



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

3. kötet

Becsehely község településterve – településfejlesztési terv



BECSEHELY KÖZSÉG

Településterve

településfejlesztési terv

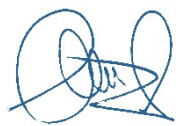
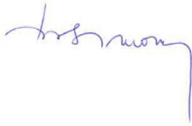
2024. október



aláíró lap

Becsehely településrendezési terveinek felülvizsgálatát megalapozó vizsgálatához

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
Gyimóthy Ákos okl. építészmérnök, településtervező TT/1 08-0564	
tájrendezési tervező	
Balogh Zsombor okl. tájépítész TK 11-0281	
Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítész TK 14-0393	
környezetvédelmi tervező	
Petőházi Attila okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf	
örökségvédelem, régészet	
dr. Vándor László CSc vezető régész, ny. múzeumigazgató	

közlekedési tervező	
Horváth Tünde okl. építőmérnök településrendezési közlekedési tervező Tkö-01-9714	
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

Csatár településrendezési terveinek felülvizsgálatát megalapozó vizsgálatához

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

bevezetés

Becsehely 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 figyelembevételével készül. A megalapozó vizsgálat egy erős gazdaságú, erőforrásokban gazdag települést mutat, kiemelkedő agrárgazdasági potenciállal, erős ipari, kereskedelmi és szolgáltató szférával.

1. jövőkép

1.1. jövőkép

Becsehely a jövőben is belső gazdasági erőforrásaira alapozó, jelentős népességű, nemzetközileg is kítűnő megközelíthetőséggel bíró település, amely a jelentős gazdasági területek mellett megfelelő lakó- és rekreációs környezetet, jó életminőséget kínál, fenntartható környezetgazdálkodást gyakorol, a történelmi és kulturális hagyományait megőrző és fejlesztő falu.

Rendezett, folyamatosan fejlődő település, amely törekszik a településképe megőrzésére úgy a központi településmag, mint a „hegyek” estében. Profitál a járási székhely és a nagyváros közelségéből.

A közösség hagyományai a beköltözők számának növekedése mellett is fennmaradnak. A településen jelentős gazdasági tevékenység zajlik, amely a közösség boldogulásának, gyarapodásának az alapja, ugyanakkor lakóhelyként és rekreációs célterületként is népszerű.

A népességszám kismértékben, de folyamatosan emelkedik. A növekedés köszönhető a beköltözőknek és a helyben maradékból 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.

Az aktív korú lakosság nagyobb része a helyben talál munkát és megélhetést, illetve kisebb mértékben ugyan, de a környező városokba ingáznak.

A település a nagyvárosi agglomeráció szerves részeként biztosít magas minőségű vállalkozási környezetet, kihasználva a határ mentiséget, illetve a rendkívül kedvező közlekedés földrajzi helyzetet

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 megőrzése érdekében.

A nevelési és oktatási közszolgáltatások, az egészségügyi és szociális ellátások jórészt helyben, kistrészen a szomszédos járási székhelyen érhetőek el. Az idősek és rászorultak segítségével, a falugondnoki szolgálat fenntartása révén a helyi önkormányzat is közreműködik.

A település képe rendezett és tiszta. 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 és lakóépületei energetikailag korszerűek, hosszú távon önfenntartóak.

Becsehely kiemelkedő gazdasági és földrajzi adottságai a jövőben a fejlődő gazdaságot, ezáltal a népesség megtartását és gyarapodását szolgálják.

A település hívószavai, a jövőkép üzenetei:

- fejlett gazdaság
- komfortos lakókörnyezet
- összetartó, önszerveződő közösség, erős, történelmi hagyományokon alapuló helyi identitás
- mezőgazdasági, szőlőművelési hagyományok
- kiemelkedő rekreációs potenciál

1.2. településfejlesztési alapelvek

1.2.1. 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.

1.2.2. Környezettudatos, zöld szemlélet

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

1.2.3. Kiegyensúlyozott társadalmi viszonyok

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

1.2.4. Népességmegtartás

Becsehely jelentő népességű vármegyei település, de népessége csökken. Fontos cél az aktív korúak megtartása, a gyermekvállalás lehetőség szerinti ösztönzése, a szuburbanizációs folyamatokban rejlő lehetőségek kiaknázása.

