

VÁRFÖLDE KÖZSÉG

Településterve



Fejlesztési terv

Véleményezési dokumentáció
2026. augusztus



Aláírólap

Megrendelő

Várfölde Község Önkormányzata

Tóth Árpád

polgármester

Tervezők

Településrendezés



TERMINUS
Várostervező Iroda Kft.

Lőrinczy Ádám

okl. településmérnök
TT-01-6351

Lőrinczyné Zelinka Szilvia

okl. településmérnök
TT-01-6304

Tájrendezés, környezetvédelem

Tatai Zsombor

okl. tájépítésmérnök, tájvédeleми szakértő
TK 13-1430, SZ-015/2021.

Dede Balázs

okl. tájépítésmérnök

Közlekedés

Horváth Tünde

okl. építésmérnök, közlekedéstervező
Tkö 01-9714, 01-68503

Energiaközművek, távközlés

Orosz István

okl. villamosmérnök, mérnök-közgazdász
TE-T 01-67717, TH-T 01-67717

Vízi közművek

Szabó Krisztián

okl. építésmérnök
Tv 01-16166

Szociológia és gazdaság

Schuchmann Júlia Phd.

okl. terület- és településfejlesztő geográfus

Tartalom

I. Bevezető.....	5
II. Jövőkép	6
III. Stratégia	7
1. Versenyképes település.....	7
2. Élhető és fenntartható község	8
3. Gondoskodó település	9
IV. Cselekvési program	10
 Fejlesztési tervlap	 14

I. Bevezető

Várfölde község Önkormányzata 30/2026.(VI.25.) határozával új településtervezés készítéséről döntött. Jelen dokumentum a településfejlesztési terv, mely a településtervezés részeként a település jövőképe meghatározása mellett rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyek a település tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében szükségesek.

Várföldére vonatkozó átfogó, településszintű fejlesztési koncepció és stratégia korábban nem készült, az ezzel kapcsolatos elképzelések, gondolatok első ízben kerülnek megfogalmazásra.

A településfejlesztési terv a megalapozó vizsgálat figyelembevételével készült, tartalmát *a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet állapítja meg.

A megalapozó vizsgálat rámutat, hogy Várfölde – sok zala vármegyei településhez hasonlóan – számos, jellemzően az aprófalvas településszerkezetre visszavezethető kihívással küzd. A térségi kapcsolatok hiányosságai, a kevés munkalehetőség és alapintézményi szolgáltatás eredményeként a népességszám egyre csökken. Ugyanakkor éppen ezen folyamatok hatására máig megmaradhatott a természet háborítatlansága. A táj szépsége olyan erőforrás lehet, amelyre alapozva a negatív fejlődési spirál visszafordítható és hosszú távon is fenntartható pályára állítható. Jelen dokumentum az ehhez vezető irány meghatározására tesz javaslatot.

II. Jövőkép

A településfejlesztés első lépéseként meg kell határozni azt a jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, melyet a település el kíván érni. Várfölde jövőképének felvázolásakor a jelenlegi helyzet megismerése mellett fontos tisztázni azon alapelveket, melyek mentén a reális fejlesztési elképzelések kirajzolódnak:

- ✓ **Távlatosság:** a hosszú távú célok szem előtt tartása a közép és rövid távú fejlesztési döntések meghozatalánál;
- ✓ **Stratégiai megközelítés:** a versenyképesség növelése, a helyi gazdaság fejlesztése, valamint a községben lakók „jólétének” biztosítása, mint prioritások érvényesítése;
- ✓ **Integrált szemlélet:** egymástól elszigetelt ágazati beavatkozások helyett integrált megoldások alkalmazása a fejlesztési célok szolgálatában;
- ✓ **Helyi erőforrásokra való építkezés:** a térségi természeti-, gazdasági és emberi erőforrások sajátosságainak figyelembe vétele és fenntartható módon való érvényesítése a község fejlesztése során;
- ✓ **Népességmegtartó és népességnövelő képesség erősítése:** a településfejlesztéssel összefüggő célok és konkrét beavatkozások tervezése és megvalósítása során az életminőség javítása, a helyben történő megélhetés és boldogulás változatos feltételeinek biztosítása;
- ✓ **Hatékonyra való törekvés:** a területi adottságok és a rendelkezésre álló erőforrások jobb kihasználása;
- ✓ **Az értékek megőrzése és fenntartható hasznosítása:** a táji-, természeti értékek, erőforrások védelme, az épített környezeti értékek és a társadalom szellemi és kulturális értékeinek megőrzése és mindezek hasznosítása a gazdaság, a környezet és a helyi társadalom fejlesztése során;
- ✓ **A társadalmi igazságosság és az esélyegyenlőség érvényre juttatása:** a társadalmilag indokolatlan területi különbségek csökkentése, a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok felzárkóztatása, az esélyegyenlőség biztosítása, a társadalmi mobilitás erősítése.

