

# MENCSELY KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEINEK KÉSZÍTÉSE

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti általános eljárással  
V É L E M É N Y E Z É S I D O K U M E N T Á C I Ó

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2024. március

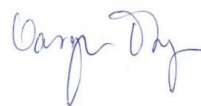


**MEGRENDELŐ:** **MENCSELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
8271 Mencshely, Fő utca 21.

Polgármester: SZABÓ ZOLTÁN LÁSZLÓ

**TERVEZŐK:**

Felelős tervező: VARGA ORSOLYA  
okl. településmérnök,  
településrendezési vezető tervező  
TT 19 – 0466



Munkatárs: MOHÁCSI KATALIN  
okl. településmérnök,  
településrendezési vezető tervező  
TT 01-6108



Munkatárs: CSEH EDINA  
okl. településmérnök



Munkatárs: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök,  
településrendezési vezető tervező  
TT-1 19-0221



Táj- és természetvédelem: MESZESÁN PÉTER  
okl. tájépítésmérnök  
TK 01-5340



Közlekedéstervezés: STURCZ MIHÁLY  
Ok. építőmérnök  
Tkö 19-0117



Munkatárs: MÁTHÉ ZSOLT  
okl. építőmérnök  
Tkö 19-0118



Víz- és csapadékvíz  
közművek:

PETROVAI PÉTER  
Ok. építőmérnök  
VZ-T 19-0179



Energia közművek  
és hírközlés:

SZURMAI ZOLTÁN  
Ok. villamosmérnök, vezető tervező  
TE 19,0065/2017, TH 19-0065/2017



Örökségvédelmi hatástanulmány:  
HAVASI BÁLINT

Régész  
Szakértői engedélyszám: 15-024

ÖSSZEÁLLÍTOTTA:

PLANTEUS KFT.  
Építészeti, településrendezési és mérnöki iroda  
e-mail: [planteus@planteus.hu](mailto:planteus@planteus.hu)

## **A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT CÉLJA – TERVTÖRTÉNET:**

Mencshely Község Önkormányzata 2022-ben határozta el, hogy megkezdi Településfejlesztési koncepciójának és a Településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát.

A településtervezésre vonatkozó érvényes jogszabályok alapján a felülvizsgálat során településtervek - tehát településfejlesztési és településrendezési terv - készülnek. Az egyeztetést a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet (Továbbiakban: Kormányrendelet) rendelkezései szerint folytatjuk le.

A Kormányrendelet lehetőséget ad arra (7. § (3) a)), hogy a településtervek készítése során a megalapozó vizsgálat tartalmi elemei a Kormányrendelet 1. melléklete szerinti tartalomhoz képest átcsoportosításra, összevonásra kerüljenek, jelen munkában élünk ennek lehetőségével.

A fejlesztési és rendezési terv készítése közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat alapján készül.

Az eljárás típusa:	419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás.
Egyeztető felület:	E-TÉR
Önkormányzati főépítész:	Németh Ferenc okl. építészmérnök

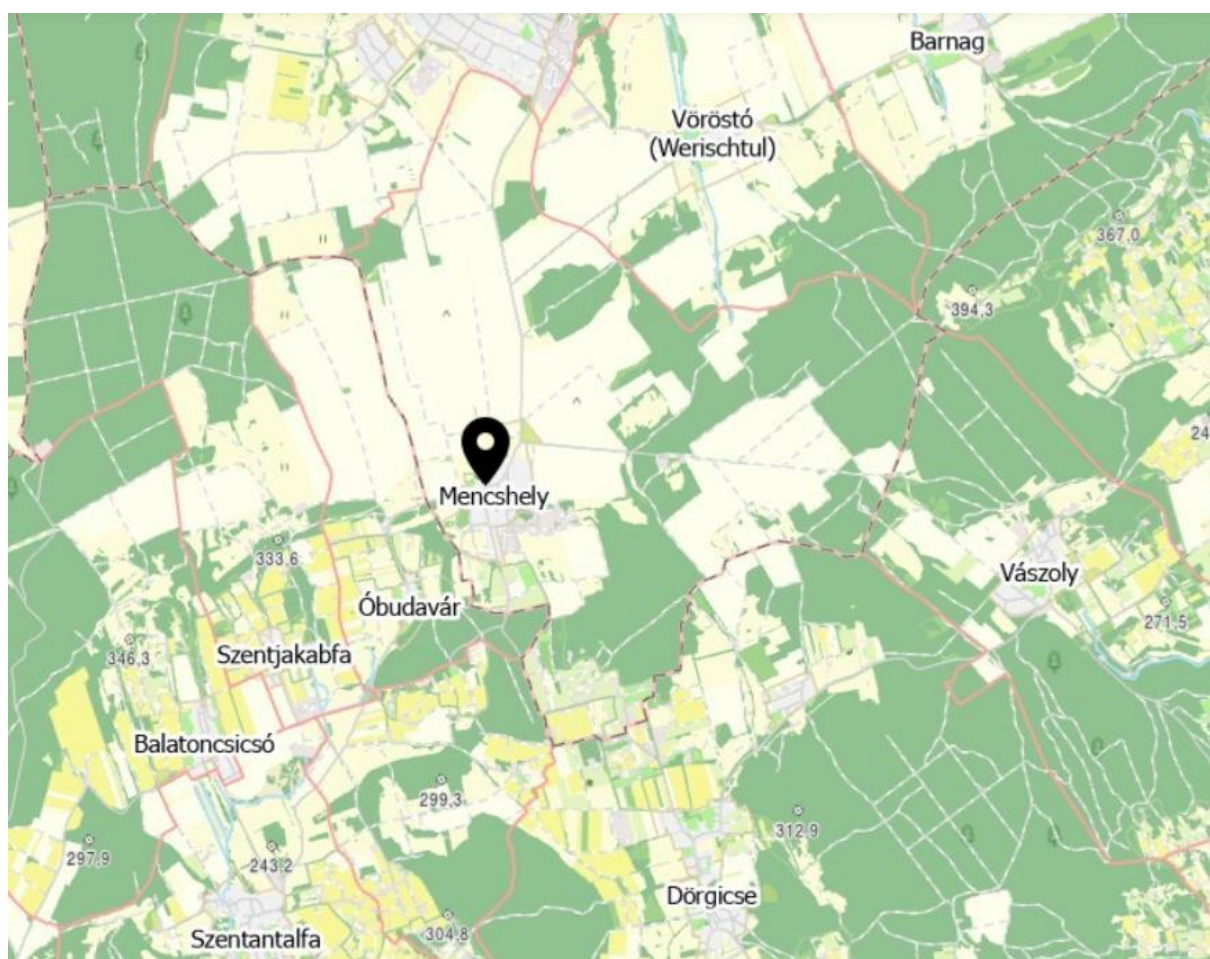
Jelen megalapozó vizsgálat mellékletei:

- 1. melléklet: Munka indító határozat, melynek melléklete a Tervezői feljegyzés.
- 2. melléklet: Probléma- és értéktérkép
- 3. melléklet: Villamosenergia ellátás



## **1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK**

Mencshely község a Közép-Dunántúli régióban, Veszprém megye területén helyezkedik el, a Balaton-felvidék északi peremén. A Balatontól 11, Nagyvázsonytól 4 kilométerre, nagyobb városoktól, mint Veszprém, Balatonfüred, Tapolca, Ajka közel azonos 20-25 kilométeres távolságra található. Mencshely a Veszprémi Statisztikai Kistérség települése, az Éltető Balaton-Felvidékért Egyesület Leader akciócsoport tagja. A település önálló önkormányzattal, képviselő-testülettel rendelkezik. A Nagyvázsonyi Közös önkormányzati hivatalt működtet Nagyvázsonnyal, Pulával.



