

3. településfejlesztési koncepció

3.1. jövőkép és célok

Népesség, településhálózati szerepkör megtartása

Zalaszentgrót településfejlesztési lehetőségeit alapvetően korlátozza a településen és vonzáskörzetében a népesség alacsony száma, annak gyors fogyása, a népesség elöregedése és a képzett munkaerő hiánya. A település munkaerő és népességmegtartó erejét korlátozza a munkalehetőségek és különösen a képzett munkaerőt megtartó munkahelyek hiánya. Ördögi kör, melyből meg kell találni a kiutat. A szakképzett fiatalok elhagyják a várost, mert nincs a képzettségüknek megfelelő munkahely, számukra a nagyobb városok, Keszthely és Zalaegerszeg több lehetőséggel bír. Tanulmányaik után ott vállalnak munkát és ezt követően ott telepednek le. Országos tendencia, hogy a lakosság a munkalehetőséget és a továbbtanulást kínáló regionális központokba igyekszik, s ott vagy a belvárost vagy - a szuburbanizáció hatására - a külső, kertvárosias részeket keresi. Egy Zalaegerszeg, vagy Keszthely-Hévíz nagyságú város körül 5, maximum 10 kilométer sugarú az a kör, amelyen belül elhelyezkedő települések népességszámuk növekedésére számíthatnak. Ezekről mért 20-25 kilométeres távolság viszont olyan nagy, hogy Zalaszentgrót további, kismértékű, ám folyamatos népességvesztése prognosztizálható. (Csak egy Budapest-nagyságú főváros az, amelynél ez a vonzáskör 20-40 kilométerre tágul.) A bejárás, ingázás idő- és költségigényes, melyet egyre kevésbé tud vállalni mind a munkaadó, mind a munkavállaló. A településen maradók elsősorban az inaktívak (óvodás és általános iskolás gyermekek, nyugdíjasok, illetve a munkanélküliek). Amennyire gond a munkavállalás tekintetében a Zalaegerszeghez, Keszthelyhez és Hévízhez képesti relatív távolság, annyira gond ennek „relatív közelsége” is. Az érem másik oldala, hogy a szakképzett munkaerőt igénylő munkahelyek nem tudnak Zalaszentgrótra költözni, mert a városban és környékén nincs elegendő megfelelően iskolázott munkaerő.

A településfejlesztés elsődleges célja a népesség megtartása, az elmúlt időszak népességszám csökkenésének lelassítása, majd megállítása és ezzel egyidejűleg cél a népesség egészséges korszerkezetének kialakítása, a tendenciózus elöregedés megállítása. Az itt tartózkodás tekintetében négy célcsoportot kell figyelembe venni, melyek mindegyike fontos szerepet kaphat a településfejlesztésben. E célcsoportok Zalaszentgrót állandó lakosai (ezen belül kiemelten a fiatalok), a környező településekről munkavállalóként, az igazgatási, oktatási, egészségügyi és kulturális intézményrendszerrel és szolgáltatásokat igénybe vevő városba érkezők, az időszakosan a településre érkezők (főként turisták), valamint a kisszámú, de mégis mérhető külföldi, elsősorban német nemzetiségű betelepülők. Őket más és más módon, de meg kell szólítani, a település értékeinek, szolgáltatásainak „fogyasztóivá” kell tenni. Minél változatosabb, csoportra szabottabb a kínálat (a munkahelyektől, a szolgáltatásokon keresztül a természeti szépségig), annál nagyobb eséllyel veheti fel a város a harcot a leépülés, a recesszió ellen.

A településnek mindent meg kell tennie azért, hogy a következő években a tradicionálisan meglévő térségi központi szerepkörét és a közelmúltban ismét visszakapott közigazgatási státuszát, a járást és annak igazgatását a városban megtartsa. A Zalaszentgróti Járás a megye kistérségei közül a gyengébben teljesítő, társadalmi és gazdasági mutatóiban lemaradó területe. A kistérség felzárkózásának esélye akkor biztosított, ha tradicionális központja megmarad és erősödik. A Zala Megyei Területfejlesztési Koncepciója e felzárkózást tűzte ki célul, mellyel összefüggésben megfogalmazta a kistérség központjának, Zalaszentgrótnak a kiemelt fejlesztését. A térségi közigazgatási szerepkör megtartásával együtt célja és egyúttal a szerepkör megtartásának eszköze az oktatás központi szerepének, az egészségügynek, az idősellátásnak és a kulturális szolgáltatásoknak erősítése kompetens vonzó intézményrendszerrel, valamint a gazdaság fejlesztése.

Tájépítészet koncepciója, jövőképe

A város tájépítészeti koncepciójaként megfogalmazható, hogy új fejlesztési területek csak a jelenlegi beépített területek szerves folytatásaként kerüljenek kijelölésre. A fejlesztési területek kijelölése során a terv legyen figyelemmel a település átlagánál jobb minőségű termőföldek elhelyezkedésére, új fejlesztési területek kijelölése ezeket a termőföldeket ne, vagy csak kivételes esetben érintse. A terv legyen figyelemmel arra, hogy védett természeti területeken – ökológiai hálózat, Natura 2000 területe – külterületi építés, birtokközpontok létrehozása ne történhessen. A város számos alulhasznosított egykori majorsági területtel rendelkezik, melyeknél a gazdasági funkció újraélesztésével a mezőgazdaság fejlesztési igényei biztosíthatók, a jelenlegi tájhasználat mellett. A szabályozás ugyancsak rendelkezzen arról, hogy a település lakóterületi struktúrája a jövőben is a jelenleginek megfelelően alakuljon, külterületen lakófunkciók elhelyezése csak gazdasági funkciókkal együtt (majorság) legyen lehetséges.

