

Balatonhenye

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FEJLESZTÉSI TERV

ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Megbízó



Balatonhenye Önkormányzata
8275 Balatonhenye Kossuth utca 54.
Kulin Miklós György polgármester
Mobil: +36-20/943-83-34
Email: polgarmester@balatonhenye.hu

Tervező:

LAPOSA MŰHELY Kft.
8261 Badacsony, Római út
197.
Mobil: 20/913-84-00
<https://tajterv.webnode.hu/>

2024. május

BALATONHENYE TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

Balatonhenye tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település teljes területére kiterjedő, a környezeti, társadalmi, gazdasági adottságokra alapozott, a 2021. évi XXXIX. törvényben meghatározottak szerinti településfejlesztési terv készül.

Ez a településfejlesztési terv a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid-, közép- és hosszútávra rendszerbe foglalja a településfejlesztési célokat. Tartalmazza Balatonhenye jövőképét, a jövőkép megvalósítása érdekében szükséges fejlesztési célokat, feladatokat, fejlesztési akcióterületeket. A településfejlesztési terv ezen túl javaslatot tesz a fejlesztési területek hasznosításának jellegére, módjára az egyes területek meghatározásával együtt.

A jövőkép feladata egyértelműen és integráltan bemutatni a településfejlesztési célok megvalósítását követően létrejövő jövőbeni állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül.

A jövőkép – amely tulajdonképp a hosszú távon elérni kívánt állapot – tartalmazza a főbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezet és a társadalom minőségének javítása céljából javasolt intézkedéseket.

A fejlesztési terv stratégiai fejezete határozza meg a jövőkép megvalósulása érdekében szükséges rövid-, közép- és hosszú távú fejlesztési célokat, azok összefüggéseit, valamint a célokhoz tartozó fejlesztési, beavatkozási területeket és az épített és természeti örökség védelmének követelményeit.

A stratégiát követő cselekvési program munkarész tartalmazza a fejlesztési feladatokat, az önkormányzat által elfogadott tervek és gazdasági programok alapján. A fejlesztések pénzügyi tervét, ütemezését az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján foglalja össze a terv.

A tervezett fejlesztések a fejlesztési tervlapon jelennek meg, amely a teljes közigazgatási területre meghatározza a fejlesztési területeket, a fejlesztések térbeli összefüggéseit, valamint a település működéséhez szükséges infrastruktúra elemek térbeli kialakítását.

2. A JÖVŐKÉP MEGHATÁROZÁSA

A 2020-ban készített Megalapozó Vizsgálat, a helyzetelemzés és helyzetértékelő munkarészek tartalmazzák Balatonhenye gazdasági, társadalmi, infrastrukturális helyzetét, a településre jellemző folyamatokat. Ezen anyagok alapján jelen Településfejlesztési Tervben meghatározásra kerül Balatonhenye jövőképe és az a célrendszer, ami hosszú távon iránymutatásul szolgál az egész helyi közösség és a település döntéshozói számára, s amely alapul szolgálhat különböző pályázatokhoz is. Az Önkormányzat Balatonhenye jövőképét az

ott élők, ott üdülők véleményének ismeretében dolgoztatta ki, a járvány szabta szűkebb kommunikációs keretek között.

A jövőkép kidolgozásakor figyelembe lettek véve a magasabb rendű tervek, törvények a 2014-ben elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió, a 2020-ban átdolgozott Balaton kiemelt térség Fejlesztési Program koncepciója, valamint a Veszprém Vármegyére vonatkozó 2021-ben készült és a 34/2021 (IV.21.) határozattal elfogadott fejlesztési és stratégiai program. Balatonhenye 2020-2024 közötti időszakra készült gazdasági programjában szereplő fejlesztéseket is tartalmazza a településfejlesztési terv.

A Balaton-térségre készült koncepció – amely összhangban van az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióval (OFTK), a térség jövőképét az alábbi mondatban összegezte: „A Balaton a természetesség és a magas életminőség egysége középeurópai mintarégiója” kell legyen.

A fenti jövőkép szerint a Balaton testi, szellemi, társadalmi megújulást adó térség, amely kiemelkedő példája a környezet és a társadalom egységének, ahol az itt élők úgy formálják a természetes és épített környezetet, a közösségeket, a gazdaságot, hogy az biztosítja a fenntartható életminőséget, jólétet. A négy alappillér: a megújuló képesség, a természetesség, a fenntarthatóság és az egészség.

A térségi fejlesztési célokat és a falu adottságait – nyugodt, egészséges lakókörnyezet, emberközpontú, vonzó, történelmi hangulatú települési arculat, védett természeti terület, harmonikus tájkép stb., - figyelembe véve Balatonhenye jövőképe a következőképp fogalmazható meg:

Balatonhenye – az értékes táji környezetben fekvő falu – legyen az a település, ahol a táji-természeti értékek, a sajátos falukép, az egyedi építészeti értékek, a falusias hangulat megőrzésén, a helyi közösség gazdasági megerősödésén alapuló értékőrző fejlődés következik be, és így fejlődik kulturális hagyományait megtartó, otthont adó, magas minőségi színvonalú lakó- és üdülő településsé, a szelíd turizmus központjává. Kiemelt fontosságú a hagyományos vidéki épített és természeti környezet és a minőségi turizmus, a minőségi fejlődés dinamikus egyensúlyának megteremtése.

2.1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉST MEGHATÁROZÓ FŐBB ELVEK

A főbb fejlesztési elvek, a Balaton térség 2020-ban felülvizsgált, módosított Fejlesztési program elveinek figyelembevételével kerületek meghatározására. Balatonhenye jelentős természeti, termelési, kulturális és épített örökséggel rendelkezik, amelynek megőrzése és fenntartható hasznosítása a további fejlesztések alapja. Az értékekkel történő gazdálkodás, a helyiek jólétének növelésével, innovatív módszerek alkalmazásával lehetséges.

A településfejlesztési terv kidolgozásakor a leginkább meghatározó elvek a következők:

2.1.1. A hagyományos táji-természeti, kulturális értékek megőrzése

A hagyományok tisztelete alapelv, az emberi lét, az adott közösség történelmének, eddigi életének, gazdálkodásának, tájban kifejtett termelő munkájának alkotásának tiszteletben tartását jelenti.

Balatonhenye esetében a hagyománytisztelet meg kell jelenjen a tájhasználatot megőrző gazdálkodás fejlesztésében, annak kiemelt támogatásában, a meglévő építészeti értékek megőrzésében, felújításában, az egyes épületek esetében éppúgy, mint a településkép, településszerkezet esetében, valamint a tájképi, természeti adottságok tudatos formálásában. Az együttélés a természettel, a hagyományos gazdálkodás magasabb színvonalon történő megújítását, a táji-természeti adottságok fokozott védelmét és tudatosabb bemutatását, a természetkímélő tájgazdálkodás megvalósítását jelenti. Balatonhenyén, a Balaton-felvidék közepén a tájban való lét, a természetben élés, a mezőgazdasági termelés évszázadokon keresztül jellemezte az itt élők életét. Sajnos, ahogy a vizsgálatban is kiemeltük, a mezőgazdasági termelés mára már itt elveszítette a jelentőségét, a hagyományos tájat kialakító, formáló gazdálkodás az elmúlt fél évszázadban erősen visszaesett, és megindult a táj visszaalakulási folyamata. Ma ez a visszatermesztetés kínálja a lehetőséget a természetjárás, a szelíd turizmus egyéb formáinak a fejlesztésére.

A rendszer és tulajdonváltás következtében a falu lakosai csak részben tulajdonosai a külterületi földeknek, amely oda vezetett, hogy a falu és külterülete közötti szerves kapcsolat meglazult és nem mindenki érzékeli a természetkímélő tájgazdálkodás fontosságát.

Ugyanakkor Balatonhenye közigazgatási területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park és a Világörökség Várományos Terület része is, és ezért is fontos a HÉSZ-ben a tájhasználatot kiemelten szabályozni, mégpedig úgy, hogy a szabályozás ne nehezítse az itt gazdálkodó, termelők munkáját életét és ugyanakkor segítse a visszatermesztetés folyamatát, s a szelíd turizmus kibontakozását. A fenti okokból is javasoljuk Balatonhenye teljes területét a Világörökség Várományos terület övezetébe besorolni.

