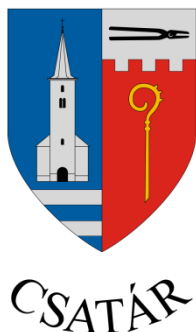


AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

3. kötet

Csatár község településterve – településfejlesztési terv



CSATÁR KÖZSÉG

Településterve

településfejlesztési terv




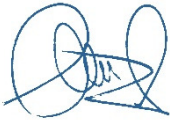
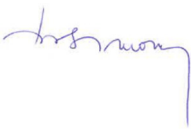
2024. július



aláíró lap

Csatár településrendezési terveinek felülvizsgálatát megalapozó vizsgálatához

településtervezés	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
településtervezés, örökségvédelem	
Gyimóthy Ákos okl. építészmérnök, településtervező TT/1 08-0564	
tájrendezés	
Balogh Zsombor okl. tájépítész TK 11-0281	
Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítész TK 14-0393	
környezetvédelem	
Petőházi Attila okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf	
örökségvédelem, régészet	
Simmer Livia régész 18-002	

közlekedés	
Tóth János okl. építőmérnök településrendezési közlekedési tervező Tkö-20-0183	
Németh László okl. építőmérnök, közlekedési tervező TKö-20-0587	
ivóvíz, szennyvíz és csapadékvíz közmű	
Czinder Attila építőmérnök VZ-TEL 20-0593	
energia közmű, hírközlés	
Szurmai Zoltán villamosmérnök TE, TH 19-0065, 19-5059	
településtörténet, demográfia, fejlesztési koncepció	
Henics Attila közgazdász	
építési szabályzat - jogi tanácsadás	
dr Simon Beáta jogász	

tartalomjegyzék

Csatár településrendezési terveinek felülvizsgálatát megalapozó vizsgálat

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

bevezetés

Csatár 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 (1. Kötet) és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. Kormányrendelet 83. § és 14. melléklete szerint elkészült örökségvédelmi hatástanulmány (2. Kötet 3. pont) figyelembevételével készül.

1. jövőkép

1.1. jövőkép

Csatár a jövőben is különleges lakó- és rekreációs környezetet, jó életminőséget, a fenntartható környezetgazdálkodást gyakorló, és a történelmi és kulturális hagyományait megőrző és fejlesztő falu. Festői környezetű, szép fekvésű, csendes, rendezett település, amely törekszik a településképp 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 rekreációs célterületként is népszerű a település.

A népességszám kismértékben, de folyamatosan emelkedik. A növekedés köszönhető a beköltözőknek és a helyben maradókból 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, az egészségügyi és szociális ellátások részben helyben, részben a szomszédos településeken érhetőek el. Az idősek és rászorultak segítségével, a falugondnoki szolgálat fenntartása révén a helyi önkormányzat is közreműködik.

A település képe és infrastruktúrája egy nyugodt, rendezett és tiszta településé, ahol tiszta a levegő és alacsony a légszennyezés. A rendezett településképp 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 lakóépületei túlnyomó részben energetikailag nem korszerűek. Az új építésű épületeknél és a meglévő épületállomány felújításakor az új energetikai normákat figyelembe kell venni.

Csatár kiemelkedő természeti adottságai, táji környezete a jövőben a harmonikus és egyúttal komfortos vidéki életet, valamint a rekreációs igények kielégítését szolgálják.

A település hívószavai, a jövőkép üzenetei:

- otthonos, zöld, klíma-semleges
- rendkívüli táji adottságok,
- összetartó, önszerveződő közösség, erős, történelmi hagyományokon alapuló helyi identitás
- tájgazdálkodás, 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. Népeségmegtartás

Csatár népessége az elmúlt közel negyedszázad során közel állandóságot mutat, 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 folyamatokban rejlő lehetőségek kiaknázása.

1.2.5. Kiegyensúlyozott gazdasági viszonyok

A település a helyi gazdaság minél környezettudatosabb, minél kisebb környezetterheléssel járó fejlődésében érdekelt.

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, a nagyváros közelségében rejlő lehetőségek aktív kihasználását.

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

Csatár település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám kismértékű növekedése, a települési és rekreációs szolgáltatások szélesítése, a vonzó, természet közeli településkép fenntartása.

2. stratégia

2.1. Csatár általános, átfogó fejlesztési célja

Csatár település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám kismértékű növekedése, a települési és rekreációs 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.