A tervszerű fejlődés eredményeként, a jelenben tapasztalható kihívásokkal megbírkózva a XXI. század derekára elmondható lesz, hogy:

Várfölde a lakóit megtartani képes, a beköltözők számára vonzó falu, mely egészséges lakó- és rekreációs környezetet, jó életminőséget biztosít lakóinak és vendégeinek. Aktív-, befogadó közösségére, a meglévő épített- és táji értékeire alapozva fenntarthatóan, tágabb környezetével együttműködve fejlődik.

III. Stratégia

A Várfölde előtt álló legnagyobb feladat népességszámának stabilizálása. Bár az elmúlt néhány év kedvező képet fest – jelen dokumentum készítésekor 29 tíz év alatti gyermek él a 200 lelkes faluban – hosszabb időtávra visszatekintve jól megfigyelhető a negatív tendencia. Az elvándorlás jelenleg nem jellemző, de az országos és térségi trendek alapján a jövőben ez reális veszélyt jelent. A népességfogyás mögött álló okok megszüntetése nyilvánvalóan túlmutat egyetlen község hatáskörén, azonban a jelenség mérséklésére vannak eszközei. Az egészséges fizikai környezet, a prosperáló gazdasági környezet és a pezsgő szellemi környezet együttes hatása nemcsak az elvándorlás ellen hat, de a beköltözési kedvet is erősíti. A megfogalmazott jövőkép elérése érdekében tehát olyan települési környezet kialakítására kell törekedni, melyben az itt élők megtalálhatják számításukat, boldogulásuk útját.

Az átfogó gondolatokat kibontva három cél fogalmazható meg:

- 1. Versenyképes település**
- 2. Fenntartható és élhető község**
- 3. Gondoskodó település**

1. Versenyképes település

Várfölde jövője szempontjából fontos, hogy stabil helyi gazdasággal rendelkezzen, amely magasabb jövedelmi szintet biztosít az itt élőknek. Bár a község adottságai nem kedveznek a gazdaság hagyományos formáinak, a mezőgazdaságnak és az iparnak, azonban a szolgáltató szektor – különösen az idegenforgalom – terén mutatkoznak lehetőségek.

Szolgáltató ágazat fejlesztése

Várfölde legfontosabb, jelenleg kiaknázatlan erőforrása a természeti környezet, mely körülveszi. A táj szépsége jelentős vonzerő lehet a városi környezetből szabadulni vágyók számára. Azokat, akiknek erre rövidtávon van igényük, egy hétvége, vagy a szabadság idejére, az idegenforgalmi kínálat létrehozásával lehet Várföldre csábítani. A vonzerőt jelentő attrakciók fejlesztése mellett az idelátogatók ellátását biztosító szállás- és vendéglátóhelyek kialakítása szükséges.

Ugyanakkor az emberek egy másik csoportja hosszútávon, állandó jelleggel kívánja élvezni az egészséges és szép természeti környezetet. Az elmúlt években – elsősorban a COVID válság nyomán – jelentősen átalakultak a munkavégzési szokások. A terciér ágazaton belül számos területen megfigyelhető, hogy az online világ fejlődésének eredményeként a munkavégzés már nem helyhez kötött. Divatba jött az otthoni munkavégzés, a homeoffice intézménye. Az ilyen munkát végzők széles köre hagy fel a városi élettel, keresi a nyugodtabb, egészségesebb életteret. Feltételezhető, hogy az ilyen beköltözők magukkal hozzák vállalkozásaikat is, ezzel növelve a helyi vállalkozások számát, ezen keresztül pedig az

önkormányzat bevételeit. Számukra az idegenforgalom közömbös, egyéb eszközökkel kell a beköltözési kedvet növelni.

Gazdaságfejlesztés infrastrukturális és szervezeti feltételeinek kialakítása

A Versenyképes település átfogó cél elérése érdekében elengedhetetlen az uniós források befektetés célú felhasználása, a hiányzó infrastrukturális elemek megvalósítása, a területi együttműködés megszervezése. Ezen feladatok ellátásában az önkormányzatnak, illetve az önkormányzat hivatalának kell vezető szerepet vállalnia.