Figyelmet kell fordítani az állattartás, a mezőgazdaság fejlesztésére, a hagyományos mesterségek felélesztésére. A Megalapozó Vizsgálat megállapította, hogy a kiváló adottságok ellenére a szőlő- és bortermelés az utolsó óráit éli Balatonhenyén és bizonytalan az egykor nagyhírű állattenyésztés feltámasztása is.

Balatonhenye jellegzetes, a Káli-medence népi és nemesi építészetére jellemző épületállománnyal rendelkezik. A műemlékek mellett, a kúriák, a lakóházak, présházak között számos helyi védelemre érdemes épület van a településen. A településkép-védelmi rendeletet megalapozó TAK külön övezetbe sorolta a belterület épületekkel jellemezhető részét, és így szándékozott megőrizni az egységes településképet. Az értékek védelméről ma a településkép védelméről szóló rendelet rendelkezik.

Rendkívüli értéke volt Balatonhenyének a jellegzetes Balaton-felvidéki tájkép, a falu előtt elhelyezkedő szőlőhegy látványa. Most a szőlőkultúra helyett a gyümölcsös, kertés tájjelleg

megőrzését kell megcélózni a tájhasználat szabályozásával, a tájtól idegen látványú épületek tiltásával.

2.1.2. Az életminőség javítása, vonzó környezet kialakítása

Balatonhenye a falun átfolyó patakka, a jellegzetes Balaton-felvidéki, kőből épült lakóházakkal, a hagyományos faluképpel egy egyedi hangulatú település. A történelmi értékek egy teljesen közművesített, széles sávú internet elérést is biztosító faluban található, ahol a települési környezet részleteit kell tovább javítani és vonzóbbá tenni, fejleszteni kell a közterületi infrastruktúrát.

Ezek az építészeti hagyományok a jellegzetes falusias hangulat és a természettel való harmónia jelentik Balatonhenye legnagyobb vonzerejét, ezért azok megtartása a település szempontjából létkérdés. Tudatos szabályozással elő kell segíteni a gazdálkodást és az azt segítő építmények létesítését, a meglévő értékek megőrzését és meg kell akadályozni a történelmi települési arculatot bántóan megváltoztató, a Balaton-felvidék építészeti hagyományaitól eltérő jellegű építkezéseket. Az új épületeket, fásításokat, növénytelepítéseket, járdákat, vízvezető árkokat, egyéb infrastrukturális elemeket úgy kell elhelyezni, hogy azok mintegy láthatatlanul simuljanak bele a meglévő településszerkezetbe, településképebe.

Az újonnan beépítendő lakótelekeken is csak kizárólag hagyományos formájú, méretű, a Káli-medence építészetiével összhangban levő épületek építhetők, amint az több Káli-medencei, ill. Balaton-felvidéki településen immár alapvető követelmény.

2.1.3. Megújulás a gazdaságban, a társadalmi környezetben.

Az elmúlt három évtizedben megvalósult a magántulajdont tiltó, szocialista rendszer felszámolása. Mint minden radikális változás ez is hordoz feszültségeket és a külterület egy részének kevésbé gondozott jellege részben a nem végleges tulajdoni állapotoknak köszönhető. Balatonhenyén, mint a Balaton-felvidéken több helyen, a messziről érkezett embereknek volt tőkéje és bátorsága vállalkozni. Így született több vendégház és épül egy nagyméretű kúria, terjedelmes parkkal a kütyüi településrészen.

A megújulási folyamatot támogatni kell, de meg kell válogatni a fejlesztési szándékokat azért, hogy a település jellegét erősítő gazdasági, turisztikai fejlesztések valósulhassanak meg.

Elsősorban a kiváló adottságú borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozó kajori területeken lehetne komoly fejlesztést megvalósítani, s az állattartó major újbóli hasznosítása, egy állattartó gazdaság létrehozása is összhangban lenne a község adottságaival, hagyományaival.

2.1.4. Fenntartható fejlesztés

A megismert vélemények alapján mondhatjuk, hogy a helyiek Balatonhenye kiemelkedő értékének tartják a vonzó táji környezetet, a jellegzetes falusias települési arculatot, a csendes,

nyugodt, vidéki környezetet. A jövő szempontjából a többség egyetért a természeti-táji környezet, a falukép védelmével, a közösségi közlekedés javításával, a gazdasági, turisztikai fejlesztésekkel.

Mindezeket is figyelembe véve a fenntarthatóságra törekvő természetkímélő tájgazdálkodás, a visszatermesztetés, és az adottságokhoz a vidéki környezethez alkalmazkodó gazdasági, turisztikai fejlesztés lehetőségei a jövőkép fontos elemeit képezik.

Balatonhenyén ma zömmel szállásférőhelyek épülnek, épp ezért szükséges a turizmus tartalmát, kínálatát is bővíteni. Balatonhenye a kerékpárturizmus, a természetjárás erősítésével, tanösvények, túraútvonalak, lovagló utak létesítésével, felújításával, a fiatalokat szolgáló „turistaház” működtetésével, a falu közepén állott, többfunkciós kereskedelmi egység megújulásával, a Faluház újjáépítésével, a tó és környékének ökoturisztikai rehabilitációjával, egészségturizmust szolgáló intézmény létesítésével a Nemzeti Parkkal (pl. Geopark) és a többi Káli-medencei településsel turisztikai szolgáltatókkal együtt szervezett programokkal a szelíd turizmus központjává fejleszthető a Balaton-felvidéken.

3. STRATÉGIA

A Stratégia, a jövőkép megvalósítása érdekében tartalmazza a rövid-, közép- és hosszú távú településfejlesztési célokat, utalva azok összefüggési rendszerére, valamint a területi és ágazati célokkal való kapcsolatokra.

Megnevezi a fejlesztési, beavatkozási területeket és kiemeli az épített és a természeti örökség védelmének követelményeit.

3.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A jövőkép szerint Balatonhenyén, a gazdaság, a minőség és a szelíd turizmus erősítésén, a táji-természeti értékek megóvásán, a sajátos egyedi falukép megőrzésén, a helyi közösség megerősödésén alapuló értékőrző fejlődés következik be az infrastruktúra további fejlesztésével, amelynek megvalósítása érdekében a településfejlesztési elvekből, négy fő, Balatonhenye hosszú távú fejlődését meghatározó cél fogalmazható meg.

A fő településfejlesztési célok.

- Magas színvonalú turisztikai és egészségnevelő funkciók fejlesztésével, a települési funkció erősítésével az életminőség javítása
- Tájéki, természeti értékek bemutatása, megtartása, turisztikai jelentőségének növelése, a „visszatermesztetési” folyamat tudatos irányítása
- A települési környezet, az örökségi értékek, a hagyományos építészeti arculat, a vonzó településkép megőrzése, fejlesztése
- Műszaki, infrastrukturális, informatikai fejlesztések, a beépítésre szánt terület szabályozásával összhangban, közlekedési kapcsolatok javítása

3.1.1 Magas színvonalú turisztikai és egészségnevelő funkciók fejlesztésével, a települési funkció erősítésével az életminőség javítása

Balatonhenye adottságai és az érzékelhető folyamatok alapján kijelölhető szerepkör egy hagyományos, de egyre magasabb minőségű települési környezettel rendelkező, nyugodt életvitelt, pihenést nyújtó üdülőfaluként funkció. /A Megalapozó Vizsgálat megállapította, hogy Balatonhenye jellegzetes településképpel rendelkező, viszonylag kis méretű falusias település, ahol az üdülés terjedése egyre inkább meghatározó, a termelés, a gazdálkodás visszafejlődőben van/.

A kivételes értékű – Világörökség Várományos területbe tartozó – Káli-medence részeként, amennyire lehetséges a történelmi identitás erősítésével kell ezt a funkcióváltást, - a hagyományos gazdálkodó falusi településből az üdülő településsé történő átalakulást - tudomásul venni.

