

Rezi község településrendezési terve

Településfejlesztési koncepció

1. Előzmények

Jelenleg Rezi községnek nincs hatályban lévő rendezési terve. (Az 1978-ban elfogadott Általános Rendezési Tervet az Önkormányzat 1992-ben hatályon kívül helyezte.)

Az időközben bekövetkezett társadalmi, gazdasági, műszaki, jogszabályi változások és az újabb településfejlesztési elképzelések miatt, továbbá a település kiegyensúlyozott fejlődésének érdekében szükséges a hatályos jogi szabályozásnak is megfelelő új településrendezési terv készítése.

Rezi község Önkormányzata felismerve ezt a feladatot, megrendelte a településrendezési terv elkészítését, amelynek első munkarészeként a településfejlesztési koncepció kerül összeállításra.

A vizsgálati munkarészek után készülő településfejlesztési koncepció a település hosszú távú fejlesztésének irányelveit jelöli ki, amelyből kidolgozható az a program, amely a település fejlődését a következő években elősegíti.

A település fejlesztési koncepciójának meghatározásánál a kialakult, jelenlegi állapotokból indulhatunk ki. Meg kell határozni, a települési élet helyi jellemzőit. Csak ezután lehet meghatározni a település vezetése, a lakosság és a helyi gazdasági élet elképzeléseinek, igényeinek figyelembevételével Rezi hosszú távú fejlesztési koncepcióját.

2. Településfejlesztés

Jelenleg Magyarországon különböző pályázati lehetőségek segítségével juthatnak a települések a költségvetésüket kiegészítő forrásokhoz, fejlesztési elképzeléseik megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok beadásának egyik feltétele a kidolgozott településfejlesztési program és az arra épülő településrendezési terv, amelyben rögzítésre kerül a település rövid, illetve hosszú távú fejlesztési stratégiája. Ezért fontos, hogy minden településnek legyen elfogadott, és hatályban lévő településfejlesztési koncepciója, illetve településrendezési terve.

A településfejlesztési koncepcióban kerülnek meghatározásra a település fejlesztési lehetőségei, melyek műszaki, jogi kereteit a településrendezési tervben kell részletesen kidolgozni. A településfejlesztési koncepció, illetve az utána készülő településrendezési tervnél nagyon fontos feladat, hogy olyan anyag készüljön, amely az adott település adottságaira épül, az ott élők igényei szerint kerül kialakításra, így a település lakóihoz szól. Ezen túl természetesen figyelembe kell venni az államigazgatási szervek, illetve közműkezelők véleményét is, amelyet a megfelelő színvonalú rendezési dokumentáció kidolgozásához adnak, illetve a településrendezésről szóló különböző jogszabályokat.

3. Rezi község rövid ismertetése

Rezi Nyugat-Dunántúlon, Zala-megyében, Hévíztől mintegy 6 km-re északkeletre, Keszthelytől 7 kilométerre északra, a megyeszékhely Zalaegerszegtől 43 kilométerre keletre található.

A település az erdővel borított Keszthelyi-hegység, valamint a szőlővel telepített dombok völgyében a Meleg-hegy, Púpos-hegy, Kőmell és Almástető által körülölelt völgyben terül el. Ez a vidék már a kőkorszaktól lakott hely. Tártak fel kelta és római kori maradványokat is.

Rezi a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén fekszik, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park határán. A környék jelentős idegenforgalommal rendelkező települései, Keszthely, Hévíz gépkocsival jól megközelíthetőek a településről.

A Keszthely-Hévízi Kistérségi Többcélú Társulás egyik kedves hangulatú települése, mely kb. 1180 fő állandó lakossal rendelkezik.

Rezi kedvelt kiindulópont a Keszthelyi-hegységet látogató turisták számára. A várromjaitól csodálatos kilátás nyílik a meredek hegyoldal alatt elterülő völgyre, melyben Zalaszentlászló és Várköly községek helyezkednek el. A völgy másik oldalán, a Tátika-hegy vulkáni kúpján valaha Tátika vára nézett farkasszemet Rezi várával.

Rezi területén több bánya (okkerbánya, homokbánya, mészkőbánya) található, jelenleg is élénk kutatási tevékenység folyik, ami művelésre alkalmas ásványvagyon jelenlétére utal.

Rezi neve először 1236-ban fordul elő, ekkor a zalai királyi várhoz tartozott, „Rezy terra castrensis de Zala”, zalai várföld néven. Neve feltehetően a „rez” régi szláv szóból származik, mely a hegygerinc legmagasabb részét, csúcsot, illetve fennsíkot jelent.

A falun átmenő forgalom nincs. Ez a hátrány azonban előnyös. Azoknak, akik nyugalomra vágyanak, vagy csupán szeretnek nyitott ablak mellett aludni.

Rezi a térség közlekedési hálózatába a Cserszegtomajon áthaladó (73162. számú) rezi bekötőúton keresztül csatlakozik. A település keleti határán halad át a 71. sz. főútról leágazó Keszthely-(Hévíz)-Sümeg összekötőút. Rezi - Keszthelyen át - jól megközelíthető Budapestről a 7. sz. főút irányából Balatonszentgyörgy felől, valamint a nyugati országhatártól a 84. sz. főút irányából Sümeg felől, illetve a 76. sz. főút irányából Zalaegerszeg felől.

A település közlekedési rendszerét a délről északi irányba Zalaszentlászló felé haladó, a település központjában megtörő, keletre, majd ismét északra forduló út, illetve az arról leágazó, a lakóterületeket feltáró utak építik fel. A szőlőhegy feltáró útjai a korábbi szőlőterületek közti dűlőutakból fejlődtek ki, melyek rendkívül keskenyek, és csak részben burkoltak.

Rezi közigazgatási területe 2978 ha, amiből a belterület 103 ha-t tesz ki, a volt zártkert mint különleges külterület pedig 245 ha.