2. Élhető és fenntartható község

Várfölde jövőjének biztosítása érdekében legelső sorban várföldei lakosokra van szükség. Az elköltözők számának alacsony szinten tartása, illetve a beköltözési kedv növelése érdekében Várföldének egészséges, magas színvonalú humán szolgáltatásokkal (még ha nem is helyben) és infrastruktúrával ellátott, minőségi lakókörnyezetet kell biztosítani. A gazdasági és társadalmi fejlődés feltételeinek javítása közben is kiemelt figyelmet kell fordítani a táj és a környezeti állapot, ezáltal Várfölde vonzerejének megővésére.

Vonzó települési környezet, korszerű infrastruktúra

A rendezett falukép, a jól karbantartott épületállomány és a rendezett közterületek jó benyomást keltenek az ideérkezőkben és elégedettséget az itt élőkben. Ennek felelőssége elsősorban az ingatlan tulajdonosokat terheli, mindazonáltal a lakatlanná vált, gazdátlan, romos épületekért a helyi közösségnek kell jótállnia. Az önkormányzatnak segíteni kell az ilyen ingatlanok új tulajdonoshoz kerülését, ezzel is előmozdítva a Várföldre való beköltözést. Az infrastruktúra hálózatok megújításáról, hiányzó elemeinek pótlásáról szintén gondoskodni kell.

Természeti környezet megőrzése

Az éghajlatváltozástól kezdve a biológiai sokféleség csökkenésén és az erőforrások kimerülésén át a szennyezésig korunk társadalmának számos összetett környezetvédelmi problémával kell szembenéznie. A természeti környezet védelmével kell biztosítani a természeti adottságok megtartását, a lehetséges környezeti problémák megelőzését, a táj- és településképek védelmét és fejlesztését.

Hatékony, energiatakarékos és fenntartható településüzemeltetés

Kiemelt hangsúlyt kell helyezni a helyi erőforrások hasznosítására (táji, természeti, épített értékek stb.) A megújuló energiaforrások felhasználásával (pl. napenergia és geotermikus energia), az energiahatékonyság javításával és a szemléletformálás segítségével elérhető környezettudatosság szintén hozzájárul a község fenntartható fejlődéséhez.

3. Gondoskodó település

A jó fizikai és gazdasági környezet az életminőség szempontjából mit sem ér, ha a helyi közösség tagjainak személyes szükségletei nem kapnak elegendő figyelmet. Az egyén testi-lelki egészségének megőrzése, szellemének fejlesztése mellett a közösségbe tartozás élményének megélésére is szüksége van.

Jó színvonalú humán szolgáltatások szervezése

Az intézményi alapellátás biztosítása kulcsfontosságú a közösség jövője szempontjából. Várfölde méreteit – és lehetőségeit – figyelembe véve nem elvárható, hogy az egészségügy, az oktatás és a szociális ellátás valamennyi elemét helyben elérhetővé tegye. A környező, hasonló helyzetű falvakkal szoros együttműködésben, a feladatok megosztásával kell fenntartani azt a humán-infrastruktúrát, amelyre a várföldei embereknek szüksége van.

Aktív kulturális- és sportélet, rekreációs lehetőségek

A lakosság megtartásának kulcstényezője a helyi identitástudat, a közösséghez tartozás további erősítése. Ennek leghatékonyabb módja a szabadidő közös eltöltése. Az intézmények által nyújtott csoportos tevékenységi lehetőségeket a község civil szerveződéseinek programjai egészíthetik ki. A társadalmi események mellett a spontán találkozások számára is lehetőséget kell adni a közösségi terek fejlesztése által.

IV. Cselekvési program

Várfölde méretét figyelembe véve a stratégiai célok a község egészére érvényesek és nem részterületekre irányulnak, ennél fogva akcióterületek nem kerülnek lehatárolásra.

VERSENYKÉPES TELEPÜLÉS (V)

