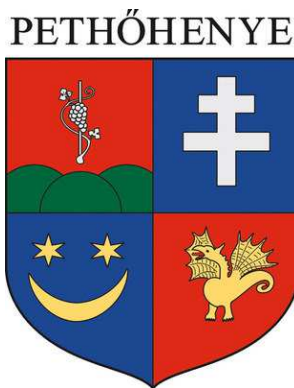


AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

3. kötet

Pethőhenye község településterve – településfejlesztési terv



PETHŐHENYE KÖZSÉG

Településterve

településfejlesztési terv

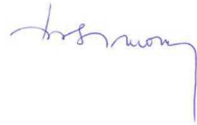
2023. május



aláíró lap

Pethőhenye településrendezési terveinek felülvizsgálatát településfejlesztési tervhez

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
tájrendezési tervező	
Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítész TK 14-0393	
környezetvédelmi tervező	
Petőházi Attila okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf	
örökségvédelem, régészet	
Simmer Livia régész 18-002	
közlekedési-, vízközmű tervező	
Németh László okl. építőmérnök, Településtervezési közlekedési tervező TKö-20-0587	

ivóvíz, szennyvíz és csapadékvíz közmű tervező	
Tóth Attila Gábor okl. építőmérnök, településmérnök TV 01-10559	
energia közmű tervező, hírközlési tervező	
Szurmai Zoltán villamosmérnök TE, TH 19-0065, 19-5059	
településtörténet, demográfia, fejlesztési koncepció	
Henics Attila közgazdász	
építési szabályzat - jogi tanácsadó	
dr Simon Beáta jogász	

tartalomjegyzék

Pethőhenye településrendezési terveinek felülvizsgálatát településfejlesztési tervhez

	1. jövőkép
	2. stratégia
	3. cselekvési program
	4. fejlesztési tervlap

1. Jövőkép

Bevezetés

Pethőhenye fejlesztési terve a hatályos jogszabályokban (különösen „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) foglaltaknak megfelelően meghatározza a település jövőképét, közép- és hosszú távú céljait, és mindazon településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítani tervez. A fejlesztési terv az elkészült megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarész figyelembe vételével készült.

1. Jövőkép

1.1. Jövőkép

Pethőhenye a jövőben is különleges lakó- és rekreációs környezetet, jó életminőséget, a fenntartható környezetgazdálkodást gyakorló, és a szőlőművelés hagyományait megőrző és fejlesztő falu.

Festői környezetű, szép fekvésű, csendes, rendezett település, amely törekszik településkép megőrzésére, ugyanakkor profitál a nagyváros közelségéből.

Az itt lakók szép természeti környezetben élnek a településen, a közösség hagyományai a beköltözők számának növekedése mellett is fennmaradnak. A lakóhelyként és turisztikai célterületként népszerű a település.

A népességszám kismértékben, de folyamatosan emelkedik. A növekedés köszönhető a beköltözőknek és a helyben maradókban álló fiatal közösség növekvő gyermekvállalási kedvének is.

A környezet, az ápolott, rendezett közterületek, közösségi terek, a jó közbiztonság vonzó és élhető lakóhellyé teszik a települést.

A lakosság nagyobb része a közeli megyeszékhelyen talál munkát és megélhetést, illetve kisebb mértékben ugyan, de a településen működő vállalkozások is biztosítanak munkahelyet a településen élők számára.

A település a nagyvárosi agglomeráció szerves részeként biztosít magas minőségű rekreációs lakóhelyet, illetve vállalkozási környezetet.

A település őrzi épített és természeti környezetének értékeit, kulturális hagyományait, identitását.

A település egyensúlyt teremt a tájgazdálkodás a tájképvédelem, illetve a gazdasági tevékenységek között a fenntarthatóság és a táj vonzerejének hosszú távú megőrzése érdekében.

A nevelési és oktatási közszolgáltatások a szomszédos településeken, az egészségügyi és szociális ellátások részben helyben, részben a környező településeken érhetőek el. Az idősök és rászorultak segítségével, a falugondnoki szolgálat fenntartása révén a helyi önkormányzat is közreműködik.