A település számára a legjelentősebb konfliktust a mezőgazdasági termelés visszaszorulása, különösen a zártkertek felhagyása okozza, melynek eredménye az egykor művelt domboldalak beerdősülése. Cél

e domboldalak jobb termőterületeinek ismételt művelésbe fogása, a szőlőkultúra kiterjesztése, minőségi piacképes borkultúra további fejlesztése.

A tervezett fejlesztések során elsődleges szempontként kell figyelembe venni a természeti értékek megőrzését. A város vonzereje a környező táj szépségében, a település emberi léptékében, és gondozottságában rejlik. Rosszul átgondolt, az összképet hátrányosan érintő fejlesztések hatásai összeadódhatnak, és hosszú távú kárt okozhatnak a város egészségének.

Élhető városszerkezet, városi struktúra megteremtése

A település jelentős része, Tüskeszentpéter, Aranyod, Csáford, Zalakoppány, Udvarnok és KISSZENTGRÓT elkülönülő településrész, egykori falu. A településrészek fizikai elkülönüléséből és az egykori falvak történelméből következően a Szentgróton kívüli városrészekre jellemző a kettős identitás, a városhoz és az adott településrészhez fűződő kettős kötődés. A szolgáltatások, a kereskedelem elsősorban a városközpont területén helyezkedik el, ugyanakkor nem szabad, hogy a külső városrészek, az egykori falvak kiüresedjenek. Élhetőségüket a közösségi és bizonyos kereskedelmi és szolgáltató funkciók megtartása biztosíthatja. Fontos fenntartani és tovább fejleszteni e településrészekben az elmúlt időszak során létrehozott közösségi intézményeket, épületeket és a helyi identitást meghatározó közösségi kultúrát.

Az elkülönülő településrészek fejlesztése mellett arányosan fejleszteni kell a város központját, Szentgrót területét. A központ fejlesztése látszatra ellentétes folyamat az elkülönülő területek, az egykori falvak fejlesztésével, de a városrészek a városias központ nélkül csak egy agglomerálódott térséget alkotnak. A városközpontba sűrűsödik a térség gazdasági, intézményi, kulturális és társadalmi ereje. Koncentrálja és egyúttal szimbolizálja környezetét, kölcsönös hatásokkal erősítik egymást. Cél, hogy a központ kiüresedését, elöregedését a település megállítsa. El kell érni, hogy városias környezetben élni ismét jó legyen, a városias környezet lakóhely szempontjából versenyképes legyen a kiköltözésekkel. El kell érni, hogy a városi struktúra ne csak az úthálózat és intézményrendszer koncentrációját, hanem az értékek, a lakosság, a társadalom és gazdaság minőségi koncentrációját hozza magával, mint ahogy ez létrejött a XX. század elején kialakult polgári társadalomban Zalaszentgrót várossá fejlődése során. Cél, hogy a fejlesztések erőforrásai – magánérs lakásépítés, kereskedelem és szolgáltatás fejlesztései, intézményfejlesztés – a település központját erősítsék, megújítsák. Cél, hogy ezzel a folyamattal a városi környezet, a történelmi központ, a korábban beépített területek megújuljanak és visszaálljon a fejlődés folytonossága a központ életében, melyet az elmúlt időszak megszakított.

A városrészek mennyiségi fejlődésének, új utcák kialakulásának velejáró következménye, hogy ott azonos egzisztenciájú és korú társadalmi réteg szegregációja jön létre. Az idő múlásával az itt letelepült lakosság elöregedése az egyes területek leromlásával jár. Az új generációk új területeken keresnek életteret, a korábban kialakult városrészek leromlanak, fejlődésük folytonossága elmarad. Zalaszentgrót is ezen egyenletlenségekkel küszködik nagyon régóta, melynek következtében a történelmi központ jelentősen leromlott. Cél, hogy a városi környezet, a közterületek megújítása, élhetővé tétele segítségével a már korábban beépített területek felértékelődjenek, elfogadott, kedvelt, versenyképes életterekké váljanak, melynek következtében a fejlődés folytonossá válhat. A templom környezetének közelmúltban történt megújítása e folyamat része, mely kihatással lehet közvetlen környezetében az ingatlanok fejlesztésére.

Az élhető városszerkezet egyik legfontosabb követelménye a közterületek és a belső infrastruktúra megfelelő fejlettsége. Ennek erősítése továbbra is cél, melyen belül kiemelt szerepet kell kapni a parkok az útburkolatok minőségi javításának, a kerékpárút hálózat bővítésének. Az élhető városszerkezet kialakítása érdekében a biztonságos kerékpáros közlekedés feltételeit meg kell teremteni a város központjában és különösen a különálló városrészek és a központ közötti kapcsolatban. Kiemelten fontos megteremteni a kerékpáros kapcsolatot a város északi részén a településtől elkülönülten található termálfürdőhöz.

