



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



Zalalövő város településfejlesztési koncepciója

26/2014. (II.25.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyva,
módosítva a /2023 (.....) számú határozattal

2023. február



1. jövőkép és célok

Népesség megtartása, településhálózati szerepkör

Zalalövő településfejlesztési lehetőségeit alapvetően korlátozza a munkalehetőségek hiánya és az ebből fakadó népességcsökkenés. Országos tendencia, hogy a népesség, a munkalehetőségeket és a továbbtanulást kínáló regionális városközpontokba igyekszik, s ott vagy a belvárost vagy - a szuburbanizáció hatására - a külső, kertvárosias részeket keresi. Egy Zalaegerszeg nagyságú város körül 5, maximum 10 kilométer sugarú az a kör, amelyen belül elhelyezkedő települések népességszámuk növekedésére számíthatnak. A Zalaegerszegtől mért 25 kilométeres távolság viszont olyan nagy, hogy Zalalövő további, kismértékű, ám folyamatos népességvesztésre számíthat. (Csak egy Budapest-nagyságú főváros az, amelynél ez a vonzáskör 20-40 kilométeres körre 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 képesti relatív távolság, annyira gond ennek „relatív közelsége” is. Zalalövő a zalaegerszegi kistérséghez tartozva nem számít hátrányos helyzetű településnek, mely a pályázati forrásokért folytatott küzdelemben rosszabb pozíciót eredményez. A település már eddig is próbált kitörni ebből a részben földrajzi fogságból és ez után is meg kell tennie mindent ahhoz, hogy a már elkezdődött és a következő években várható közigazgatási struktúra-változások során „leváljon” Zalaegerszegről, s kvázi központként, megpróbálja kistérséget, társulást szervezni maga köré, mellé. A jelenlegi állapot az főként a szociális vonalon mutat nagyobb dimenziójú szerepkör bővülést, hisz itt 22 órségi és 15 zalai települést összefogó társulási központ szerepét látja el Zalalövő. Óvoda fenntartói státusza is jelentősnek mondható, de éppen a Zalaegerszeg város közelsége miatt a Nyugatra, az Őrség felé tudott még 6 települést magához vonzani. A Zalalövői Közös Önkormányzati Hivatal az eddigi 3 településhez képest 2013 márciusától 6 önkormányzat munkáját fogja össze központilag. Az okmányirodai jelenlét még inkább bővíti a vonzáskörzetet, hiszen itt nem ritkán távolabbi megyék városainak és falvainak ügyfelei is megjelennek (Sopron, Veszprém stb.) Itt természetes módon az esetleges előnyök kihasználása is megemlíthető (nagyobb települések leterheltebb hivatalai, gyorsasági tényezők érvényesítése stb.) A tervezet szerinti 2014 januárjáig megnyíló Kormányablak szintén erősíteni fogja ezt a központi szerepet is. Kulcskérdés, hogy a település mennyire tudja majd kihasználni a közlekedési csomópontból adódó lehetőségeket. Az itt tartózkodás tekintetében négy célcsoportot kell figyelembe venni, melyek mindegyike fontos szerepet kaphat a településfejlesztésben. E célcsoportok Zalalövő állandó lakosai, a környező településekről munkavállalóként a városba érkezők, az időszakosan a településre érkezők (főként turisták), illetve az átutazók csoportja az, amelyet más és más módon, de meg kell szólítani, a település értékeinek, szolgáltatásainak „fogyasztóivá” kell tenni. Minél változatosabb, csoportra szabottabb a kínálat (a munkahelyektől a természeti szépségig), annál nagyobb eséllyel veheti fel a város a harcot a leépülés, a recesszió ellen.

Tájépítészeti 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 magterület, Natura 2000, nemzeti park területe – külterületi építés, birtokközpontok létrehozása ne történhessen. 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 koncepcióban elhatározásra kerül a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartásában szereplő, a területen található védett növényfajok jelentős állományainak otthont adó lelőhelyek helyi jelentőségű természetvédelmi területté nyilvánítása.