Az épített, valamint a kulturális értékek kiemelt védelme, a Káli-medence egyéb értékeivel való azonosulás is igen fontos, ezért meg kell akadályozni a mai épített és természeti környezet átalakulását és ezért a Világörökség Várományos területet a teljes beépítésre szánt területre ki kell terjeszteni.

Cél kell legyen, hogy a meglévő termelési lehetőségek – állattartás, szőlő-gyümölcs termelés – hasznosításával megpróbáljuk fenntartani a táj és a vidék alapjellemezőit. A műszaki, infrastrukturális és turisztikai fejlesztéseket, a lakóterület szabályozását pedig úgy kell megvalósítani, hogy az ne változtassa meg Balatonhenye sajátos hangulatát, és ne okozzon a település egyes részein túlhasználatot.

Az infrastruktúrájának a kor színvonalán történő kiépítése révén magas minőségű lakó- és üdülőkönyezetet kell létrehozni, amely alkalmas a humánszolgáltatások, az egészségnevelő, egészséget megőrző funkciók, a különböző turisztikai formák befogadására, amely által a lakosság életminősége is egyértelműen javul.

A hagyományos táj, az egyedi falusias környezet, a táji, természeti kulturális értékek párosulva a magas színvonalú infrastruktúrával, jó lehetőséget biztosítanak a nagyobb költségi hajlamú vendégeket kiszolgáló minőségi beruházások megvalósításához – pl.: egészségturizmus, gasztroturizmus, természetközeli (szelíd) turizmus- vadászat, lovaglás, természetjárás, geoturizmus, horgászturizmus, kerékpáros turizmus stb.

A fejlesztéseket gazdaságilag megalapozottan kell megvalósítani, az építményeket pedig a tájba illesztve, új értékeket alkotva kell megépíteni.

A mezőgazdaság fejlesztése nehéz kérdés. A szőlőkultúra a Káli-medencében és különösen Balatonhenyén, az elmúlt száz év alatt jelentősen visszaesett. A szocializmus idején telepített néhány tíz hektár szőlő kiöregedésével pedig gyakorlatilag megszűnt. A volt szőlőhegy 90 %-a távolabb lakó tulajdonosok kezén van, és a kertes-üdülő jelleg vált jellemzővé a szőlőtermelés helyett. Ez a folyamat az egykori szőlőhegyen a felaprózottság és a tulajdonosi szándékok következtében már nem fordítható vissza, de a családi méretű néhány tíz hektár nagyságú gyümölcs és szőlőtermesztés – megfelelő ösztönzés és gazdaságosság esetén - a meglévő ideális termőhelyekre tekintettel még megvalósítható.

A volt szőlőhegy, kertes mezőgazdasági terület esztétikus megjelenésű hétvégeken élő, kertes területként képzelhető el, ahol a felső, a szigorú védelmet jelentő, magterületbe tartozó beerdősödött területeket erdőbe kell sorolni.

Jelentős beruházással megújítható lenne az állattartás. Nemcsak a major épületeit hasznosítanánk ebben az esetben, hanem a nagykiterjedésű egykori legelőterületeket is. Tudnunk kell, hogy ez is egy olyan gazdasági kérdés, amely nem egy kis település fejlesztési terve, javaslatai alapján fog kedvezően megváltozni.

A települési funkció erősítéséhez, a turisztikai és egészségnevelő funkciók bővítéséhez szükséges a humánerőforrás fejlesztése. Balatonhenye ugyanakkor egy olyan település, ahol az Önkormányzat nem tart fenn önálló intézményt, mindössze a Polgármesteri hivatal és a Faluház -mint kiemelt közösségi színtér – áll a falu rendelkezésére. Sajnos jelenleg civil szervezet sem működik a településen.

A humánerőforrás fejlesztésének lényegét jelentő oktatásról, képzésről, intézményi kapacitás bővítésről ezért nemigen lehet a fejlesztési tervben beszélni.

A közösségi élet erősítése azonban ilyen körülmények között méginkább kiemelt feladat, különösen azért, mert Balatonhenye életében a közösség építése az egyre nagyobb számú új tulajdonos következtében folyamatos figyelmet kíván.

Az újonnan érkezők bevonása a közösség életébe az önkormányzat fontos feladata, amely a Faluház működtetésével igyekszik megteremteni a találkozás, az „együttlét” feltételeit. Ezért is szerepel kiemelt célként a Faluház felújítása, átépítése.

Stratégiai célként a helyi identitás tudat erősítése érdekében is szükséges

- közösségi programok, összejövetelek szervezése,
- a civil kezdeményezések támogatása
- a hagyományőrző, kulturális rendezvények rendszeres megrendezése

az ismeret bővítés céljából pedig

- képességfejlesztő és különböző szakmai tanfolyamok, előadások szervezése szükséges.

Az önkormányzat a közművelődési feladatait kiemelt fontosságúnak tekinti, és a helyi sajátosságokra figyelemmel – a rendelkezésére álló anyagi eszközök ismeretében, a jövőben is együttműködik a többi Káli-medencei településsel és működteti a remélhetőleg mielőbb megújult közösségi színteret a Faluházat.

3.1.2. Tájképi, természeti értékek megtartása, bemutatása, turisztikai jelentőségének növelése, a visszatermesztésesedési folyamat tudatos irányítása

A kicsiny Henyei-medence, a Dobogó-hegy tövében elhelyezkedő falu, a táji és természeti adottságok országosan is kiemelkedő értéket képviselnek. Ezek az adottságok azért maradhattak fenn, mert az utóbbi évtized kivételével Balatonhenyét elkerülték a nagyobb fejlesztések.

A település teljes területe 1997 óta a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része, s így az évszázadok alatt kialakult tájhasználat az elmúlt negyedszázadban már kevésbé változott, leginkább a mezőgazdasági művelés felhagyása következtében megindult visszagyepesedés, visszaerdősödés folyamata a jellemző.

Balatonhenye külterületi tájszerkezete, tájhasználata csak a természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználattal őrizhető meg. Ám ehhez is éppúgy, mint a település épített értékeinek és szerkezetének megőrzéséhez, megújulásához külső szakmai és anyagi segítség kell.

A mezőgazdasági művelés megújítása – állattartás, legeltetés, szőlő és gyümölcs kultúra – valószínű csak egy kifejezetten a Káli-medence mezőgazdaságát újjáépítő program keretében valósítható meg.

A termelés kiszorulása a tájból egyfelől jelentős társadalmi és gazdasági gond, amellet a település átalakulásának is az egyik oka. A szántók, gyepek fokozatos beerdősülése, az élővilág jelentős gyarapodása egy teljesen új helyzetet teremtett, amely ugyanakkor lehetőséget ad a szelíd turizmus, a természetjárás fejlesztésére az egészséges életmód tudatos alakítására.

Vannak a rekreáció speciális formái számára alkalmas helyszínek. Az egykori bánya területén a geoturizmus, a Tó-környékén az öko- és horgászturizmus fejleszhető. Tanösvény kialakítása van tervbe véve a patak mentén és a Tó körül. A Tó medrének kikotrása, környékének rendbetétele lehetővé tenné az említett öko- és horgászturizmus csekély méretű, de kétségkívül vonzó kialakítását.

Az egészségturizmus, a rehabilitációs szolgáltatások fejlesztése is lehetőség Balatonhenyén. Az egykori kőfeldolgozó területén, illetve a szomszédos, növényzetben gazdag területeken is van lehetőség viszonylag nagy kiterjedésű egészség rehabilitációval foglalkozó intézmény létesítésére, akár valamely országos, vagy a területben beszűkült balatonfüredi egészségügyi intézményhez kapcsolódva, azonban az önkormányzat ezt elvetette, és a tervből törölte ezt a fejlesztési lehetőséget.

A visszatermesztetési folyamat segítése a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére készített klímastratégiával összhangban, elsősorban a földtulajdonosok és a Nemzeti Park feladata. A természet emberi irányítás nélkül is visszafoglalja a műveletlen területeket a településfejlesztési tervben a folyamat tudatos irányításának fontosságára kell felhívni a figyelmet.

3.1.3. A települési környezet, az örökségi értékek, a hagyományos építészeti arculat, a vonzó településkép megőrzése, fejlesztése.