Stratégiai cél	Intézkedés száma, neve	Intézkedés tartalma
Szolgáltató ágazat fejlesztése	V1. Szállás- és vendéglátóhely létesítése	Az idegenforgalom fejlesztése szempontjából alapvető az ide látogatók elszállásolásának megoldása, akár az önkormányzat saját beruházása, akár magánberuházás keretében. Az új funkció fokozatos fejlesztése javasolt, kezdetben alacsonyabb szolgáltatási színvonalú kulcsosház, vagy turistaház kialakításával, mely később melegkonyhás panzióvá bővíthető.
	V2. Horgásztó és szabadidőpark fejlesztése	A meglévő szabadidőpark kisebb fejlesztés után keresett megállóhely lehet a Göcsejt gyalogszerrel bejárni kívánó túrázók részére. A horgásztó önmagában is idegenforgalmi attrakció lehet.
	V3. Kiránduló útvonalak, turistautak kiépítése	A környező erdőkben található kilátók, források és egyéb látnivalók biztonságos megközelítése érdekében útvonalak kijelölése javasolt, az útvonalak mentén pihenőhelyek (esőbeállók, padok, szemetesek) kiépítése mellett. Várföldét éppen csak elkerüli a Dél-dunántúli Kéktúra útvonala, melyhez javasolt több kapcsolódási pontot kialakítani.
	V4. Erdei vasút fejlesztése	A Csömödéri Állami Erdei Vasút a leghosszabb kisvasúti hálózat Magyarországon, ugyanakkor csak viszonylag rövid szakaszon történik személyszállítás. Vizsgálni javasolt a személyszállítás Várföldét is érintő bővítésnek, várföldei megállóhely kiépítésének lehetőségét.
	V5. Települési adópolitika kialakítása	A mikro vállalkozások vonzása érdekében javasolt az iparűzési adó mértékének felülvizsgálata, kedvezmények, esetleg mentességek biztosítása a betelepülő vállalkozások számára.

Gazdaságfejlesztés infrastrukturális és szervezeti feltételeinek kialakítása	V6. Pályázati referens kijelölése	Az uniós és egyéb pályázati források minél hatékonyabb lehívása és felhasználása érdekében javasolt ezen a területen jártas szakember állandó foglalkoztatása.
	V7. Településmarketing tevékenység folytatása	Mind az idelátogató vendégek, mind a betelepülő vállalkozók/vállalkozások vonzása szempontjából lényeges, hogy Várfölde „látható” legyen. Szükséges egy korszerű, kellően informatív honlap létrehozása, melyen keresztül az emberek tájékozódhatnak a Várföldén rájuk váró lehetőségekről. Emellett a gyakori sajtómegjelenés és a közösségi médiában való aktív jelenlét is segít Várföldét „feltenni a térképre”.

ÉLHETŐ, FENNTARTHATÓ KÖZSÉG (ÉF)

Stratégiai cél	Intézkedés száma, neve	Intézkedés tartalma
Vonzó települési környezet, korszerű infrastruktúra	ÉF1. Lakatlan, romos ingatlanok megújulása	A lakatlan épületek elromosodásának hátterében különböző okok állhatnak. Sok esetben a korábbi tulajdonosnak nincs örököse, vagy az nem tud örökségéről. Az önkormányzatnak minden esetben érdeke felderíteni a tulajdonviszonyokat és amennyiben lehetséges, javasolt érvényesíteni öröklési jogát. Ha a tulajdonos fellelhető, meg kell próbálni adásvétel útján tulajdonba kerülni – az ilyen ingatlanokra javasolt minden esetben elővásárlási jogot bejegyeztetni. Az önkormányzat a megszerzett ingatlanokat jelentős kedvezménnyel értékesítheti olyan családoknak, akik szerződésben vállalják, hogy az épületet felújítják és állandó jelleggel Várföldre költöznek. Ez a megoldás nagyban segítheti a népességszám stabilizálódását, frissítőleg hathat a falu társadalmára. Azon esetekben, mikor az önkormányzatnak nem sikerül tulajdonba kerülnie, hatósági eszközökkel (pl. településképi kötelezés) kell kikényszeríteni a felújítást.
	ÉF2. Internet hálózat megújítása	Bár az internet jelenleg elérhető Várföldén, a hálózat meglehetősen elavult, xDSL technológiára épül. A lehetséges beköltözések egyik fő mozgatórugója ugyanakkor az otthoni munkavégzés, a homeoffice lehetősége, melyhez nélkülözhetetlen a gyors és stabil internethozzáférés. Bár a hálózatfejlesztést alapvetően az egyes szolgáltatók saját beruházásában, a piaci igényeknek megfelelően végzik, az önkormányzatnak minden eszközzel támogatnia kell a fejlesztés mielőbbi megvalósulását.