A település intézményrendszere, szolgáltatásai a központban megfelelő helyen kiépültek, ugyanakkor azok folyamatos minőségi fejlesztése továbbra is a településfejlesztési célok között kell, hogy szerepeljen. Ezek fejlettsége, korszerűsége egyrészt determinálja közvetlen környezetét, a városközpontot, annak lakóterületeit, másrészt erősíti a központ városon belüli rangját, valamint a város térségi szerepét.

Fejlesztésekhez szükséges területek kijelölése a fejlődések fenntarthatósága mellett

A város lakóterületi fejlesztési igénye csekély, így új lakóterületek kijelölésére csak kis mértékben, meglévő lakóterületekhez közvetlenül kapcsolva, megfelelő domborzati, éghajlati (tájolás, kitettség) feltételek mellett szükséges. E lakóterületek kijelölésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a népesség elöregedése okán a jelenlegi területek, a régebben beépített városrészek megüresednek. Figyelemmel

kell lenni arra is, hogy a fejlesztések intenzitása jelentősen lecsökkent és ennek következtében az újonnan beépülő területek ne maradjanak szórványosan beépített, fenntarthatatlan városrészek. A gazdaság fejlesztése számára megfelelő nagyságú és helyzetű területet kell biztosítani, ugyanakkor a javasolt fejlesztési területek mértékét csökkenteni kell a hatályos tervhez képest. Ezek kijelölésénél figyelemmel kell lenni a közmű- és közlekedési kapcsolatokra, a domborzati viszonyokra és a működő gazdaságok fejlesztési potenciáljára. Nem szabad szem elől téveszteni azt a tényt, hogy a település több alulhasznosított barnamezős területtel, iparterülettel és majorsággal rendelkezik. Meg kell teremteni annak feltételrendszerét, hogy a fejlesztések lehetőség szerint e területeket vegyék igénybe elsőként.

Kisvárosi jelleg, városias központ megteremtése

Várospolitikai cél, hogy az apró falvakból kialakult halmazszerű település fejlődése egyrészt e részek identitásának megtartásával, másrészt a központ kisvárosi jellegének megőrzésével valósuljon meg. Zalaszentgrót a település és környezetének méretéhez és más hasonló nagyságú településekhez képest karakteres kisvárosias jelleget örökölt, mely a Batthyány utca kivételével napjainkra jelentős mértékben megőrzött. A város főutcáján, a Batthyány utcában a térfalak jelentős mértékben átépültek, a kisvárosias jelleg egyes szakaszokon átalakult, bizonyos szakaszain őrzi eredeti jellegét. A XX. század második felének modern városfejlesztése, többszintes épületek telepszerű, zöldterületbe ültetett elhelyezése a hagyományos zárt térfalakkal rendelkező városszerkezetbe jelentős, a Batthyány utca esetében károkat okozó beavatkozás volt. Cél e károk enyhítése, mint ahogy az történt a közelmúltban elhelyezett, a térfalat részben visszaállító épületekkel az utca mindkét oldalán. Cél a városias központ erősítése és a strukturált városszerkezet megteremtése, a település építészeti arculatának és a közterületek kialakításának rendezetté tétele. A strukturált városszerkezet megteremtésével cél a kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek, valamint a gazdasági területek szétválasztása, egymás melletti kapcsolatainak rendezése.

Épített környezet minőségének javítása

Várospolitikai cél, hogy az építészeti minőségében leromlott településrészek, különösen a település központi része, az óváros a jövőben az épített örökség megtartásával, megújításával, a területet meghatározó egységes arculat megteremtésével fejlődjön. Cél, hogy a városközpont, mint kedvelt lakóterület felértékelődjön. Cél e terület revitalizációja, a polgári városközpont építészeti egységének lehetőség szerinti visszaállítása.

Cél az egykori falvak építészeti arculatának, identitásának meghatározása, az egyes városrészek egységesítése.

A település és környezetének élhetősége, épített és táji értékeinek megtartása érdekében cél, hogy a gazdasági területek rendezetlensége megszűnjön, a majorságok egységes tájképi megjelenése kialakuljon.

Az egyes kertvárosi részek, különösen a sátortető kockaházak által egységesen beépített területek építészeti megújítása során cél, hogy az a terület egységességének megtartásával, illeszkedéssel történjen.

A telepszerű többszintes társasházak településszerkezeti különállása nem szüntethető meg, ugyanakkor ezeknek az épületeknek a megújítása a környezetét ismét élhetővé teszi, e részek különállása nem lesz elfogadhatatlan. Ezt a beépítést, ezt a korszakot építészeti applikációkkal nem lehet eltüntetni, mint ahogy az a közelmúltban történt. Tudomásul kell venni a létét és az épületeket építészeti koruknak, stílusuknak megfelelően kell megújítani.