A község egy nyugodt, rendezett és tiszta település, ahol tiszta a levegő és alacsony a légszennyezés.

A rendezett településkép fenntartásában az önkormányzat is tevőlegesen részt vesz. A településen korszerű közösségi terek és zöldterületek szolgálják a kulturális és közösségi életet.

A korszerű települési műszaki infrastruktúra teljes körű és fenntartható mind gazdasági, mind környezeti értelemben.

A település önkormányzati tulajdonú épületei és a lakóházak energetikai korszerűsítése a jövőkép részét képezi.

Pethőhenye kedvező természeti adottságai, táji környezete a jövőben a harmonikus és egyúttal komfortos vidéki életet, valamint a turisztikai igények kielégítését szolgálják.

A település hívószavai, a jövőkép üzenetei:

- otthonos, zöld, klíma-semleges
- rendkívüli táji adottságok,
- összetartó, önszerveződő közösség
- tájgazdálkodás, mezőgazdasági, szőlőművelési hagyományok
- kiemelkedő rekreációs potenciál

1.2. Településfejlesztési alapelvek

Fenntarthatóság

A fejlesztési célok kijelölésénél és végrehajtásánál arra kell törekedni, hogy azok ne veszélyeztessék a következő generációk életfeltételeit, szükségleteik kielégítését, a természeti és épített környezetet, és általában a helyi erőforrásokat, ideértve a kulturális örökséget, a hagyományokat is.

Környezettudatos, zöld szemlélet

A környezeti, természeti, táji erőforrásokkal, értékekkel való felelős és fenntartható gazdálkodást a településfejlesztés minden területén érvényesíteni szükséges.

Kiegyensúlyozott társadalmi viszonyok

Kiemelkedően fontos a helyi demokratikus döntéshozatal megőrzése, a szolidaritás erősítése a közösség tagjaiban, és ez utóbbihoz kapcsolódva az esélyegyenlőség biztosítása.

Népességmegtartás

Pethőhenye népessége az elmúlt három évtizedben kismértékben csökkent, ugyanakkor az utóbbi években növekedési tendencia figyelhető meg, amely főként a bevándorlásból fakad. Fontos cél az aktív korúak megtartása, a gyermekvállalás lehetőség szerinti ösztönzése, a szuburbanizációs folyamatok kiaknázása.

Kiegyensúlyozott gazdasági viszonyok

A település a helyi gazdaság minél környezettudatosabb, minél kisebb környezetterheléssel járó fejlődésében érdekelt. A mezőgazdaság, kiemelt gazdasági szerepét és a település jövője szempontjából meghatározó voltát elismeri.

Kiegyensúlyozott környezeti viszonyok

Fontos alapelv a természeti és épített környezet, valamint a táj értékeinek védelme, a mezőgazdasági termőterületek védelme, az élhető és vonzó településkép fenntartása, a települési zöldfelületek lehetőség szerinti növelése.

Térségi és táji szemlélet

A településfejlesztés során szükséges átgondolni és figyelembe venni a közigazgatási határokon túli táji és térségi adottságokat, földrajzi, természeti, társadalmi és gazdasági viszonyokat, a nagyváros közelségében rejlő lehetőségek aktív kihasználását.

Hatékonyság és koncentráció

A településfejlesztés folyamatosan forráshiányos, ezért vizsgálni és általában priorizálni szükséges a fejlesztéseket abból a szempontból, hogy a megvalósítható fejlesztések közül melyek szolgálják leginkább a közösség érdekeit, illetve mely fejlesztések azok, amelyek hosszútávon fenntarthatók.

Együttműködés, Nyilvánosság, Partnerség

A településfejlesztési akciók részben belső érdekartikulációt (nyilvánosság) követő összefogással, részben külső lehetőségek (partnerség), illetve együttműködések által valósulhatnak meg. Ezért mind a belső kohézió és együttműködés, mind a külső kapcsolatok építése és ápolása fontos.

