőségek

Társadalom

- Munkahelyek teremtésével, a települési alapfunkciók megerősítésével, továbbiak kialakításával a település népességének fogyása megállítható.
- A közösségi kohézió erősítése érdekében a civil kezdeményezésekbe a fiatalok bevonása.

Környezet

- A megújuló energiaforrások alkalmazása a közösségi célú intézmények, a háztartások, a gazdasági funkciójú létesítmények energia ellátásánál.
- A természeti és építészeti értékek feltérképezése és az arra érdemes épületek, szobrok felújítása.
- Közösségi tér, sportolás infrastruktúrájának fejlesztése.
- Helyi turisztikai lehetőségek bővítése.
- Csapadékvíz-elvezetés teljeskörűvé tétele.
- Mezővédő erdősávok telepítése, dűlőutak fásítása.
- A település kiépítetlen lakóutcáiban az utak szilárd burkolattal történő ellátása, meglévő útburkolatok javítása, járdák építése
- A kerékpáros közlekedés fejlesztése a település lakóinak közlekedési biztonságának növelése, valamint a turizmus fejlesztése érdekében elsősorban a Rákóczi utca és József Attila utca mentén.
- A mélyfekvésű, vizenyős területen a tájhasználatok újragondolása, a természetes állapotok fenntartására való törekvés: pl. vízparti fás ligetek, vizenyős rétek, illetve vízfelületek kialakításával, megőrzésével.
- Belterületet elkerülő út megépítésével élhetőbb, biztonságosabb lakókörnyezet kialakítása.
- A jelenleg elhagyatott házak feltérképezése, számbavétele és intézkedési terv hozatala: épületfelújítás, vagy rossz állag esetén bontás és a helyén új épület építése.

Gazdaság

- A településrendezési eszközökben tervezett gazdasági területek kedveznek új gazdasági funkciók megtelepedésének.
- A jó közlekedési kapcsolatok kedvezhetnek új vállalkozások letelepedéséhez.
- A programturizmus erősítése céljából kapcsolódás a környék településeinek rendezvényeihez.

Veszélyek

Társadalom

- A település lakosságának további öregedése.
- A képzett, munkaképes lakosság további elvándorlása.

Környezet

- Tájidegen fajok elterjedése.
- Lakatlan, gondozatlan épületek számának növekedése.

Gazdaság

- A szántóföldi kultúrákon alapuló mezőgazdasági vállalkozások további növekedésével a mezőgazdaság egysíkúvá válhat.
- Az ipari-gazdasági vállalkozások csekély mennyisége.