A településen a szőlőművelésnek évszázados hagyományai vannak. Az itt termett bor minőségét meghatározza, hogy e terület a Balaton-felvidékhez tartozik. A táj jellegzetessége a rizling szőlő.

A rezi bekötőúttól nyugatra, a sümegi út, a cserszegtomaji községhatár és a belterület határa által határolt terület a rezi szőlőhegy. A volt zártkerti területen a szőlő és gyümölcsstermesztés a jellemző. A telkeken elsősorban ezen funkciók miatt már nagyon régen megjelentek a pincék, prэшázak. A terület telkeinek elaprozódásával azonban egyre több épület jelent meg a szőlőhegyen, melyek egy része már átépült, nyaraló-, üdülőépületté alakult. Természetesen állandó lakosok is lakják a szőlőhegyet, számuk megközelíti a 100-at.

A belterület lakott, sűrű beépítésével ellentétben a szőlőhegy szerkezete, illetve a beépítés jellege a domborzathoz illeszkedő, alapvetően elszórt jellegű. A település hegyközség jellegéből adódóan a szőlőhegyen elsősorban az észak-déli irányban futó, Cserszegtomajt Rezi belterületével összekötő utak mentén jelentek meg az épületek, ezen kívül ritkán láthatunk egy-egy prэшázat, pincét, esetleg üdülőépületet.

A településsel közvetlen határos települések nyugatról Hévíz, Karmacs, északról Zalaszántó, keletről Várvolgy, Vállus, illetve délről Keszthely és Cserszegtomaj.

A helybeli lakosok jelentős része az idegenforgalomból, illetve az ezt is kiszolgáló szolgáltatásokból és kereskedelemből, az építőiparból, stb. él. A munkahelyek elsősorban Keszthelyen, Hévízen, illetve egyéb idegenforgalmilag preferált településeken található. A településen a mezőgazdasági munkahelyeken kívül a helyi szolgáltató, ellátó jellegű munkahelyek biztosítanak némi foglalkoztatást. A korábban jelentős mezőgazdaság ma már nem tud annyi embernek munkát biztosítani, mint régen, de azért még ma is számottevő.

A nyolcvanas évek végétől tapasztalható idegenforgalmi növekedés, a Balaton, Keszthely, illetve Hévíz turisztikai szerepének erősödése nagymértékben lendített e települések fejlődésén. Ennek köszönhetően kapta meg Hévíz a városi rangot. Rezi a városok közelében elsősorban, mint idegenforgalmi szerepkörrel is bíró háttértelepülés használta ki lehetőségeit. A Balaton felé, illetve Hévízre néző szőlőhegyen, illetve a belterület bővítése révén kialakított új lakótelkeken sorra jelentek meg a nyaraló, üdülőépületek, bővítve a település üdülőnépességét.

Az elmúlt év, illetve az elmúlt tíz év építési statisztikáit vizsgálva láthatjuk, hogy emelkedett az új épületek kialakításához beadott építési engedélyek száma. Mára már egyre több épületet alakítottak át, újjítottak fel. Az új lakóépületeket elsősorban helyi fiatalok és a bevándorlók építették.

A községbe polgármesteri hivatal, általános iskola, óvoda, alapszolgáltatási központ (idősek szociális ellátását szolgáló intézmény) orvosi rendelő, védőnő és gyógyszertár működik. A település ellátását 3 kis eladótérrel rendelkező élel-

miszerület, 3 presszó, illetve italbolt, az önkormányzat konyhája, két étterem és egy csárda, posta, takarékszövetkezet biztosítja. A kulturális élet színtere a faluház, teleház, illetve az iskola épületében működő községi könyvtár.

4. Általános alapelvek

A település fejlesztésének néhány olyan átfogó koncepcionális alapelven kell nyugodnia, amelyeket a településfejlesztés részletes programjának kidolgozása és végrehajtásának szervezése során következetesen érvényesíteni kell. Ezen legfontosabb alapelvek és követelmények az alábbiak:

- a) További belterület minimális bővítésével lakóterület fejlesztés, elsődleges cél a letelepedés (állandó lakosok) és a népességmegtartó erő biztosítása. A meglévő lakóterületek fejlesztésének minőség centrikusnak kell lennie.
- b) A település turisztikai szerepét továbbra is erősíteni kell, melynek érdekében az ilyen jellegű fejlesztések támogatása szükséges.
- c) Törekedni kell arra, hogy a fejlesztések eredményeként a településen munkát vállalók helyben letelepülhessenek, illetve minél kevesebben kényszerüljenek naponta más településre utazni munkahelyükre.
- d) Semmiféle olyan fejlesztés nem irányozható elő, amely a települést övező természeti környezet károsodását, élővilágának és növényvilágának visszafejlődését vagy részleges pusztulását váltaná ki.
- e) Minden fejlesztési célnak a település meglévő értékes természeti, illetve környezeti adottságai hatékony hasznosítását kell szolgálnia ezen adottságok sérelme, pusztulása nélkül.
- f) A rendelkezésre álló, illetőleg megszerezhető pénzforrásokat, különféle támogatásokat arra kell felhasználni, hogy ez által a település befektetőkre, illetőleg befektetésekre irányuló fogadókészsége tovább javuljon.
- g) A fejlesztési célok középpontjában a társadalmi, gazdasági fejlesztés feladatainak kell állnia. Az épített környezet ehhez csupán a keretet adja, következésképpen nem elsődlegesen cél, hanem eszköz. Fejlesztésének tehát a társadalmi jólét céljaihoz kell igazodnia.
- h) A fejlesztési célokban, jelentőségének megfelelő súllyal kell szerepelnie a közlekedés, hírközlés, illetőleg minden olyan infrastrukturális fejlesztésnek, amely a település távolabbi környezete közötti távolság áthidalását célozza.
- i) A település nem elszigetelt része a térségnek. Következésképpen fejlesztési céljai meghatározását és azok végrehajtását is a térségben levő településekre figyelemmel, illetőleg azokkal célszerű együttműködésben kell megoldani.
- j) A szabályozás során figyelemmel kell lenni, hogy a megjelenő jövőkép, és a település üzemeltetése finanszírozható legyen, és meg kell találni azt a keskeny mezsgyét, ahol a szellős, laza, lakható település elképzelése nem eredményezi majd a meglévő ingatlan vagyon által biztosított, és az üzemeltetés szempontjából elengedhetetlen közcélú bevételek feladását.