1.3.Távlati településfejlesztési cél

Pethőhenye település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám kismértékű növekedése, a turisztikai szolgáltatások szélesítése, a vonzó, természet közeli településkép fenntartása.

2. stratégia

1.4.Pethőhenye általános, átfogó fejlesztési célja

Pethőhenye település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám kismértékű növekedése, a turisztikai szolgáltatások szélesítése, a vonzó, természet közeli településkép fenntartása.

A település élhető, nyugodt lakóhely, amelynek hosszú távú célja az itt élők életminőségének emelése, a helyi identitás és közösségi tudat erősítése és elmélyítése, a népességszám kismértékű növekedése.

1.5.Specifikus fejlesztési célok és a beavatkozások területei

Társadalom

A település célja a helyi társadalmi kohézió erősítése, a helyi hagyományok megőrzése és ápolása, a helyi társadalmi különbségek enyhítése, a közösséghez tartozás értéként való megéléséhez szükséges fizikai és humánfeltételek folyamatos biztosítása. Az Szent István Templom környezetének, egyben a település központjának az infrastrukturális fejlesztése közlekedési és zöldfelületi fejlesztéseket jelent, amely identitásképző erővel bír a közösség számára.

Gazdaság

A településen élők megélhetését jórészt a megyeszékhelyen lévő munkahelyek biztosítják, azonban a helyi gazdaságnak a foglalkoztatáshoz való hozzájárulása sem elhanyagolható. A helyi erőforrások különösen a mezőgazdaság, illetve a turisztika, a rekreációs ipar, és a vendéglátás területén jelentenek fejlődési potenciált azzal a kitéttel, hogy a fejlesztések fundamentumai, a táji, környezeti adottságok hosszú távon és védelmet, kell, hogy élvezzenek. A fenntartható fejlődés, és a jövő generációk iránt érzett felelősség szempontjából egyre fontosabb a területhasználat mikéntje, a természet közeli és az ember által intenzíven használt területek aránya. Ma már általánosan elfogadott alapelv, hogy célszerű minél kevesebb területet elfoglalni, miközben természetesen az is fontos, hogy az adott terület gazdasági értelemben is szolgálja a közösséget. A két alapelv egyensúlyának megteremtése a terület- és településfejlesztés egyik legfontosabb kérdése.

Pethőhenye település esetében olyan lakóterületi, illetve gazdasági területek kialakítása indokolt, amelyek egyrészt az egységesebb települési szövet kialakulását segítik elő, másrészt lehetőséget teremtenek a helyi gazdaság fejlődéséhez. A lakóterületi fejlesztések nem járnak jelentős új területek bevonásával, fizikailag kapcsolódnak a már kialakult lakóterületi struktúrához.

A helyi gazdaság jelentős szeletét a mezőgazdaság jelenti, amelynek fejlődési lehetőségét biztosíthatják a település észak-keleti részén tervezett mezőgazdasági üzemi területek, illetve az ipari fejlesztésekhez járulhatnak hozzá a település keleti és nyugati részén található potenciális gazdasági területek fejlesztése. A gazdaság ilyen irányú fejlődése kedvezően hathat a helyi munkaerő piacra, az adóbevételekre, és a népességmegtartó képességre is.

Településkép megőrzése és fejlesztése

Pethőhenye a kiemelkedő településképre, táji környezetre fontos erőforrásként tekint, amely megalapozza a népesség megtartó képességet és a helyi gazdaság fejlődési irányát. Ezért nagyon fontos a település közterületeinek, közösségi területeinek folyamatos gondozása, karbantartása, rendezettségének biztosítása, és fejlesztése, bővítése. A település északi részén kialakítandó sport- és közösségi célú fejlesztések járulhatnak hozzá a cél eléréséhez.