3.2. megvalósítás eszközei

3.2.1. a fenntartható fejlődés eszközei

A településfejlesztési koncepciónak olyan fejlesztéseket kell megfogalmazni, mely fejlesztések összhangban vannak a város és térségének gazdasági potenciájával, összhangban vannak e térség várható demográfiai folyamataival. A jelenleg hatályos településrendezési tervekben kijelölt fejlesztési területek szükségességét felül kell vizsgálni a fenntartható fejlődés alapelvei szerint. A fejlesztési lehetőségeket úgy kell meghatározni, hogy a település épített struktúrája a jelenlegi szerkezethez igazodó legyen, zárt település rendszerét alkossa és ne jöjjenek létre szórvány fejlesztések, melyek a jelenlegi struktúrától leszakadnak és hosszú távon nem lesznek fenntarthatók. A fejlesztési területek kijelölése során különös figyelemmel kell lenni az Építési törvény 7.§ (2) bekezdésében megfogalmazottakra és a fejlesztési területeket az alábbi szakaszokban foglaltak szerint arányosan kell kijelölni.

7.§ (2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

„b) a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,

e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

f) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását.”.

3.2.2. ágazatokra vonatkozó fejlesztési eszközök

Intézményfejlesztés

A közelmúltban átalakult intézményrendszer az oktatási intézményeket állami irányítás alá vonta. Az irányítás megváltoztatása mellett is cél az oktatási intézmények minőségének fejlesztése annak érdekében, hogy a város térségi szerepköre erősödjön. A jövőkép és a településfejlesztési célok során rögzítettek elérése érdekében fejleszteni kell a gyermek- és kulturális intézmények szolgáltatásának minőségét.

A város és térsége előregedő népességgel rendelkezik. Számolni kell az idősellátással kapcsolatos szolgáltatások kiterjesztésére, a település fejlesztési célja a térséget ellátó és távolabbi térséget is kiszolgáló idősellátó központ, szociális otthon kialakítása. A kastélyban működő gyógypedagógiai központ és az idősellátás szolgáltatását ellátó szakképzett munkaerőre alapozva várospolitikai cél, hogy a város teret biztosítson a szociális ellátásokon túl egészségügyi rehabilitációs ellátásra is.

Iparfejlesztés

A településen és környezetében a meglévő humán-erőforrás jellemzője, hogy képesíttessége, szakismerete általában alacsony szintű, és az itteni gazdaságok is ennek megfelelően alacsony képzettséget igénylő munkahelyeket kínálnak. Cél a munkaerő minőségének növelése és ezzel egyidejűleg a képzett munkaerőt foglalkoztató munkahelyek letelepítése.

A gazdaság fejlesztése szempontból az lenne az ideális, hogy az ipartelepítés keretében több kisebb létszámú, 10-50 főt foglalkoztató ipari, kereskedelmi vagy szolgáltatató üzem, vállalkozás létesülne. Ez csökkentené a munkavállalók kiszolgáltatottságát, hisz a kevesebb számú, de egyenként több dolgozót foglalkoztató cégek megszűnésük esetén az egész településre kiható válságot eredményeznek.

Az iparfejlesztés során előnybe kell helyezni a korábbi gazdasági területek, a barnamezős iparterületek fejlesztését, újrahaznosítását.

Agrárfejlesztés

Zalaszentgrót a szűk központot leszámítva alapvetően falusias jellegű kisváros. A termőföld (mind a lakóövezetben, a házakhoz kapcsolódva, mind a külterületen), illetve a mezőgazdasági termelés egyéb feltételei (gazdasági építmények, munkagépek, stb.) olyan adottságok, melyet természetszerűleg ki lehet és ki is kell használni a jövőben is. A kiadás-csökkenés és a részmunkaidős termelés még sokáig fenn fogja tartani a családok önellátására irányuló ház körüli kistermelést.

A piacra termelést, az agrárvállalkozásokat azonban csak a tudatos agrárfejlesztés tudja előmozdítani. Annak fellendülését bizonyos agrártermékek felvásárlására vagy feldolgozására szakosodó vállalkozások idetelepítése hozhatja magával. Ezek azonban csak az élelmiszerpiac megfelelő keresleti igényeivel képzelhetők el.

Az agrárgazdaság fejlesztésének egyik iránya a nagy kiterjedésű domboldalak, zártkertek hasznosításával a gyümölcs és a szőlőtermelés felfuttatására és feldolgozására épülhet. A másik ágazati terület az egykori nagybirtok rendszerből majd az azt követő TSZ és Állami Gazdaság rendszeréből megörökölt számos majorsági terület és infrastruktúra intenzív hasznosítására épülhet, melynek alapja az állattartás és a város területén kiterjedten előforduló rétgazdálkodás felfejlesztése.

Turizmus, idegenforgalom

Zalaszentgrót egyik fontos természeti értéke a termálvíz. Jelentős pályázati forrásból sikerült megépíteni a gyógyfürdőt, ám az önkormányzat fenntartásában maradó intézmény nem tudja kitermelni a működési költségeket, ami jelentős terhet ró az önkormányzatra. Valószínűsíthető, hogy a belföldi, környékbeli konkurencia kétségessé teheti hosszútávon a termálfürdő sikerességét. Csak egy tőkeerős (külföldi) befektető lehet az, akivel kooperálva fenntartható a fürdő, aki (át)vállalja a fenntartás költségeit, s aki kapcsolatai révén kellő marketinget tud külföldön is kifejteni, ezáltal Ausztriából és Szlovéniából, távolabbról Németországból és Olaszországból is biztosítani tudja a fizetőképes keresletet. A másik lehetőség, hogy egy kisebb volumenű fürdőként üzemel továbbra is, mely iránt a helyi és a környékbeli lakosok kereslete nagyjából betervezhető. A termálfürdő környezetének hatályos terv szerinti nagyarányú fejlesztésével nem szabad számolni, a kijelölt fejlesztési területek közül csak a fürdő közvetlen környezetében lévők fenntartása indokolt.