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

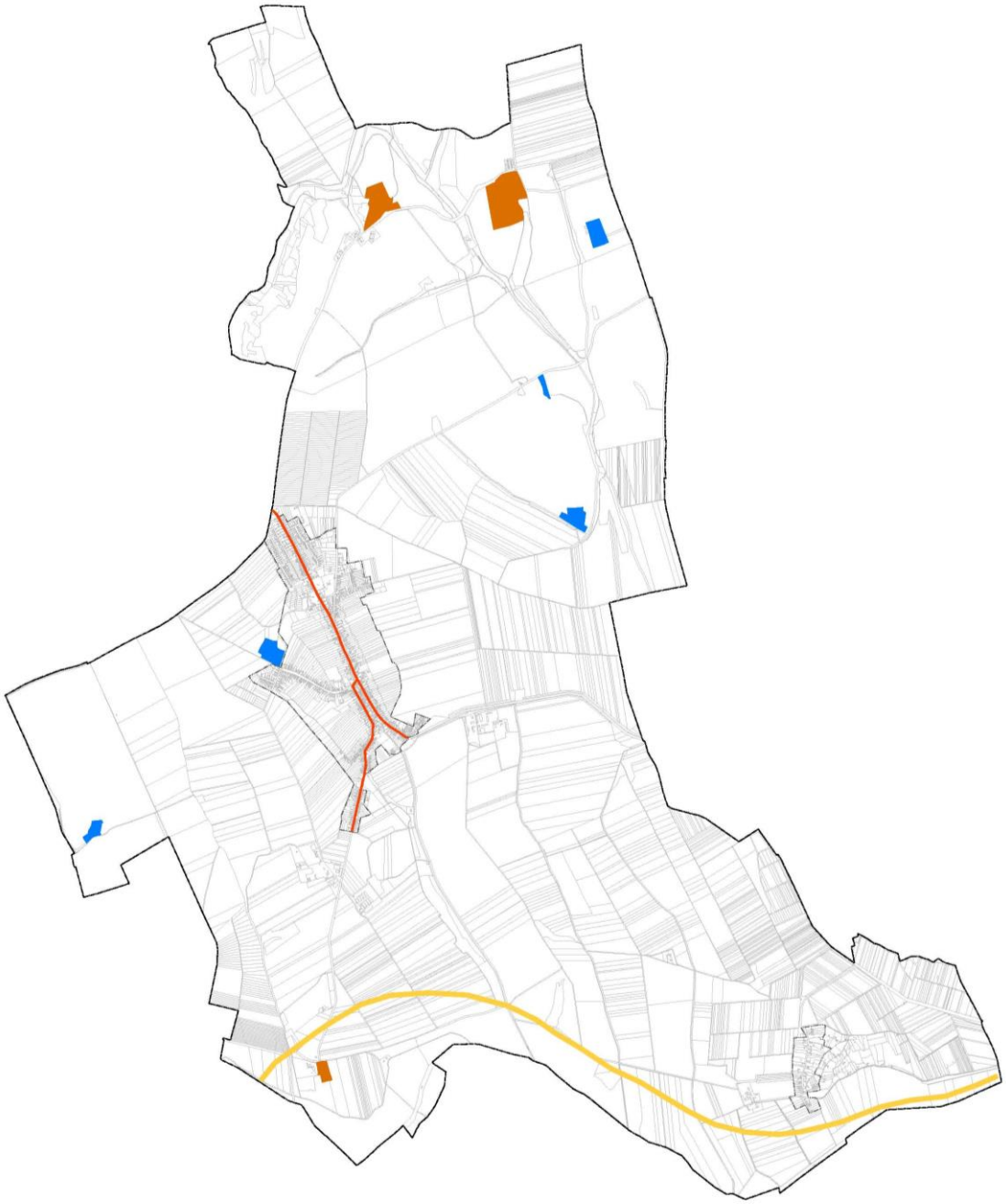
A településfejlesztési célok nagy részét a község természeti és műszaki adottságai befolyásolják.

A biztonságos, élhető lakókörnyezet biztosítása az önkormányzat feladata, aminek kialakítását a településrendezési eszközök szabályozzák.