Természeti környezet és a környezet védelme

A település egyik legkedvezőbb adottsága a szép fekvése. Ezt az adottságot kiemelten szükséges kezelni a településfejlesztési döntések meghozatalakor. A természeti környezet védelmével kell biztosítani a kiváló természeti adottságok megtartását, a lehetséges környezeti problémák megelőzését, a táj és településkép védelmét és fejlesztését. A település nyugati részén található terület erdősítése szolgálja ezt a célkitűzést, melynek szerepe a gyorsforgalmi út megvalósítását követően felértékelődik.

Infrastruktúra

A község infrastrukturális ellátottsága teljes körű, ugyanakkor ez nem jelenti azt, hogy nincs teendő ezen a területen. Az utak korszerűsítése a tervben jelölt szükséges kiegészítések, útszélesítések, autófordulók elkészítése, valamint a közművek korszerűsítése tartozik a község és a községen működő szolgáltatók cselekvési programjába.

3.cselekvési program

Közlekedési és közmű infrastruktúra

gyorsforgalmi út

A település keleti szélét érintő M9-es gyorsforgalmi út megépítése állami beruházással valósul meg, mellyel kapcsolatban az önkormányzatnak cselekvési programja nincs.

Az országos mellékutak és kiszolgáló mellékutak

A település főutcáját képező Szabadság és Hunyadi utca állami fenntartású országos mellékút. A községet feltáró állami úthálózat a település belterületén és különösen Zalaszentiván irányába vezető külterületi szakasz korszerűtlen, melynek felújítása a gyorsforgalmi úthoz hasonlóan állami feladat. Az önkormányzatnak cselekvési programja ezzel kapcsolatban az utak környezetének karbantartása és felújítás, korszerűsítés esetén a gyalogos forgalom számára szükséges járdák, közlekedési területek kialakítása.

Az önkormányzati kezelésű kiszolgáló utak közül szilárd burkolattal történő kialakítása szükséges az Egér utca burkolattal nem rendelkező közbenső szakaszán, valamint a Rákóczi utca déli felén. Az utak szilárd burkolattal történő megépítése mellett ezeket az útszakaszokat közművekkel kell ellátni annak érdekében, hogy az általuk feltárt területen a lakóépületek fejlesztése megvalósítható legyen.

A Béke utca nyugati oldalán az útkapcsolattal nem rendelkező lakótelkek feltárására a szabályozási tervnek megfelelően új lakó utca kialakítása tervezett, melynek megvalósítása előfeltétele az útkapcsolattal nem rendelkező telkek fejlesztésének. Az itt tervezett kiszolgáló út kialakításával egyidejűleg a közműhálózatot és a csapadékvíz elvezetést is rendezni szükséges a területen.

A Cigány-hegy területén tervezett lakóterület szilárd burkolatú útja és a közművek kiépültek, ugyanakkor a közlekedési terület szükséges szélessége, a biztonságos közlekedés feltételei nem adóttak, melyet az önkormányzatnak az ott lévő tulajdonosokkal összefogva a lakóterület fejlesztésével párhuzamosan meg kell valósítani.

Új kiszolgáló út kialakítása tervezett a Cigány-hegyi lakóterületet feltáró út és az Alsónemesapáti irányába vezető országút között. Az út megépítése, illetve közművekkel történő ellátása új lakóterületi fejlesztési területeket tár fel, valamint biztosítja a kedvezőtlen útkapcsolattal rendelkező Cigány-hegyi lakóterület kétirányú feltárását.

Gazdasági területek

gyorsforgalmi út melletti gazdasági területek fejlesztése

A hatályos és a jelenlegi településterv is új gazdasági területeket jelölt ki a belterület nyugati szélén az M9-es gyorsforgalmi út területsávjának két oldalán. A gazdasági területek fejlesztésének közlekedési kapcsolatai biztosítottak, közmű ellátottsága részleges, illetve az igényeknek megfelelően kapacitás bővítést kell kiépíteni. Az itteni esetlegesen meginduló fejlesztésekhez a sztráda nyugati oldalán, valamint a Zalaszentiván irányából érkező országút mellett a feltételek adóttak, míg a Rákóczi Ferenc utca déli végén tervezett fejlesztési terület estében az utca déli szakaszán közmű és útépitést kell megvalósítani. Ezek finanszírozásához célszerű, hogy az önkormányzat és a fejlesztésben résztvevő szervezetek településfejlesztési együttműködést kössenek.