A város turisztikai fejlesztésének lehetősége, hogy kapcsolódjon a tőle délre kialakult –Kehidakustány, Hévíz, Zalakaros – termálfürdőkre alapuló turizmushoz és az ottani vendégkör számára alternatívát biztosítson. Ezeknek az alternatíváknak eleme lehet a kulturális és az ökoturizmus, melyek mindegyikéhez a város megfelelő adottságokkal és már hagyományokkal is (Kulturtvornya, Puszika Oszika) rendelkezik. A város számolhat azzal a lehetőséggel, hogy nem csak a termálturizmus vendégköre számára biztosít szolgáltatásokat, hanem a tőle északra lévő térség kulturális központja is lehet.

A turizmus szempontjából nem elhanyagolható tény, hogy a város területén mérhető a külföldiek, elsősorban németek letelepülése, akik jelenléte és kapcsolatrendszere fokozhatja a turisztikai érdeklődést a város és környéke iránt.

Építészeti örökség

A településrendezési tervek vizsgálati dokumentációjával feltérképezett építészeti örökség ismeretében a tervben meg kell határozni a helyi értékeket és rendelkezni kell azok védelméről. A helyi építészeti védelem szabályozását úgy kell alkalmazni, hogy egyrészt az építészeti örökség megfelelő védelmet kapjon, másrészt a védelemre vonatkozó rendelkezések betarthatók, finanszírozhatók legyenek. A helyi építészeti védelemmel kapcsolatos intézkedések során figyelemmel kell lenni arra, hogy a védelem sok esetben magántulajdonú ingatlanok korlátozását jelenti és a tervezett szabályozás a tulajdonosok ellenállásába ütközhet.

A településközpont épített környezetének javítása elérhető a következő intézkedésekkel:

- Közterületek minőségének javítása, melynek kölcsönhatásaként az egyes területek felértékelődnek és a lakosság számára kedvelt létté alakulnak, majd ennek következtében a terület fejlesztése megkezdődik.
- Intézmények és épületállományuk fejlesztése, melynek következtében a központi szerep erősödik, a városközpont és az intézmények környezete felértékelődik.
- Értékmegőrző és értékteremtő építészeti, a település harmonikus arculatát eredményező, építési szabályzatba foglalt feltételrendszer felállítása és e szabályokban foglaltak érvényesítése.
- A település építészeti értékeinek, örökségének megfogalmazása, közismertté tétele és a lakosság általi elfogadtatása, mely folyamat eredménye a tudatos értékkövetés és az alkalmazkodás. A város építészeti értékei az identitás és a kultúra részét képezik, melyet a kultúra többi területéhez hasonlóan művelni kell. Építészeti kritikával, fotókiállítással, előadásokkal és szakmai vitákkal lehet annak minőségi javulását elősegíteni és így az építészeti értéket közzé tenni. Az építészeti, a szakmai kommunikáció nem lesz érthető az előzőek nélkül. A viták egyik fontos terepe lehet az építészeti tervtanács, melyet különösen a történelmi központot érintő fejlesztések esetében javasolt működtetni. Tudatosítani kell a lakossággal, hogy a város ahol élnek egy csoda, melyet szeretni lehet és tenni kell érte. Tudatosítani kell a lakossággal, hogy melyek a város építészeti értékei. Fel kell mutatni a közelmúlt építészeti eredményes, értéket teremtő beruházásait, azokat elemezve mintát adóan kell őket elfogadtatni.

A falvak építészeti arculatának egységesítése, az egyedi karakter meghatározása érdekében az illeszkedést szigorúan megfogalmazó szabályozást kell megalkotni és azt a helyi lakossággal elfogadtatni az építési szabályzat módosítása során. El kell fogadtatni, hogy a harmonikus és identitással rendelkező településrész a közösség szabályaihoz történő illeszkedéssel hozható létre szemben a kívülállósággal, a mássággal hangsúlyozásával.

A gazdasági területek rendezetlenségének megszüntetésének, majorságok egységes tájképi megjelenésének egyik nehezen teljesíthető feltétele, a gazdaság fejlődése. Megalkotható ugyanakkor az egységességre, a tájba illeszthetőségre vonatkozó szabályozás, valamint jelentős hatással tud lenni a folyamatra a gazdasági szereplőkkel történő megfelelő kommunikáció.

Az egykori zártkertek területén lakó és gazdasági épületek (hegyi pincék) vegyesen fordulnak elő. A korábbihoz képest megnőtt e területeken a lakás és gazdasági épületek építésével járó nagyobb családi porták kialakítására irányuló építési szándék. Az építési szabályozás felülvizsgálata során a tájba illesztés szükségességét és az építészeti hagyomány megtartását kell elvként figyelembe venni.