5. Gazdaság

5.1 Mezőgazdaság, erdőgazdálkodás.

5.1.1 Helyzetleírás:

A korábbi mezőgazdasági integrátori tevékenységet is végző nagyüzemek megszűnésével a térség mezőgazdasági tevékenysége szétaprózódott és szervezetlenné vált. A családi alapon szerveződő mezőgazdasági termelés lett a meghatározó, illetve az utóbbi időben kezdenek kialakulni a szövetkezés új formái is.

Rezi területén található termőföldek jelentős aránya azonban még ma is művelés alatt áll. A korábbi mezőgazdasági termelőszövetkezet sajnos már megszűnt, de a volt major területének egy részén jelenleg is állattartással foglalkoznak, ott csirkenevelő üzemel.

A település délnyugati határában található a volt zártkert területe, melyen ma is foglalkoznak szőlő - és gyümölcs - termesztéssel a lakosok.

A szőlőművelésnek évszázados hagyományai vannak. A község hegyközsége már 1725-ben önálló pecséttel rendelkezett. Hegyközség és bortermelők szövetkezete működik jelenleg is a településen. Az itt termelt bor minőségét meghatározza, hogy e terület a Balaton-felvidékhez tartozik. A táj jellegzetessége a rizling szőlő.

A település közigazgatási határán belül jelentős az erdőszültség. Az erdőterületek kezelése a Bakonyerdő Rt. és a magántulajdonosok között oszlik el. A vadászati jog birtokosa a Bakonyerdő Rt. és a Rezi Váralja Vadásztársaság.

SWOT analízis

Erősségek		Gyengeségek		Lehetőségek		Korlátok	
1	Kedvező éghajlati, klimatikus adottságok.	1	Elaprózott termőterületek	1	A minőségi bortermelés fejlesztése és a turizmussal való összekapcsolása.	1	A mezőgazdaságot érintő általános recesszió.
2	Szőlő, gyümölcsös termesztéséhez megtalálható feltételek			2	Mezőgazdasági beruházások állami támogatása.		
3	Magánvállalkozók jelenléte a településen.			3	Gyümölcsstermesztés, szőlészeti, borkészítési hosszabb távú piaca		

5.1.2 Feladatok:

- Az erdős ligetes területek megóvandók, az erdőgazdálkodást a továbbiakban is fenn kell tartani. A táj jelleg megőrzése és környezetvédelmi okok miatt erdő hosszútávon sem szüntethető meg, bővítését szorgalmazni kell. (turisztikai rendeltetésű erdőterületek)
- A meglévő mezőgazdaság, szőlő – és gyümölcs - termelés fenntartása, támogatása.
- A volt major területének bővítési lehetőségének biztosítása.

- A használaton kívüli földeken a gazdálkodás újbóli bevezetése.
- A talaj védelme, a nagyüzemi állattartás lehetőségét korlátozni kell.
- Legeltetési állattartás megőrizni a legelőket, rétek állapotát, a ligetes részek ezzel fenntarthatók lennének, enélkül gázosodás, akác, bálványfa terjedése.

5.2 Ipar

5.2.1 Helyzetleírás:

Rezi táji, természeti és idegenforgalmi adottságai alapján nem lehet potenciális terepe az iparfejlesztésnek, ezért csak a környezetkímélő, kisüzemi ipari, gazdasági potenciál erősítését javasoljuk.

A település volt major területének egy részén autószerelő műhely és kárpitos üzem működik. Az ipari vállalkozók fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében a terület bővítése szükséges.

SWOT analízis:

	Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Korlátok
1	Jó közlekedési kapcsolatok		1 A jelenleg működő vállalkozások további fejlődése.	1 Korlátozott anyagi lehetőségek.
2	A jelenleg is működő ipari létesítmények bővítési szándékai.		2 Új külterületi telephelyek kijelölése és fejlesztése.	

5.2.2 Feladatok:

- A jelenleg is működő vállalkozások bővítésének és az esetlegesen új kisvállalkozások indításának lehetőségét továbbra is biztosítani kell.
- A község kedvező környezeti állapotának megőrzése, érdekében csak a környezetet a minimális, mértékben terhelő ipari, illetve mezőgazdasági feldolgozó üzemek települését szabad támogatni.

5.3 Idegenforgalom

5.3.1 Helyzetleírás:

Rezi község a Keszthelyi-hegységben kirándulók körében kedvelt megállóhely. Egyrészt a rezi várrom, mint látványosság vonzza a településre a turistákat. A településen halad keresztül az országos kék túra útvonal, érintve a várrom mellett a Gyöngyösi csárdát is. A csárdához kapcsolódó érdekességek a mellette található betyársírok, illetve a csárdához kapcsolódó mondák.

A Rezi területét is érintő, 1500 ha kiterjedésű, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park részét képező erdők is alkalmasak a kirándulók fogadására, azok fejlesztésével, újabb túraútvonalak kijelölésével.

A Keszthelyi-hegységen áthaladó lovas túraútvonalak megállóhelyévé válhatnak többek között a településen kialakítható lovarda is, amelyben lehetőség biztosítható egyéb lovas és kulturális rendezvények lebonyolítására is.

A település erdőterületei akár a vadász turizmus kiaknázásának is teret biztosíthatnak.

A szőlőhegy megfelelő színtere lehetne a rezi borturizmusnak. A Pannónia-borutak állomásaként több rezi pince is bekapcsolódhatna e ma még előkészítés alatt álló kezdeményezésbe.