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, pozitív demográfiai trendek megerősítését, egyben a települési adóbevételek növelését is szolgálják, amelyek forrásul szolgálnak a települési szolgáltatások fejlesztéséhez, a helyi civil közösségek támogatásához.

2.2.2. Gazdaság

A településen élők megélhetését jórészt a megyeszékhelyen lévő munkahelyek biztosítják, azonban a helyi gazdaságnak a foglalkoztatáshoz való hozzájárulása is fontos. 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.

Csatár település esetében új gazdasági funkciójú területek kialakítása nem indokolt. A tervezett lakóterületi fejlesztések legfontosabb indoka, hogy az önkormányzat által regisztrált igények folyamatosan és jelentősen meghaladják a jelenlegi kínálatot, miközben a várható lakásépítések a helyi gazdasági szereplők számára is keresletet generálnak.

2.2.3. Településkép megőrzése és fejlesztése

Csatár a kiemelkedő településképre, táji környezetre fontos erőforrásként tekint, amely megalapozza a népesség megtartó képességet. Ezért nagyon fontos a település közterületeinek, közösségi területeinek folyamatos gondozása, karbantartása, rendezettségének biztosítása, és fejlesztése, bővítése. Az új sport- és közösségi célú fejlesztések járulhatnak hozzá e cél eléréséhez. A tervezett lakóövezeti fejlesztések ugyanakkor egységesebb települési szövet kialakulásához járulnak hozzá.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.

2.3. fejlesztési akcióterületek ismertetése

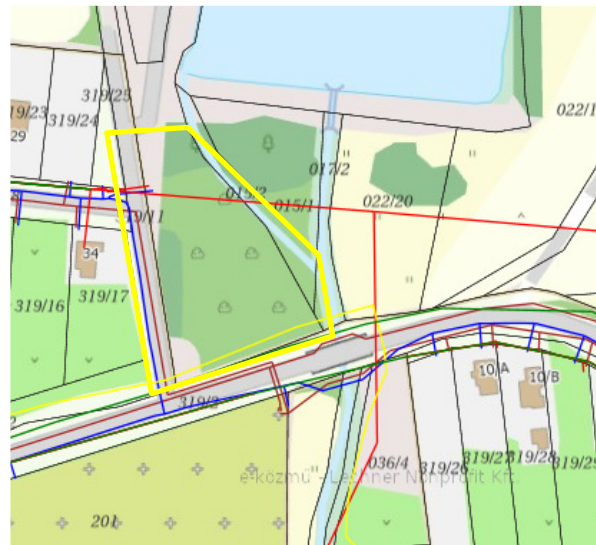
A településfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében az Önkormányzat nyolc fejlesztési akcióterületet kíván meghatározni az alábbiak szerint:

2.3.1. F1 rövidtávú fejlesztési akcióterület: közcélú parkoló és közpark kialakítása

A víztározó tótól délre eső, 013/14 R5 besorolású rét ingatlan a víztározó teljes nyugati oldalán végig húzódó terület. A telek közvetlenül kapcsolódik a Kossuth Lajos u. országos közút területéhez, ahol jelentősen kiszélesedik. A terület egy része alkalmas önkormányzati (közterületi) parkoló kialakítására. Itt a tervezési program szerint 34 db parkoló kialakítása a cél. A parkolótól északra közpark tervezett, megközelítően 1800 m² területen.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

2.3.2. F2 rövidtávú fejlesztési akcióterület: közcélú parkoló kialakítása

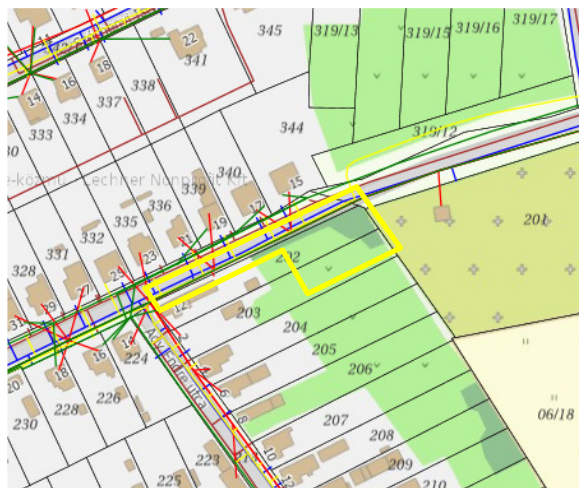
A fejlesztés célja az önkormányzati közösségi ház és a temető környezetében a közterületi parkoló kapacitás bővítése.