1.2.5. Kiegyensúlyozott gazdasági viszonyok

A település a helyi gazdaság minél környezettudatosabb, minél kisebb környezetterheléssel járó fejlődésében érdekelt, ugyanakkor az agrárium a település fontos hagyománya és gazdasági ágazata.

A közlekedés földrajzi adottságok, valamint a helyi gazdasági hagyományok okán a kereskedelmi, szolgáltatási potenciál erősítése is lehetséges és szükséges.

1.2.6. 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.

1.2.7. 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.

1.2.8. 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.

1.2.9. 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

Becsehely település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám kismértékű növekedése, a helyi vállalkozások erősítése, gazdasági teljesítmény további növelése, a települési szolgáltatások szélesítése, a vonzó településkép fenntartása.

2. stratégia

2.1. Becsehely általános, átfogó fejlesztési célja

Becsehely település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám kismértékű növekedése, a helyi vállalkozások erősítése, gazdasági teljesítmény további növelése, a települési szolgáltatások szélesítése, a vonzó településkép fenntartása.

A település erős gazdasága munkahelyet, a település maga pedig élhető, nyugodt lakóhelyet biztosít és fejlett közszolgáltatásokat biztosít, amelyek hosszú távú célja az itt élők életminőségének emelése, a helyi identitás és közösségi tudat erősítése és elmélyítése, a népességszám kismértékű növekedése.

2.2. specifikus fejlesztési célok és a beavatkozások területei

2.2.1 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. A lakóterületi fejlesztések a helyi, (a születésszám tekintetében) pozitív demográfiai trendek megerősítését, egyben a települési adóbevételek növelését is szolgálják, amelyek forrásul szolgálnak a települési szolgáltatások fejlesztéséhez, a helyi civil közösségek támogatásához. Ezt a célt szolgálja az F12-vel jelölt falusias lakóterület fejlesztés.

2.2.2. Gazdaság

A településen élők megélhetését már mai felerészben a helyi gazdaság biztosítja, azonban kívánatos lenne minél magasabb arányt elérni ezen téren. Ahhoz, hogy a helyi gazdaságnak a foglalkoztatáshoz való hozzájárulása növekedjen, biztosítani szükséges a fejlődési potenciál területigényét. Ezt a törekvés Becsehelyen lehetséges összehangolni a fenntartható fejlődés, és a jövő generációk iránt érzett felelősség szempontjából egyre fontosabb a területhasználat mikéntjével, mivel a település Zala megye egyik legnagyobb közigazgatási területű települése.

Becsehely település esetében új, gazdasági funkciójú területek kialakítása feltétlenül indokolt egyfelől a jelenleg is prosperáló helyi vállalkozások fejlődése miatt, másrészt viszont új vállalkozások megtelepedésének lehetősége miatt.

2.2.3. Településkép megőrzése és fejlesztése

Becsehely község területén egykor több önálló település létezett, amelyeket a helyi közösség mai is számontart és emlékülük az identitás szerves része. A településrészek sajátosságai, amelyek együtt adják Becsehely településképét fontos és védendő érték a közösség számára.

2.2.4. Természeti környezet és a környezet védelme

A XXI. században nem kérdés, hogy természeti környezet védelme, az helyi értékek megóvása, gyarapítása valamennyi település, így Becsehely számára is fontos törekvés. Ezt a törekvést kiemelten szükséges érvényesíteni a településfejlesztési döntések meghozatalakor. A természeti környezet védelmével lehet biztosítani a kiváló természeti adottságok megtartását (különösen a település északi részein), a lehetséges környezeti problémák megelőzését, a táj és településkép védelmét és fejlesztését.