Élhető városszerkezet, városi struktúra megteremtése

A település élhetőségét nagy mértékben fogja javítani a 86-os elkerülő út megépítése. Ennek következtében megszűnik a városközponton áthaladó, a várost kettévágó folyamatos kamionforgalom, a központi rész újra lakhatóvá válik és az út menti területek központi helyzetüknél fogva ismét kedvelt élettérre alakulnak. A beruházás megvalósult előkészítései (kisajátítás, pénzügyi és jogi rendezettség, régészeti előzetes feltárások stb.) biztosítják a 2014 év eleji kezdést és a 2015 év végi befejezést. Ugyancsak a közlekedéssel összefüggő fejlesztési cél kerékpárúthálózat bővítése. Zalalövő Őrség és Göcsej irányába egyaránt kiindulóponja a túraútvonalaknak, köztük a kerékpáros turizmusnak. Zalalövő és Bagod között a felhagyott vasúti nyomvonalon a kerékpárút Zalapatakáig kiépült, melynek továbbépítése mind a turizmus, mind a városi közlekedés érdekében szükséges.

A település intézményrendszere a központban megfelelő helyen kiépült.

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 népesség előregedése okán a jelenlegi területek, a régebben beépített városrészek megüresednek. Figyelemmel kell lenni arra is, hogy a fejlesztések intenzitása jelentősen lecsökkent és ennek következtében az új területek ne maradjanak szórványosan beépített, fenntarthatatlan területek.

A település kijelölt és részben előközművesített gazdasági fejlesztési területekkel rendelkezik, a gazdaság számára javasolt fejlesztési területek mértékét szintén 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.

Kisvárosi jelleg, városias központ megteremtése

Várospolitikai cél, hogy az apró falvakból kialakult halmazszerű település fejlődése a kisvárosi jelleg megteremtése irányába történjen. Cél a városias központ létrehozása 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 a jövőben a területet meghatározó egységes arculat megteremtésével fejlődjön. Cél, hogy napjainkban építészeti karakter nélküli város saját arculatát megteremtse és a csodálatos táji környezettel harmonizáló, vele azonos színvonalú épített környezet jöjjön létre. A városközpont kívánt minőségű rehabilitációja során az új épületek építése és a megújuló régi köz- és magántulajdonú épületek fejlesztése egymással harmonizálva kell, hogy történjen.

Hatékony eszközként használható a polgármesteri jogkörbe tartozó településképvédelmi- és kötelezési eljárás alkalmazása.

2. megvalósítás eszközei

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 8.§ (1) bekezdésében megfogalmazottakra és a fejlesztési területeket az alábbi szakaszokban foglaltak szerint arányosan kell kijelölni:

- „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.”.*

2.2. ágazatokra vonatkozó fejlesztési eszközök

- **Iparfejlesztés.** A településen meglévő humán-erőforrás jellemzője, hogy képesítettsége, szakismerete alapján meglehetősen tagolt, sokszínű. Minden szempontból az lenne az ideális, hogy az iparfejlesztés keretében több kisebb létszámú, 10-50 főt foglalkoztató ipari, kereskedelmi vagy szolgáltató üzem, vállalkozás létesülne Zalalövön. Ez csökkentené a munkavállalók kiszolgáltatottságát is, hisz a kevesebb számú, de egyenként több dolgozót foglalkoztató cégek, megszűnésük esetén, az egész településre kiható válságot eredményeznének.
- **Agrárfejlesztés.** Zalalövő 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 kiadáscsökkentés és a részmunkaidős termelés egyéb, a korábbiakban ismertetett motivációja még sokáig fenn fogja tartani a családok önellátására irányuló ház körüli kistermelést. A piacra termelést, az agrárvállalkozásokat azonban csak a tudatos településfejlesztés tudja előmozdítani. Az agrárfejlesztés fellendülését bizonyos agrártermékek felvásárlására vagy feldolgozására szakosodó intézmények ide telepítése hozhatja magával, mint pl. egy baromfi vagy sertésvágóhid, esetleg egy hűtőház. Ezek azonban csak az élelmiszerpiac megfelelő keresleti igényeivel képzelhetők el. A 2013. év őszen nyíló termelői piactér – ha korlátozottabb mértékben is – a helyi agrártermelés fellendüléséhez vezethet, különösen, ha ahhoz a helyi kistermelőket támogató rendelkezések kapcsolódnak majd (például, ha a zalalövői lakosok a saját maguk termelte élelmiszert /tojás, méz, zöldség, gyümölcs/ kedvezményes helypénz ellenében árulhatják).
- **Turizmus, idegenforgalom.** Zalalövő egyik fontos természeti értéke a termálvíz. A három termálvizet a felszínre hozó kút jelenleg el van fojtva. A termálvíz kiaknázása jelentős dilemmát jelent a településfejlesztési koncepció kidolgozása során. Egyfelől, az egyre népszerűbb wellness- és gyógyfürdő turizmusból egyre több településnek sikerült előnyt kovácsolnia, másfelől az esetleges gyógyfürdő fenntartása jelentős költségekkel jár. A helyiek számára is Zalaszentgrót az elkerülendő példa, ahol ugyan jelentős pályázati forrásból sikerült megépíteni a gyógyfürdőt, ám az önkormányzat fenntartásában maradó intézmény nem tudja kitermelni még a működési költségeket sem, ami jelentős terhet ró az ott élőkre. Valószínűsíthető, hogy a belföldi, környékbeli konkurencia kétségessé teheti az új termálfürdő sikerességét. Ha nem is érdemes végleg levenni a napirendről, feleslegesnek látszik a termálfürdő megvalósítását sürgetni. Csak egy tőkeerős (külföldi) befektető lehet az, akivel kooperálva megvalósítható a projekt, 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 eleve „alátérvezzük” a projektet, s egy kisebb volumenű fürdőt építenek ki, mely iránt a helyi és a környékbeli lakosok kereslete nagyjából betervezhető, gondoljunk csak az OEP által támogatott kezelésekre. A szakemberek szerint lényegében bárhol találnának termálvizet, ha a település valamelyik pontján lefűrnának, így kb. 70-80 millió forintos költséggel akár a mostaniaktól eltérő helyen is lehetne új kút létesíteni, amely egy többszáz milliós – milliárdos beruházás esetén még vállalható többletköltség. A város a