*forrás: eközmű*

Mencshely főutcája a Zánka és Nagyvázsony között húzódó 7312-es út, utóbbiból itt ágazik ki a 73 112-es számú mellékút Dörgicse Felsődörgicse településrésze és a 7338-as út felé. A településről a megyeszékhely tömegközlekedéssel közel egy óra alatt érhető el, míg Ajka Nagyvázsonyon át 40 perc utazást jelent (bár naponta csak egyetlen közvetlen járat közlekedik).

Területe 1261,2862 ha:

- a belterület 46,7475ha,
- a külterület 1148,2381 ha
- a zártkert 66,3006.

Szomszédos települések: Nagyvázsony, Vöröstő, Pécsely, Vászoly, Dörgicse, Balatoncsicsó, Óbudavár.

Nagy múltú település, a Vázsonyi-medence déli részén, a Halom-hegy lábánál megbúvó kicsiny települést a hagyományok szerint első királyunk, Szent István alapította Koppány vezér legyőzése után. A falu életét évszázadok óta meghatározta a mezőgazdaság. A közeli Halom-hegy szőlősorai évszázadokon át biztosították a falu lakóinak megélhetését. Mára már csak kereset kiegészítést jelent, csupán néhány komolyabb pincészet található. A Halom-hegyi ingatlantulajdonosok, a szőlőművelés mellett egyre szebb üdülőket építenek. A szép balatoni kilátás, a nyugodt környezet ideális pihenési, kikapcsolódási lehetőséget biztosít.

A rendszerváltozás után a helybeliek kezdték érezni az elvándorlásban rejlő veszélyeket. Felismerték a hagyományokban rejlő összetartó erőt. A település talán az utolsó pillanatban ébredt fel ahhoz, hogy megújuljon. Mindig kis lélekszámú település volt, lakónépessége 2022. január 1-én a KSH adatai szerint 279 fő volt.

Mencshely Veszprém városkörnyéki kistelepülések közé tartozik, melyek szoros kapcsolatban állnak a megyeszékhellyel. Veszprém Megyei Jogú Város Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája 2021-2027 dokumentuma szerint Mencshelyről 55 fő ingázik, akik közül 16-an Veszprémbe utaznak.

## **2. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA**

### **1.2.1. Az Országos Területfejlesztési Kon koncepcióval való összefüggés vizsgálata**

A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepciót az Országgyűlés a 1/2014.(I.3.) sz. OGY határozattal fogadta el. „Az ország társadalmi, gazdasági, valamint ágazati és területi fejlesztési szükségleteiből kiindulva egy hosszú távú jövőképet, valamint fejlesztéspolitikai célokat és elveket határoz meg. Ezek alapján kijelöli a 2014-2020-as fejlesztési időszak nemzeti, szakpolitikai súlypontjait.” A koncepció jövőképe és célrendszere 2030-ig szól, de fejlesztési prioritásokat a 2014-2020-as időszakra állapít meg.

A jövőképben megfogalmazott vízió egy Közép-európai gazdasági és szellemi központot ír le, melyben a vonzó gazdasági környezet, dinamikus gazdaság, gyarapodó népesség és közösségek, stratégiaileg hasznosított természeti erőforrások, és kiegyenlített térszerkezet szerepel.

Négy átfogó, hosszú távú fejlesztéspolitikai célt határoz meg a 2030-ig tartó időszakra: az értéktérítő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődést, a népesedési fordulatot, egészséges és megújuló társadalommal, a természeti erőforrásaink fenntartható használatát, értékeink megőrzését és környezetünk védelmét, valamint a térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet kialakítását. Mindezeket tizenhárom specifikus célra bontja, valamint meghatározza konkrétan a 2014-2020-as időszakra vonatkozó nemzeti prioritásokat. Mindezeket az EU kohéziós politikájának tematikus politikájának kontextusában értelmezi, és konkrét szakpolitikai és átfogó stratégiákat kapcsol hozzá.

Ezek mellett meghatároz területi jellegű specifikus célokat is, mint a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat, az ország makroregionális szerepének erősítése, a vidéki térségek népességmegtartó képességének növelése, a területi különbségek csökkentése, a térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés, az összekapcsolt terek, úgymint az elérhetőség és a mobilitás biztosítása, és a kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése.

A fenntartható és harmonikus város-vidék kapcsolatról így rendelkezik: A város-vidék egységes rendszert alkot. „A városi centrumok központi funkciókat látnak el, amelyek elérhetőségét/hozzáférhetőségét biztosítani kell minden potenciális érintettnek. A városkörnyéki falvak a lakó- és rekreációs funkciókon kívül szerepet játszanak a városok élelmiszerellátásában és az ökológiai hálózatok, a városok körüli zöld gyűrűk, zöldfelületek biztosításában.”

A Bakony és Balaton kultúrtájak találkozásánál fekvő település nem csak a nagyváros közelségéből profitálhat, mindkét területet érintő fejlesztések elérhető közelségben találhatók.

A specifikusan, Veszprém megyére megfogalmazott fejlesztési irányok a következők:

- „- A közösségi közlekedést segítő kelet-nyugati irányú közlekedési infrastruktúra (8-as főút és vasútvonalak) hálózati fejlesztése, a városok közötti kapcsolat javítása.
- A helyi gazdaság jelenlegi teljesítő képességének, hozzáadott értékének emelése, új perspektivikus ágazatok és a „tudásalapú ipar” megerősödése.
- A megyében élők szaktudásának, képzettségi színvonalának növelése, a tudományos kutatás és fejlesztés feltételeinek, intézményeinek fejlesztése.
- Az ipari zónák rehabilitációjának folytatása, a turizmus és a koncentrált ipari tevékenységek környezetterhelésének minimalizálása.
- A megye határain túlnyúló egészségügyi szolgáltatások fejlesztése.
- A megye táji, természeti és műemléki értékeinek megőrzése, tematikus összekapcsolása, fenntartható hasznosítása, megismertetése.
- A karsztvíz ivóvízforrás védelmének fejlesztésével a környezet minőségének javítása és a Balaton táji, természeti védelmének növelése.

- A balatoni turisztikai körzet, mint rekreációs térség szolgáltatás- és minőségi kínálatának a szezonalitást oldó fejlesztése, koordinálása.
- A városok térségszervező szerepköreinek élénkítése, kooperálás; az aprófalvas és perifériális térségek komplex fejlesztése a népességmegtartás érdekében.
- A megyeszékhely és a városok a kultúra és az innovatív tudás központjai.”

Mencshely a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetébe tartozik. A Balaton-térség fejlesztésével kapcsolatban az OFTK kimondja, hogy: „A Balaton – térség hazánk egyik legkarakteresebb, nagy kiterjedésű tájegysége, mely ökológiai egységet is alkot, ahol a társadalmi és gazdasági folyamatok egyedülállóan nagy mértékben a környezeti tényezőktől függenek. A térséget a kiemelkedő természeti, kultúrtörténeti és táji értékei, valamint az ezekre épülő idegenforgalma és tájgazdálkodása az ország legmarkánsabb, önálló fejlesztési célokra igényt tartó térségévé teszi, így a területfejlesztés is egyik legfontosabb feladatának tekinti a térség környezeti és társadalmi szempontból is fenntartható fejlesztésének, az értékek megőrzésének biztosítását. A térség olyan természeti és gazdasági egységet képez, melynek kezelése nem bontható meg. Turisztikai, mezőgazdasági bevételei révén a nemzetgazdaság jelentős tényezője. Bár nem önálló tervezési-statisztikai területi egység, az egységes tervezés és támogatáspolitikai igénye és szüksége itt a legerősebb az országban. A mindenkorinak fejlesztésnek a még meglévő táji, kulturális és természeti adottságokat tiszteletben tartva szabad csak megvalósulnia. A Balaton-térség fejlesztésének alapvető célja, hogy a környezet, a táj értékeinek megőrzésével és fejlesztésével, a turisztikai kínálat diverzifikálásával a térség adottságainak szélesebb körű hasznosításával, valamint az érintett számos szereplő partnerségét biztosító stabil intézményrendszer megteremtésével egy fenntartható módon versenyképes Balaton térség jöjjön létre.