2.2.5. Infrastruktúra

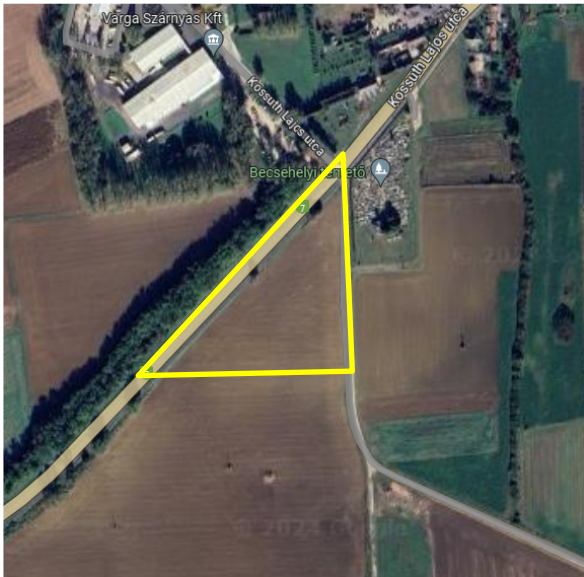
A község infrastrukturális ellátottsága teljes körű, ugyanakkor ez nem jelenti azt, hogy nincs teendő ezen a területen. Az utak korszerűsítése, valamint a közművek korszerűsítése tartozik a község és a községen működő szolgáltatók cselekvési programjába.

2.3. fejlesztési akcióterületek ismertetése

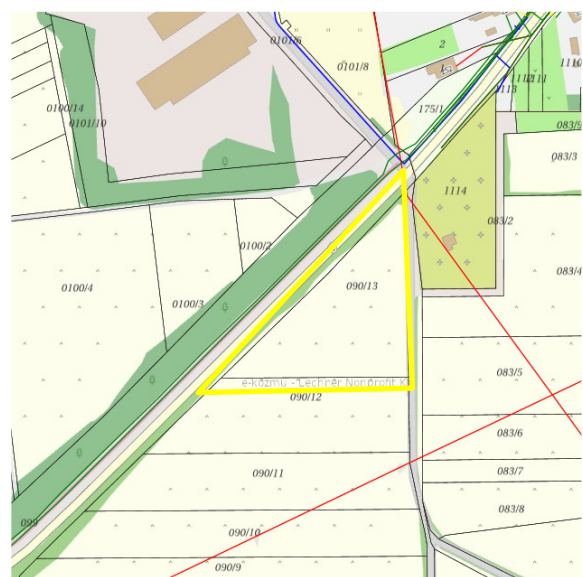
A településfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében az Önkormányzat 13 fejlesztési akcióterületet jelöl ki az alábbiak szerint:

F1 rövidtávú fejlesztési akcióterület: villamosenergia transzformátor állomás telepítése

A fejlesztés célja az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Kft beruházásában, egy 132/22 kV-os „kisállomás” létrehozása. A célnak megfelelő övezeti besorolás: „Közm”, beépítésre nem szánt közműterület lehet, melynek keretszabályozása az OTÉK szerint: „26/B. § A közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető épület a közműellátás céljára szolgáló rendeltetést tartalmazhat.”



A terület bemutatása a Google műholdfotón



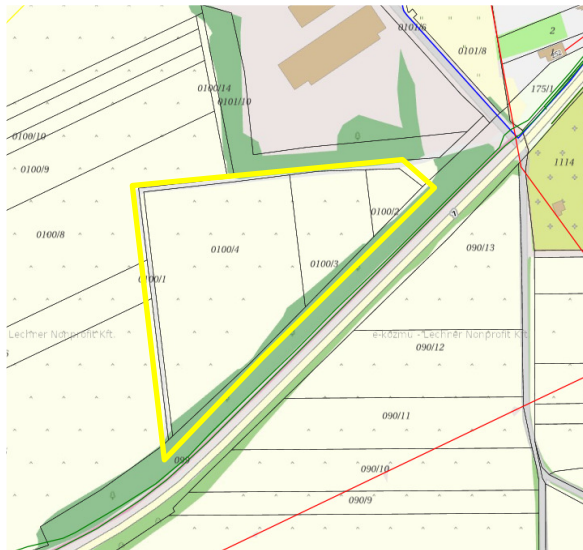
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F2 középtávú fejlesztési akcióterület: nyugati településkapu gazdasági terület kialakítása

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A hatályos terv szerint „Gip-2” ipari gazdasági építési övezetbe tartozik. A terület közműellátása viszonylag kis távolságból kiépítve, biztosítható. Feltárása a 7 sz. főúton meglévő csomópontból kiindulóan tervezhető. A fejlesztési terület nagysága 2,82 hektár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