mezőgazdasági üzemi terület fejlesztése

A belterület észak – keleti részén az észak-dél irányban nagy hosszúságú lakótelkek északi részének felhasználásával mezőgazdasági üzemi terület került kijelölésre, melynek útkapcsolata a napjainkban megújult Egér felől biztosított. A fejlesztési terület a meglévő telekcsoport újraosztásával, telkek összevonásával alakíthatók ki.

Közműkapcsolatait az Alibánfa irányába vezető útról kell kiépíteni, mely beruházás nem csak a mezőgazdasági üzemi területe, hanem az Egér utca tervezett lakóterületi beépítését is kiszolgálja.

A beruházás megvalósításánál a költségek megosztására célszerű az önkormányzatnak és a terület fejlesztőinek településrendezési szerződést kötni.

A szabályos szerint itt létrehozható fejlesztéssel kapcsolatos követelmény a terület védőfásítással történő lehatárolása a környezeti hatások csökkentése érdekében.

Alsónemesapáti felé vezető országút mentén gazdasági területek

A belterület keleti szélén az Alsónemesapáti Alibánfa országút két oldalán általános gazdasági övezetként gazdasági fejlesztési terület került kijelölésre, mely területek út és közmű kapcsolatai biztosítottak. Gazdasági fejlesztések megvalósításához a meglévő telkek összevonása vagy telekcsoport újraosztás szükséges annak érdekében, hogy a terület gazdasági céllal beépítésre alkalmas legyen.

Lakóterületek

Rákóczi utcai lakóterületi fejlesztés

A Rákóczi utca keleti oldalán a nagy hosszúságú nagy alapterületű telkek keresztbe osztásával új telkek hosszhatók létre, mely telkek beépíthetőségének előfeltétele a Rákóczi utca burkolatának és közműveinek tovább építése. Ezen előkészítő beruházás részben az itt létrejövő lakótelkek, részben pedig az utca nyugati oldalán megvalósuló gazdasági fejlesztési terület érdeke, ezért célszerűen a fejlesztésben résztvevők és az önkormányzat megállapodás alapján finanszírozzák a költségeket.

Egér utcai lakóterületi fejlesztés

Az Egér utca déli oldalán a Szabadság és Hunyadi utcai nagyméretű telkek megosztásával, valamint a Dózsa György utcai telkek keresztbe osztásával új lakótelkek alakíthatók ki. A fejlesztés alapfeltétele az ott lévő szintkülönbség miatt párhuzamos szervízút kiépítése és a közművesítés megvalósítása. Ennek előfeltétele a szervíz út területének közútként történő birtokba vétele az önkormányzat részéről.

Béke utca keleti oldalán lévő lakóterület fejlesztése

A Béke utca keleti oldalához kapcsolódó kisméretű telkek egy kivételével beépíttlenek, míg az útkapcsolattal nem rendelkező mögötte lévő telkek beépítettek. Annak érdekében, hogy a beépített telkek építési teleknek minősüljenek, új kiszolgáló utat kell létre hozni közművekkel és csapadékvíz elvezetéssel. Ez utóbbi nem csak az útterület és csatlakozó telkek csapadékvízének elvezetését, hanem az észak-dél irányú északi irányba lejtő völgy vízelvezetését is szolgálja.

A kialakult állapot megváltoztatása e telkeken a fejlesztés előfeltétele. A rendezetlen állapot megszüntetése feladata az önkormányzatnak, de érdeke a telek tulajdonosoknak is, így annak költségeit a felek között célszerű megosztani.