A történeti értékek, Balatonhenyének a Káli-medence jellegzetes építészeti kultúráját őrző épületei a település kiemelkedő értékei. A Dobogó-hegy lábához bújó falu gazdag fás növényzettel rendelkezik, amely révén szinte belesimul a tájba. A hagyományos arculat megőrzésének feladata, ezért nemcsak az épületek, hanem a gazdag növényzet védelmét is kell jelentse. Azaz az Önkormányzat számára fontos egyedi hangulat az élő és a mesterséges elemek közötti harmónia folyamatos újrateremtésével tartható meg.

A fentiek miatt szükséges léptékben, formában a Káli-medence építészeti hagyományaihoz való alkalmazkodás. Nemcsak az ott élők számára, hanem az idelátogató, illetve az itt ingatlanal rendelkezők számára is alapvető fontosságú a településképi minősége. A folyamatban lévő, illetve a tervezett turisztikai fejlesztések jelentős változást okoznak a faluképben, ezért az épített környezet formálásában is tudatosan irányított folyamatnak kell megvalósulni. A Települési Arculati kézikönyvben felárt értékek megőrzése, az új fejlesztések tudatos, az értékekkel összhangban történő megválasztása, Balatonhenye jövőjének alapvető fontosságú kérdései. / Az egyes épületekre és a közterületekre vonatkozó előírásokat a Településképi rendelet tartalmazza/.

A még be nem épült telkeken történő építkezés is csak a hagyományos Balaton-felvidéki építészet elemei szerint tervezhető és célszerű a szigorú szabályozás és a Világörökség Várományos terület kiterjesztése a település teljes területére!

Az utóbbi évtizedben a vidéki településekre készített fejlesztési tervanyagok általában kiemelik a helyi termékek, a helyi termelés fontosságát – teljes joggal –, azonban Balatonhenyén a helyi termelés visszaszorult, és véleményünk szerint nincsenek biztató jelek a helyi termelés megújulására, ennek ellenére az önkormányzatnak minden eszközzel segíteni kell a helyi termelőket.

Megítélésünk szerint a magas minőségi települési környezet ide fogja vonzani az embereket, - ezért is hangsúlyozzuk többször is a hagyományos építészeti-, településképi értékek megőrzésének fontosságát, a településszerkezet fő elemeinek védelmét.

A településképi védelmet, a kialakult szerkezet védelmét a volt szőlőhegyen is következetesen meg kell valósítani a településképi rendeletben meghatározott előírások szerint.

Említettük, hogy a szőlőművelés is jelentősen visszaesett és alig található két-három árutermelő szőlőültetvény. Az egykori szőlőhegy kertés, hétvégi házas területén ma a feladat a táj minél esztétikusabb formálása, és a túlhasználat, a túlépítés megakadályozása, miközben folytatni kell a kor megkívánta, a táj szennyezését megakadályozó infrastrukturális fejlesztéseket (ívóvíz fejlesztés, a szennyvízkezelés egyidejű megoldásával, további burkolt útszakaszok létesítése, stb.).

A települési környezet legmeghatározóbb része a közterület. A közterületek minőségi megújításával a helyben élők életminősége is javul, valamint az idelátogatók is kedvező élményekkel gazdagodnak. Ezért fontos a meglévő zöldfelületek, ligetes, erdős területek védelme, új zöldterületek kijelölése, a külterületi utak mentén fasorok létesítése, a közterületi infrastruktúra – szemetes edények, pihenő padok, patakpart - bővítése, a Faluház és környékének rendezése.

3.1.4. Műszaki, infrastrukturális, informatikai fejlesztések, beépítésre szánt területek szabályozásával összhangban, közlekedési kapcsolatok javítása

Az infrastruktúrával való ellátottság, a települési környezet jó minősége az erősödő üdülő funkció következtében egyre fontosabb lesz. Az előbbiekben kiemelt, a Települési Arculati Kézikönyvben bemutatott értékek megőrzése mellett hasonlóan fontos a műszaki

infrastruktúra, az informatikai rendszerek és a közlekedési kapcsolatok javítása, amely által a Balatonhenyén élő, üdülő emberek életminősége jelentősen javul.

A műszaki infrastruktúrához tartozik a felszíni vizek elleni védelem, a település vízrendezésének megoldása. Fel kell újítani a több mint 10 éves vízkár elhárítási tervet, a település teljes területére el kell készíteni a vízrendezési tervet és a belterület északi határán meg kell újítani a vízvédelmi építményeket. A Vízgazdálkodási területek között mindenképpen javasolt meghatározni a falu belterületének csapadékvíz elleni védelme, biztonsága érdekében a csapadékvíz lefolyását lassító, szabályozó meglévő és nem igazán rendeltetésszerűen működő (részben megrongálódott) gátrendszer területét az elmúlt években aktualitássá vált eseményeinek figyelembe vételével.

Fontos feladat a belterületi utak állapotának javítása, a burkolat nélküli utakon az adottságokhoz igazodva, közlekedésre alkalmas szélességű burkolatot kell kialakítani a szükséges műszaki infrastruktúra előzetes kiépítésével és a vízelvezetés megoldásával. A cél az, hogy a műszaki infrastruktúrát, az informatikai szolgáltatásokat a legmagasabb igényeknek megfelelően kell kialakítani /igazából a településképi rendeletet ismételjük itt meg emlékeztetőül, hogy a Világörökség várományos terület övezetében az infrastruktúra építményeket esztétikusan, takartan, lehetőleg felszín alatt kell elhelyezni/!

A belső településmag területén megtörtént a temető felé vezető keskeny út burkolása, a tervezett játszótér fejlesztés azonban még az előkészítés fázisában van.

A lakóterületi fejlesztési lehetőségeket a magasabb rendű jogszabályok, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozó előírások korlátozzák, ugyanakkor a táji környezet, a fás növényzet megtartása is indokolja, hogy csak kis mértékű lakóterület növekedés történjen. A Megalapozó Vizsgálat kiemelte, hogy egészen kivételes, hogy Balatonhenyén a belterületen jelentős nagyságú az ökológiai hálózatba tartozó magterület és pufferterület került kijelölésre. Alapvetően fontos tervezési elem, hogy nem szabad növelni a belterületet, akkor amikor annak csak egy része van beépítésre szánt területként hasznosítva.

A település kapcsolata a tágabb térséggel viszonylag egyoldalú. Balatonhenye a hivatalos, burkolt országutakat tekintve zsák település, miután a Köveskál felől bevezető országutat kivéve, csak burkolatlan dűlőutak vezetnek a szomszéd települések felé, amelyek közül gyakorlatilag egyedül a Monoszló felé vezető utat járnak.

Monoszló 2020-ban elfogadott településrendezési tervében szerepel a két települést összekötő út Monoszló területét érintő szakasza. Ez a nyomvonal a 2018. évi CXXXIX. törvényben szereplő nyomvonaltól nyugatabbra, kevésbé meredek határrészen halad. Ezt az utat a kerékpáros közlekedésre is alkalmas, vegyes használatú útként kell megtervezni. /2021 nyarán a nyomvonal belterületi határtól dél felé vezető külterületi szakaszán kb .180- 200 méter hosszúságban az út törmelékkel való feltöltése megtörtént/.

Balatonhenye településfejlesztési terve is tartalmazza ezt a kiépítendő útkapcsolatot és azt a nyomvonalat kell kijelölni, amelyet a két település vezetői egyeztettek, és összhangban van Monoszló településrendezési tervébe szereplő úttal, s amelyet az illetékes szakhatóságok sem kérdőjeleztek meg a monoszlói terv egyeztetése során. A korábban szintén zsákfalú Monoszlóról a Nivegy- völgy, Balatoncsicsó felé épült ki egy 3- 3,5 méter szélességű aszfaltút

2019- 2020-ban. Egy hasonló szélességű, megerősített alapú aszfaltút létesítése Monoszló és Balatonhenye között kedvezően hatna Balatonhenye kapcsolataira, a kerékpárturizmus fejlődésére és közvetlen kapcsolatot teremtene a Nivegy-völgyi településekkel is.