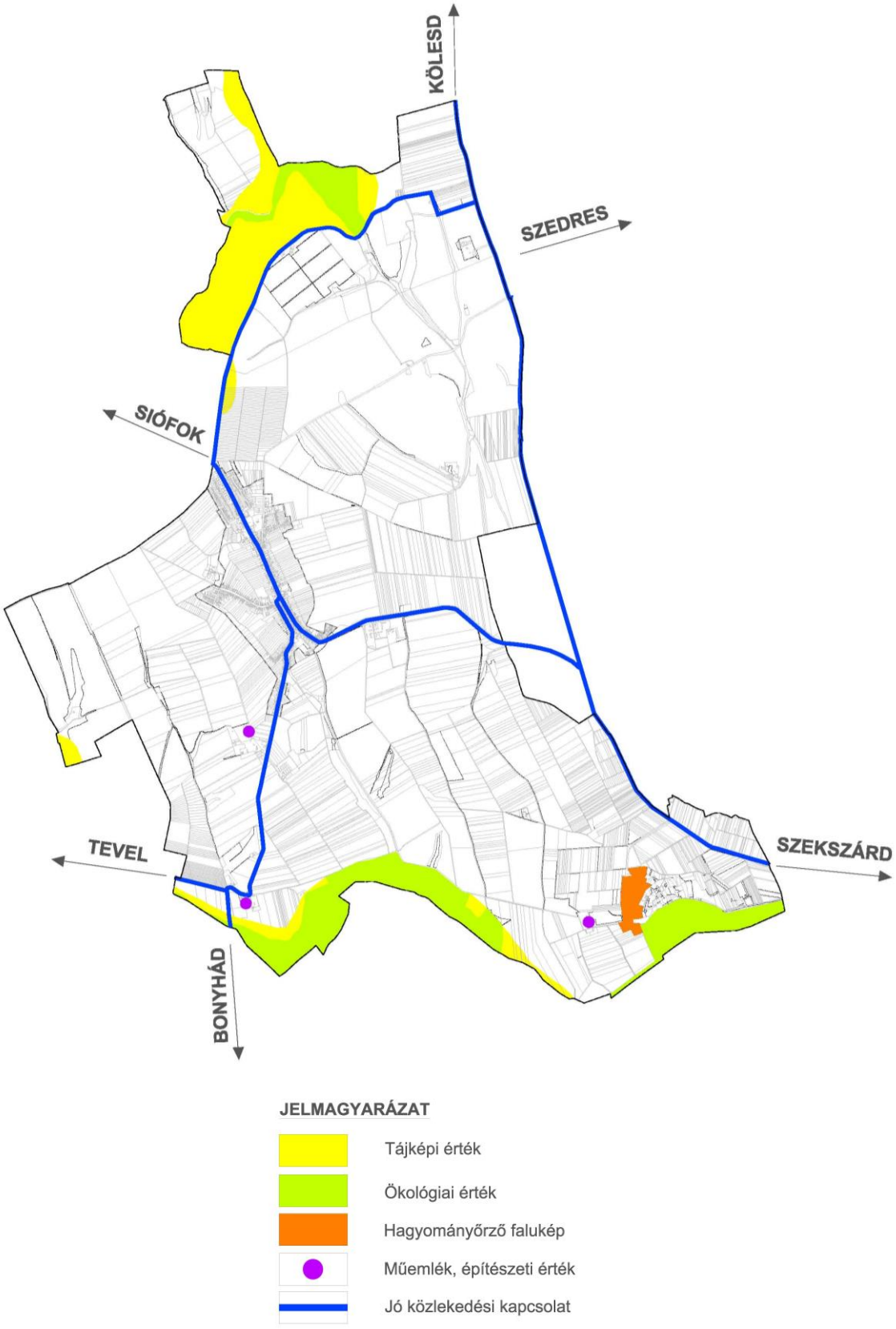
Az előző pontokban ismertetett geomorfológiai-, vízföldrajzi adottságokat, a természetvédelmi, épített örökség értékeit szem előtt tartó szabályozás szükséges.

3.2. Problématérkép/értéktérkép

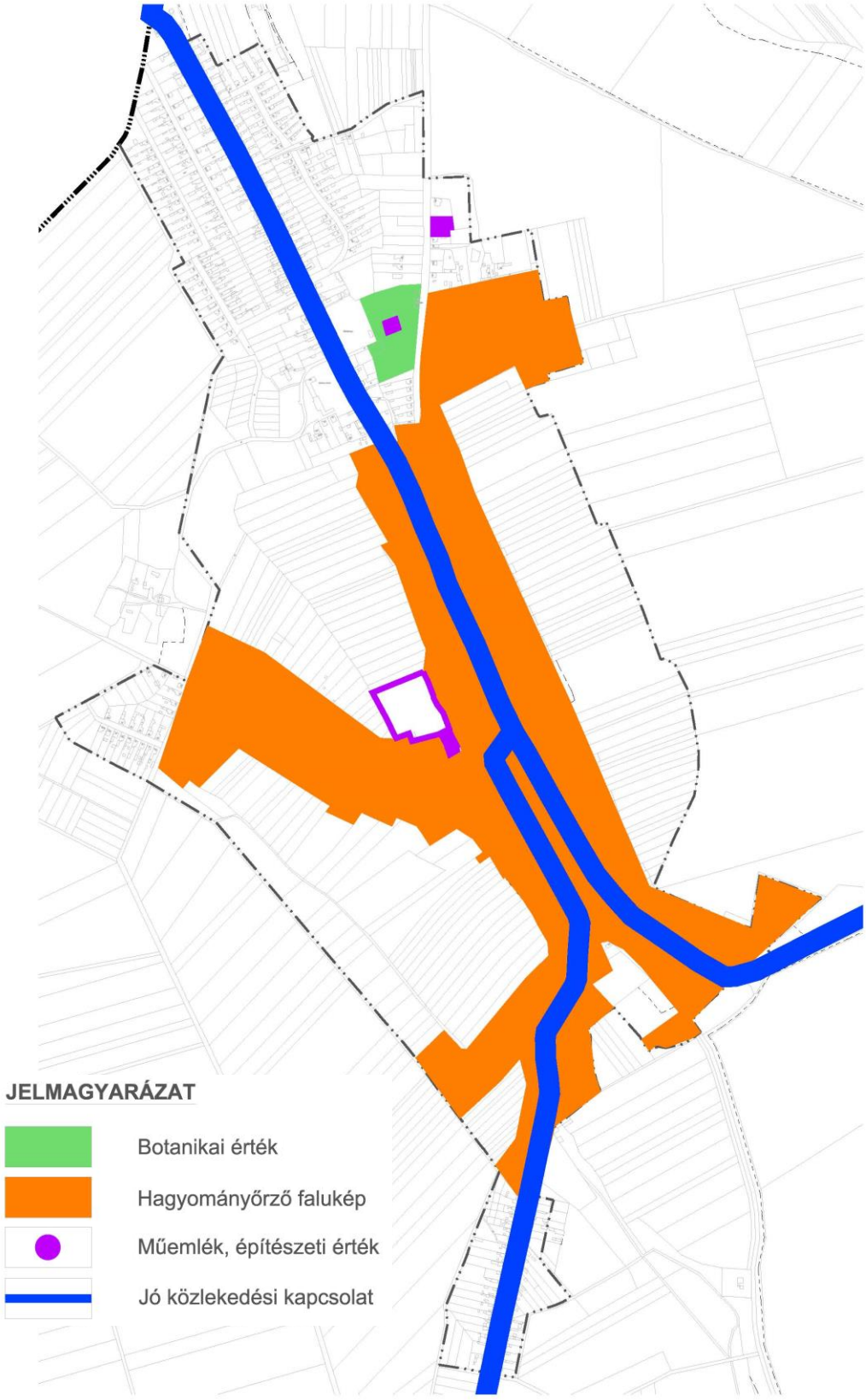
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása