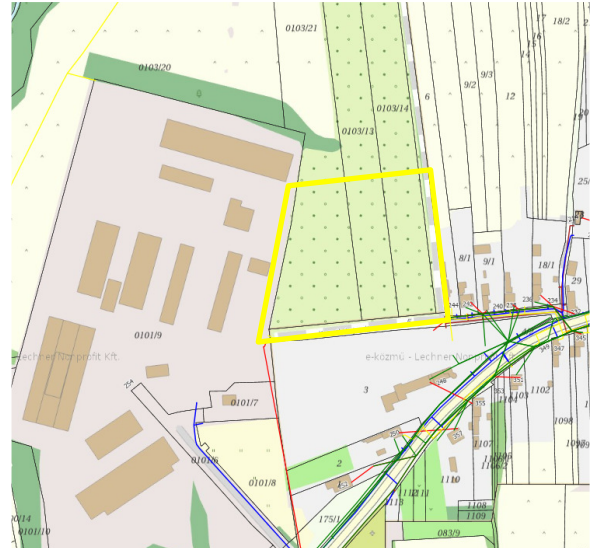
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F3 középtávú fejlesztési akcióterület: Varga Szárnyas üzemi terület bővítése

A kiépült és jól működő üzem elérte beépíthetőségének felső szintjét. Bővítésére csak területi bővítéssel kerülhet sor. Erre az üzemterülethez közvetlenül csatlakozó módon, a beépített területek közé beékelődő mezőgazdasági terület felhasználásával van lehetőség, a kiváló szántóterület övezeti kiterjedésének figyelembevételével. Az új beépítésre szánt terület az üzemterülettel azonos építési lehetőséget kapna. A fejlesztési terület mintegy 1,23 hektár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



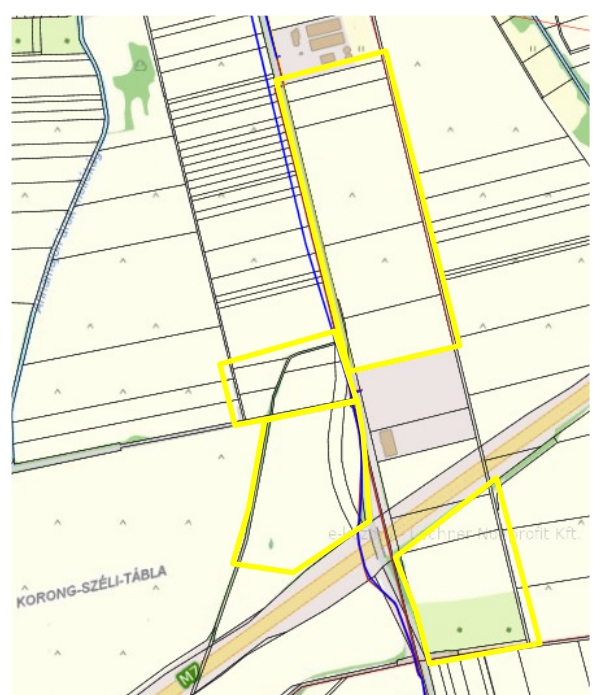
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F4 középtávú fejlesztési akcióterület: gazdasági övezet kiépítése a tótszentmártoni összekötőút (6836 sz. orsz. mellékút) mentén

A fejlesztési akcióterület több darabban, egy fejlesztési egységet képez. Közös ismérve, hogy a Tótszentmártoni összekötő út mentén épülhet ki, mint gazdasági célú terület. A területet jelenleg külterületi ingatlanok alkotják. Északi kettő, továbbá a közigazgatási határon lévő harmadi részterület a hatályos szabályozás szerint is beépítésre szánt, „Gip-2” ipari- gazdasági építési övezetbe tartozik. A Gombos Csibe Kft. telephelyével szemben lévő akcióterületi folt új beépítésre szánt területként jelölhető ki úgy, hogy nem érint kiváló szántóterület övezetét és a közigazgatási határtól legalább 250 m-re fekszik.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