Közlekedés

Vasút

A települési bekötő vasúti vonalon 2007. március óta szünetel a vasúti személyszállítás és ugyancsak régóta nincs teherszállítás. A vasúti személyi közlekedés újraindítása nem indokolt, a tömegközlekedés közúton, autóbussz forgalommal megoldott. A településen működő gazdaságok a vasúti szállítást nem veszik igénybe, így a Szentgrótra érkező vasúti mellékvágány „iparvágányként” sem működik. A megyei területrendezési terv szerkezeti tervével összhangban cél a vasút megszüntetése, a vasúti területek más célú hasznosítása, valamint a nem működő vasúti mellékvágány kerékpárúttá történő átépítése.

Közút

- Településközi összekötő utakat ki kell építeni, a szomszédos településekkel való kapcsolatok felélesztése érdekében
 - Csáford és Zalaistvánd, valamint Dötk között a 73206 j. bek. folytatásaként
 - Bezeréd, Kallósd és Zalakoppány között a 73207 j. bek. út folytatásaként
- Ki kell építeni a 73203 és 7353 j. közutak kapcsolatának hiányzó, kiépítetlen szakaszát
- A településen belüli kiszabályozott és ki nem épített utakat ki kell építeni
 - a Május 1 és a Mikszáth Kálmán utcák között,
 - a Szentpéteri utcától nyugatra a Bethlen Gábor és Mező Ferenc utcák folytatásban.
- A hatályos szabályozási tervben szereplő Tüskeszentpétert K-ről elkerülő út kiépítése, illetve a szabályozási tervben történő szerepeltetése szükségtelen.

Kerékpár

- Az Északnyugat-dunántúli kerékpárút hálózat keresztül halad Zalaszentgróton. A rendezési tervvel ellentétben azt a vasútvonalra javasoljuk helyezni.
- Zalaudvarnok és Zalaszentgrót kivételével a városrészek között nincs kiépített kerékpárút. Azokat ki kell építeni, az országos közutak mentén, elválasztottan. A 7352 j. ök. úton északi és déli irányba a 7353 j. ök. úton Túrje irányába és a 73202 j. út mentén Tekenye irányába van szükség kerékpárútra.
- Ki kell építeni a településen belüli kerékpárhálózatot.

Közmű

Vízgazdálkodás és vízellátás

A település teljes ivóvízhálózata kiépült. A jövő feladata a vízminőség és a vízbázisok fokozott védelmének biztosítása. Hálózatbővítésre a fejlesztési területek ellátásánál van szükség.

Szennyvízelvezetés és kezelés

A település fejlesztési tervei között szerepel Zalakoppány városrész szennyvízhálózatának kiépítése, amelyre vízjogi engedéllyel rendelkező terv készült, a megvalósítást pályázati pénzből tervezi az önkormányzat. A fejlesztés megvalósításához szükséges a szennyvíztisztító telep kapacitásának növelése.

Csapadékvíz elvezetés és felszíni vízrendezés

A településfejlesztés során egyik fontos feladat a csapadékelvezető árokrendszer teljes kiépítése, illetve a meglévő árkok karbantartása. Zalaszentgrót településmagjában az árkok és a zárt csapadékvíz csatornák viszonylag rendezettek, de részben eltömödtek, folyamatos tisztításuk, karbantartásuk, a magas útpadka eltávolítása szükséges.

Gázenergia ellátás

Hálózatbővítésre a fejlesztési területek ellátásánál, valamint a külterületi lakott épületek földgázellátásának biztosításánál van szükség.

Árvízvédelem

Az árvízzel veszélyeztetett területen megvalósult fejlesztési területeken védmű (árvízvédelmi töltés) kiépítése az elsődleges feladat.

Villamos energia hálózat

Új 132/22 kV-os táppont kiépítése szükséges, melynek területe a jelenlegi KÖF kapcsolóállomás mellett biztosított. A Zalaszentgrót-Sümege 132kV-os távvezeték kiviteli és vezetékjogi tervei elkészültek. Érvényes vezetékjogi engedély alapján a távvezeték kivitelezése megkezdődött. Az alállomás elkészülte és üzembe helyezése 2020. évben várható. Az új 132kV-os távvezeték az alállomás elkészültéig 22kV-os feszültségszinten, célvezetéként üzemel, melynek feladata a város közcélú és ipari fogyasztóinak üzembiztos és a szabvány által meghatározott villamos paraméterű villamos energia ellátása.

A településen a 0,4 kV-os kisméretű, és a 22 kV-os közepes feszültségű hálózatának 90% szabadvezetékes formában üzemel. Indokolt lenne a külterületi és zártkerti részek kivételével a 22kV-os szabadvezetékek és oszlop transzformátor állomások középtávon történő átépítése, melynek során a szabadvezetéseket földkábel váltja fel, melyekhez kompakt, földre telepített 22/0,4kV-os transzformátor állomások csatlakoznak.

A zártkerti és külterületi szőlő „hegyeken” az elmúlt évek során megnőtt villamos energiafogyasztás miatt a meglévő, kis kapacitású 0,4kV-os szabadvezetékes hálózatok túlterhelődtek. Számos helyen a szabványban előírt feszültség nem biztosítható. A felmerült problémák csak táppontok, új transzformátor állomások besúríásával oldhatók meg.