Problématérkép



Értéktérkép – átnézet



Értéktérkép - belterület és környéke

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Zombán több eltérő karakterrel rendelkező településrész található. A lakóterület a történeti településmagból és az újabb kialakulású utcákból tevődik össze.

Hagyományos falusias területek

A Rákóczi utca, Alkotmány utca, Kossuth utca, Széchenyi utca és a József Attila utca képezi Zomba hagyományos jellegű településrészét, továbbá ide sorolható Szentgálszőlőhegy belterülete is. A 19. század második felétől, valamint a 20. század első felében épült lakóházak hosszú szalagtelkein fésűsen beépített telkek sorakoznak. A hagyományos utcára merőleges gerincű csonkakontyolt nyeregtetős lakóépületekhez a folytatásukban gazdasági épületek (pajta, istálló) kapcsolódnak.

Új típusú falusias területek

A 20. század második felében kiépült Orosháza utca, Béke utca, Dőry utca telkein az erre a korszakra jellemző lakóház típusok láthatóak.

Üzemi jellegű területek

A majorok, ipari telephelyek (Nagytormáspuszta, Tanyatormás, Andormajor, Paradicsompuszta, 65. úti volt tsz-major) területén vegyes beépítés jellemző, ahol több csarnokszerű, kis tetőhajlásszögű épület, illetve technológiai építmény fordul elő.

Szőlőhegyi területek

Szentgálszőlőhegytől keletre emelkedő dombokon kialakult zártkerti terület tartozik a szőlőhegyi területbe. A területen a zártkertekre jellemző területnagyságú telkek találhatók, amelyek szőlő-, gyümölcstermesztésre alkalmasak. Az ingatlanok egy részén a területhasználatot kiszolgáló gazdasági épületek, présházak, pincék találhatóak.

Vízgazdálkodási és természetközeli területek

Vízgazdálkodási és természetközeli területbe soroltak a Völgységi-patak felduzzasztásával létrejött halastavak és mocsarak a település déli határán.