4. CSELEKVÉSI PROGRAM

A Cselekvési Program meghatározza a célok megvalósításához szükséges rövid és középtávú feladatokat, egyéb tevékenységeket, kijelöli a fejlesztési területeket, tartalmazza az Önkormányzat által elfogadott gazdasági tervek, programok vonatkozó adatait, elemeit.

A Cselekvési Program egyúttal tartalmazza a fejlesztések ütemezését, pénzügyi tervének vázlatát, a település időszerű gazdasági programja alapján, valamint a vízrendezési feladatokat a korábban készült vízkárelhárítási terv figyelembevételével.

A program – ahogy említettük– támaszkodik az Önkormányzat által elfogadott a 2020-2024 - es évekre szóló gazdasági programra, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet fejlesztési programjában, illetve a különböző országos, ágazati fejlesztési programokban megfogalmazottakra, amelyek a környezet-, a természet védelmével, a gazdaság fejlesztésével, vízgazdálkodással stb. foglalkoznak.

A javasolt feladatok összhangban vannak Balatonhenye társadalmi, gazdasági, földrajzi helyzetéből adódó lehetőségekkel, a fejlesztési tervben megfogalmazott jövőképpel, településfejlesztési elvekkel és célokkal.

A kialakult szakmai gyakorlat alapján rövid távúnak, a jelen és a közeljövő feladatait nevezzük 0-4 éves időtartamig. Középtávúnak a 4 évtől legfeljebb 10 éves időtávon belül megvalósuló feladatok nevezhetők, míg hosszútávúnak értelemszerűen a 10 éven túl elvégzendő feladatok számítanak. Vannak olyan jellegű feladatok, amelyek nehezen köthetők időtávhoz, illetve valamennyi időtávban, azaz folyamatosan végzendők, így kiemelten azonnal is, azaz rövid távon is.

4.1. Az Önkormányzat által, illetve az önkormányzat támogatásával végzendő tevékenységek, feladatok

4.1.1. Az Önkormányzat által, illetve az önkormányzat támogatásával végzendő, nem beruházás jellegű tevékenységek, feladatok

A. A helyi közösség összetartása, a közösségi élet szervezése, rendezvények-, tanfolyamok szervezése, az identitás tudat bővítése, a civil szféra erősítése, a helyi lakosság és a bebírók közötti együttműködés, kapcsolat javítása. Folyamatos feladat.

/Balatonhenye életében komoly kihívást jelent az üdülőtulajdonosok számának fokozatos növekedése és kérdés, hogy milyen szinten integrálja a helyi társadalom ezt a változást. Az önkormányzat erőforrásaival segíteni kell azokat a kezdeményezéseket, amelyek erősíthetik a helyiek és a bebírók közötti kapcsolat erősítését.

Balatonhenye abból a szempontból is sajátos helyzetben van, hogy öt éve már nem működik a településen civil szervezet. Ezért növelni kell a civil szervezetek támogatását,

- hogy újra létrejöjjön az a szervezet, amely segít az önkormányzatnak a fejlesztési célok megvalósításában, a helyi identitástudat erősítésében/.
- B. A településfejlesztési elvekkel összhangban lévő szabályozási környezet kialakítása, a települési funkciók erősítése, a turisztikai infrastruktúra bővítése. Rövid időtáv.
/A nagyméretű építkezés, az erősödő beruházási szándékok, az üdülő tulajdonosok növekvő száma, a megváltozott igények következtében szükséges a települési funkciók, szolgáltatások újragondolása, bővítése abból a célból, hogy az itt lakók, itt üdülők minél színvonalasabb szolgáltatást tudjanak igénybe venni.
Egyensúlyt kell tartani a meglévő falusias hangulat és a települési, turisztikai funkciók erősítése, kihasználása között, ezért csak a helyi adottságokkal összhangban lévő fejlesztéseket szabad támogatni és a meglévő adottságok, erőforrások megőrzését kell kiemelten támogatni/.
- C. A településről alkotott kép tudatos formálása, Balatonhenye imázsának újragondolása, sajátos médiakapcsolat kialakítása. *Folyamatos feladat*
- D. A helyi gazdaság fejlesztése, a turizmus fogadási feltételeinek – szállás, gasztroturizmus, egészségturizmus, öko- és horgászturizmus, egyedi tájértékek stb. – bővítése. A volt major épületeinek újrahasznosítása, a szőlő- gyümölcstermesztésre kiválóan alkalmas területek kialakítása. *Folyamatos feladat.*
/A településen élő munkaképes lakosság túlnyomó része más, zömmel távolinak nevezhető településeken dolgozik. Azért kell támogatni a fejlesztéseket, a kisebb és közepes vállalkozásokat, hogy helyben több munkalehetőség teremtsődjön. A helyi gazdaság így függ össze a települési és turisztikai funkciók erősítésével, a mezőgazdaság és a tájhasználat fejlesztésével/.
- E. A helyi adórendszer felülvizsgálata, a helyi vállalkozások, helyi gazdaság támogatásának újragondolása a településfejlesztési tervnek megfelelően. Rövid időtáv.
- F. Az egyes fejlesztési célok megvalósításához szükséges szakmai, gazdasági, pályázati, tervezési feladatok beindítása:
- vízrendezési terv készítés, a vízkárelhárítási terv felülvizsgálata. *Rövid időtáv.*
 - a meglévő vízvédelmi rendszer elemeinek évenkénti felülvizsgálata. *Folyamatos feladat.*
 - A Tó és a Tó környék megújításához szükséges tervek elkészítése, pályázati előkészítés. *Rövid időtáv.*
 - A településrendezési terv által erdőnek szabályozott területek – beerdősödött magterületek – átminősítésének ügyintézése. *Rövid időtáv.*
 - A Településképi rendelet felülvizsgálata az elfogadott településrendezési terv alapján. *Rövid időtáv.*
 - A település esztétikai megújítása, az örökségvédelem fokozott figyelemmel kísérése, a meglévő belterületi zöldfelületek, növényzet kiemelt védelme. *Folyamatos feladat.*
 - A tervben zöldterületnek kijelölt területek megvásárlási lehetőségeinek elemzése. *Rövid időtáv.*
 - A Monoszló felé vezető út tervezésének, pályázati lehetőségének előkészítése. *Rövid időtáv.*

- Az egyedi tájértékek, történeti tájhasználat bemutatásának újragondolása. / a korábban a Nemzeti Parkkal közösen készített táblákat tönkretette az idő, a legelők bebokrosodtak, beerdősödtek/. *Rövid időtáv.*
- A kiránduló-, lovagló-, kerékpárutak összehangolása, tervezése. *Rövid időtáv.*
- Turisztikai Tájékoztató Pont értelmezése, funkciójának meghatározása, pályázati lehetőségek feltárása. /A táji, természeti értékek, a szelíd turizmus válfajainak interaktív bemutatása/. *Folyamatos feladat.*
- A lakóterületek infrastrukturális fejlesztésének előkészítése, szervezése, ütemezése az érintett tulajdonosok bevonásával. *Folyamatos feladat.*
- A gasztroturizmus és a borturizmus, egészségturizmus fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata, elemzése. Rövid időtáv.

4.1.2. A településfejlesztési célok elérését szolgáló, elsődlegesen beruházási, építési jellegű feladatok:

Rövid távú feladatok:

- sport, szabadidő és zöldterületek tényleges fejlesztése
- lakóterületi infrastruktúra fejlesztés, /víz, elektromos hálózat, informatika fejlesztése, belterületi utak burkolása/
- A Faluház mint közösségi színtér és környezetének felújítása, a tetőtér beépítése, a közvetlen környezet rendezvényterékként -kemence, közkút – illetve játszótérként történő kialakítása
- A turisztikai szolgáltatások fejlesztése /szállásférőhelyek, egyedi tájértékek, kiránduló útvonalak létesítése, felújítása/
- A Turisztikai Tájékoztató Pont létesítésnek megkezdése
- A vízvédelmi rendszer felújítása
- A geológia bemutatóhely környezet rendezése /törmelék elszállítás, a terület kitisztítása, baleset elleni védő korlátok felszerelése, esőbeálló kialakítása az elhagyott bányaépületben, ismertető szöveg elhelyezése, a turistaút kijelölése stb./
- A Séd (Burnót) patak belterületi medrének és közvetlen környezetének esztétikus kialakítása
- A volt szőlőhegy infrastrukturális fejlesztése, a borturizmus kialakulásának konkrét támogatása
- A temetőhöz vezető új burkolt út folyamatos karbantartása, az útra ránövő, ráhajló növényzet irtása.
- A közellátás – pl. az újjáépített bolt megnyitásának támogatása -, a szociális ellátás további segítése (pl. egészségügy, bevásárlás stb.)