Hírközlés

Helyhez kötött telefon-, műsorelosztó- és internet szolgáltatás

A szolgáltatás bővítése, minőségének javítása a városrészekben VDSL berendezések telepítésével vagy új optikai hálózat építésével, illetve újabb távközlési szolgáltató megjelenésével érhető el.

Mobil rádiótelefon hálózatok

A szolgáltatás minősége technológiai fejlesztéssel megoldható, azonban a lefedettség növelése csak újabb antennák telepítésével valósítható meg.

3.2.3. a hatályos terv szerinti fejlesztési területekkel kapcsolatos városfejlesztési döntések

1. termálfürdő területe

A Szent-Gróth Termálfürdő környezetében a hatályos szabályozási terv nagyméretű fejlesztési területeket jelöl ki. A termálfürdőhöz kapcsolódó üdülőterület és gyógyszálló célú területek fejlesztési programját az önkormányzat továbbra is fenn kívánja tartani, ehhez a fejlesztési területeket továbbra is szerepeltetni kívánja, ugyanakkor a tágabb környezet fejlesztéseit nem tartja szükségesnek.

Meg kívánja tartani a strand területétől É-ra tervezett gyógyszálló célú, a strandtól K-re, valamint D-re tervezett üdülőházas üdülőterület fejlesztési területeit, ugyanakkor a Zalabérre vezető út Ny-i oldalán tervezett üdülőházas üdülőterületek megtartása nem indokolt.

2. Tüskeszentpéter belterülethez kapcsolódó lakóterületi fejlesztés

Tüskeszentpéter belterületének K-i szélén a Táncsics utca folytatásaként falusias lakóterületek kerültek kijelölésre a hatályos szabályozási tervben.

A fejlesztési terület átlagosnál jobb minőségű termőföldek igénybevételével tervezett. A terület elhelyezkedése nem szerencsés, mélyen fekvő, belvízzel érintett, lakóterület kialakítására nem, vagy csak többletköltséggel alkalmas. A településen nincs lakossági igény a terület beépítésére vonatkozóan. Az önkormányzat a fejlesztési terület felülvizsgálatáról, a terület nagy részén a beépíthetőség megszüntetéséről dönt.

3. Aranyod belterületéhez Ny-ról kapcsolódó lakóterületi fejlesztés

Aranyod városrész belterületéhez kapcsolódóan tőle Ny-ra lakóterületeket jelöl a hatályos szabályozási terv.

E területeken tervezett lakóterületi fejlesztések indokolatlanok, azt a város várható demográfiai folyamatai nem teszik szükségessé. A terület nagy része átlagosnál jobb minőségű termőföld, melynek más célú igénybevételét a jogszabályok csak kivételesen engedik meg, valamint annak egy része meredek É-i tájolású domboldal. Az önkormányzat a hatályos terven szereplő lakóterületi fejlesztést nem kívánja fenntartani.

4. Aranyod belterületéhez D-ről kapcsolódó lakóterületi fejlesztés

Aranyod városrész belterületének D-i részén a Virág Benedek utca folytatásaként lakóterületeket jelöl a hatályos szabályozási terv. A lakóterületekhez kapcsolódóan a főút mentén Gksz jelű gazdasági és Vk jelű központi vegyes területet jelöl a terv. A főút K-i oldalán ugyancsak új fejlesztési területek, Gksz jelű gazdasági területek szerepelnek.

A gazdasági területek nagy része - melyek az út mentén helyezkednek el - beépültek, illetve fejlesztésük megkezdődött. A hatályos terven szereplő gazdasági területek fenntartását és a Vk jelű övezetbe sorolt terület gazdasági rendeltetésbe sorolását, e területek fejlesztési lehetőségének megtartását határozza el az önkormányzat. A lakóterületi fejlesztésre nincs igény, annak beépítése nem várható, így az önkormányzat nem kívánja fenntartani az itt szereplő lakóterületi fejlesztést.

5. Központi belterülethez ÉNy-ról kapcsolódó lakóterületi fejlesztés

Zalaszentgrót központi belterületének ÉNy-i részén a Szentpéteri úttól Ny-ra kertvárosias lakóterületeket jelöl a hatályos szabályozási terv, néhány helyen zöldterületekkel.

A hatályos tervben szereplő fejlesztési területeket csökkenteni kell. A fejlesztési területek mértékének meghatározásánál figyelemmel kell lenni arra, hogy a terület Ny-i része átlagosnál jobb minőségű termőföld, valamint arra, hogy a terület K-i része önkormányzati tulajdonban van, annak terület előkészítése önkormányzati fejlesztéssel megvalósítható. Az önkormányzat a jelenleg kijelölt fejlesztési terület K-i szélének - a Szentpéteri út menti területek, valamint a már meglévő lakóterületek közé beékelődő rész - megtartását tartja indokoltnak és elegendőnek.