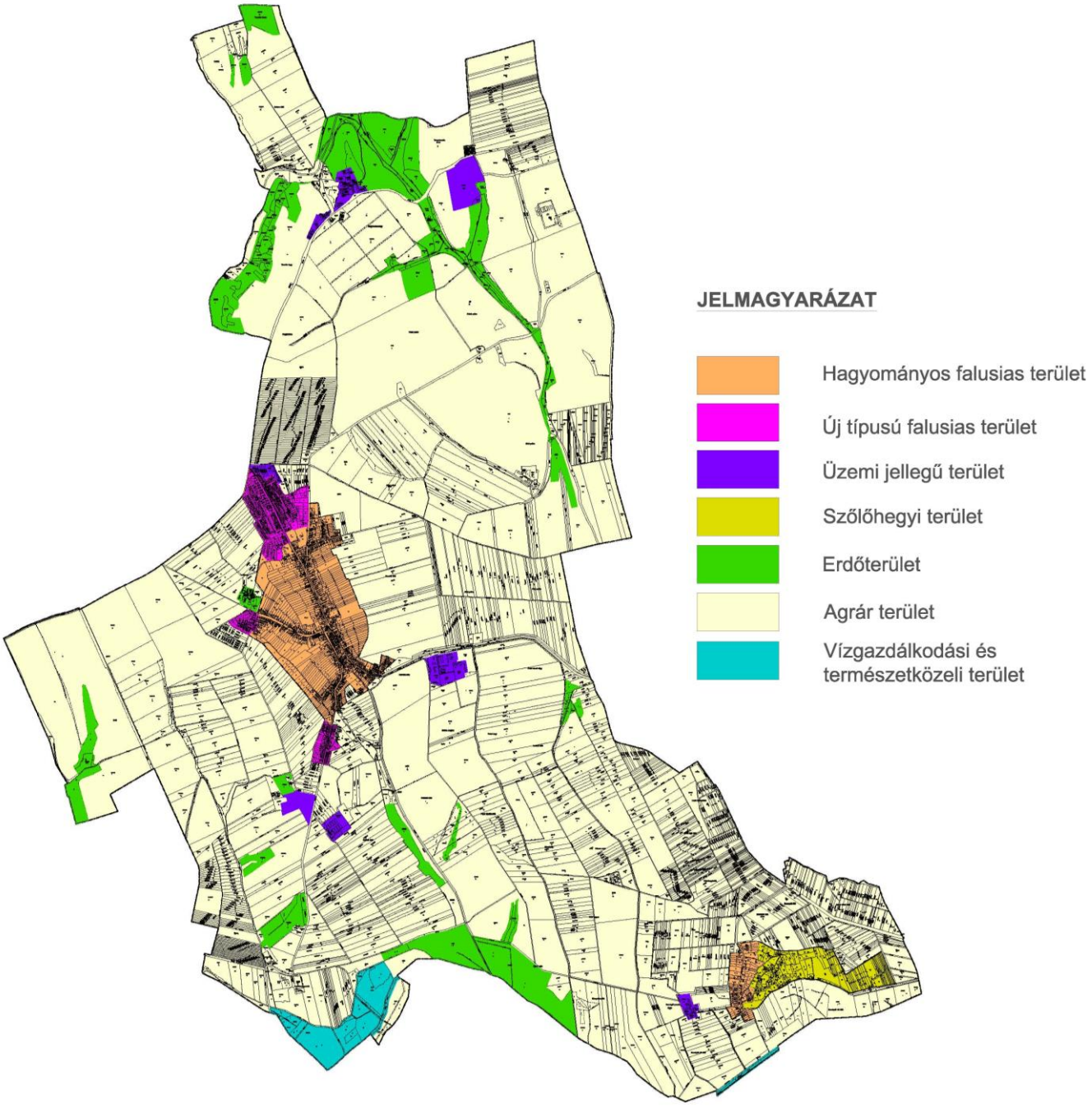
Agrár területek

A fenti lehatárolások egyikébe sem tartozó, táj- és természetvédelmi szempontból nem érintett, és jellemzően be nem épített külterületi mezőgazdasági területek tartoznak agrár területbe.

Erdőterületek

Főként a közigazgatási terület északi és déli részén foltszerűen elhelyezkedő erdő-területek sorolhatók ide.