turizmusban rejlő egyéb lehetőségeket (különösen a Borostyán tó és a Zala menti napok fesztiválja tekintetében) többé-kevésbé kihasználja.

A település egyik adottsága az Őrségi Nemzeti Park közelsége, mely fontos stratégiai potenciált rejt magában. Sok turista és kiránduló látogat a nemzeti park területére. A Nemzeti Park túraajánlatai között megtalálhatunk egy Zalalövőről induló kerékpártúra útvonalat. A túra Zalalövőről indul és ott is ér véget, valamint a Borostyán-tó érintésével nyolc másik helyszín tekinthető meg. A jól kirándulható helyek ma nagyon népszerűek a turisták körében, arról nem is beszélve, hogy manapság egyre többen választják a kerékpáros túrákat aktív nyári kikapcsolódásként. Ehhez kapcsolódóan jól kijelölt gyalogos útszakaszokon (erdei ösvényeken) a ma divatos NORDIC WALKING pályákat lehetne kijelölni, melyek még több turistát, sportolót csábítanának a területre.

- **Közlekedés.** A már megvalósult vagy megvalósulás alatt álló beruházások új lehetőségekkel kecsegtetnek a település fejlesztésében. Az újonnan létesített, a régi helyszínhez képest mintegy 200 méterrel kijebb felépített Zalalövő vasútállomás a személyfuvarozás tekintetében kissé hátrányosabb helyzetűvé vált, ám a település három megállója alapvetően elégségesnek mutatkozik a nagyobb gyalogos távolságok lecsökkentésében. Az új, központi vasútállomás ugyanakkor korszerű és optimális az árufuvarozás szempontjából, hiszen megfelelően tágas a nagyobb rakományok le- és felpakolásához. A magyar – szlovén vasútvonal megépítése és üzembe állítása, az azóta eltelt idő nem igazolta az előzetes várakozásokat. A megnövekedett forgalom erőteljes zajhatást, a lakosság számára fontos és negatív fejleményként a vonatjáratok ritkulását eredményezte.

A 86-os út elkerülőjét a lehető legideálisabb nyomvonalon jelölték ki, a funkciók így világosan elkülöníthetőek (lásd bővebben a következő fejezetet). A vasúti és a közúti kereskedelmi utak találkozásában rejlő lehetőségek, a mind a négy égtáj felé mutató kapcsolatok kiaknázása még nem teljes, az a következő években várható. Kulcskérdés, hogy az Európai Unióhoz tartozó Ausztriát, Szlovéniát, másodsorban Szlovákiát, Olaszországot és Németországot, harmadsorban az Unión kívüli Horvátországot (ipari és kereskedelmi tőke, turizmus) miképp lehet Zalalövővel „összehozni”. Pozitív példa az „Élmények városai” projekt, mely a régió 24 magyarországi, szlovéniai és ausztriai városának turisztikai marketingjét foglalja magába. Szükségesnek látszik a bicikliút továbbvitele nyugat felé, a vasút mentén, de legalább a Borostyán tóig.