Cigány-hegyi lakóterület fejlesztése

A Cigány-hegyi zártkert lakóterületbe sorolt részén a zártkerti használat rendezetlen állapota található. A telkek jelentős része, különösen a nyugati oldalon a megfelelő szélesség hiánya miatt nem beépíthetők, a meglévő egykor mezőgazdasági út szélessége lakó utca számára nem megfelelő. A területet feltáró út szilárd burkolattal rendelkezik, ivóvíz szennyvíz és villamos energia közművekkel ellátott. A terület fejlesztése során a fejlesztés ütemével párhuzamosan az útterületet szélesíteni kell és lakótelkek számára megfelelő szélességű telkeket összevonással vagy telekcsoport újra osztással ki kell alakítani.

Alsónemesapáti felé vezető út mentén lakóterületek fejlesztése

A közlekedés infrastruktúra fejlesztése során említésre került a Cigány-hegyi zártkert és az Alsónemesapáti felé vezető országút összekötése, mellyel egyrészt a Cigány-hegyi zártkert területén tervezett lakóterület új feltárási irányt kap, másrészt az összekötő út mentén, annak déli oldalán 7 új lakótelkek alakíthatók ki. Az útépítéssel egyidejűleg a terület közművesítését is el kell végezni. A terület előkészítő építési munkákat megelőzően az út területét a szabályozási terv szerint az ingatlan- nyilvántartásban ki kell alakítani, melynek része a déli irányba vezető zártkertet feltáró út valós állapot szerinti feltüntetése, valamint ezzel összefüggésben a telkek összevonása, illetve újraosztása. E fejlesztési terület jelentős része önkormányzati tulajdonban van, így első sorban az önkormányzat feladata a fejlesztés előkészítése.

Zöld és rekreációs területek

gyorsforgalmi út és a belterület közötti rekreációs védelmi erdők létrehozása

A fejlesztési terv a belterület nyugati bejáratánál lévő erdővel borított dombot rekreációs erdőként szabályozza, lehetővé téve a terület zöldterületi fejlesztését, valamint a táji környezetében kiemelkedő dombtetőn kilátó elhelyezését. A meglévő erdőterület dél-nyugati irányú bővítése tervezett a domb gerince és a gyorsforgalmi út közötti területsávon, mely terület részben belterület, a Rákóczi utcai Kelet-Nyugat irányban hosszanti lakótelkekhez tartoznak.

belterületi zöldterületek

A község belterületén a temetőtől északra lévő területsávon és a Szabadság utca és Petőfi utca kereszteződésénél lévő területen a fejlesztési terven jelölt zöldterületek a valóságban is meglévő rendezett zöldterületek, melyek jelentős fejlesztést nem igényelnek.

Zöldterületként tervezett az Egér utca déli oldalán az egykori vasúti területhez tartozó kiszélesedés, melyet átló irányban keresztez a település Béke utca irányából érkező csapadékvíz árka.