A Gyöngyösi betyárcsárda mellett jelenleg is üzemelő lovarda található, mely része lehetne a lovas turizmusnak.

Rezi vára

Rezi vára a Meleg-hegy 418 m magas dolomitgerincén áll. Helyén a vaskorban egy erődített telep volt. Elsőként egy 1236-os dokumentumban említik Rezi községet zalai várföld néven. Majd egy 1255-ös feljegyzésben várjobbágyok földjeként tűnik fel.

A vár valószínűleg a tatárjárás után épült fel, Károly Róbert uralma alatt. A legrégebbi részét alkotó úgynevezett lakótoronyt Zlandus veszprémi püspök parancsára alakították ki.

A hegyről látni lehetett Tátika és Sümeg várát, Szent György-hegyet, Gulácsot és Badacsonyt egyaránt, így a kétemeletes torony, - 1729-ben épült - megfigyelési célokra kitűnően alkalmas volt.

A Gyöngyösi betyár csárda

Rezi Almástető nevű hegye alatt az út mellett húzódik meg a nádfödeles, háromszáz éve csárdaként használt Gyöngyösi betyár-csárda épülete, a bakonyi betyárok egykori kedvenc helye. A XVIII. Század elején urasági kocsmának építtette az akkori földesúr. Első említése 1729-ből való. Nevét a közelében csörgedező Gyöngyös patakról kapta, amely a partján álló nyárfákon élősködő fagyöngyről lett elnevezve. A csárdával szemben a patakon korábban négy malom is állt. Ma már csak egyet, az úgynevezett Bika-malmot láthatjuk.

A Gyöngyösi csárda ma is várja vendégeit. A vendégeknek a hagyományos és tájjellegű ételek mellett a környéken termelt jófajta jellegzetes zamatú borokat kínálják. A jó ízeket kellemes cigányzene, lovaglás és kocsikázás teszi még élvezetesebbé. Májustól októberig minden nap műsorral várják a vendégeket.

Csikósbemutató, cigánytáncok vagy magyaros folklórprogram biztosítják a jó hangulatot. Lehetőség van lakodalmak és zártkörű rendezvények lebonyolítására is.

Gyöngyös-Farm Kft. Lovardája

A Gyöngyösi betyárcsárda mellett épült lovarda szép környezetben kínál lehetőséget a lovaglás szerelmeseinek.

Aranyalma étterem

2000-ben nyitott a Sümegi út mellett lévő modern pince étterem. A rendkívüli igényességgel berendezett étterem idény jelleggel működik, de egész évben lehetőséget kínál családi és egyéb rendezvények lebonyolítására, esküvők rendezésére.

Fehérszőlők fogadó

1995-től várja vendégeit Rezi Szőlőhegyen a Kápolna út mentén épült fogadó. A fogadó májustól-októberig várja a vendégeket, hogy részükre a házias ételek elfogyasztása után borkóstolást biztosítsanak a Reziben termelt kellemes zamatú borfajtákból.

Hegyi műemlék pince

A pince a Festetics család tulajdonában volt, jelenleg magántulajdonban áll, mely felújítás után szép kirándulóhellyé válhatna.

Templom, temető, plébánia

A faluba beérve megpillantjuk a templomot, mely ma már szépen felújítva ismét a település éke, és melyben az ide látogató turisták is gyönyörködhetnek.

Az épületnek csodás akusztikája van, így nyáron hangversenyek megrendezésére is sor kerül.

A templom mögött elterülő temetőben szépen megmunkált 80-100 éves, rezi homokkőből faragott síremlékek idézik a néhai reziek igényességét és vallásosságát. A legrégebbieket, melyek elhagyatottan álltak beépítették a temető támfalába, hogy megvédjék őket a pusztulástól, és egyben szebbé tegyék a temető bejáratát. Az egyik legszebb még ma is a temetőben található. 1919-ből származik és egy majdnem ember nagyságú angyalt ábrázol, mindkét kezében rózsacsokorral.

A Szent Donát kápolna

A szőlőhegyen már 1785-ben kápolna állt. A mai Szent Donát kápolnát a szőlősgazdák építették 1866-ban, neoromán stílusban. Alacsony tornya minden oldalán egy-egy hangrés található. A tetőt jobb és bal oldalt két kőből faragott szobor díszíti. A bal oldali Szent Donát püspököt ábrázolja. A toronyláb homlokzati részét két oszlop alkotja.

A kápolnához vezető hegyi út mentén a századforduló idején több kökeresztet is állítottak, melyek nagy részét helyi mesterek készítették a határban fellelhető homokkőből. Ezeket az emlékeket az elmúlt években felújították, sőt számuk is gyarapodott. 1997-ben egy Mária emlékkápolnát szenteltek fel a Fehérszőlők és Felsőköves dűlők elágazójában.

1994-ben a hegy védőszentjének tiszteletére egy szép Orbán szobrot állítottak fel a Hegykapuban.

SWOT analízis:

	Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Korlátok
1	Jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező település.	1 A kereskedelmi és vendéglátóhelyek száma, minősége. Kerékpárút hiánya.	1 Kereskedelmi és vendéglátó egységek számának és színvonalának növelése.	1 Helyi tőke hiánya, az önkormányzat korlátozott anyagi lehetőségei
2	Szennyező hatásoktól mentes, csendes kultúrált környezet.		2 Borturizmus, vadászturizmus, kirándulóturizmus fejlesztése.	
3	Számtalan természeti, művi és helyzeti adottsággal rendelkezik.	Nem bemutatathatók, nincs tanösvény.	3 A turizmus különböző válfajainak lehetőségeit fel kell mérni és a fejlesztéseket annak megfelelően kell elvégezni.	
4	Idegenforgalmat ellátó szolgáltatások bővülése.	Szervezetlenek a helyi szobakiadók, nincs helyi szervezet, iroda.	4 Kerékpárút építése.	