Stratégiai cél	Intézkedés száma, neve	Intézkedés tartalma
	ÉF3. Utak megújítása	Mivel Várföldén kevés a munkalehetőség és az elérhető szolgáltatás, igen magas az utazási kényyszer, a mindennapi autóval, vagy busszal való közlekedés szinte elkerülhetetlen. A vonzó környezet létrehozásának egyik alapvető feltétele, hogy ezek az utazások a lehető legbiztonságosabbak és legkényelmesebbek legyenek. Szükséges a község minden utcájának szilárd burkolattal való ellátása és a csapadékvíz elvezetésének megoldása.
Természeti környezet megőrzése	ÉF4. Természeti környezet megőrzése	▪ az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek és azok kapcsolatainak megőrzése, ▪ a táji- és természeti értékek védelme, ▪ a közösségi jelentőségű fajok vagy közösségi jelentőségű élőhelytípusok természetvédelmi helyzetének fenntartása, illetve helyreállítása, ▪ a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult tájak sajátos karakterének, esztétikai jellemzőinek megőrzése, ▪ a táji- és természeti adottságokat figyelembe vevő szerves településfejlesztés tervezése, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolása
Hatékony, energiatakarékos és fenntartható településüzemeltetés	ÉF5. Intézmények energetikai korszerűsítése	Törekedni kell az energiatakarékosságra minden lehetséges úton, ennek az energiatakarékos berendezések alkalmazása és az épületek hőszigetelése mellett még számos módja van. Napjainkra elérhetővé vált a helyben történő energiatermelés, melynek alkalmazási lehetőségeit részletesen meg kell vizsgálni. Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája és a geotermikus energia hasznosítható a településen. Az aktív hasznosítás napelemek és napkollektorok alkalmazásával érhető el, az ehhez szükséges források pályázati úton biztosíthatók.
	ÉF6. Magántulajdonú ingatlanok korszerűsítésének támogatása	A településfejlesztés egyik legfontosabb célja a vonzó települési környezet biztosítása. Egy település épített környezetének jelentősebb részét mindig a magántulajdonú ingatlanok jelentik, így tehát a település állapotát, a településképet azok megjelenése jelentősen befolyásolja. A településen élők és az ide látogatók számára is akkor lesz vonzó a környezet, ha az összképben az egyes ingatlanok képe rendezett, korszerű. Ki kell dolgozni azt a pályázati rendszert, mely az itt lakóknak lehetőséget teremt a hatékony energiatakarékosságra, az energetikai korszerűsítésre.

GONDOSKODÓ TELEPÜLÉS (G)

Stratégiai cél	Intézkedés száma, neve	Intézkedés tartalma
Jó színvonalú humán szolgáltatások szervezése	G1. Háziorvosi ellátás feltételeinek megteremtése	Az alapellátás az egészségügyi ellátórendszernek az a szegmense, amely képes kapcsolatot tartani a lakosság egészével, ezáltal alkalmas a lakosság egészségmagatartásának a befolyásolására, valamint a leggyakoribb krónikus megbetegedések gondozására. Fontos tehát, hogy a (felnőtt és gyermek) háziorvosi ellátás helyben is, legalább időszakosan (heti egy alkalom) biztosított legyen. Ennek érdekében javasolt megfelelő infrastrukturális feltételekkel ellátott orvosi szoba kialakítása.
	G2. Szűrőbusz program szervezése	Az egészség megőrzése terén az egyik legfontosabb szempont a betegségek mielőbbi felismerése, ezért javasolt rendszeres szűrőprogramot szervezni. A minél nagyobb részvételi hajlandóság érdekében a szűrővizsgálatokat érdemes mobil szűrőállomások, szűrőbuszok segítségével „házhoz vinni”.
	G3. Falubusz beszerzése	A helyben el nem érhető szolgáltatásokhoz való hozzáférés értelemszerűen utazási kényszert teremt. Ennek kielégítésére a menetrendszerű buszjáratok nem mindig alkalmasak, a járatok ritkák és menetrendjük rugalmatlan. A szükséges utazások hatékony és kényelmes kivitelezése érdekében falubusz beszerzése javasolt, mely komoly segítség lehet számos esetben, akár a gyermekek iskolába jutásáról, akár a betegek orvoshoz szállításáról legyen szó.
Aktív kulturális- és sportélet, rekreációs lehetőségek	G4. Rendezvények szervezése	Várföldén már jelenleg is több rendezvény tekinthető hagyományosnak. Kiemelkedő ezek közül az immár 26 alkalommal megrendezett Válicka kupa, mely a dél-zalai térség egyik legrangosabb kispályás labdarúgó tornája. Emellett falunap, farsang, idősek napja, szilveszteri bál, és szüreti felvonulás is gyarapítja a közösségkövetelő programok sorát. Fontos, hogy ezek a rendezvények továbbra is megszervezésre kerüljenek.
	G5. Községi terek fejlesztése	A község közösségi életének legfőbb bázisa a szabadidő park. Szabadtérépítészeti szempontú és funkcióbővítő fejlesztése nemcsak az itt tartott rendezvények fényét emelheti, de az „eseménytelen” mindennapokat is színesebbé, élménydúsabbá teheti.

Fejlesztési tervlap