A településrendezési tervben közlekedési vonatkozásban szükséges beavatkozások:

Közúti közlekedés:

- Településközi összekötő utak kiszabályozása:
 - Csöde irányába (Pörgölin településrész felől),
 - Kustánszeg település irányába,
 - Szőce település irányába,
 - Zalaháshágy település irányába,
- 86. sz. főút elkerülő szakasza miatt a belső rész visszaminősítése országos mellékúttá, esetleg helyi gyűjtőúttá,
- 7411 jelű összekötő út északi elkerülő nyomvonalának kezelése, a területrendezési tervekkel összhangban,
- Az állami mellékutak területének bővítési lehetőségeit felülvizsgálni, belterületen az épített környezet, és a magántulajdon védelmének szem előtt tartásával. Az OTÉK előírányzatában megadott 30m területsáv-szélesség biztosítása gyakorlatilag a település főutcájának teljes szanálását eredményezné, így annak megvalósítása sem állami, sem önkormányzati szintem nem lehet releváns. A meglévő közterületi területsáv bővítési mértékének meghatározásánál – *amennyiben persze a közlekedési és infrastrukturális létesítmények szabvány szerinti keresztmetszeti elhelyezhetősége igazolt* – az épített környezet, és a magántulajdon védelme prioritást élvez,
- Helyi kiszolgáló utak szélességének, a terület-bővítések biztosításának felülvizsgálatánál szintén a fenti elv követése javasolt, melyet megalapoz az önkormányzat ezirányú törekvése is,
- Helyi gyűjtőút-hálózat szabályozása (különös tekintettel a tervezett fejlesztési területek feltárására szolgáló utakra).

Vasúti közlekedés:

- A Zalalövő – Körmend vasútvonal GYSEV kezelésbe kerülése kapcsán a fejlesztési igények szerinti szabályozás felülvizsgálata.

Kerékpáros közlekedés:

- Meglévő és tervvel rendelkező kerékpárút szakaszok összekötése (tanulmánytervben javasolt nyomvonalváltozatok vizsgálata),

- Kerékpáros létesítmények helyének biztosítása a területrendezési tervekben előirányozott nyomvonalakat figyelembe véve.

Parkolás:

Parkolási igények kiszolgálása hely biztosításával a település központjában, a templom, a temető, a közintézmények, a kereskedelmi, továbbá egyéb releváns létesítmények környezetében;

- **Vízgazdálkodás és vízellátás.** A település ivóvíz hálózata a kommunális vízigényeket kielégíti. A fejlesztésre szánt területek vízellátása a meglévő hálózathoz kapcsolódva megoldható. A tűzoltóvíz ellátás biztosítására a fejlesztésre szánt területeken földfeletti tűzcsapokat kell kiépíteni a hálózaton, valamint egyedi igények alapján (ipari létesítmények) oltóvíztároló medencéket kell kialakítani.
- **Szennyvízelvezetés és kezelés.** Zalalövő belső belterületi részein valamint Irsapuszta, Nagyfernekág, Kisfernekág, Sötétmajor és Szűcsmajor településrészek szennyvíz-csatornázása megoldott.
A Zalalövő város szennyvíztelepe jelenleg maximális kapacitáson üzemel, a tervezett fejlesztések csak a telep kapacitásának növelésével valósíthatók meg. Ezen cél érdekében a szükséges tervezési, pályázattási, hatósági egyeztetések és egyéb lépések már megtörténtek.
A fejlesztési területeken a szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése szükséges, valamint a meglévő átemelő kapacitásokat felül kell vizsgálni, és szükség szerint növelni kell.
Irsapuszta és Szűcsmajor településrészek szennyvize a kozmadombjai szennyvíztisztító telepen kerül tisztításra, a telep kapacitása megfelelő.
- **Csapadékvíz elvezetés és felszíni vízrendezés.** A vízfolyások zömében rendezett állapotúak, a csapadékvizek levezetését biztosítják.
A csapadékvíz-elvető hálózat megfelelően üzemel. A város frekvenciáltabb területén zárt csapadékvíz-csatorna üzemel, a további területeken jellemzően az utak mentén kiépült csapadékvíz-elvezető nyílt árkok szolgálnak a csapadékvizek levezetésére.
A fejlesztéssel érintett területeken az utak mentén nyílt árkos illetve zárt gravitációs csapadékvíz-elvezetési rendszert javasolt kiépíteni.
- **Gázenergia ellátás.** A város belterületi részén vezetékes középnyomású földgázellátó rendszer épült ki. A rendszer a jelenlegi igényeket megfelelően ellátja. A fejlesztési területeken a meglévő elosztóvezetékek meghosszabbításával a létesítmények földgáz-ellátása megoldható.
- **Villamos-energia ellátás.** A város belterületi részén szabadvezetékes rendszer épült ki. A rendszer a jelenlegi igényeket megfelelően ellátja. A fejlesztési területeken a meglévő 22kV-os elosztóvezetékek meghosszabbításával, transzformátor állomások besűrítésével a létesítmények villamos energia ellátása megoldható.
Vezetékes hálózattal kapcsolatban megfogalmazható fejlesztési program:
Városközpontban az egészségügyi, oktatási, közművelődési intézmények környezetében a szabadvezetékes hálózat földkábelbe helyezése, kompakt transzformátor állomások építése.
- **Hírközlés**
Vezetékes hálózattal kapcsolatban megfogalmazható fejlesztési program:
 - Petőfi utca léges távközlési hálózatának korszerűsítése, átalakítása. (Minimum szabványosítás, kábelösszevonásokkal.)
 - Az Önkormányzat épülete és az Iskola előtti léges hálózat kiváltása. (Javasolt erre a szakaszra egy bő tartalékkal megépített alépítmény építését, amibe szinte minden közmű tulajdonos elhelyezhetné vezetékeit.)
 - Nem használt, környezetképet romboló oszlopok bontása. (Pl. a Zala mellett, a vasúti átjárónál...stb.)