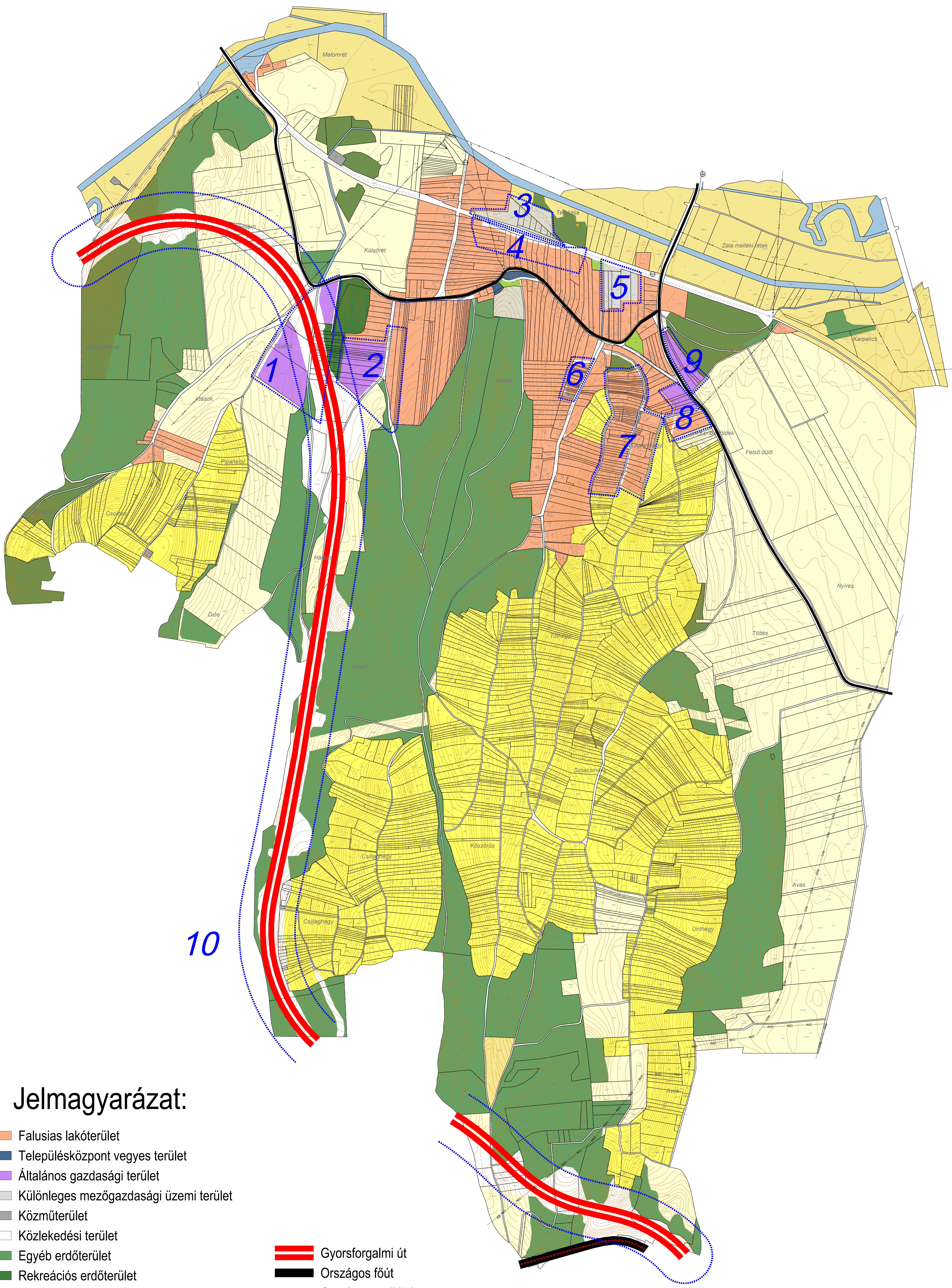
sport és rekreációs terület fejlesztése a vadászház környezetében

Az önkormányzat jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik az által, hogy az egykori vadászház és annak telke az ő tulajdonában van. Ennek az épületnek a fenntartása, fejlesztése, valamint a környező belterületi telkek összevonásával a Zala folyó bal partján létrejövő jelentős méretű fejlesztési terület, mely a jövőben közösségi, turisztikai és sport célokra egyaránt alkalmas.

A területen hosszú távú tervekben szerepel egy futballpálya elhelyezése, mely a terület észak-keleti sarkán lévő nyilvántartott erdőterület részbeni igénybevételevel, valamint a terület feltöltésével alakítható ki. Utóbbi szükséges a terület lejtése, valamint árvízi érintettsége miatt.

4. fejlesztési tervlap

Pethőhenye Község fejlesztési terve



Jelmagyarázat:

- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Általános gazdasági terület
- Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Közműterület
- Közlekedési terület
- Egyéb erdőterület
- Rekreációs erdőterület
- Védelmi erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Zöldterület, közkert
- Különleges beépítésre nem szánt terület

Gyorsforgalmi útOrszágos főútOrszágos mellékútKerékpárútVillamosenergia átviteli hálózatFöldgáz szállítóvezetékFöldgáz elosztóvezetékSzennyvízátelőFejlesztési terület határa