#### Fejlesztéspolitikai feladatok:

- A fenntartható és versenyképes turizmus megteremtése, a térség változatos vonzerőire épített új és komplex turisztikai termékek kialakítása, magas színvonalú szolgáltatások biztosítása.
- A szezon meghosszabbítása egész éves kínálati programcsomagok megteremtésével, ennek érdekében térségi turisztikai hálózatok, tematikus utak kialakítása, megerősítése.
- Egységes térségi turisztikai menedzsment mellett a turisztikai kínálat területileg differenciált tervezésével a vendégforgalom területi szétterítése, a háttérterületek adottságain (borvidék, nemzeti park, hegyek, erdők, aprófalvak, történelmi emlékek, népi hagyományok, gasztronómia stb.) alapuló alternatív turisztikai termékek kínálatának kifejlesztése és „értékesítése” a parttól távolabbi településeken.
- A Balaton, a vizes élőhelyek és egyéb természeti területek ökológiai és kémiai állapotának megóvása és további javítása, a vízszint ingadozásból fakadó problémák mérséklése, a Balaton-part terhelésének korlátozása, a nádasok védelme, a térség élő és élettelen természeti értékeinek megőrzése.
- A térség további beépítésének megakadályozása, tájrehabilitáció, a tájsebek kezelése, az eróziós és deflációs hatások mérséklése (magaspart és pincevédelem).
- Az ingatlanállomány rehabilitációja, valamint a városiasodott környezet kínálati területeken új funkciókkal való hasznosítása (pl. lakófunkciók, tudásalapú gazdasági tevékenységek, országos közigazgatási, közszolgáltatási funkciók).
- A Balaton-felvidék aktív tájképvédelme, a természetvédelemre, táji adottságokra épülő gazdálkodási módok kialakítása, fejlesztése.
- A kulturális örökség magas szintű védelme, tudatosítása és bemutatása.

- Egységes, turisztikai vonzerőként is szolgáló balatoni közösségi közlekedési rendszer megteremtése.
- Települési együttműködés és egységes elvek mentén zajló fenntartható városfejlesztés a Balaton városgyűrűjében.
- A Balaton illegális feltöltésének megakadályozása.
- A Balaton törvényt és egyéb jogszabályokat figyelmen kívül hagyó beruházások, építkezések leállítása, az eredeti állapot visszaállítása.
- A Balaton-térség háttértelepüléseinek fejlesztése.”

### **1.2.2. Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptióval való összefüggés vizsgálata**

Veszprém Megyei Közgyűlés Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptióját a 33/2021.(IV.21.) számú MÖK módosító határozatával fogadta el. A koncepció itt is természetesen a megyei fejlesztések alapját képezi, feladata a fejlesztéspolitika meghatározása, stratégiai célok és eszközök meghatározása.

A megfogalmazott jövőkép szerint „A Dunántúl szívében fekvő, ezerarcú természeti környezettel rendelkező, tradícióit gondoskodva őrző Veszprém megye egészséges társadalmának alkotó munkaerejével, tudásával, innovációra való nyitottságával, feltörekvő gazdaságával vonzó, élhető és versenyképes térség. Olyan terület, ahol jó és biztonságos az élet, kulturált a társadalom, megvalósul a kiemelkedő táji-, természeti és az emberi erőforrások fenntartható használata. Javul a környezet minősége, a helyi társadalom rétegei széleskörű együttműködésének is köszönhetően erősödik a közösség megtartó ereje és az indokolatlan térbeli és társadalmi egyenlőtlenségek mérséklődnek.”

Az alábbi átfogó célokat fogalmazták meg a 2030-ig tartó időszakra:

„1. „A gazdasági növekedés, a térségi potenciálokra építő, a versenyképességet fokozó gazdaságfejlesztés” átfogó cél elérését szolgáló stratégiai célok:

1.1. Gazdasági növekedés, versenyképes, innovatív gazdaság, kitörési pontokra épülő gazdaságfejlesztés és a fejlődési potenciált hordozó ágazatok fejlesztése a foglalkoztatás bővítésével a versenyképes, innovatív és zöld gazdaság fejlesztésével

1.2. A Balaton térségére és az innovációs tengelyekre specializált gazdaságfejlesztés a térségi és a helyi potenciálok fenntartható kihasználásával

1.3. Vidékiek térségek értékalapú megújítása, a vidék élhetőségének és életképességének fokozása, e térségek leszakadásának megállítása, és újbóli fejlődési pályára állítása

2. „A lakosság életminősége javítása, „jól léte” biztosítása, a XXI. század nyújtotta technikai lehetőségek sokoldalú alkalmazásával, a helyi társadalmak fejlesztése” átfogó cél elérését szolgáló stratégiai célok:

2.1. Egészséges társadalom megteremtése, az egészség megőrzése, a járványok terjedésének és a betegségeknek a megelőzése, a gyógyulás feltételeinek javítása

2.2. Kreatív, tudásalapú társadalom, korszerű gyakorlati tudás biztosítása, az élethosszig való tanulás feltételeinek biztosítása, az intelligens települések kialakítása a XXI. század nyújtotta technikai lehetőségek sokoldalú alkalmazásával

2.3. Az élet- és lakókörülmények fejlesztése a települések élhetőségének javításával, közösségi megújulás, értéktudatos és szolidáris társadalom kialakítása

3. „A térszerkezet tudatos alakítása, a versenyképességet segítő szerkezetfejlesztés, várostérségek összehangolt fejlesztése” átfogó cél elérését szolgáló stratégiai célok:

3.1. A gazdaság versenyképessége erősítését szolgáló fenntartható térszerkezet kialakítása, a munkahelyek és a szolgáltatások elérhetőségének javítása, a mobilitás fejlesztése

3.2. A városok és várostérségek összehangolt integrált fejlesztése, zöld és intelligens települések, a környezet, a zöld- és kékinfrastruktúra hálózatok összehangolt fejlesztése”

A koncepció tehát felismeri azt a tény, mely Sóly fejlődését is döntően meghatározza, hogy a városok és a várostérségek összehangolt fejlesztése szükséges. Kiemel hét várost, melyek a megye fejlesztési pólusait képezik, és ezen városok rendszerben történő fejlesztését hangsúlyozza.

Veszprém helyzete kiemelkedő, nagyvárosi térségére jellemző, hogy „a veszprémi várostérségen túl része a várpalotai, a zirci, az ajkai, a balatonfüredi és a balatonalmádi térség. A veszprémi nagyváros-térségen belül – a sajátos üdülési-, rekreációs funkciók prioritása miatt – (a kiemelt üdülőkörzeten belül a tapolcai és a sümegi térséggel is együttműködve) önálló várostérséggé fejlesztendő a balatonfüredi és a balatonalmádi térségek együttese.”