A fejlesztés két részre bontható:

- 1) Önkormányzati Községi Házzal szemközt, a Kossuth Lajos utcán 4 db párhuzamos parkoló kialakítása. Célja a Községi ház látogatásának megkönnyítése. A projekt állami tulajdonú, országos közút területén valósulna meg.
- 2) A temetőhöz kapcsolódó 22 db parkolóhely kialakítása. A parkoló és a hozzá kapcsolódó járdaszakasz a 202, 203 hrsz.-ú ingatlanok felhasználásával alakítható ki. A fejlesztés önkormányzati projektként valósulna meg, melynek feltétele a fenti ingatlanok tulajdonszerzése. Ezért javasolt a két telekre elővásárlási jog elrendelése. A parkoló kialakításának célja a temetőlátogatás megkönnyítése.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

2.3.3. F3 középtávú fejlesztési akcióterület: kertvárosias lakóövezet bővítése

A fejlesztés célja az önkormányzati lakócélú ingatlan kínálatának bővítése önkormányzati területen. A kijelölt akcióterület a 2017-ig hatályos településrendezési tervben is fejlesztési célokat szolgált. Egy részén közterületi parkoló, fennmaradó részén pedig különleges sport szabadidő célú fejlesztés valósulhatott volna meg. A korábbi fejlesztésre valós igény nem jelentkezett.

A lehatárolt fejlesztési akcióterület 013/25 hrsz.-ú ingatlan 3969 m²-es része, amely jelenleg önkormányzati tulajdonú, művelési ág szerint SZ5 besorolású terület. A fejlesztés során mintegy 3-4 kertvárosias lakóingatlan alakítható ki, telkenként min. 800 m² telekterülettel. A telkek tóra néző panorámával, kedvező tájolással alakíthatók ki.

A fejlesztés új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

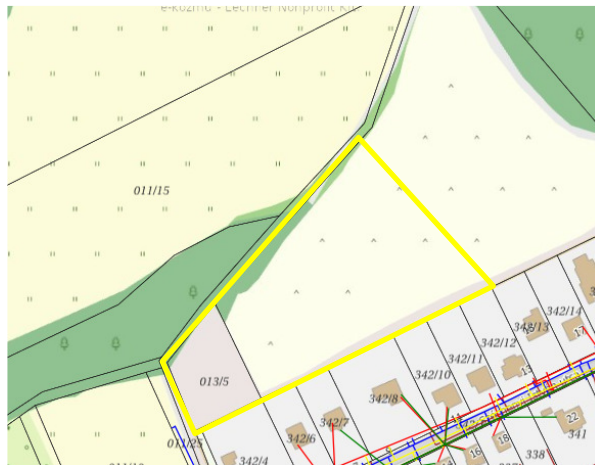
2.3.4. F4 középtávú fejlesztési akcióterület: kertvárosias lakóövezet bővítése

A fejlesztés célja az önkormányzati lakócélú ingatlan kínálatának bővítése önkormányzati területen. A kijelölt akcióterület a 2017-ig hatályos településrendezési tervben is fejlesztési célokat szolgált. Egy részén kertvárosias lakóterület, fennmaradó részén pedig vegyes, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó célú fejlesztés valósulhatott volna meg. A tervezett fejlesztés nem indult el.

A lehatárolt fejlesztési akcióterület a 013/5, valamint a 013/25 hrsz.-ú ingatlanok, összesen 11.250 m²-es területrésze. A 013/5 magán-, a 013/25 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú, művelési ág szerint SZ4 – SZ5 besorolású területek. A fejlesztés során 6-7 db kertvárosias lakóingatlan alakítható ki, telkenként min. 800 m² telekterülettel. A telkek panorámával, kedvező tájolással alakíthatók ki. A fejlesztés új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

2.3.5. F5 középtávú fejlesztési akcióterület: kertvárosias lakóövezet bővítése

A kijelölés célja a 2017-ig hatályos településrendezési tervben kijelölt lakóövezeti fejlesztés fenntartása a területi adottságok és a megvalósíthatóság érzékenyebb figyelembevételével. A terület feltárását jelentősen befolyásolják a terepviszonyok, a 22kV-os elektromos felsővezeték, illetve a terület északi és déli oldalán jelenlévő felszínmozgás veszélyes területek.