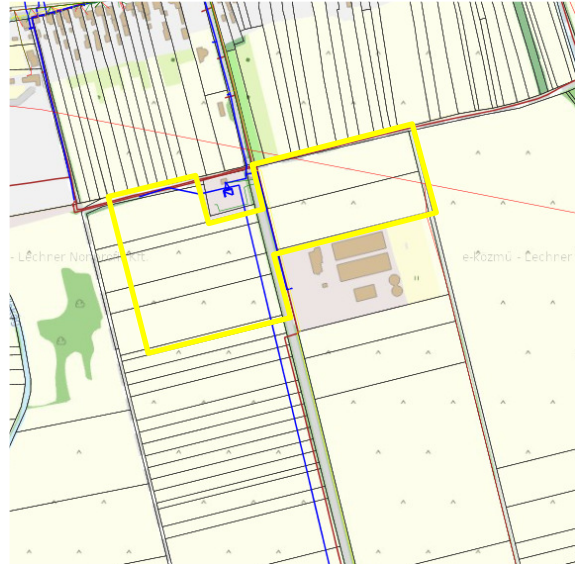
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F5 középtávú fejlesztési akcióterület: kereskedelmi szolgáltató terület kiépítése a belterülethez csatlakozóan

A fejlesztési akcióterület a Molnár Farm '90 Kft. mezőgazdasági telephely és a belterületi határ között lévő beépítetlen terület, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági célú beépítését célozza. A terület már a hatályos szabályozási terv szerint is beépítésre szánt, „Gksz-2” kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület övezetében van. A fejlesztési akcióterület területe mintegy 5,49 hektár.



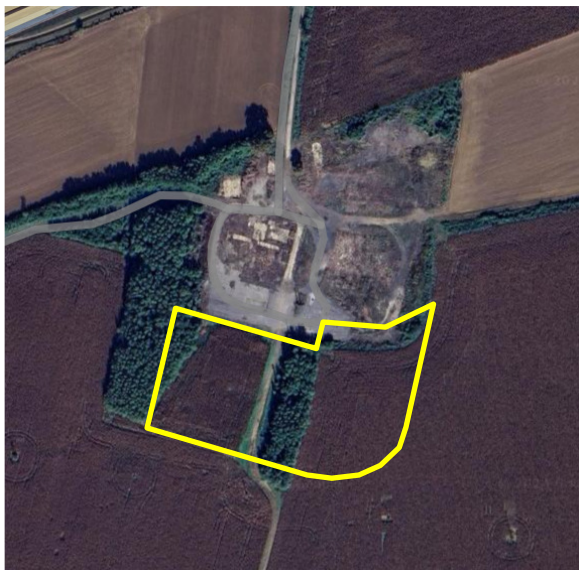
A terület bemutatása a Google műholdfotón



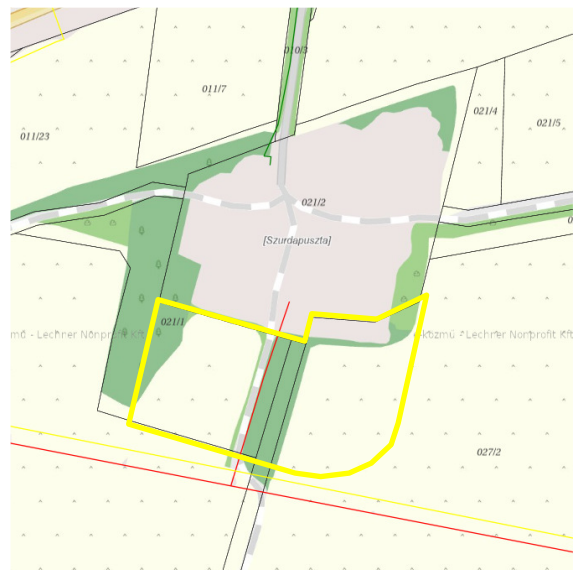
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F6 középtávú fejlesztési akcióterület: gazdasági telephely bővítése

A fejlesztési akcióterület a becsehelyi autópálya csomópont közvetlen közelében lévő mezőgazdasági major területi bővítésére ad lehetőséget, mely a terület déli irányú bővítésével valósulna meg. A bővítés nyugati fele jelenleg is beépítésre szánt „Gip-2” ipari gazdasági építési övezetbe tartozik. Keleti fele viszont mezőgazdasági területből kerülne beépítésre szánt területbe, úgy, hogy nem érinti a kiváló szántóterület övezetét. Amennyiben a major fejlesztése igényli és a beruházásról megállapodás születik, elképzelhető egy közvetlen kapcsolat is az M7 autópálya csomópontból, melyhez a jelenlegi csomópont átépítése, körforgalmú kialakítás kiépítése nyit lehetőséget. A jelenlegi major területe: 3,72 hektár, a már építési övezetbe sorolt bővítési terület: 1,94 hektár, végül az új beépítésre szánt, major-bővítési terület: 1,12 hektár.