A Veszprém várostérségére megfogalmazott fejlesztési célok:

- Veszprém regionális pozíciójának fejlesztése (Együttműködés Székesfehérvárral, valamint high-tech központtá fejlesztése)
- „A város és térsége gazdaságának fejlesztése:
  - A Székesfehérvár – Várpalota – Inota - Veszprém – Ajka ipari- és innovációs tengely erősítése Veszprém térségében a kutatási potenciál erősítésével a magas hozzáadott értéket adó ágazatok fejlesztésével, vállalkozásfejlesztési zóna kijelölése, fejlődésének támogatása.
  - Az egyetem-kutatóintézet-ipar klaszterek, platformok működésének támogatása, erősítése.
  - A K+F+I infrastruktúra, a szakterületi elérésének erősítése és összehangoltabb kihasználása. A kreativitás támogatása
  - Kevés nyersanyag igényű, magas szellemi hozzáadott értéket adó iparok támogatása: elektronikai ipar húzóágazatain kívül a vegyipar, bútoripar, élelmiszeripar, építőipar, környezetipar (ökopolisz)
  - A herendi porcelángyártás támogatása, a termelési hagyományok ápolása, a piac bővítése
  - A turizmus fejlesztése érdekében:
    - a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kiterjesztése Veszprém területére, (kapcsolódhasson a TDM-hez)
    - a vallási turizmus fejlesztése, „Mária út”-hoz kapcsolódó zarándokutak kijelölése, hálózatba illesztése
    - Európa Kulturális Fővárosa 2023 projekthez kapcsolódóan is, de önmagában is a turisztikai vonzerők fejlesztése, a kereskedelmi szálláshelyek számának és minőségének bővítése
  - Átlátható partnerség a magánszféra szereplőivel: gazdasági szempontokat is integráló város- és térségfejlesztés, átlátható együttműködésben a piaci szereplőkkel.
  - Beruházásokat ösztönző, az országos tervekhez illeszkedő gazdasági (ipar) területek kijelölése térségileg összehangolt módon.
- Az európai és a nemzeti energia- és klímastratégiákhoz kapcsolódó – az alternatív energia hasznosítás számos ágát felölelő – energiastratégia megvalósítása (csökkentett CO<sub>2</sub> kibocsátás, kevesebb energia felhasználás, magasabb arány a zöld energiákból) A közlekedés fejlesztése:
  - A közúthálózat fejlesztése: 8-as főút, a kiépítés alatt lévő M8 folytatása Veszprém megyén át az országhatárig, valamint a 82-es főút (Veszprém – Győr közötti) 2x2 sávú fejlesztése, a városon belül hiányzó szakaszok megvalósítása (D-re új út, a K-Ny-i útgyűrű hiányzó szakasz kiépítése)
  - A vasúti hálózat fejlesztése, a szolgáltatás színvonalának, vonzerejének növelése
  - A kerékpárút hálózat fejlesztése (Veszprém-Csopak-Balatonfüred, illetve Veszprém-Nemesvámos-Tapolca-Márkó-Magyarpolány, valamint Zirc irányába)

új kerékpárutak kiépítése, a kerékpározást segítő szolgáltató infrastruktúra fejlesztése.

- Intermodális közlekedési hálózat megvalósítása.
- Az oktatás, a kultúra és az egészségügy, mint a város életében meghatározó (és jelentős foglalkoztatást is nyújtó) „ágazatok” fejlesztése (az állam, a megye és a megyei jogú város hatékony együttműködésével)
- Tervszerű város- és térségfejlesztés, együttműködés város és térsége összehangolt tervezésében és fejlesztésében
  - Reális helyzetértékelésre épített vízió, közös stratégia kidolgozása. Megbízható, kiszámítható fejlesztés
  - Élhető-vonzó települések: nyugodt lakóhelyi környezettel, minőségi lakóterületekkel, magas használati értékű zöldfelületekkel, attraktív településképpel, jó helyi és térségi közlekedéssel.
  - A kidolgozott program alapján a közterületek megújítását szolgáló programok megvalósítása (szociális-, turisztikai- és rekreációs célterületeken)
  - Az épített és természeti környezet értékeinek ökonómiailag fenntartható megőrzése és fejlesztése a városban és a vidéki településeken.”

### **1.2.3. Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programja 2014-2030-as időszakra**

A Balaton fejlesztési Tanács a Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programja keretében dolgozta ki a 2014-2030-as időszakra szóló fejlesztési koncepciót, amely már a 2014-ben az Országgyűlés által elfogadott OFTK-val összhangban készült.

A koncepció meghatározta a térség jövőképét és a térség fejlesztésének átfogó céljait:

#### **1. A térség jövőképe**

Balaton kiemelt térség a jövőben:

Balaton, a természetesség és a magas életminőség egységes közép-európai mintarégiója!

A Balaton térség jövőkép az alábbi 4 pillérre épül:

- Természetesség,
- Megújuló képesség,
- Egészség,
- Fenntarthatóság.

Balaton, a testi, szellemi, társadalmi megújulást adó térség.

A térség, ahol magától értetődő a természet ereje, tisztasága, minősége és a benne élők vitalitása. A térség országosan kiemelkedő példája a környezet és a társadalmi egységnek, a harmonikusan fejlődő és fenntartható társadalmi fejlődés megteremtésének. Ez az a térség, ahol a társadalom (az itt élők és az ide látogatók innovatívan és fenntartható módon) úgy védi, formálja és építi környezetét, a természetes és épített környezetet, a közösségeket, a gazdaságot, hogy a környezet visszahatva a társadalomra, biztosítja annak gyarapodását és jólétét.

A Balaton kiemelt térség

- Magyarország és Közép-Európa viszonylatában a legtermészetesebb régió, állandó és ideiglenes lakói számára vonzó életminőséget nyújt;
- magas minőségű természeti értékekkel és épített környezettel rendelkezik, környezeti állapota stabilizálódik, Közép-Európa legnagyobb tava a Balaton és a környező táj egyedülálló természeti és kulturális adottságai, mint nemzeti közkinccs megőrzése felett hűen őrködik;
- európai szinten modellértékű, egységes fenntartható területi gazdasági rendszert alkot, önálló fejlesztési egységként kezelt és önálló területi irányítással rendelkezik;
- környezeti és táji értékek fenntarthatósága mellett jelentős hazai és külföldi vendégforgalommal rendelkezik, a szabadidő eltöltésnek, az élménykeresésnek és az egészséges életvitelnek a legvonzóbb magyarországi térsége, miközben különböző térségeit izgalmas sokféleség jellemzi;
- gyógyító térség, kialakul a gyógyító Balaton képe, ahol a tó és a gyógy-, termálvizek, a mikroklíma, a rehabilitációs és különféle egészségügyi programok (beleértve a népegészségügyi, egészségfejlesztési prevenciók, mentálhigiéniai programokat), a helyben megtermelt gyógyító és éltető termékek, valamint a szabadidő aktív eltöltését segítő szolgáltatások egész évben várják a látogatókat és gyógyítják, frissítik a régióban élőket;
- táji, természeti adottságokra és hagyományokra épülő („Balaton márka”), a helyi környezeti feltételekhez igazodó versenyképes gazdasággal rendelkezik;
- a helyi szereplők együttműködése révén a régióban megtermelt jövedelmek lehető legnagyobb része a térségen belül marad, a térség szereplőit gazdagítja;
- a modern XXI. századi innovatív, tudás alapú gazdasági ágak, szolgáltatások és intézmények térségi jelenléte megerősödik;
- az információs társadalom legújabb vívmányai a régióban kiemelkedően elterjedtek, és alkalmazásuk megjelent a gazdasági és társadalmi életben, a környezeti alrendszer irányításában,
- a lakosság minden rétege számára megteremti az esélyt a munkavállalásra, a régióban az állandó lakosság egyre nagyobb részének biztosított az egész éves munkavállalása;
- nincsenek a régió belül jelentős területi társadalmi-gazdasági különbségek, a multikulturális és erősen érdektagolt helyi társadalmi konfliktusos helyzetek jól kezeltek;
- regionális és térségi szinten együttműködő földrajzi, társadalmi és kulturális egység, mely határozott és tényleges térség szervezési erőt felmutatni képes balatoni azonosságtudattal bír.

## 2. A térség célrendszerének bemutatása

Az alábbi célrendszer épít a Balaton kiemelt térségeire elkészült helyzetelemzésre és figyelembe veszi a kapcsolódó ágazati és területi koncepciók elképzeléseit is. Így a célrendszer integrálja a Parlament által elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióban a Balaton térségére megfogalmazott fő fejlesztési irányokat.