Középtávú /4-10 év/ feladatok:

- A lakóterületek infrastruktúrájának további kiépítése
- A tervezett zöldterületek végleges kialakítása

- A Turisztikai Tájékoztató Pont továbbfejlesztése
- A Tó és környékének ökológiai, horgászturisztikai fejlesztése, az ökológiai tanösvény megépítése
- A mezőgazdasági termelés – az állattartás, a szőlő- és gyümölcsstermesztés – megújulásának, a major hasznosításának támogatása
- a gasztroturizmus továbbfejlesztése
- a lovagló- és kerékpárút hálózat kiépítése

Hosszú távú -10 éven túli – feladatok:

- A teljes közigazgatási határ bemutatása, a történeti tájhasználat kisebb tájrészletekben való visszaállításával – pl. fás legelő -, a tájtörténeti ismereteket, egyedi tájértékeket bemutató táblák megújítása és ismételt kihelyezése a turistautak mentén a Nemzeti Park segítségével
- Turisztikai szolgáltatások fejlesztése az akkori igények és az adottságok összhangjára tekintettel
- Mintabirtok jellegű szőlészet-borászat létrejöttének támogatása a kajori területen.

4.1.3. Kockázatok

A felsorolt fejlesztéseknek a növekedésnek, az üdülési funkció erősödésének számos kockázata van.

A legnagyobb kihívások.

- Túlterheltség: A növekvő üdülő népesség egészen más igényekkel lép fel, mint a helyi lakosság, és ezeket az igényeket a település jelenlegi adottságai, a helyi intézményi és közmű rendszer nem tudják kielégíteni.
- Környezetterhelés: A növekvő üdülő népesség életviteléből következően, jóval több ivóvizet használ és jóval több szennyvizet, szemetet, hulladékot termel, mint korábban a helyi lakosság.

A nagyobb méretű építkezések folyamatos zajjal, illetve a természetközeli állapotú területek csökkenésével járnak, s így lassan, de évről-évre érezhetően változik a település jellege. Azaz az üdülőnépesség növekedése fokozatosan nagyobbodó környezeti problémát is jelent Balatonhenye számára.

Balatonhenye eddigi falusias jellege az egyre nagyobb méretű panziók, udvarházak létesítésével, a népesség fokozatos átalakulásával, a helyi termelés visszaesésével, gyökeresen megváltozott. Ebben a helyzetben ki kell emelni és folyamatosan kommunikálni kell Balatonhenye régi értékeit és a befogadott új vonzerők közül azokat, amelyek az identitás szerves bővítését jelentik.

A fentiek következtében megismételjük, hogy a sajátos hangulat és jelleg elvesztése esetén egyszerre csak elvész a vonzerő és ez az ingatlanok értékében is meg fog mutatkozni. Minden szempontból fontos tehát a szigorú szabályozás és a fejlesztések szigorú megválogatása, és csak az alapadottságokat erősítő fejlesztések fogadhatók be!

4.1.4. Pénzügyi háttér

A fejlesztési elképzelések, a megvalósítandó célok, feladatok csak külső források, pályázatok, támogatások, hitelek igénybevételével valósíthatók meg, ugyanakkor ebben a folyamatban, mindenképp el kell kerülni a működési jellegű hitelfeltételeket.

Balatonhenye a kiegyensúlyozott anyagi helyzetben lévő települések közé tartozik. A normatív támogatások, a közhatalmi és a szálláshely kiadásból származó bevételek lehetővé teszik a kiadások teljesítését.

Az állami támogatások meghaladják a közhatalmi adóbevételt. Ez utóbbiak közül az építményadó a legjelentősebb adóbevétel.

A célok, feladatok megvalósításához így Balatonhenye fel tudja használni a központi költségvetési támogatáson túlmenően a saját forrásait is.

Az egyes konkrét célok támogatására szervezett rendezvények, akciók bevétele, a fejlesztések révén megvalósult és üzemelő létesítmények profitja – mint pl. a Hivatal épületében működő szálláshely, a Faluházban tervezett turisztaszállás bevétele, stb. -, szolgálhat önrészként a tervezett fejlesztések megvalósításához, valamint szükséges szponzorok, támogatók keresése, különböző támogatói együttműködési programok szervezése és a pályázati lehetőségek állandó figyelemmel kísérése ahhoz, hogy a tervezett fejlesztések megvalósíthatók legyenek.

4.1.5. Összegezés

A rövid- és középtávú fejlesztési feladatok úgy kerültek meghatározásra, hogy azok a hatályos magasabb rendű jogszabályokkal, illetve a tervezett Helyi Építési Szabályzattal összhangban legyenek, azaz a településrendezési terv keretein belül azok megvalósíthatók.

Tudatosan kell használni a célok eléréséhez a helyi adókedvezmények lehetőségét, az országos pályázati lehetőségeket és pályázatokat és az önkormányzatnak következetes és kiszámítható jogalkalmazási és imázsépítő tevékenységet kell folytatni.

5. FEJLESZTÉSI TERVLAP

A Fejlesztési Tervlap a teljes közigazgatási területre meghatározza a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait, meghatározza a megőrzendő, valamint a fejlesztési akcióterületeket, az egyéb területek általános használat szerinti lehatárolásával. Az épített és a táji- természeti környezet tekintetében tartalmazza a külső és a belső korlátokat, azok jellegét, a település működéséhez szükséges meglévő, ill. tervezett műszaki és zöld infrastruktúra elemek térbeli elrendezését.

5.1. A fejlesztési tervlapon ábrázolt fejlesztési akcióterületek

Rövidtávú fejlesztési területek

1. Belterületi általános mezőgazdasági területből – 237,238, 239, 250, 251, 252, hrsz.-ú ingatlanok és a 253-as hrsz.-ú ingatlan tervben meghatározott része – lakóterületbe, Lf4-es övezetbe kerül átsorolásra.
2. Közkert létesítése a 020/3-as hrsz.-ú ingatlanon.
3. A Monoszló felé vezető út mentén fasor létesítése.
4. Belterületi ingatlanok lakóterületbe sorolása – 230/2, 236, 237 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 253-as hrsz.-ú ingatlan szabályozási tervlapon meghatározott kis része.
5. Településközpont felújítása az 53-54 -es és a 66-os hrsz.-ú ingatlanok területén.
6. Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató (Gksz) övezet kialakítása belterületi 46-os hrsz.-ú ingatlanon.

Középtávú fejlesztési területek

7. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) kijelölése a 034/5-ös hrsz.-ú ingatlanon, valamint a 034/6-os hrsz.-ú ingatlan szabályozási terven meghatározott részén.
8. A 31-43/1-es hrsz.-ú belterületi ingatlanok lakóterületbe sorolása.
9. Tanösvény kialakítása a geológiai bemutatóhely felé a BfNP Igazgatóság előírásai alapján, a szabályozási terven jelölt nyomvonalon.
10. A 089/11-es hrsz.-ú ingatlan belterülettel határos részén közkert, pihenőhely kialakítása.
11. A 021/5-ös hrsz.-ú ingatlanon közkert, zöldterület létesítés (természeti bemutató, ökoturisztikai pihenő).
12. A Tó és környékének ökológiai rehabilitációja / a feltehetően érintett ingatlanok: 011/9-11, 013/7, 013/9, 016/1, 17/1, 021/1-3, 021/7-8/.

Hosszútávú feladatok

13. A Balatonhenye és Monoszló közötti közúti közlekedési kapcsolat megvalósítása.
14. A 0128/6-os hrsz.-ú út burkolattal történő kiépítése.
15. Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató (Gksz) övezet kialakítása a belterületi 79-es hrsz.-ú ingatlanon.
16. Közkert (Zkk) kialakítás a 104-es hrsz.-ú, illetve a 066/7-es hrsz.-ú ingatlanokon.