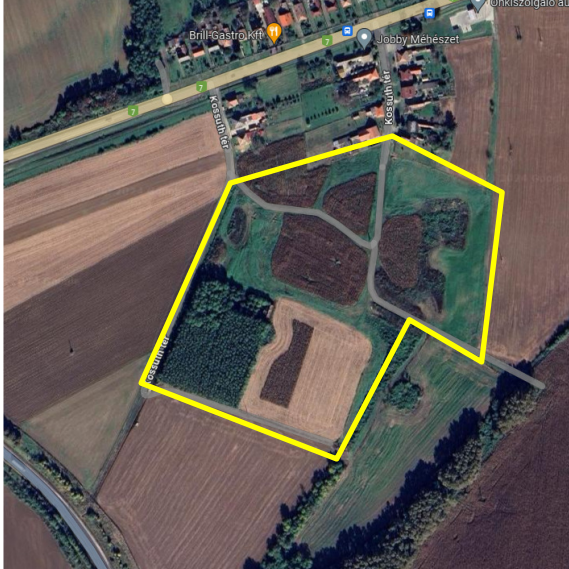
A terület bemutatása a Google műholdfotón



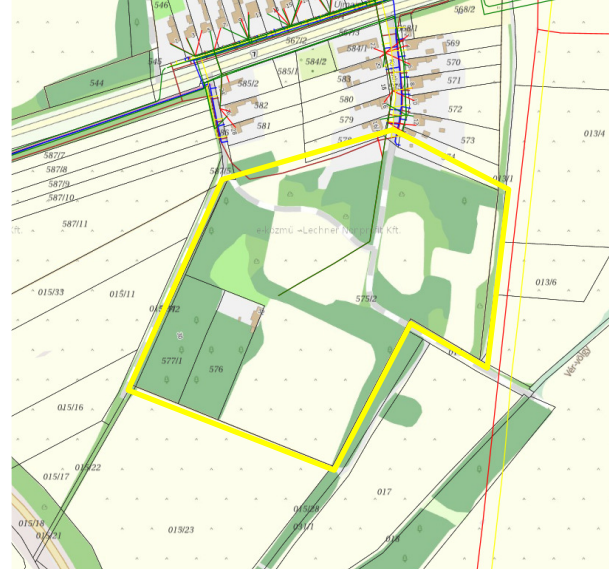
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F7 középtávú fejlesztési akcióterület: gazdasági terület kiépítése meglévő major beépítetlen területén

A fejlesztési akcióterület belterület, a hatályos szabályozási terv szerint „Lf-1” falusias lakóterület építési övezetbe sorolt terület. A magántulajdonban lévő terület kivett major művelési ágba tartozik. A tulajdonosok nem kívánják területüket lakó célú fejlesztésre felhasználni. Céljuk a 3 ingatlanból álló terület a környezetére jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, gazdasági célú felhasználása. A terület feltárása az 586 hrsz.-ú közút szélesítésével és kiépítésével, illetve a 0131/1 mezőgazdasági útról történhet. A gazdasági terület feltárását a lakóutca (Kossuth-tér) irányából, az ott lakók nyugalmának szem előtt tartásával, célszerű kizárni. A gazdasági célú fejlesztési akcióterület területe: 6,56 hektár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F8 középtávú fejlesztési akcióterület: mezőgazdasági üzemi terület bővítése

A Becsehely és Környéke Kft. mezőgazdasági szövetkezet beépítése a technikailag kimerült. Bővítésére a telephelytől déli irányban nyílik lehetőség. A terület kijelölés előnye, hogy a meglévő bekötőút és közműinfrastruktúra rendelkezésre áll. A fejlesztéshez mezőgazdasági területeket kell bevonni új beépítésre szánt terület kijelölésével. A fejlesztési akcióterület területe: 2,81 hektár.