A koncepció célrendszere abból indul ki, hogy a vendégek számára is akkor lehet vonzóbb az itt tartózkodás, ha a térség harmóniát sugároz. Ennek pedig elengedhetetlen feltétele, hogy a térségben élők is jól éljenek.

### 2.1. A térség fejlesztésének átfogó célja

Fő cél a Balaton térségnek dinamizálása, fenntartható gazdasági fellendítése, hogy a térségben élők és dolgozók számára egész évben biztosítható legyen egy kiszámítható élet és munkakörnyezet.



A fő célhoz kapcsolódó átfogó célok a következők:

- megbízható jövedelem-szerzést és javuló életminőséget, így a környezetkímélő technológiák alkalmazásának (pl. energiafelhasználás, közlekedés, ingatlanfejlesztés) széles körű elterjedése következtében magas minőségű környezetet biztosítson a helyi lakosok számára,

A munkanélküliség, és ezen belül a tartósan álláskeresők számának csökkentése, az éves foglalkoztatás elősegítése és környezetbarát technológiák alkalmazásának széles körű elterjesztése.

- vonzó működési környezetet biztosítson elsősorban szolgáltatásokat kínáló és innovatív, magas hozzáadott értéket előállító és döntően magasan képzett munkatársakat foglalkoztató vállalkozások számára,

A felsőfokú végzettségű lakosok, a K+F tevékenységet végzők számának növelése.

- vonzó természeti és épített környezeti feltételeket és magas színvonalú szolgáltatásokat biztosítson a térséget felkeresők számára, melynek eredményeként növekedjen a Balaton térségbe látogató turisták száma, illetve a hosszabb ideig történő tartózkodásban és szolgáltatás vásárlásban megmutatkozó elégedettsége.

A vendégéjszakák számának növelése, különösen a külföldiek által eltöltött éjszakák vonatkozásában, szálláshelyek egész évre vetített kapacitás-kihasználtságának javulása.

- A változó igényekhez, természeti folyamatokhoz rugalmasan igazodó és folyamatosan megújulásra képes szolgáltató és cselekvőképes, együttműködő intézmények és szervezetek szolgálják a lakosokat, turistákat és vállalkozásokat.

A Balaton térségben működő intézményekkel, szolgáltatókkal való elégedettség javulása a helyi lakosok és turisták részéről.

A turizmus fejlesztése, mint a régió meghatározó gazdasági ágazata kiemelten fontos. A változó piaci igényeknek megfelelően kell fejleszteni a kínálatot. A turizmus területén számos kínálati elem épült ki a korábbi évtizedekben, melyek jelentős része elavult, leromlott állapotba került, vagy fejlesztésük nem követte a piaci igényeket. Ezzel párhuzamosan Európa más részein, pl. Ausztriában egyre jobb eredményeket mutatnak fel a természet közeli programokat (pl. természetjárás, kerékpározás, golfozás, lovaglás, vízi sportok) kínáló desztinációk, már nemcsak síszezonban, hanem egész évben is, éles konkurenciát teremtve a Balaton térségnek is. A Balaton térségben a turisztikai termékek, vonzerők fejlesztésének állami támogatásával, ösztönzésével célszerű változtatni, melyek vonzó környezetet teremtenek a vendéglátásnak, szálláshelyek fejlesztésének és egyéb turisztikai szolgáltatásoknak, ezzel jövedelmezőbb, új munkahelyet teremtve. Az állami ösztönzéssel olyan feltételrendszer kell kialakítani, ami segíti a magán tőke által jelentős fejlesztések megvalósulását és sikeres működését.

A turisztikai termékek fejlesztésénél elsődleges prioritást az

- exkluzív (egyedi értéket nyújtó),
- a parttól távolabbi településeken a meglévő természeti értékekre, kulturális örökségre építő adottságok fenntartható kihasználásával megvalósuló,

- egész éves szolgáltatást nyújtó (pl. rendezvények és konferenciák, egészségturizmus kerékpározás, természetjárás) fejlesztések jelentenek.

A turisztikai fejlesztéseknek kiemelt célcsoportjai a családok, fiatalok, illetve a nyugdíjasok, akik turisztikai szempontból eddig kevésbé kihasznált szezonokban (tavasszal és ősszel) – a gyógyfürdőhelyeken túl – akár a térség többi területén is – az eddigiekhez képest nagyobb számban – vendégként jelentkezhetnek. Az idős, aktív munkavégzéstől visszavonult nyugdíjasok számára igényként jelentkezhet, hogy letelepedjenek a tó körül, vagy egy évben hosszabb ideig, több mint 6 hónapon át tartózkodjanak a Balaton térségben, de ehhez szükséges az egészségügyi, szociális rekreációs, kulturális szolgáltatások további fejlesztése.

Az évi egyszeri, hosszabb és egybefüggő (1-2-3 hetes) szabadságot a dolgozó korú felnőtt lakosság körében egyre jobban felváltják az évente többszöri hosszú hétvégék, a pár napos, maximum 1 hetes kikapcsolódások, melyeknél jelentős szerepet játszik az élmény-turizmus. A fiatalabb generáció, valamint az aktív dolgozóval bíró (és munkájukat fontosnak tartó) családok számára ennek következtében egyre kevésbé csak a klasszikus nyári idényben való pihenés van fókuszban. A balatoni turizmus (benne a borturizmus, a wellness, a rekreáció, mozgás) az élmény jelleget kihasználva és megfelelő környezeti feltételek esetén (infrastruktúra, közlekedés, szolgáltatások) szinte évszaktól függetlenül generálhat vendégforgalmat a régióban, feltételezve, hogy az üzenet eljut a célcsoportokhoz.

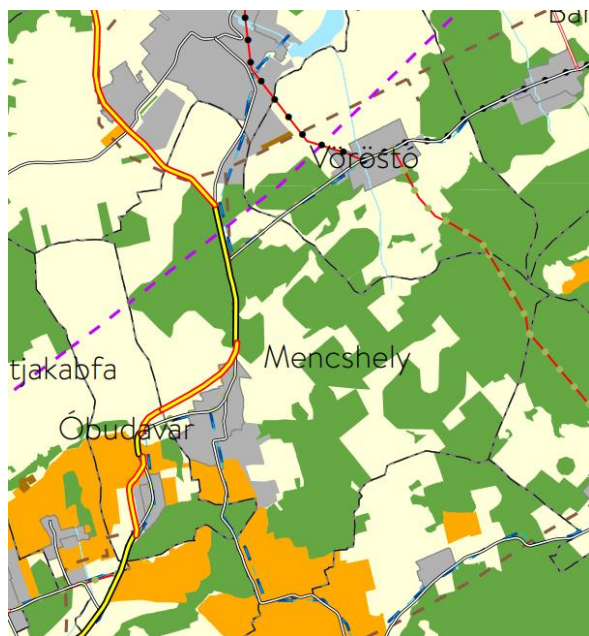
A turisztikai marketing során kiemelten törekedni kell a tó és környezetének folyamatosan élvezhető és változatos (a nyári főszezonon kívüli) értékeinek (pl. jó vízminőség) kommunikálására.

### 3. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

A településfejlesztési koncepció és az erre épülő településrendezési eszközök megalkotása során figyelemmel kell lenni a tervhierarchiában a településrendezési tervek fölött álló országos és térségi tervek vonatkozó megállapításaira.