5.3.2 Feladatok:

- A borturizmus fejlesztése, borút létrehozása, az értékes pincék védelme és bemutatása, borturizmust szolgáló létesítmények kialakítása.
- Vár turisztikai hasznosításának erősítése.
- Termálfalu, szálloda kialakításának a lehetőségét vizsgálni kell. Esetleg üdülőfaló kialakítása.
- Vadász és kiránduló turizmus fejlesztése.
- A kerékpáros turistaforgalom fogadására, szükséges kiépíteni a belterületen belül a kerékpárutakat, valamint a szomszédos települések irányába, illetve a balatoni kerékpárúttal összekötni!
- A szállásférőhely biztosítása, illetve bővítése, szobakiadók összefogása, szervezetség megteremtése.
- Pihenést, szórakozást szolgáló területek fejlesztése, bővítése, figyelemmel arra, hogy az egyes terület-felhasználási kategóriák, funkciók ne zavarják egymást.
- Jóléti víztározó kialakítása.

5.4 Kereskedelem, szolgáltatás

5.4.1 Helyzetleírás

A település kereskedelmi, szolgáltató hálózata Rezi jelenlegi igényeit kielégíti. Jelenleg 3 kis eladótérrel rendelkező élelmiszerüzlet, egy vegyesbolt (ruházat és papír), 1 cukrázda, 2 italbolt, egy étterem és egy csárda elégíti ki a helyi igényeket. A posta mellett a pénzügyeket a Hévíz és Vidéke Takarékszövetkezet helyi

fiókjában tudják intézni a helybeliek. Három kisebb gáz cseretelep is működik a településen. Tüzeptelep, illetve benzinkút legközelebb Cserszegtomajon, illetve Keszthelyen található. További hiányzó kereskedelmi funkciók a közeli Keszthelyen és Hévízen érhetőek el. A legközelebbi tűzoltóság Keszthelyen van. Idegenforgalom szempontjából fontos szerepet tölt be a megfelelő színvonalú kereskedelmi- és vendéglátóhelyek biztosítása.

SWOT analízis:

Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Korlátok
1 Az alapvető termékek és szolgáltatások elérhetőek a településen.	Korlátozott választék, magas árak.	1 A közeli városokban elérhetőek a nem kapható áruk, szolgáltatások.	
		2 Lakosságszám növekedésével új kereskedelmi egységek jöhetnek létre.	

5.4.2 Feladatok:

- **A település területén biztosítani kell a lehetőségét annak, hogy bárki kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységet folytathasson, amennyiben azzal nem zavarja környezetét.**
- **A község 031/1.,/2.,/3.,/6.,/18.,/19. hrsz-ú ingatlanain kereskedelmi, szolgáltató terület kialakításának lehetőségét vizsgálni kell.**
- **Benzinkút létesítésének lehetőségét meg kell teremteni. (Sümegei út, Zalaszántó-Sümegei út kereszteződése körül)**

6. Lakóterületek fejlesztése

6.1 Helyzetleírás

A hatályon kívül helyezett rendezési terv mintegy 80 új lakóterületet jelölt ki a település belterületén. Ezekre a területekre házhelyrendezési terv készítését is előírták. A rendezési terv készítése óta, a belterület déli határán újabb 100 lakótelek került kijelölésre, amelyek egy része mára beépült.

A település vezetése programvázlatában kérte új házhely kialakítások lehetőségének vizsgálatát. A kialakult település beépíthető területeinek bővítése a meglévő belterülethez csatlakozóan, arányos mértékben támogatható. A hagyományos, helyi településszerkezethez igazodó, a meglévő úthálózat kiegészítésével jelölhető ki új beépítésre szánt lakóterületek. Részben a külterület beépíthető területbe vonásával van mód új lakó, illetve üdülőtelkek kialakítására. Figyelembe véve a jelenleg még foghíjon lévő telkeket, illetve a hatályon kívül helyezett rendezési tervben javasolt új lakótelkek számát.

Ennek megfelelően lakóterületi kialakítások vizsgálata szükséges:

- A belterülettől délre, a 047/10.,/11.,/12.,/13. és a 048/11.,/12.,/13.,/14. hrsz-ú „Csalit” nevű településrészen,

- Ugyancsak a belterület déli szomszédságában, a fent említett területek nyugati irányú kiterjesztésével, a 041/5.,/6. hrsz-ú területek felhasználásával,
- A „Kicsiháza nyugati” és a „Kicsiháza keleti” elnevezésű településrészekben,
- A belterület északnyugati határában, a 0137/1.,/2.,/3.,/4.,/5.,/6. hrsz-ú ingatlanokon.

A már felmerült igényeknek megfelelően lehetőséget kell teremteni a településen „üdülőfalú”, nyugdíjas „falú” kialakítására is. A telepítés feltételeként kell szabni a közúti kapcsolattal, a vízvezetékekkel, az elektromos energiával való ellátást, illetve a közműves szennyvízcsatorna (és szennyvíztisztító telep) kiépítését.

SWOT analízis:

Erősségek		Gyengeségek		Lehetőségek		Korlátok	
1	Növekvő lakosság-szám.	1	Beépíthető ingatlanok alacsony száma.	1	Új lakóterületek kialakítása.	1	Az önkormányzat korlátozott anyagi lehetősége.
2	Kellemes zavaró hatásoktól mentes lakókörnyezet.	2	A beépíthető ingatlanok alacsony száma.	2	Közparkok, játszótérek kialakítása, zöldterületi jelleg megtartása, erősítése.	2	Magán tulajdonban lévő ingatlanállomány, finanszírozási korlátok.