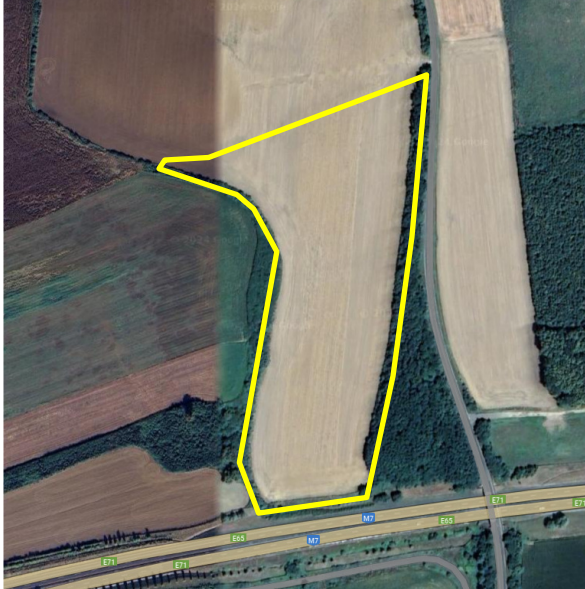
A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F9 hosszútávú fejlesztési akcióterület: gazdasági övezet kiépítése a petriventei összekötőút (68157 sz. orsz. mellékút) mentén

A fejlesztési akcióterület jelenleg külterület. A hatályos terv szerint beépítésre szánt, „Gip-2” ipari gazdasági építési övezetbe tartozik. A terület feltárása a petriventei összekötőútról (68157 sz. orsz. mellékút) kialakítható új csomóponttól történhet. A gazdasági célú fejlesztési akcióterület területe: 6,68 hektár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



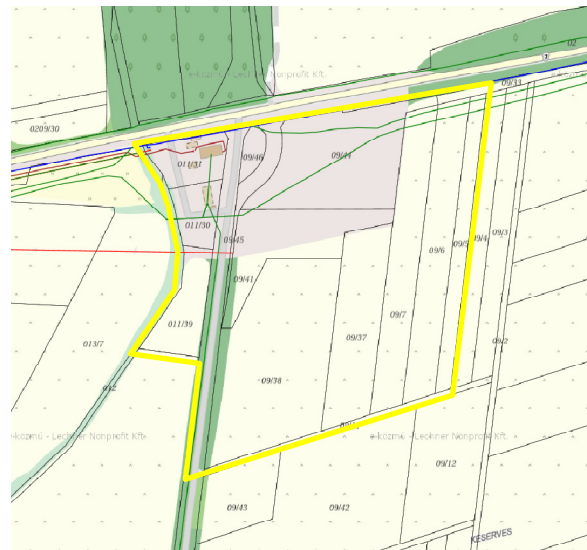
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F10 középtávú fejlesztési akcióterület: kamionparkoló és szolgáltató bővítése

Az Eurowag kamionparkoló és szolgáltató a 011/31, 011/369 és 09/40 hrsz.-ú ingatlanok területén épület ki. Bővítési területe a hatályos szabályozási tervben is szereplő Kb-Kp különleges beépítésre nem szánt övezeti besorolást kapott. A fejlesztési terület nyugati oldala a kamionparkolóhoz kapcsolódó szolgáltatásokkal kiépült. A további fejlesztéshez új beépítésre szánt területfelhasználási és övezeti besorolás javasolt. A terület fejlesztéssel érintett, nyugati oldala 1,24 hektár, keleti oldala, amely nem igényel átsorolást 6,71 hektár.



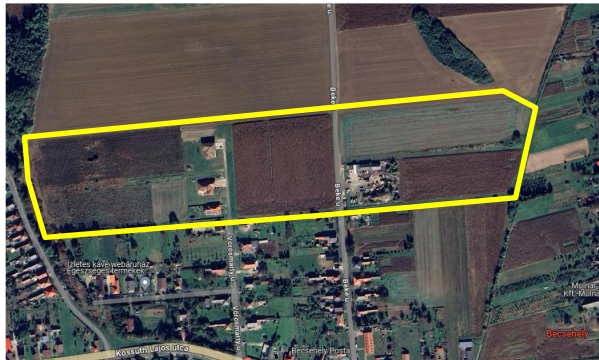
A terület bemutatása a Google műholdfotón