A lehatárolt fejlesztési akcióterület a 011/4-10 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlanok, összesen: 29.350 m²-es területen. Az ingatlanok jelenlegi művelési ág szerinti besorolása: SZ4. A fejlesztés során létrejönne egy 3691 m² területű közpark is, egy 16 m szabályozási szélességű lakóutca, valamint ~14 db kertvárosias lakóingatlan, telkenként min. 800 m² telekterülettel. A telkek panorámával, kedvező tájolással alakíthatók ki.

A fejlesztés – bár a korábbi településrendezési tervben lakóövezet volt, a jelenlegi jogszabályok alapján – új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

2.3.6. F6 középtávú fejlesztési akcióterület: falusias lakóövezet bővítése

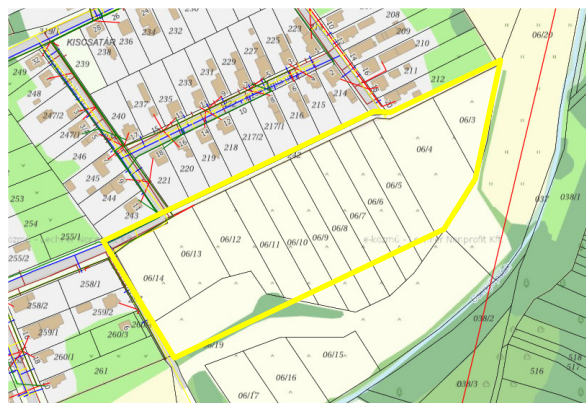
A kijelölés célja a 2017-ig hatályos településrendezési tervben kijelölt lakóövezeti fejlesztés fenntartása a területi adottságok figyelembevételével. A terület feltárása korábbi tervekhez hasonló.

A lehatárolt fejlesztési akcióterület a 06/3-14, valamint a 06/19 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlanok, összesen: 30.510 m²-es területen. Az ingatlanok jelenlegi művelési ág szerinti besorolása: SZ3. A fejlesztés során létrejönne egy 1616 m² területű közpark is, egy K-Ny irányú, 14 m szabályozási szélességű lakóútca, valamint kb. 24 db falusias lakóingatlan, telkenként min. 800 m² telekterülettel. A telkek kialakítása, tájolása a környező, beépített lakóterületekhez igazodik.

A fejlesztés – bár a korábbi településrendezési tervben lakóövezet volt, a jelenlegi jogszabályok alapján – új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

2.3.7. F7 középtávú fejlesztési akcióterület: kertvárosias lakóövezet bővítése

A kijelölés célja a 2017-ig hatályos településrendezési tervben kijelölt lakóövezeti fejlesztés részbeni fenntartása a területi adottságok figyelembevételével. A terület feltárása a Kossuth Lajos u. országos közút meglévő csomópontjainak felhasználásával történik

A lehatárolt fejlesztési akcióterület a 04/1-6, 04/11, valamint a 022/18 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlanok, összesen: 31.850 m²-es területen. Az ingatlanok jelenlegi művelési ág szerinti besorolása: SZ4 – SZ5 és L3. A fejlesztés során létrejönne egy 3196 m² területű erdőterület, egy 12 m szabályozási szélességű közút, lakóútca, valamint kb. 13 db kertvárosias lakóingatlan, telkenként min. 800 m² telekterülettel. A telkek tóra néző panorámával, kedvező tájolással alakíthatók ki.

A fejlesztés – bár a korábbi településrendezési tervben lakóövezet volt, a jelenlegi jogszabályok alapján – új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

2.3.8. F8 hosszútávú fejlesztési akcióterület: víztározó tó kialakítása, sport és rekreációs területfejlesztés

A fejlesztés célja a turisztikai vonzerő és kínálat növelése.

A lehatárolt fejlesztési akcióterület a 06/15-19, a 038/2-9 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlanok, valamint az állami tulajdonú Csengő-patak területén, összesen mintegy: 34.200 m²-es területen került kijelölésre.

A területen egy víztározó tó, valamint egy a tó környezetét jelentő ligetes, parkosított szabadidős terület hozható létre.

A fejlesztés a patak tulajdonosával, kezelőjével közösen, valamint az ingatlantulajdonosok bevonásával pontosítható.



A terület bemutatása a Google műholdfotón



A terület bemutatása az e-közmű térképen

3. fejlesztési tervlap