#### 1.3.1. Az országos szintű területrendezési tervvel való összefüggések vizsgálata

2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről  
A kiemelt térségi szerkezeti tervben ábrázolt területfelhasználási elemeket az OTRT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriák alkotják. Ezek közül Mencshely közigazgatási területén az alábbiak szerepelnek:



Térségi területfelhasználási kategória:	Térségi területfelhasználás mérete (ha):
erdőgazdálkodási térség	652,39
mezőgazdasági térség	438,68
szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	84,77
vízgazdálkodási térség	0,015
települési térség	67,74

Mencshely község  
közigazgatási területe: 1261,2862

A területfelhasználásokon túl a szerkezeti terv az alábbi tervezett vonalas elemeket tartalmazza:

- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Mellékút (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó

- hálózat (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Térségi szennyvízvezeték (tervezett)

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek településrendezési eszközeit a természetvédelmi, tájésképítési szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő, övezetként differenciáltan lehatárolni;

50. § (1) a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységként lehatárolni

b) a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet

11. § (1) b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni

50. § (1) c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagytelepülési és lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki

50. § (1) d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki

50. § (1) e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani

11. § (1) d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

50. § (1) f) új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró főtelepülési és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

50. § (1) g) új ipari terület települési területfelhasználási egység nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;

50. § (1) h) az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen települési területfelhasználási egységben sem helyezhető el;

50. § (1) j) a településrendezési eszközökben új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki;

50. § (1) k) a település központi belterületéhez kapcsolódó általános gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;

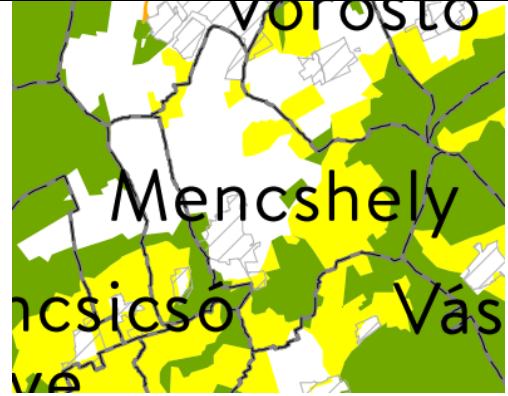
50. § (1) l) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

#### **Zöldterületek**

12. § (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

51. § (1) A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

### **A térségi övezetekre vonatkozó szabályok:**

	<p>Országos ökológiai hálózat övezetébe sorolt a település külterületének északi, keleti és nyugati része.</p>
	<p>Az MaTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:</p>

25. § (1) **Az ökológiai hálózat magterületének övezetében** csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) \* A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

78. § Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
- építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.
- védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
- a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

#### **Ökológiai hálózat pufferterületének övezete**

27. § (1) \* Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.



(2) \* Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

80. § Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tekintetében a 27. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény – út- és közműhálózat építménye kivételével – nem helyezhető el;
- b) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem helyezhető el;
- c) közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető;
- d) csarnok nem helyezhető el;
- e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;
- f) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, célkitermelőhely nem létesíthető;
- g) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti.</p>
	<p>Az erdők övezete érinti a települést.</p> <p>Az MaTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:</p>

„29. § \* Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt

Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § \* Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



86. § Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;

b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, – erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével – 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;

c) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell;

d) az övezetben – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.”

	<p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által nem érintett település.</p>
	<p>Honvédelmi és katonai célú területek övezete nem érinti a települést.</p>



	<p>A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti a települést.</p>
	<p>Az MaTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:</p>

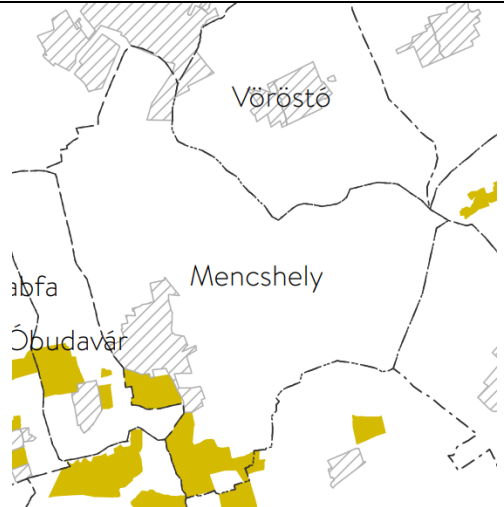
„81. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett – a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével – a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;
- b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.”

	<p>A kertes mezőgazdasági terület övezete érinti a települést.</p>
	<p>Az MaTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:</p>

„84. § (1) A kertes mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési terv készítésénél kertes mezőgazdasági terület vagy tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, országos jelentőségű védett természeti területen tájgazdálkodási



mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni. Az övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal, ezenfelül csak közlekedési területbe sorolás céljából az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal egyetértése esetén módosítható.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetén:

- a) beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki;
- b) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>, országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m<sup>2</sup>, kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;
- c) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;
- d) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;
- e) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzvíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
- f) a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
- g) legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;
- h) birtokközpont nem alakítható ki.
- i) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

	<p>Borszölő termőhelyi kataszteri terület övezete érinti a települést.</p> <p>Az MaTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:</p>
--	--

„87. § (1) A borszölő termőhelyi kataszteri terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
  - b) telek belterületbe nem vonható;
  - c) épület – érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg –
    - ca) a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és
    - cb) az I. osztályú borszölő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszölő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető;
  - d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem – szőlőműveléssel nem hasznosított területen is – a telek méretétől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel;
  - e) a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni;
  - f) a borszölő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.
  - g) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti előírásokat a már kijelölt beépítésre szánt területeken nem kell alkalmazni.
- (3) Az övezet területén található egyedi értékű dűlőkön új építményként csak a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmény építhető, amelyről a településrendezési tervben rendelkezni kell.

(4) A (3) bekezdés szerinti egyedi értékű dűlők lehatárolását és a megőrzésükre vonatkozó követelményeket e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet tartalmazza.

(5) E § tekintetében mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek. Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.”

### 1.3.2. 9/2019.(VI.14.) kiegészítő rendelettel való összefüggések vizsgálata:

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (továbbiakban: Kiegészítő r.) alapján az alábbi övezetekkel érintett:

	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete érinti a települést.
	A Kiegészítő r. a következőképp rendelkezik az övezetről:

„2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.”


	<p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete érinti Mencshelyt.</p> <p>A Kiegészítő r. a következőképp rendelkezik az övezetről:</p>
---	---

„3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőlhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.”

	<p>Tájképvédelmi terület övezete érinti a település közigazgatási területének jelentős részét.</p> <p>A Kiegészítő r. a következőképp rendelkezik az övezetről:</p>
---	---

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.


(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

	<p>Vízminőség-védelmi terület övezete érinti a település közigazgatási területének jelentős részét.</p>
	<p>A Kiegészítő r. a következőképp rendelkezik az övezetről:</p>


„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

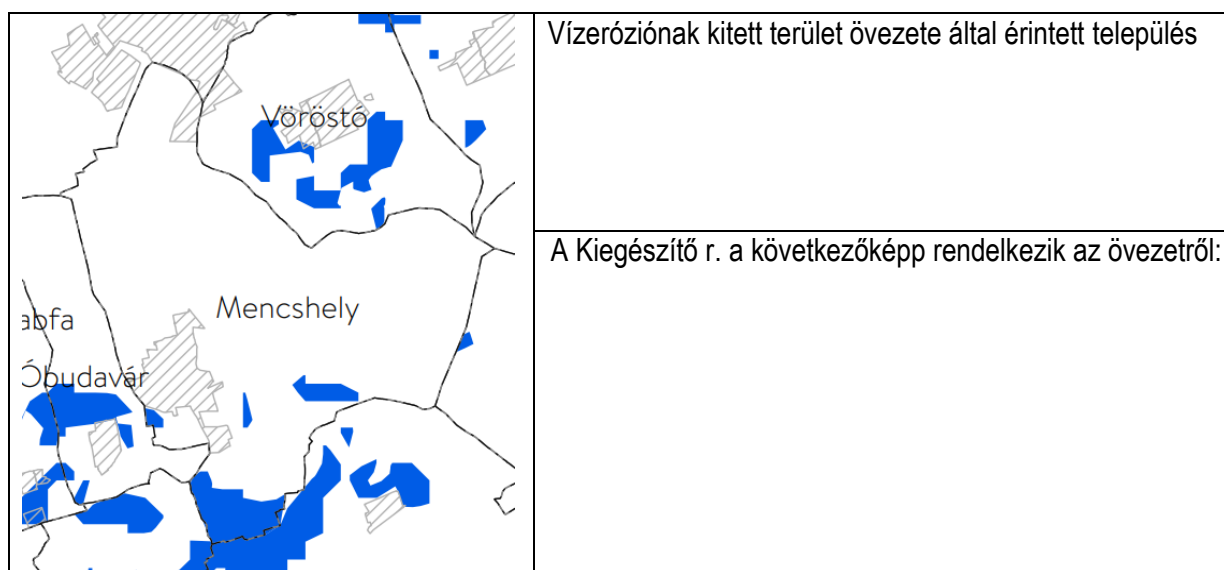
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”