6. Központi belterülethez É-ről kapcsolódó gazdasági területi fejlesztés

Zalaszentgrót központi belterületéhez ÉNy-ról, Tüskeszentpéter irányába Gksz jelű gazdasági területeket jelöl a hatályos szabályozási terv. A központi belterületet és Tüskeszentpétert összekötő út kiváltásaként egy - Tüskeszentpéter belterületét - elkerülő utat jelöl a terv. A gazdasági terület az elkerülő út K-i oldalán tervezett.

A központi belterülethez kapcsolódóan ÉK-ról, Túrje irányába szintén Gksz jelű gazdasági területeket jelöl a hatályos szabályozási terv. Ez a gazdasági terület a belterületet és Túrjét összekötő út K-i oldalán tervezett.

A jelenlegi gazdasági helyzet, a lecsökkent fejlesztési igények, a rendelkezésre álló alulhasznosított barnamezős területek, valamint annak ténye mellett, hogy átlagosnál jobb minőségű termőföld található itt, a hatályos terv szerinti gazdasági területi fejlesztés megszüntetése tervezett.

7. Központi belterülethez K-ről kapcsolódó gazdasági területi fejlesztés

A központi belterülethez kapcsolódóan K-ről, Tekenye irányába Gksz jelű gazdasági területeket jelöl a hatályos szabályozási terv. Ez a gazdasági terület a belterületet és Tekenyét összekötő út D-i oldalán helyezkedik el.

A jelenlegi gazdasági helyzet, a lecsökkent fejlesztési igények, a rendelkezésre álló alulhasznosított barnamezős területek, valamint annak ténye mellett, hogy a terület átlagosnál jobb minőségű termőföldek és kiváló termőhelyi adottságú erdőterület felhasználásával tervezett, a gazdasági fejlesztési területet a tervekben törölni kell.

8. Központi belterülethez, halas tavakhoz kapcsolódó fejlesztés

A hatályos szabályozási terv a halas tavaktól K-re és Ny-ra lévő területeken Kh jelű horgászati célú, különleges, beépítésre szánt területet, a Bocskai úttól É-ra Vk jelű központi vegyes területet jelöl. A halastavaktól Ny-ra lévő terület önkormányzati tulajdonban van, ott a fejlesztési lehetőség megtartása indokolt, ugyanakkor a terület rendeltetését általános rekreációs céllal kell meghatározni a korábbi horgászati hasznosításhoz képest.

A tavak K-i oldalán tervezett különleges, horgászati célú fejlesztési területeket a tervekben törölni kell. A Vk jelű központi vegyes rendeltetésű fejlesztési területet csökkenteni kell a tényleges fejlesztési igényeknek megfelelően. A terület D-i felében a fejlesztési lehetőség megtartandó, ugyanakkor rendeltetését gazdasági hasznosítással kell meghatározni.

9. Kisszentgrót belterületéhez K-ről kapcsolódó gazdasági területi fejlesztés

A Kisszentgrót belterületéhez kapcsolódóan a Balatoni út mindkét oldalán, valamint a Balatoni útra csatlakozó, Kisgörbőre vezető út északi oldalán nagyméretű gazdasági területeket jelöl a hatályos szabályozási terv. Ezek a területek már meglévő gazdasági területek bővítéseként jelennek meg.

Itt is a fejlesztési területek csökkentése indokolt. A Balatoni út Ny-i oldalán a fejlesztések már megindultak, a telekosztás, utak leválasztása megtörtént. E területrészen a fejlesztési lehetőséget meg kell tartani.

Az út K-i oldalán két telek közelmúltban beépült. Ez a terület a tőle É-ra lévő meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik. Ennél a tömbnél a fejlesztési lehetőség megtartása indokolt.

A Kisgörbőre vezető út menti gazdasági területek fenntartása szükségtelen, azokat a tervekben törölni kell.

10. Zalaudvarnok városrész belterületéhez D-ről kapcsolódó lakóterületi fejlesztés

Zalaudvarnok településrész belterületének DK-i sarkában a meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan további falusias lakóterületet jelöl ki a hatályos szabályozási terv. A fejlesztés a belterületi telkeken túl igénybe venne még további szántó művelésű, mezőgazdasági területet is. A lakóterületi fejlesztés azon része, mely a beépítésre nem szánt területek igénybevételével tervezett, átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érint. A fejlesztés ezen részének fenntartása indokolatlan, hiszen számos lakótelek, illetve megüresedett lakóház ki tudja elégíteni a településrészen a fellépő fejlesztési igényeket.

A korábban kijelölt fejlesztési terület azon részének a megtartása indokolt, illetve elegendő, mely jelenleg is a belterülethez tartozik.

11. Zalakoppány városrész belterületéhez K-ről kapcsolódó fejlesztés

Zalakoppány településrész belterületéhez keletről kapcsolódóan Kü jelű üdülőfalú célú különleges terület került kijelölésre a hatályos szabályozási tervben.

A kijelölt terület DNy-i része átlagosnál jobb minőségű termőföld, valamint érinti az erdőtelepítésre alkalmas térségi övezet lehatárolása. A terület É-i, beépített részén jelenleg majorság működik, a tervezett üdülőfalú fejlesztési céljának fenntartása indokolatlan. A fejlesztést a tervekben törölni kell, a területen a jelenlegi használatnak megfelelő területfelhasználást, üzemi mezőgazdasági funkciót kell szerepeltetni.