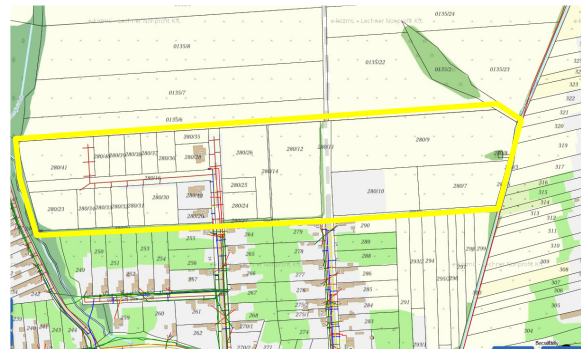
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F11 középtávú fejlesztési akcióterület: lakó és gazdasági terület kiépítése a Vörösmarty utca és Béke utca folytatásában

A fejlesztési akcióterület belterület. A korábban készült szabályozási terv hatályos terv a beépült lakóterületet határoló északi övároktól északi irányban bővítette ki a beépítésre szánt területet. Nyugati fele lakóterületi fejlesztés, keleti fele gazdasági fejlesztés céljára került kijelölésre. A lakóövezet parcellázása megtörtént, belső feltáró útján szennyvízcsatorna fekszik, beépítése folyamatos. A gazdasági övezet feltárása a Béke utcából történik. A terv szerint lecsatlakozó, belső feltáró utat még nem alakították ki. A Béke utcáról megközelíthető 280/10 hrsz.-ú ingatlanon egy építőipari vállalkozás alakított ki telephelyet. A fejlesztési terület új besorolást, vagy építési paraméter módosítást nem igényel. A lakóövezet területe: 4,18 hektár, az ipari gazdasági övezet területe: 4,22 hektár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



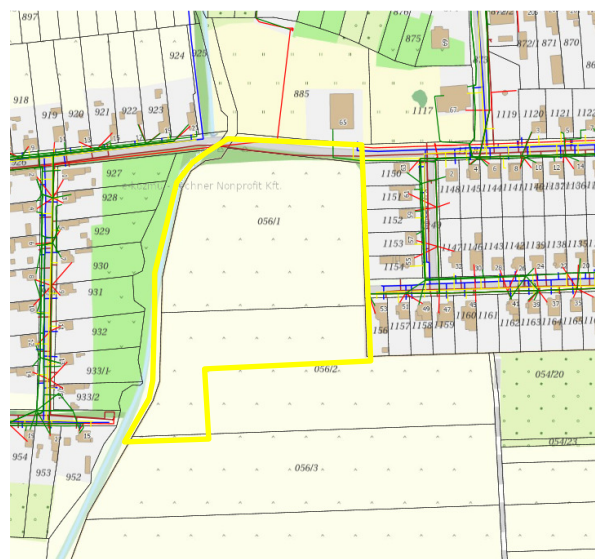
A terület bemutatása az e-közmű térképen

F12 középtávú fejlesztési akcióterület: falusias lakóterület bővítése az Ifjúsági utca folytatásában

A faluház környezetének lakócéllú beépítése a rendezett közterületek és a teljes infrastruktúra megléte mellett rendkívül gyorsan épült be. Az ifjúság utca és az ugyanilyen nevű hurokutca természetesen folytatható nyugati irányba úgy, hogy a Petikeretési-árok mellett egy önkormányzati közpark is kialakulhat. A park egyben gyalogos összeköttetés kiépítését is lehetővé teszi a Móricz Zsigmond utca és az Ifjúsági utca között. A kialakuló lakóövezetben új lakótelekként parcellázható terület: 2 hektár, a közpark tervezett területe 6000 m².



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

F13 hosszútávú fejlesztési akcióterület: tótszentmártoni tervezett autópálya pihenőhely (észak) kereskedelmi szolgáltató terület kiépítése

Az M7 autópálya Becsehely közigazgatási területét érintő szakaszán a terveknek megfelelően mindkét oldali autópálya-pihenőhely tervezett, melynek területe kivett, állami tulajdonú terület. Az autópálya-pihenő ezidáig még nem valósult meg. Az északi oldali pihenőhely mellett egy kereskedelmi szolgáltató terület kiépítésére van lehetőség, ami a hatályos szabályozás szerint már jelenleg is beépítésre szánt, „Gksz-2” kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe van besorolva. A fejlesztési terület új besorolást, vagy építési paraméter módosítást nem igényel. A fejlesztési akcióterület területe: 2,08 hektár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

3. fejlesztési tervlap