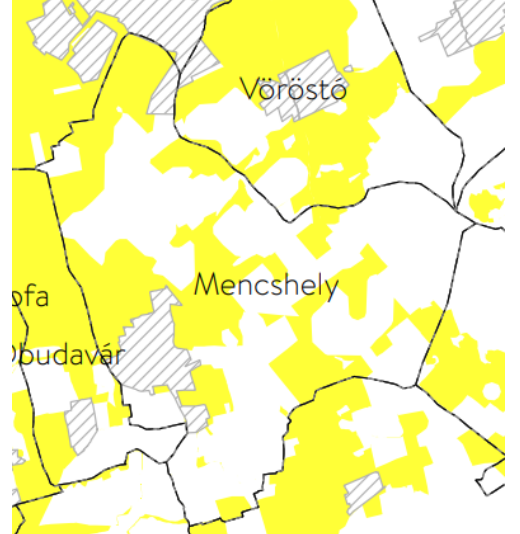
	<p>Nagyvízi meder övezetével nem érintett.</p>
---	--

	<p>VTT-tározók övezetével nem érintett.</p>
	<p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete által nem érintett település</p>
	<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete által nem érintett település</p>



„12. § A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a vízerózióknak kitett terület övezetben a következő előírások alkalmazandók:

- az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek – kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek – erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni;
- a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezetten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési – ennek hiányában a balatoni – főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;
- új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;
- a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.”

	<p>Általános mezőgazdasági terület övezete által érintett település</p>
	<p>A Kiegészítő r. a következőképp rendelkezik az övezetről:</p>

„13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet. 14. § (1) A településrendezési eszközben a 13. § alapján általános mezőgazdasági területbe sorolt övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók:

a) szántó művelési ágba lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

b) gyeplő, illetve rét vagy legelő művelési ágba lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágba lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

d) kert művelési ágba lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

(2) Kialakult állapot esetében az állami főépítész az (1) bekezdésben szereplő szabálynál megengedőbb szabály előírásához hozzájárulhat, kivéve a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 m-en belül.

14/A. § A Trtv. 1/3. mellékletében meghatározott parti és partközeli települések esetében

a) a 13. §-ban foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a fennmaradó általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe nem sorolt területeknél nem helyezhető el üdülő- és kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület, és legalább 3 ha-os telekméret esetén, telkenként legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, 7,5 méter beépítési magassággal egy darab lakórendeltetésű épület helyezhető el; és

b) a 14. § (1) bekezdésében foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a helyi építési szabályzat általános mezőgazdasági terület övezetében nem helyezhető el üdülő- és kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület, valamint lakórendeltetésű épület esetén telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el.

15. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágba lévő területen a következő előírások alkalmazandók:

a) szőlő művelési ágba lévő területen – a c) pontban foglaltak kivételével – 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

b) a szőlő művelési ágba lévő és ténylegesen így művelt területen – a c) pontban foglaltak kivételével – szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m<sup>2</sup>-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;



c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – az alábbi feltételekkel létesíthet építményt:

ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található,

cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága – figyelembe véve a telteken már meglévő beépítést is – a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,

cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m<sup>2</sup> területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,

cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló egy lakást tartalmazó lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el.

16. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók:

a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;

b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével – a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;

c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

17. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont – a 15. § c) pontjában foglaltak kivételével – a mezőgazdasági birtoktest egyik, legalább 2 ha területű telkén alakítható ki – parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen a birtokközpont építési helyűl szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 ha összterületű, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktest esetén. Birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 50%-a, a parti és partközeli településen pedig a birtoktest területének 100%-a található.

(2) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési águ és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel.

(3) A mezőgazdasági birtoktesten az (1) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki egy legalább 5000 m<sup>2</sup>-es telken, annak legfeljebb 25%-os beépítésével és összesen legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel.

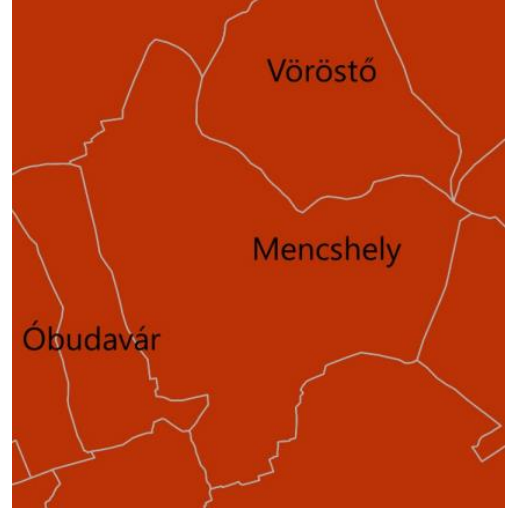
(4) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ beépített területe a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.

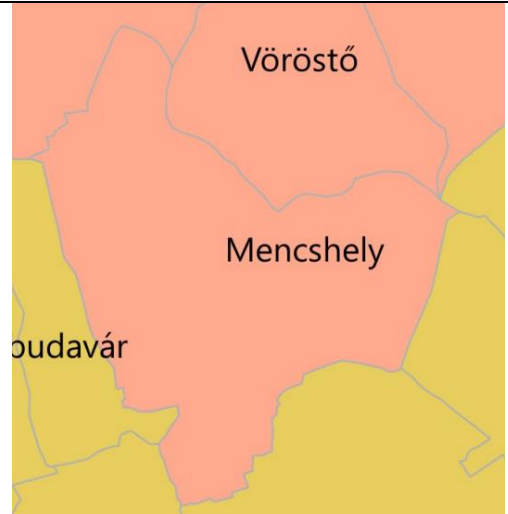
(5) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertes mezőgazdasági terület övezetében, valamint a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 méteren belül.”

### **1.3.3. Veszprém Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata**

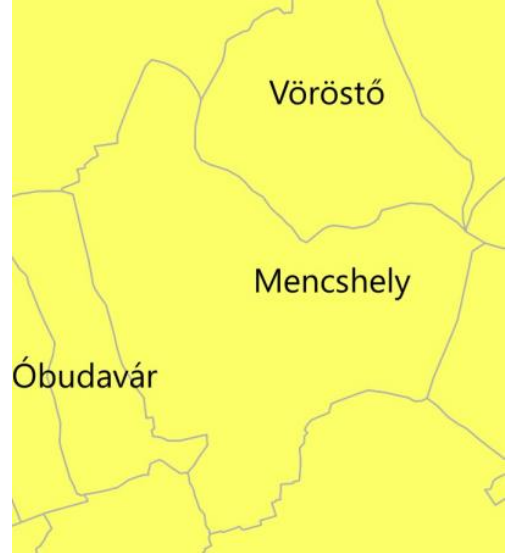
Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet 2020 január 12-én lépett hatályba. Mencshely község a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozik, így Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló rendelet 3.12.1-3.12.6 mellékleteket kell figyelembe venni. Ezek közül a települést viszont csak a 3.12.4- 3.12.6 mellékletek érintik:



	<p>Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete nem érinti Mencshelyt.</p>
---	--

	<p>Veszprém megye várostérségeinek övezete érinti, és Veszprém várostérségébe sorolja Mencshelyt.</p>
	<p>A VMTrT az övezetre az alábbi előírást fogalmazza meg:</p>

- „a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.  
b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.”