5.2. A Fejlesztési Tervlap műleírása

5.2.1. Balatonhenye belterülete több szempontból is sajátos jellemzőkkel rendelkezik. Az első különlegesség az az, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény a belterület három helyén, kifejezetten nagy, több hektáros nagyságú magterület övezetet szabályoz, amely kifejezetten súlyos korlátozó tényező a belterületi telkek hasznosítása szempontjából.

A kb. 55 hektár nagyságú belterületen - amelyet egyébként az említett törvény által meghatározott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térségként ábrázol! – kb. 16 hektár nagyságú, az országos ökológiai hálózatban kijelölt magterület található!

A törvény 25. §-a ugyanakkor „felmenti” a törvény szerint települési térségként is jelölt magterületek övezetét ezen szigorú szabályozás alól.

A települési terv készítésekor, elsősorban a Nemzeti Park állásfoglalása és a természeti értékek védelme tiszteletben tartása érdekében, a tervezéskor igyekeztünk a belterületi magterület övezet minél nagyobb mértékben való megtartására. A BfNP Igazgatóság Puskás Zoltán Igazgató úr aláírásával, a 2022. aug. 15.-én kelt, 3250-4/2022 ügyiratszámú levelében közölte, hogy Balatonhenyén módosult az országos ökológiai hálózat magterülete, és kéri, hogy az új lehatárolást rögzítse a településtervezésben. A változás lényege az, hogy a BfNP Igazgatóság egyeztetve az Agrárminisztériummal, a 237-239-es hrsz.-ú és a 250-253-as hrsz.-ú belterületi ingatlanok magterületi besorolását – az önkormányzat kérésére – megszüntette. Így ezen belterületi telkek falusias lakóterületbe való besorolása lehetővé vált.

A másik henyei jellegzetesség az az, hogy az 55 hektár nagyságú belterület, viszonylag nagyméretű be nem épített területekkel rendelkezik, amely területek tulajdonképp fejlesztési akcióterületként is figyelembe vehetők, elsősorban az ingatlantulajdosok szándékai szerint.

Az az egy bizonyos, hogy összhangban a magasabb rendű jogszabályok szellemiségével Balatonhenyén nem kell, sőt kifejezetten káros lenne a település belterületét megnövelni.

Ugyancsak fontos, hogy a településtervezés során, az említett törvény 51. § (1) bekezdése által előírt zöldterület együttes területének el kell érnie a beépítésre szánt terület összterületének legalább 5 %-át!

A 020/3-as sportpálya területén a szabadidő funkciót kiszolgáló berendezések, valamint növényzet telepítésével, közkert kialakítását tartalmazza a fejlesztési terv. További közkert létesítését a 31-43/1-es hrsz.-ú ingatlanok keleti részén, a Monoszlóra vezető út mentén fasor jelleggel javasol a terv. Ezen kívül a geológiai bemutató felé vezető kiránduló út mentén javasol közkertet a terv a 089/13-as ingatlanon erdei pihenő formájában.

A meglévő lakóterületek kiegészítése a Keleti mező területén, az Akácfa utca folytatásában - 31-43 hrsz.-ú ingatlanok – indokolt, különösen azért, mert ezen telkek egy részét belterületi lakótelek ingatlanként értékesítették.

/ Az utca beépült szakaszát 2021 nyarán töltötték fel zúzalékkal./

Egyéb lakótelkes beépítés a korábban is lakótelkeként nyilvántartott, de infrastruktúra hiányában be nem épült részeken, mint pl.: a 263-as hrsz.-ú út mellett lehetséges, amely alatt húzódik egészen a belterületi határig a gázvezeték, pontosan az ott – 264-265 hrsz.-ú ingatlanon – épülő házakig.

További fejlesztési területként veendő figyelembe a meglévő gazdasági-kereskedelmi szolgáltató terület -46-os hrsz.-ú telek – feletti rész a 79-es hrsz.-ú belterületi telek. Ezen a részen, amennyiben lenne befektetői szándék, igazából Balatonhenye adottságaihoz sokkal jobban illő egészségügyi, rehabilitációs létesítmény –régiesen szanatórium – létesítése lenne az ideális.

Ezen településrész felett lévő Temetői dűlő, illetve a korábbi évtizedekben befásodott szántóterület – 107-es hrsz.-ú telek – magterület övezetbe tartozik, amelyeket továbbra is meg kell védenünk a beépítéstől.

Amint a bevezető részben említettük, a településfejlesztési tervnek tartalmaznia kell a meglévő területhasználatot, ezért a településközpont, illetve lakóterületek szabályozása mellett a tervlap tartalmazza a kütyüi területén a lakóházak felett épült, szerkezetkész udvarházak beépítését. Az immár csaknem 2 hektár nagyságú terület és épületkomplexum az

elmúlt években többször cserélt gazdát, ezért nem sikerült az ingatlan későbbi hasznosításáról hiteles információkhoz jutni. Az interneten megjelent írások, adatok hitelessége pedig erősen kérdéses.

A fejlesztési tervlapon jelöljük a kiépítendő utakat, belterületeken és külterületeken egyaránt. Ezen utak közé beleértjük a település déli, nyugati és északi határán lévő, de már részben a külterületre eső utakat, valamint a Monoszló felé tervezett, szintén a belterület határán vezető utakat (017, 025/1, 029/1, 029/3 hrsz.-ú utak). A Monoszló felé vezető út, ahogy korábban is kiemeltük, a kerékpáros és a gépjármű forgalmat egyaránt ki kell, hogy szolgálja). Belterületen a már szintén említett 263-as hrsz.-ú út, valamint a Kossuth utca leágazásait kell burkolattal ellátni. A Kütyü felé vezető utat is megfelelő szélességben kell szabályozni és burkolattal ellátni. A burkolat építéssel érintett útszakaszokon, természetesen az egyéb infrastruktúra fejlesztéseket az utépítéssel össze kell hangolni.

5.2.2. Az előző részben óhatatlanul érintettünk külterületi részeket is miután a bel- és külterület szervesen kapcsolódik össze és szervesen együtt él. Külterületen fontos fejlesztési elem a meglévő – elég rossz állapotban lévő – major, különleges beépítésre szánt területként való szabályozása. Az évtizedekkel ezelőtt, a szocialista időkben épített major csak akkor újítható fel, ha a településrendezési tervnek megfelelően, különleges mezőgazdasági üzemként hasznosítják.

Így a fejlesztési tervlap a 034/5-ös hrsz.-ú telek egészét, valamint a 034/6-os telek fejlesztési tervlapon jelölt részét mezőgazdasági üzemi terület övezetként szabályozza.