6.2 Feladatok:

- **Új lakóterületek kialakítása.**
- **Színvonalas közösségi terek, játszótér, sportpálya, park kialakítása, laza, szellős, zöld területekkel tarkított beépítés megőrzése.**
- **A kedvező környezeti állapotot meg kell őrizni. Védni kell a település helyi építészeti értékeit, az arra érdemes értékek megőrzése érdekében, helyi önkormányzati rendeletet kell alkotni, továbbá kilátásvédelmi munkarész elkészítését kell szorgalmazni.**

7. Intézmények

7.1 Helyzetleírás

Rezi 1989-től vált közigazgatásilag önállóvá. A községben 8 osztályos iskola működik. Az iskolában 3. osztálytól német nyelv, 4. osztálytól informatika oktatás folyik. Művészeti oktatás is bevezetésre került, melyben képzőművészet, dráma szakokon történik oktatás, a keszthelyi Család Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola kihelyezett tagozataként. Igény esetén angol nyelv tanulására is lehetőség nyílik.

Az iskola épületében kapott helyet a községi könyvtár.

Az óvodában két vegyes csoport működik. Az alacsony gyermeklétszám miatt 3 fő óvodapedagógus és 2 fő dajka látja el a nevelési-gondozási feladatokat.

Az óvoda a néphagyományok keretébe foglalt, az "óvodai nevelés a művészetek eszközével" c. program adaptálásával készítette el saját helyi pedagógiai programját.

A település egészségügyi alapellátását egy háziorvos biztosítja, napi rendszerességgel. Gyermekorvos, fogorvos nincs a településen. Védőnői szolgálatot 1 fővel biztosítanak a településen, míg a körzeti betegápoló Reziben is tevékenykedik. A kórházi ellátás Keszthelyen, illetve Hévízen biztosított.

A településen található 120 férőhelyes művelődési ház alkalmas arra, hogy a helyi kulturális élet egyik központjává váljon. Alapszolgáltatási központ működik.

A községben a posta megfelelően működik, illetve Takarékszövetkezet is található a településen.

Rezin található temető bővítésre nem szorul, a szabad területek felparcellázásával elegendő hely biztosítható. A temetőben ravatalozó is található. A temetőben az urnafalas temetkezést is biztosítani kell, urnafal építésével.

SWOT analízis:

Erősségek		Gyengeségek		Lehetőségek		Korlátok	
1	Megfelelő intézményellátottság..	1	Az intézményeknek helyet adó épületek nagyrészt kisebb-nagyobb mértékben felújításra szorulnak.	1	A meglévő intézmények fejlesztése.	1	Az intézmények működtetési és karbantartási költségeit nem fedezik az átadott állami források.
2	Egyre erősödő lakossági igények.			2	Tornaterem kialakításának lehetősége.		

7.2 Feladatok

- A meglévő intézményeknek helyet biztosító épületek műszaki állapotára kell jelentős hangsúlyt fektetni.
- A község hosszú távú tervei között szerepel egy tornateremnek a kialakítása is.

8. Közlekedés

8.1 Helyzetleírás

Rezi a térség közlekedési hálózatába a Cserszegtomajon áthaladó (73162. számú) rezi bekötőúton keresztül csatlakozik. A település keleti határán halad át a 71. sz. főútról leágazó Keszthely-(Hévíz)-Sümeg összekötőt.

A szőlőhegy úthálózata a korábbi dűlőutak helyén, helyben fejlődött ki. Ebből adódóan az utak szűkek, sok helyen nem alkalmasak kétirányú forgalomra. A szőlőhegyen nem indokolt a közlekedési hálózat bővítése, a meglévő utakat kell a lehetőségekhez mérten szélesíteni, ahol ez nem lehetséges az egyirányú forgalmi rendet célszerű bevezetni.

Rezi tömegközlekedését buszjáratokkal biztosítja a Zala Volán RT. Naponta 15 járatpár közlekedik Keszthelyről Cserszegtomajon át. A járatok a településen fordulnak meg és közlekednek vissza Keszthelyre. A buszok reggel és délben túlszűfoltak. Este viszont tömegközlekedési eszközökkel nem lehet elérni a települést. A tömegközlekedés problémáját az adja, hogy a buszok Rezit csak Keszthellyel kötik össze, ami közben nagy igény lenne a települést közvetlenül Hévízzel összekötő járatpárok forgalomba állítására is. További igény, hogy a Rezibe közlekedő buszok Cserszegtomajon ne érintsenek minden településrészt, hanem közvetlenül haladjanak Rezibe.

A települést vasútvonal nem érinti, legközelebbi megállóhely Keszthelyen található.

Rezin jelenleg nem található kerékpárutat. A jelenlegi igényeknek, különösen az idegenforgalmi igényeket is figyelembe véve feltétlenül szükséges ezek kialakítása.

A községből levezető un. Cseri út, amely a Keszthelyi-Sümegi útra vezet, kiszélesítése és tömegközlekedésre alkalmassá tétele célszerű lenne, mivel így a buszjáratok, Zalaszántó, Sümeg irányában is közlekedhetnének. Célszerű lenne a Rezi-Várvölgy összekötő út kiépítése, amely a buszközlekedést is javítaná.

SWOT analízis:

Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Korlátok
1 Jó megközelíthetőség.	1 Kerékpárutak hiánya.	1 Kerékpárutak építése Hévíz és a Balaton irányába.	1 Az önkormányzat saját költségvetéséből nem tudja finanszírozni a szükséges beruházásokat.
	2 A belterületi utak felújításra szorulnak.	2 A tömegközlekedés átszervezése.	

8.2 Feladatok

- **Kerékpárút építése a szomszédos települések irányába, valamint a belterületen is meg kell oldani a gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságos elvezetését.**
- **A Cserszegtomaj – Keszthely összekötő út felújítása.**
- **A község buszközlekedésének optimalizálása.**

9. Közművek

9.1. Helyzetleírás

A település vízellátása a jelenlegi igényeket kielégíti, de fejlesztése az új épületek kialakításának ütemében feltétlenül indokolt. A regionális vízrendszerből a megnövekedő igények is biztosíthatók. A volt zártkerti területek részleges beépítése utáni vízigényeket – tekintettel a település önálló vízbázissal nem rendelkezik – csak jelentős átemelő-víztározó kapacitásbővítéssel lehet biztonságosan megoldani.