A településkép érdekében vezetékes hálózat építését a település központi részén föld alatt, közterületen több tartalék védőcső elhelyezésével kell megoldani. Homlokzatra szerelt építési mód nem megengedett! A település centrumától távolabbi helyeken - ahol erősáramú oszlopsor található - a közös oszlopsoros megoldásokat kell előnyben részesíteni!

Vezeték nélküli hálózatokkal kapcsolatban megfogalmazható fejlesztési program:

- A már nem üzemelő antennatornyot esetleg egy tanösvény építéssel egybekötve át lehetne alakítani kilátóvá.

- A Kossuth u. 9-el kapcsolatot teremtő mikrohullámú kapcsolat legyen üzemszerűen optikai kábeles kapcsolatra cserélve.

- **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 magántulajdonú ingatlanok korlátozását is jelenti és a tervezett szabályozás a tulajdonosok ellenállásába ütközhet. A védelemmel kapcsolatban különös gondot kell fordítani a Zala völgy legnyugatibb szőlőhegyén, a Pacsa hegyen található boronapincék építészeti örökségére. A területek építési szabályozása során olyan rendelkezéseket kell megfogalmazni, melynek eredményeként az egyes településrészek építészeti arculata kialakul, karakteressé válik, e szabályozás a minőségi fejlődést irányozza elő.

2.3. térbeli tagoltság és a funkciók megosztásának eszközei

Funkcionális körzetek

Zalalövő azon települések nagy csoportjának a tagja, amelyek nem rendelkeznek egyetlen olyan adottsággal, amelyre fel lehetne építeni egy teljes településfejlesztési koncepciót (mint például Hajdúszoboszló, Hévíz, Cserkeszőlő vagy Bükfürdő esetében a termálvízre épülő turizmus vagy Villány és Tokaj esetében a szőlészet – borászat, mint agrárvállalkozás, illetve az erre épülő turizmus). Zalalövön a településfejlesztési koncepciónak egyszerre több adottságot és lehetőséget is figyelembe kell vennie. Ez a szempont jól kiegészül a település városképi és funkcionális tagoltságával. A településfejlesztést – a közigazgatásilag egységbe tartozó településen – a következő körzetekre bontva kell megfogalmazni:

1. **Turisztikai – mezőgazdasági körzet**, mely kifliszerűen, északról, nyugatról és délről öleli körbe a várost, s magába foglalja a vasútvonaltól délre elhelyezkedő részeket (Nagy- és Kisfernekág, Irsapuszta), Zalamindszentet egészen a Borostyán tó területéig, illetve északon Alsó- és Felső-Sötétmajorig. Itt a fő fejlesztési cél a turizmus lehet, a mezőgazdasági termelésből fakadó értékek megtartásával. A körzet turisztikai központja a Borostyán tó, melyet érdemes lenne összekötni a vasút mentén már megépült bicikliúttal, a vasúton túli területek turisztikai látnivalóival. A turisztikai körzet az elkerülő út északi csatlakozásáig kitérhető abban az esetben, ha a turisztikai kereslet növekedik. E körzet déli részére kerülhetne a termálvízre alapozott wellness-központ, mely a 2001-es településrendezési tervekben már megfogalmazódott. Ennek előnye, hogy közvetlenül nem terhelné a városközpontot, az elkerülőhöz kapcsolódna, mely könnyűvé tenné megközelítését. További ipartelepítés a körzetben nem támogatott. Az egyetlen ipari-kereskedelmi funkció e körzetben közvetlenül az új pályaudvar közvetlen környezetéhez kapcsolódhatna, mely terület a 2004-es tervekben logisztikai területként került kijelölésre. Itt is a környezetet kevésbé szennyező, a közeli erdő adottságait kihasználó faipari üzem(ek)nek látszik a jövője.
2. **Közigazgatási – kulturális körzet**, mely Zalalövő legvárosiasabb részét foglalja magába, a Szabadság tér körül, dél-nyugaton az új vasúti pályaudvarig, kelet felé a Kossuth utcán egészen a Széchenyi utcáig, nyugaton a Petőfi Sándor utca bevezető szakasza a Dózsa György utcáig. Erre a körzetre jellemző, hogy ide összpontosul az oktatási-, kulturális- és igazgatási (köz)intézmények, emlékművek, továbbá a kereskedelmi- és vendéglátó-ipari helyek, vállalkozások jelentős része. Erre a körzetre a kisvárosiaság és a kertvárosiaság szempontja szerinti szabályozottság szükséges, mely kiterjed a belterületen folytatott agrártermelés szabályozására is. Ebben a körzetben adminisztratíván is korlátozni kell a ház körüli állattartást (elsősorban a baromfinál nagyobb állatok – sertés, marha, ló által okozott kellemetlenségek, mint a trágyaszagra jövő légy, a takarmányra jövő patkány, egér okán). E körzet és azon belül is a Szabadság tér és közvetlen környezete az elkerülő átadásával tisztább, csendesebb, családiasabbá válik. E körzeten belül különösen hangsúlyosak lehetnek a településszépítő, útkarbantartó, zöld-felületet gyarapító és védő, lakóházak homlokzatának felújításaira irányuló programok.
3. **Mezőgazdasági – vállalkozási körzet**, mely a település zalapatakai és budafai részét foglalja magába. Ehhez a körzethez tartozó belterület kevésbé beépített, a lakóövezet lényegében a Kossuth utca külső, nagyobb szakaszát, az ehhez kapcsolódó Budafai utcát, illetve a Hunyadi utcát és az ezekhez tartozó lakótelekeket jelenti. E körzetben a mezőgazdasági termelés különösebben nem korlátozható. A délebbi, a Zala folyó árteréhez elsősorban a (nagy)állattartás kapcsolódhat (kaszálók, ártéri legelők), míg az északi terület a szántóföldi gazdálkodásnak kedvez. E körzet fejlesztése azért is lényeges, mert a település mostanság túlságosan is „féloldalasság”, vagyis a fejlesztések eddig a Széchenyi István vagy a József Attila utca (észak-déli) vonalától nyugatra elterülő településrészen valósultak meg, a legfontosabb (köz)intézmények szinte teljes mértékben erre a területre koncentrálnak. Várható, hogy az elkerülő megépülésével ez a „féloldalasság” enyhülni fog, mely a 3. (és a 4.) körzet szükségszerű felértékelődését vonja maga után. Ez pedig az egész település népességmegtartó erejét növelheti. Az elkerülő út új nyomvonalához kapcsolódóan a 7411 sz. út és az új főút csomópontjának környezetében új gazdasági területet kell kijelölni, erősítve az előzőekben leírt folyamatot.
4. **Ipari – mezőgazdasági körzet**, mely Zalalövő határának (külterületének) északi, észak-nyugati és nyugati területeit foglalja magába. A jelenleg mezőgazdasági rendeltetésű földterületek egy részének átminősítése feltétlenül szükséges, hiszen az itt esetlegesen létesítendő új ipari- és kereskedelmi park egyrészt munkahely-teremtéssel kecsegtetne, másrészt nem terhelné a megnövekedett áru- és gépjárműforgalom a település belterületét.