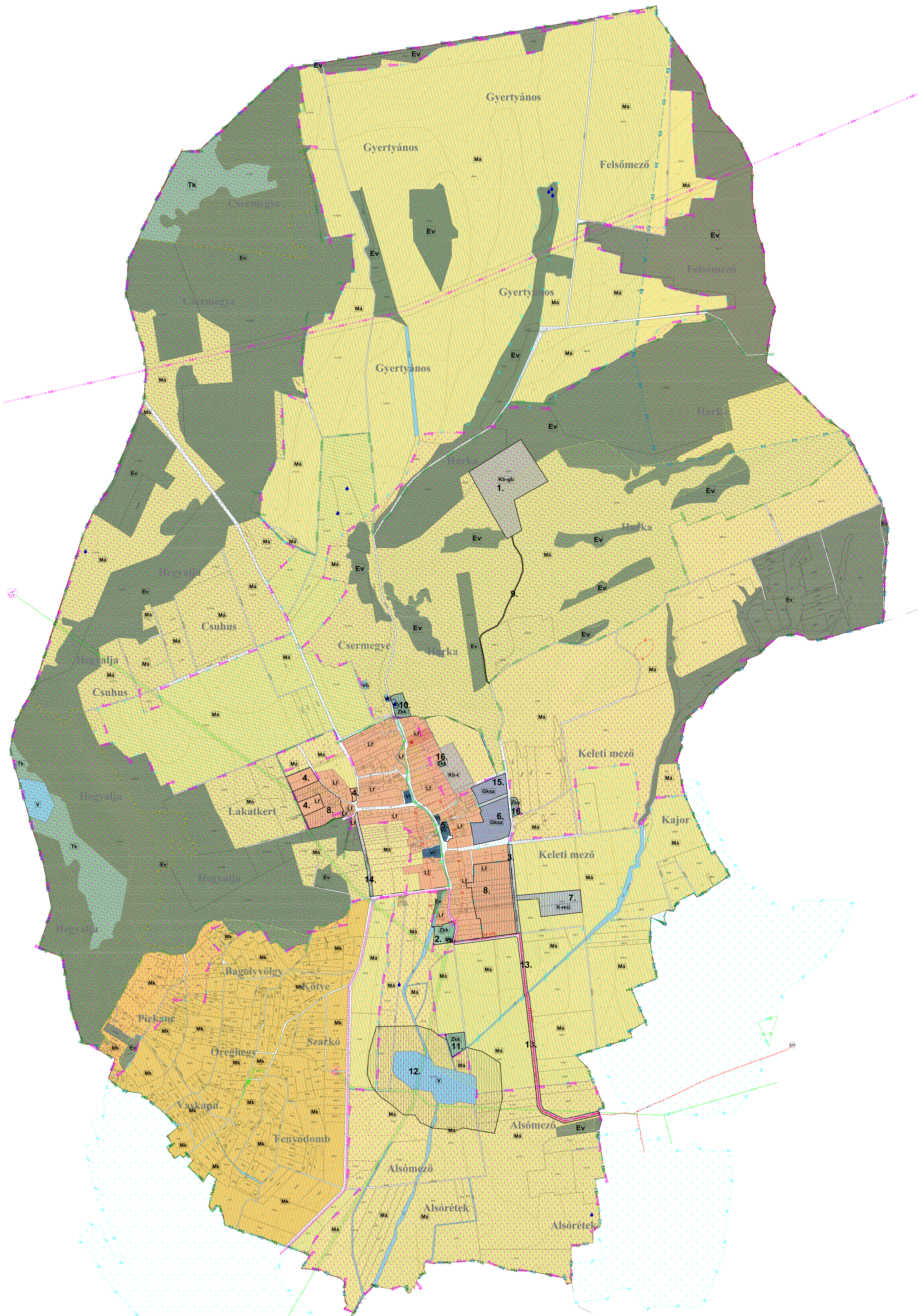
A külterületen további fejlesztési terület a volt kőbánya – 089/8 hrsz.-ú, Kb-gb jellel jelölt – területe, amelyet geológiai bemutató helyként javasol a településfejlesztési terv kialakítani, szervesen kapcsolódva a Balaton-Bakony Geopark gazdag kínálatába, egyedi érdekességként. Szükséges egy ide vezető gyalogút, tanösvény kialakítása.

A belterülettől délre eső Tó és környékének rendezése -021/2 hrsz.-ú – ökoturisztikai fejlesztése -tanösvény, horgászturizmus – is egy fontos külterületi fejlesztési szándék, ám részletes tervek, konkrét beavatkozások ismerete hiányában a településfejlesztési tervlapon a jelenleginél több adat nem ábrázolható.

A külterület további fejlesztési akció területe a volt szőlőhegy, ahol a fejlesztés két, látszólag ellentétes irányban gondolkodik.

Egyrészt a környezet terhelését megakadályozandó szükségesek további infrastrukturális fejlesztések, mint például a hulladék szállítás megszervezése a hegy lábánál, a megkezdett utépítés folytatása a meredek felfelé vezető szakaszokon, az elektromos hálózat terepszint alatti bővítése, valamint a megfelelő infrastruktúra kiépítésével párhuzamosan a borturizmus felélesztése, megszervezése.

A másik irány az egykori szőlőhegy felső, már beerdősödött parcelláinak – amelyek magterületbe, az országos ökológiai hálózat legszigorúbb övezetébe tartoznak –átminősítése, a kertés mezőgazdasági terület övezetéből a tényleges tájhasználatnak megfelelően, erdő művelési ágba sorolása.



JELMAGYARÁZAT

	Igazgatási határ
	Belterület határ
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
	Falusias lakóterület
	Településközpont vegyes terület
	Üdülőkommunális terület
	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
Beépítésre nem szánt területek	
	Zöldterület - közkert
	Erdőterület - védérsáv
	Általános mezőgazdasági terület
	Körtes mezőgazdasági terület
	Vízgyűjtőterület - vízfelület
	Vízgyűjtőterület - vízvíz
	Vízgyűjtőterület - mocsár
	Közeledési cétu közterület (leírásban: KÖU)
	Különleges beépítésre nem szánt terület - geológiai bemutató

ÉRTÉKVÉDELEM

	Régielészeti terület határa
	Műemlék
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
	Nemzeti Ökológiai Hálózat - magterület
	Nemzeti Ökológiai Hálózat - puffertérlet
	Nemzeti Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó
	Natur2000
	Tájvédelmi terület
	T-1 társági jelentőségű tájvédelmi övezet
	Fokozottan védett terület
	Érzékeny természeti terület
	Országos védelem alatt álló terület
	Világörökség várományos terület
EGYÉB	
	Országos mellékút
	Kerékpárforgalmi nyomvonal vagy létesítmény
	Gyalogút
	120 kV-os szabadvezetékű főtávvezeték
	20 kV-os szabadvezetékű elosztóhálózat
	20/04 kV-os transzformátor
	Szennyvíztisztító
	Nyomás alatti szennyvíz gerincvezeték
	Fornás

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

RÖVID TÁVU FEJLESZTÉSI TERÜLETEK	
	089/8 hrsz: bányaterületből geológiai bemutató terület
	Közkert létesítés a 020/3-as hrsz.-ú ingatlanon
	A Monoszló felé vezető út mentén fasor létesítése
	Belterületi ingatlanok belterületbe sorolása
	A településközpont felújítása 53, 54 és a 66-os hrsz.-ú ingatlanok területén
	Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató övezet kialakítása a belterületi 46-os hrsz.-ú ingatlanon
KÖZÉP TÁVU FEJLESZTÉSI TERÜLETEK	
	K-mű kijelölése a 034/5 és a 034/6-os ingatlanon
	A 31-43/3-es hrsz.-ú belterületi ingatlanok lakóterületbe sorolása.
	Tanösvény kialakítása a geológiai bemutatóhely felé a BNP Igazgatóság előírásai alapján, a szabályozási tervben jelölt nyomvonalon.
	A 089/11-es hrsz.-ú ingatlan belterülettel határos részén közkert, pihenőhely kialakítása.
	021/5 hrsz: a horgászatot és az ökoturizmussal kapcsolatos tevékenységeket szolgáló közkert
	Tó és környékének rehabilitációja
HOSSZÚ TÁVU FEJLESZTÉSI TERÜLETEK	
	Balatonhenye és Monoszló közötti közlekedési kapcsolat
	0128/6 hrsz: burkolattal történő képlétele
	Gksz terület kialakítása a 79-es hrsz.-ú belterületi ingatlanon
	Közkert (Zkk) kialakítás a 104-es hrsz.-ú, illetve a 066/7-es hrsz.-ú ingatlanokon

Balatonhenye község Önkormányzat Képviselőtestülete által elfogadott határozat 1. sz. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával
 Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatásának sorszáma: 1577

LAPOSA MŰHELY Kft.	
8261 Badacsony, Római út 197.	
Megrendelő neve:	Balatonhenye Község Önkormányzata
Munka neve:	Balatonhenye településtervez
Munkarész neve:	Fejlesztési terv
Rajz neve:	Fejlesztési terv
Felelős településtervező és felelős tájrendezői mérnök:	dr. Laposi József TTT/TT 19-0384
Felelős közlekedéstervező:	Vida Zoltán (05-1619 Tkó)
Társtervezők:	Mohácsi Katalin (TT 01-6108)
Felelős közműtervező:	Orosz István Péter (Te, TH 05-1685)
Munkaszám:	
Méretarány:	1: 4000
Rajzszám:	FT
Dokumentálás dátuma:	2024. 05.