A község szennyvíz-elvezető hálózata kiépült. A szennyvizet a Cserszegtomaji gerinchálózatra való rácsatlakozással vezetik el, melynek befogadója a keszthelyi tisztítómű.

A domborzati viszonyokból adódóan problémát okoz a csapadékvíz elvezetés. A jelenlegi csapadékvíz árok és csatornahálózat hiányos, egyes területeken egyáltalán nem épült ki. Szükséges a település teljes területén kiépíteni a csapadékvíz csatorna és árokhálózatot. A csapadékvizet a Csókakő-patakba, és a Gyöngyöspatakba, mint befogadóba kell vezetni.

Az elektromos ellátást az igényeknek megfelelően bővíteni kell. A Kőmell, Finta, Mohos, Kicsiháza területen az elektromos hálózat nincs kiépítve. Ellátásuk új 20 kV-os hálózattal, trafóállomások kiépítésével lehetséges. A meglévő hálózat a várható újabb fogyasztók kiszolgálására nincs felkészítve, hálózatátépítést, transzformátor besűrítési munkát igényel bővítése.

A településen biztosított a gázellátás.

A távközlési szolgáltatás az igényeknek megfelelően biztosítható.

A mobiltelefon szolgáltatók hálózata elérhető a település területén. A kábeltelevízió hálózat is kiépítésre került a községben.

A település a kommunális hulladékot, a Keszthelyi Városüzemeltető Kft. a tapolcai lerakó telepre szállítja.

A szőlőhegy területén a víz, a villany biztosított, illetve gázbekötések kialakítása is lehetséges.

SWOT analízis:

Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Korlátok
1 A kommunális közművek kiépítése folyamatos megvalósul a településen.	1 Csapadékvíz-elvezető árokrendszer részleges megléte.	1 Csapadékvíz-elvezető árokhálózat folyamatos karbantartása, teljeskörű kiépítése.	1 Az önkormányzat korlátozott anyagi lehetőségei.

9.2 Feladatok

- **A csapadékelvezető árokrendszer teljes kiépítéséről gondoskodni kell, karbantartására folyamatosan nagy hangsúlyt kell fektetni.**
- **Az új közművek építéséhez helyet kell biztosítani a közterületeken, és figyelmet kell fordítani a műtárgyak településképet legkevésbé zavaró kialakítására.**
- **A külterületen is meg kell teremteni a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését.**

9. Környezetvédelem

10.1 Helyzetleírás

Rezi belterületén található telephelyek zajkibocsátási értéke a megengedettnél nem magasabb, a község területén jelenleg nincs jelentős zavaró ipari és mezőgazdasági eredetű környezetszennyezés.

A településen olyan jellegű és volumenű tevékenységet nem folytatnak, amelyből jelentős mennyiségű termelési hulladék keletkezik, a kis mennyiségre tekintettel, a kommunális hulladékkal együtt a regionális lerakóba kerülnek. A településen a legnagyobb környezetvédelmi probléma a közlekedésből származó szennyezés, illetve a forgalom által okozott zajszennyezés a meghatározó.

A település ivóvízellátása vezetékes rendszerről hosszútávon biztosított.

A csapadékvíz elvezető hálózat teljes kiépítéséről, a nyílt árokrendszer rendszeres karbantartásáról, tisztításáról gondoskodni kell.

A kommunális szennyvizet a kiépített szennyvízcsatornán keresztül a keszthelyi tisztítóba juttatják. A településen a fűtés jelenleg még vegyes rendszerű, de a földgázhálózat már kiépült.

A településnek most készül a környezetvédelmi programja, a hulladékgazdálkodási terve elkészült.

10.2 Feladatok

- **A község környezeti állapotát meg kell őrizni, és javítására kell törekedni.**

- **Szelektív hulladékgyűjtés megvalósításához hulladékgyűjtő szigetek kijelölése.**

10. Feladatok összefoglalása:

11.1 Településrendezési terv készítése során megoldandó feladatok:

- A meglévő mezőgazdaság, szőlő – és gyümölcs - termelés fenntartása, támogatása.
- A volt major területének bővítési lehetőségének biztosítása.
- A jelenleg is működő vállalkozások bővítésének és az esetlegesen új kisvállalkozások indításának lehetőségét továbbra is biztosítani kell.
- A község kedvező környezeti állapotának megőrzése, érdekében csak a környezetet a minimális, mértékben terhelő ipari, illetve mezőgazdasági feldolgozó üzemek települését szabad támogatni.
- A borturizmus fejlesztése, borút létrehozása, az értékes pincék védelme és bemutatása, borturizmust szolgáló létesítmények kialakítása.
- Vár turisztikai hasznosításának erősítése.
- Termálfalu, szálloda kialakításának a lehetőségét vizsgálni kell. Esetleg üdülőfaluk kialakítása.
- Vadász és kiránduló turizmus fejlesztése.
- A kerékpáros turistaforgalom fogadására, szükséges kiépíteni a belterületen belül a kerékpárutakat, valamint a szomszédos települések irányába.
- A szállásférőhely biztosítása, illetve bővítése
- Pihenést, szórakozást szolgáló területek fejlesztése, bővítése, figyelemmel arra, hogy az egyes terület-felhasználási kategóriák, funkciók ne zavarják egymást.
- **A település területén biztosítani kell a lehetőségét annak, hogy bárki kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységet folytathasson, amennyiben azzal nem zavarja környezetét.**
- **A község 031/1.,/2.,/3.,/6.,/18.,/19. hrsz-ú ingatlanain kereskedelmi, szolgáltató terület kialakításának lehetőségét vizsgálni kell.**
- **Új lakóterületek kialakítása.**
- **Színvonalas közösségi terek, játszótér, sportpálya, park kialakítása, laza, szellős, zöld területekkel tarkított beépítés megőrzése.**
- **A kedvező környezeti állapot meg kell őrizni. Védeni kell a település helyi építészeti értékeit, az arra érdemes értékek megőrzése érdekében, helyi önkormányzati rendeletet kell alkotni, továbbá kilátásvédelmi munkarész elkészítését kell szorgalmazni.**
- A meglévő intézményeknek helyet biztosító épületek műszaki állapotára kell jelentős hangsúlyt fektetni.
- A község hosszú távú tervei között szerepel egy tornateremnek a kialakítása.
- **Kerékpárút építése a szomszédos települések irányába, valamint a belterületen is meg kell oldani a gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságos elvezetését.**
- **A Cserszegtomaj – Keszthely összekötő út felújítása.**
- **A község buszközlekedésének optimalizálása.**

