

Lakásépítések megoszlása 2001-ig

Időszak	Épített lakások száma [db]
-1899	19
1900-19	18
1920-44	17
1945-59	8
1960-69	14
1970-79	7
1980-90	15
1990-2001	11

Forrás: KSH Vas megyei statisztikai adatok 1999.

Kedvező, hogy a lakásépítés dinamikája az országos visszaeséshez képest sokkal kevésbé veszített dinamikájából, és majdnem annyi lakás épült az elmúlt 9 évben, mint az azt megelőző más gazdasági körülményekkel bíró időszakban.

Ma már azonban a településnek nincsen lakásépítésre alkalmas közművesített belterületi területe, a meglévő néhány foghíj telken pedig folyamatban van építési tevékenység, de legalábbis szándék.

A község sajátossága, hogy a rendezési terv súlypontja nem az új belterületi lakóterület céljára földrészletek bevonása, hanem sokkal inkább a helyi gazdaság és idegenforgalom erősítése. A lakóterületi kialakításnál azért felsorakoztattunk több olyan területet amely erre alkalmas.

Tervünkkel próbáltuk azon területeke jelölni, melyek valóban alkalmasak egy könnyen elindítható lakóterület fejlesztésre. A közművek közelben helyezkednek el, valamint a legkevesebb problémával rendelkezik.

A fejlesztési területek a település központi részén, illetve a Fő utcától ÉNy-ra helyezkednek el. A vonatkozó tervlapokon szereplő ~32 db telekosztás egy lehetőség, mely az övezeti előírásokkal összhangban módosítható. A vonatkozó területfelhasználással összhangban lehetőség kínálkozik szálláshely szolgáltató, egészségügyi, oktatási, szociális, stb... épületek elhelyezésére.

A lakásigény megállapításakor szempontok voltak:

- lakóterület és esetleges más funkciók számára hely biztosítása;
- prognosztizált népesség lakhatási feltételeinek kielégítése;
- település fejlődésének előremozdítása;
- a település felértékelődésének elősegítése;
- közművesített lakóterület kijelölése.

Tényezők, mely a fejlesztéseket elősegíthetik:

- település felértékelődése a tervezett idegenforgalmi fejlesztések következtében;
- településnek Kőszeg város szomszédsága;
- kiépített összközműves infrastruktúra;
- völgytelepülés jelleg;
- kedvező közlekedési kapcsolódási pontok, jó megközelíthetőség, közeli határmenetek.

Lakásépítési lehetőségek

A település kedvező helyzete, hogy már a korábbi rendezési tervekben is lefektetett elképzelések részbeni folytatásaként, a fejlesztésekre kijelölt területek 2/3-a belterületi helyrajzi számmal rendelkezik, itt a feladat a kiépítendő infrastruktúra.

A Szőlők eleje dülőben lakóterületként jelölt részeken – a meglévő lakóház szomszédságában – szükséges mértékben vettünk csak igénybe mezőgazdasági, kevésbé érintve jóminőségű területeket.

Új lakóterület akcióterületei

Helyszín	Tervezett lakásszám	Terület adottsága	Előnyök
39 hrsz út mentén	~ 20 db	közművesítetlen	domborzatilag kedvező; belterület
Szőlők eleje dülő	~ 12 db	mezőgazdasági terület	részben közművesített
Összesen:	~ 32 db	-	-

Forrás: Saját szerkesztés

A település reális elképzeléseket vázolt fel az elkövetkező 10 évre. Figyelembe véve a korábbi építkezések dinamikáját ez megvalósíthatónak és felvállalhatónak tűnik.

Az új otthonokba várható beköltöző népesség száma 3 fő/lakással számolva 96 főt jelent. Az otthonoknál figyelembe vett népességnél a 3 fő azért indokolt, mert az új építkezők várhatóan családostól, több gyermekekkel, elsősorban a fiatal –középkorú generációból kerülnek ki.

Hasonlóan falusias lakóterületi besorolást kapott a már beépült 8719 j. közút menti saroktelek és a 068/19 hrsz telek.

A 39 hrsz út mellett tervezett lakóterület problémája, hogy a mai telekosztás a kevésbé alkalmas építési telek kialakítására. Elsősorban összevonás szükséges a helyi építési szabályzatban meghatározott telekszélesség kialakítására.

A tervezett beépítés a helyi sajátosságokhoz illeszkedő, a tájolást kedvező módon figyelembevevő oldalhatáros beépítés. A település beépítésre szánt területeire javasolt épülettípusként szerepel a hagyományos építészeti megjelenést biztosító – a településen még fellelhető – épületek arányait és megformáltságát tükröző épület típusok.

Ugyanakkor a meglévő, megőrzendő épületek, építményekre fel kell hívni a figyelmet, és védelmüket biztosítani kell.

Kialakult településrész

A község lakott területe a völgyi települések sajátosságait hordozza. A patak mellé települt egyutcás faluban a természetes völgyalakzatot követve, a víz jelenlétét (állatok itatása, tisztálkodás) kihasználva