Zomba eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészei



3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

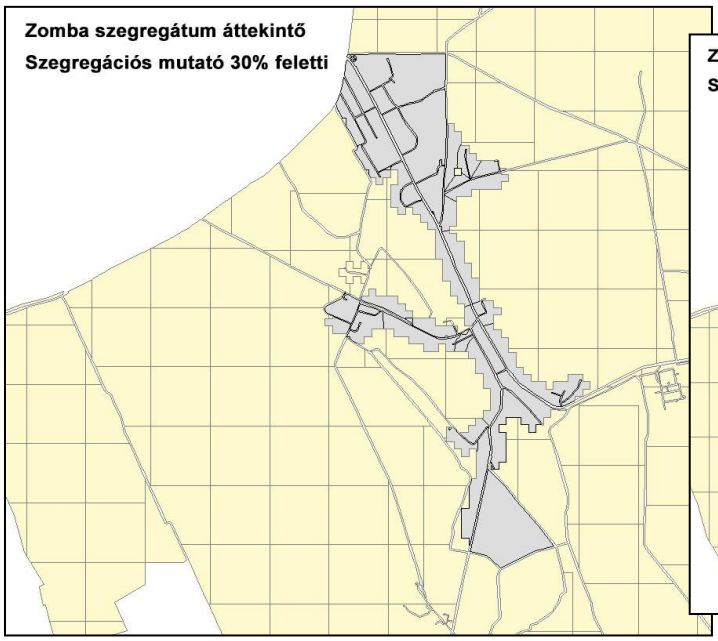
A Központi Statisztikai Hivatal (továbbiakban: KSH) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 10. mellékletében meghatározott szegregációs mutató alapján nyilatkozott, hogy a településen szegregátum, illetve szegregációval veszélyeztetett terület is található. (a KSH által mellékelt térképen Nagytormáspuszta nem látszik).

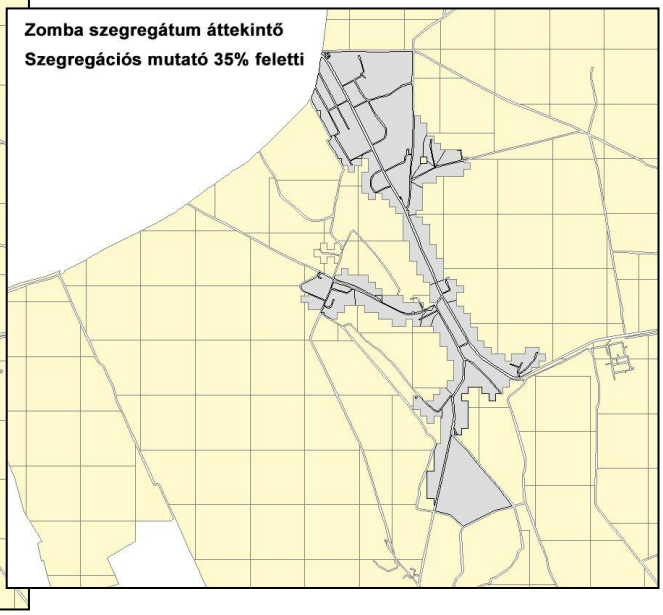
A Korm. rendelet szerint azon területek tekinthetők szegregátumnak, ahol a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 év) belül eléri, illetve meghaladja az adott településtípusokra vonatkozó határértéket.

Zomba településen (2000 főnél népesebb város és község esetében) a szegregációs mutató határértéke szegregált terület esetében nagyobb egyenlő, mint 35 % és a területen élő népesség száma eléri az 50 főt. A szegregációval veszélyeztetett területen a mutató határértéke nagyobb egyenlő, mint 30 %, de kisebb, mint 35 % és a területen élő népesség száma eléri az 50 főt.

Tekintve, hogy Nagytormáspusztán a *legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül* 33,3 %, így Zomba település szegregációval veszélyeztetett terület. A településrészen élő lakónépesség száma 68 fő (tehát meghaladja a Korm. rendelet szerinti 50 főt). Mivel Nagytormáspuszta külterületen található, a KSH térképi adatbázisában nem szerepel. A belterület tekintetében a 30% és 35% feletti szegregációs mutató térképei nem tartalmaznak lehatárolást.

A szegregáció-szűrés a 2011. évi népszámláláson alapul. Az elmúlt években, azaz 2011. után Nagytormáspuszta szolgálati lakásainak nagy részét megszüntették tekintettel arra, hogy időközben egy nagyüzemi sertéstelep létesült. Emiatt valószínűleg a statisztikai értelemben vett szegregátum mára megszűnt.





3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

A település az előző pontok lehatárolásain kívül nem rendelkezik egyéb szempontból beavatkozást igénylő területekkel.