- **Jóléti víztározó kialakítása.**
- **A csapadékelvezető árokrendszer teljes kiépítéséről gondoskodni kell, karbantartására folyamatosan nagy hangsúlyt kell fektetni.**
- **Az új közművek építéséhez helyet kell biztosítani a közterületeken, és figyelmet kell fordítani a műtárgyak településképet legkevésbé zavaró kialakítására.**
- **A község környezeti állapotát meg kell őrizni, és javítására kell törekedni.**
- **Szelektív hulladékgyűjtés megvalósításához hulladékgyűjtő szigetek kijelölése.**

11.2 Kis anyagi ráfordítással az önkormányzat által önerőből rövidtávon megvalósítható feladatok:

- A meglévő mezőgazdaság, szőlő – és gyümölcs - termelés fenntartása, támogatása.
- A jelenleg is működő vállalkozások bővítésének és az esetlegesen új kisvállalkozások indításának lehetőségét továbbra is biztosítani kell.
- A község kedvező környezeti állapotának megőrzése, érdekében csak a környezetet a minimális, mértékben terhelő ipari, illetve mezőgazdasági feldolgozó üzemek települését szabad támogatni.
- **A település területén biztosítani kell a lehetőségét annak, hogy bárki kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységet folytathasson, amennyiben azzal nem zavarja környezetét.**
- **Színvonalas közösségi terek, játszótér, sportpálya, park kialakítása, laza, szellős, zöld területekkel tarkított beépítés megőrzése.**
- **A kedvező környezeti állapot meg kell őrizni. Védni kell a település helyi építészeti értékeit, az arra érdemes értékek megőrzése érdekében, helyi önkormányzati rendeletet kell alkotni, továbbá kilátásvédelmi munkarész elkészítését kell szorgalmazni.**
- **A község buszközlekedésének optimalizálása.**
- **A község környezeti állapotát meg kell őrizni, és javítására kell törekedni.**
- A borturizmus fejlesztése, borút létrehozása, az értékes pincék védelme és bemutatása, borturizmust szolgáló létesítmények kialakítása.
- A kulturális programok bővítése és azok lakossági igényeknek megfelelő kiválasztása fontos feladat.

11.3 *Közepes anyagi forrásigényű az önkormányzat anyagi lehetőségeit meghaladó feladatok, fontossági sorrendben:*

- A volt major területének bővítési lehetőségének biztosítása.
- Vár turisztikai hasznosításának erősítése.
- Vadász és kiránduló turizmus fejlesztése.
- A kerékpáros turistaforgalom fogadására, szükséges kiépíteni a belterületen belül a kerékpárutakat, valamint a szomszédos települések irányába.
- A szállásférőhely biztosítása, illetve bővítése
- **A község 031/1.,/2.,/3.,/6.,/18.,/19. hrsz-ú ingatlanain kereskedelmi, szolgáltató terület kialakításának lehetőségét vizsgálni kell.**
- **A csapadékelvezető árokrendszer teljes kiépítéséről gondoskodni kell, karbantartására folyamatosan nagy hangsúlyt kell fektetni.**
- A meglévő intézményeknek helyet biztosító épületek műszaki állapotára kell jelentős hangsúlyt fektetni.
- **Szelektív hulladékgyűjtés megvalósításához hulladékgyűjtő szigetek kijelölése.**
- **A rendezett településkép kialakítása érdekében fontos feladat az utcák faállományának egységesítése, útfásítás, valamint közparkok, szabadidős létesítmények kialakítása.**
-

11.4 *Nagy pénzügyi ráfordítást igénylő az önkormányzat anyagi forrásait meghaladó feladatok, fontossági sorrendben:*

- **Új lakóterületek kialakítása.**
- A község hosszú távú tervei között szerepel egy tornateremnek a kialakítása.
- **Kerékpárút építése a szomszédos települések irányába, valamint a belterületen is meg kell oldani a gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságos elvezetését.**
- **A Cserszegtomaj – Keszthely összekötő út felújítása.**
- **Jóléti víztározó kialakítása.**

- **Rezi, 2005. június 6.**

Hegedűs Lóránt
jegyző

Cserép Gábor
polgármester

12. Zárszó

A településfejlesztési koncepció kidolgoztatását követően, az elfogadott koncepcióra épített új településrendezési terv adhat megfelelő műszaki keretet a különböző hasznosítási alternatívák vonzására, befogadására. A fejlődés, a megfelelő településüzemelés alapvető fontosságú eleme az infrastruktúra kiépítése, az utak korszerűsítése, illetve a megfelelő szintű települési marketingmunka lebonyolítása.

A települési adatszolgáltatás alapján fogalmazta meg a tervezői kollektíva Rezi fejlesztési koncepciójának alapelveit. A Képviselő-testületi megvitatás (kiegészítés, javítás) és jóváhagyás után válik a koncepció a település fejlesztési stratégiájává. A koncepcióra építve (mint tervezési programra) készíthető el Rezi szabályozási terve és állítható össze a helyi építési szabályzat.

Záradék:

Rezi Község Önkormányzata Képviselő-testülete Rezi Község Településfejlesztési Koncepcióját 100/2005. (IX.08.) határozatával elfogadta.

Rezi, 2005. szeptember 9.

Cserép Gábor
polgármester