Fejlesztési területekkel kapcsolatos településrendezési elhatározások

1. Városvég és Ifjúság utca északi folytatása

A Zalapataka és Zalalövő városrészek határán lévő Városvég és Ifjúság utcáktól északra a beépítésre szánt terület, lakóterület bővítését tartalmazza a jelenlegi szabályozási terv a belterületi határon túl a mezőgazdasági területek felhasználásával. A terület domborzati adottságainak ismeretében, valamint annak ténye mellett, hogy átlagosnál jobb minőségű termőföld található itt, a korábban tervezett lakóterület-fejlesztés mértékének csökkentése tervezett.

2. Zalamindszent

Zalamindszent városrésztől északra a hatályos városrendezési tervek jelentős mértékű fejlesztési területeket jelölnek ki kertvárosias lakóterület, üdülőházas üdülő terület és gazdasági területek számára. A rendezési terv felülvizsgálata során a beépítettségnek és domborzati adottságoknak megfelelően kontrollálni kell az északi fejlesztési területek déli Petőfi Sándor utcai kapcsolatainak lehetőségeit. A domborzati adottságok függvényében az optimumot keresve kell meghatározni a lakóterületi fejlesztési területeket csökkentve a jelenleg kijelölt terület nagyságát. Ugyancsak csökkenteni indokolt a jelenlegi 86. számú főúttól nyugatra kijelölt gazdasági területek nagyságát, mely fejlesztési területet az ipari park közműellátásával szinkronban kell kijelölni. A hatályos tervben szereplő fejlesztési területek csökkenteni kell és a fejlesztési területek mértékének meghatározásánál figyelemmel kell lenni arra, hogy a belterületről É-ra lévő mezőgazdasági területek a települési átlagnál jobb minőségű termőföldek.

3. városközponttól északra lévő terület

A jelenlegi városrendezési tervek a városközponttól északra Kiskút majorság területéig lakóterület bővítést határozott el, mely terület jelentős szintkülönbségekkel rendelkező észak-dél irányú mély völgy. A lakóterületi fejlesztés e domborzatilag kedvezőtlen területen a központhoz való közelség ellenére sem javasolt.

A jelenlegi 86. számú főúttól keletre a majorság területén, valamint tőle északra és keletre új gazdasági területeket jelölt ki a szabályozási terv. E területek közül a beépítésre domborzatilag kedvezőtlen, a majorságtól keletre lévő területeket a fejlesztési területek közül törölni kell. Ugyancsak csökkenteni kell a kijelölt gazdasági területek nagyságát a Szócére vezető út és 86. számú főút háromszögéből. E változtatásokat, a fejlesztési területek csökkentését úgy kell a településrendezési tervben meghatározni, hogy a kijelölt fejlesztési területek beépíthetőség és megközelíthetőség szempontjából optimálisak legyenek és a város hosszú távú fejlesztési igényeit kiszolgálják.

4. Szűcs major Negyvennyolcas Irsapuszta

A város déli részén a jelenlegi 86. számú főút környezetében a Negyvennyolcas és Szűcs major lakott részek bővítéseként jelentős mennyiségű új beépítésre szánt területet, kertvárosias lakóterületet jelölt ki a jelenleg hatályos városrendezési terv. E területkijelölést indokolta, hogy a 86. számú főút elkerülő nyomvonalát a várostól nyugatra tervezték és a főútvonal említett szakasza a forgalomtól mentesült volna. A tervezett nagy arányú fejlesztést indokolta e területtől dél-nyugatra tervezett termálközpont nagyléptékű üdülőterületi, idegenforgalmi fejlesztése. E területeken tervezett lakóterületi fejlesztések indokolatlanok, a város várható demográfiai folyamatai nem teszik szükségessé, a 86. számú főközlekedési út külterületi szakasza a keleti elkerülő nyomvonal révén e területen változatlan nyomvonalon megmarad és ezért az út menti területek lakóterületi hasznosítása nem lehetséges. Bizonytalan a termálközponton tervezett fejlesztés megvalósulása.

5. termálfürdő

A város déli részén tervezett termálfürdő és hozzá kapcsolódó üdülőterület fejlesztési programját az önkormányzat továbbra is fenn kívánja tartani, a településszerkezeti tervben a jelenleg hatályos tervben meghatározott fejlesztési területeket továbbra is fejlesztési területként kívánja szerepeltetni, ugyanakkor szükséges annak csökkentése. A megyei területrendezési terv kiemelt térségi övezetei közül a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és az ökológiai magterület övezetei érintik a tervezett fejlesztési terület déli és nyugati szélét, mely érintett területeken az OTrT szabályozása értelmében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A szabályozási tervben a korábbi részletes szabályozást hatályon kívül kell helyezni és a fejlesztési program ismeretében kell a terület új szabályozását megalkotni. A jelenlegi szabályozás hatályon kívül helyezése azért is indokolt, mivel a 86. számú főközlekedési út nyugtái irányú elkerülő nyomvonala törlésre került és a terület keleti határán a jelenlegi 86. számú főközlekedési út változatlan nyomvonalon marad.

6. Jókai Mór utca

A Zala folyó déli oldalán a jelenlegi 86. számú főúttól keletre a zártkerti területek alatt található Jókai Mór utca keleti folytatásában nagy terjedelemben új kertvárosias lakóterületek kerültek kijelölésre. E területkijelölés részben erdőterületeket, azon belül is a megyei területrendezési terv kiemelt térségi övezetei közül a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet érint, részben az úthoz képest mélyen

fekvő, beépítésre kevésbé alkalmas területeket jelöl ki. E területen a korábbról meglévő szórvány beépítés (vízimalom – 043, 042/1, 047) található, mely az elmúlt időszakban egy új épülettel (hrsz.:049/19) egészült ki. Törölni kell a kertvárosi lakóterületként kijelölt fejlesztési területeket, azokat általános mezőgazdasági rendeltetésbe kell sorolni, mely területen a külterület építési szabályainak megfelelően lehet épületet elhelyezni. E módosításra szükség van a megyei területrendezési tervi övezet érintettsége, az említett kedvezőtlen domborzati viszonyok miatt, valamint azért, mert a város demográfiai jövője a területek fejlesztésre történő kijelölését nem igényli, az itt kialakuló szórvány beépítés a város számára nehezen fenntartható fejlesztéseket eredményez.

7. Lövői part, Háromház

A 86. számú főközlekedési út Zalától délre elhelyezkedő, meredek domboldalra felkapaszkodó szakaszának környezetében a jelenlegi hatályos szabályozási terv új kertvárosias lakóterületeket és településközpont vegyes rendeltetésű fejlesztési területeket jelölt ki. E területek fejlesztetőségét, rendeltetését felül kell vizsgálni, megtartva az ottani erdőterületeket. Az itt tervezett új lakóterületeket a tervekből törölni kell és a településközpont vegyes rendeltetésű területek közül csak a Nagyfernekág északi végén található panzióhoz kapcsolódó fejlesztési területet kell megtartani.

8. Zalamindszent városrész és vasút közötti terület

A városrész Petőfi utcától D-re lévő telkei hosszan lenyúlnak a vasútállomás, illetve vasúti területek irányába. A vasútállomás átépítésével a terület vasút melletti közúti feltárásával lehetőség nyílik a nagyméretű lakótelkek alsó részének gazdasági célú hasznosítására, mely rendeltetés kapcsolódik a vasútállomás gazdasági funkcióihoz. E szándék érvényesítése érdekében az érintett tömbök D-i felét gazdasági területként kell kiszabályozni és közlekedési feltárását a szabályozási tervben biztosítani kell.

Ugyancsak e funkcióhoz kapcsolódik a szőcei pataktól Ny-ra lévő 1951 hrsz.-ú művelés alól kivett belterületi terület tervezett gazdasági rendeltetése (Logisztikai központ), mely fejlesztési lehetőséget az új tervben is meg kell tartani.

9. Budafa városrész K-i széle, a 86-os elkerülő út és 7411 sz. országú csomópontjának környezete

Budafa városrész K-i szélén tervezett 86-os főközlekedési út külön szintű csomópontban keresztezi a 7411. sz. utat, vasutat. A csomópont környezetében a meglévő 7411. sz. úttól É-ra gazdasági fejlesztési területet kell kijelölni, melynek szükségessége a terület közlekedési szerepéből adódik. A fejlesztési terület itteni kijelölése indokolt annak ellenére, hogy a terület nyilvántartott régészeti lelőhely (KÖH 37551) és a mai napig bányatelek (ásványi nyersanyag lelőhely).