	<p>Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete érinti.</p>
	<p>A VMTrT az övezetre az alábbi előírást fogalmazza meg:</p>

„Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.”

#### **4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK - AZ ADOTT TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ - VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI**

Mencshely községgel szomszédos települések: Nagyvázsony, Vöröstó, Pécsely, Vászoly, Dörgicse, Balatoncsicsó, Óbudavár.

*Nagyvázsony 111 /2003(XII.18.) önk. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét 2017-ben módosították és hozták egységes szerkezetbe. Ennek vonatkozó megállapításai Mencshelyre vonatkozóan:*

A települések közötti kapcsolatot a 7311j. út teremti meg. Bár Mencshely tervén nem szerepel, de Nagyvázsony településszerkezeti terve Mencshelyen át Vöröstó irányában jelöl egy tervezett tehermentesítő utat. Mencshely határán Nagyvázsony területén egy vékony erdősáv után már a település belterülete, lakóterületei és gazdasági területek következnek.

*Vöröstó településszerkezeti tervét 2016-ban fogadta el. Ennek vonatkozó megállapításai Mencshelyre vonatkozóan:*

Vöröstó és Mencshely közötti kapcsolatot a 73113 sz. Vöröstó bekötőút teremti meg. A közös közigazgatási határ mentén általános mezőgazdasági területet jelöl a településszerkezeti terv. A Vöröstó- Mencshely- Nagyvázsony határon mindhárom településen gazdasági terület található.

*Pécsely 175/2022. (XII.19.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének vonatkozó megállapításai:*

Mencshely keleti oldalán egy rövid szakaszon határos Pécsellyel. A közös közigazgatási határ mentén erdőterületek találhatók. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000 terület és a nemzeti parki terület Pécsely területén folytatódik.

*Vászoly 16/2023. (III. 27.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének vonatkozó megállapításai:*

A közös közigazgatási határ mentén Vászoly Község Településszerkezeti terve általános mezőgazdasági, illetve védelmi célú erdőterület övezetét jelöli. A két település közötti szerkezeti kapcsolatot a tervezett kerékpárforgalmi nyomvonal jelenti.

*Dörgicse 64/2023. (VI. 29.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti tervének vonatkozó megállapításai:*

A közös közigazgatási határ mentén Dörgicse területén leginkább szőlőkataszteri érintettségű kertes mezőgazdasági vagy általános mezőgazdasági területek találhatók. Ezek mellett védelmi célú erdőterületek, korlátozott általános mezőgazdasági területek és természetvédelmi érintettségű általános mezőgazdasági területek csatlakoznak Mencshelyhez.

*Balatoncsicsó 96/2010 (IX.29.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének vonatkozó megállapításai:*

A közös közigazgatási határ mentén Balatoncsicsó Község Településszerkezeti terve védelmi célú erdőterület, illetve kertes mezőgazdasági területet jelöl.

*Óbudavár új településfejlesztési és településrendezési terve készül, a véleményezési szakasznál tart. A hatályos településszerkezeti tervét 102/2015. (XI.27.) Kt. határozattal elfogadta el. A tervek Mencshelyre vonatkozó megállapításai:*

Balatoncsicsón és Óbudaváron át halad a 7312 j. út, amelynek a tervezett szakaszának nyomvonala kis mértékben változott, így hatással kell legyen Mencshely készülő terveire is. Az út Mencshelyre erdő területen lép be, így van terület a változás lekövetésére a település közigazgatási területén. A 73112-es út a másik szerkezeti kapcsolat Balatoncsicsón és Dörgicsén át Balatonakali felé. Itt változás nem történt.

## **5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA**

### **1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció megállapításai**

Mencshely község Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióját 2002-ben fogadta el. A koncepció víziója alapján a településfejlesztési irányként a következőket határozta el:

- A településkép megőrzése, speciális szabályozás a történelmi magra.
- A település megfontolt, fokozatos fejlesztése, a lakónépesség kismértékű bővülésének feltételezésével, a betelepülés, megtelepedés lehetővé tételével.
- A belterületi önkormányzati tulajdonú lakásépítési területek kijelölése, a bővítés ütemezhetőségét és a későbbi fejlesztés lehetőségét szem előtt tartva.
- A település elhelyezkedéséből fakadó előnyök kiaknázása, továbbfejlesztése. Balaton törvény nyújtotta lehetőségek kihasználása a fejlesztési forrásokban.
- Rekreáció, turizmus, sportterületek fejlesztése. (Mencshely szerepel a Balatoni kiemelt üdülőkörzet háttértelepülései között. Ezért az idegenforgalomban még jelentősebb szerephez juthat.)
- Belterületi úthálózat további fejlesztése, parkolók kialakítása.
- Településközpont fejlesztése, közlekedési rendszerének javítása fejlesztése, ugyanitt kereskedelem és szolgáltató funkciók fejlesztése, az előzővel együtt.
- A községi intézményhálózat fejlesztése, bővítése, végleges elhelyezése.
- A településközpont rendezése (közpark létrehozása, utcakép rendezése)
- A település közterületeinek fejlesztése, rendbetétele, utcaképek védelme, értékmegőrzés
- Közművek fejlesztése.
- Környezetvédelmi és természetvédelmi határozatok alkotása és betartatása.
- Csapadék- és belvízelvezetés megoldása

### **1.5.2. A hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések**

Civil településfejlesztési vagy rendezési szerződés nincs érvényben.

## **6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK**

### **1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök**

A jelenleg érvényes településszerkezeti tervet a 73/2004.(VIII.10.) sz. határozattal fogadták el, majd pedig egységes szerkezetbe foglalták a 77/2010.(VIII.18.), 163/2013.(XII.17.) és 73/2015.(X.29.) sz. határozatokkal.

Az érvényben lévő szabályozási tervet 12/2004.(VIII.13.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el a képviselő-testület, amit később a 14/2013.(XII.31.), a 11/2019.(XI.29.), a 10/2020.(VII.3.) sz. önkormányzati rendeletekkel módosított.

### **1.6.2. A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek**

Belterület Mencshely község belterülete egy fennsík szélére települt, mely a Vázsonyi medence és a Balaton-felvidék Balatonra néző hegyeinek találkozásánál található. A település egy része halmaz szerkezetű, más része a Nagyvázsony-Zánka, ill. a Mencshely Dörgicse útvonal útjaira fűződő telkekből áll. Több olyan beépített telek is van, mely az idők folyamán megosztásra került, méghozzá az úttal párhuzamosan. Így önálló helyrajzi számmal rendelkeznek az épületrészek, melyek csak egymáson keresztül közelíthetők meg, és egy épülettömeget képeznek. A telkek beépítése döntően oldalhatáros, nyeregvetős. Az utcák keskenyek, több helyen kisebb kiteresedéssel.

Mencshely településszerkezeti és szabályozási tervei egymással összhangban készültek, minden fejlesztési terület, ami a településszerkezeti terven megtalálható, azonos övezeti besorolással a szabályozási terven is szerepel.

A 2004-es településszerkezeti terv készítése a következő alapvetések mentén készült:

A település szerkezete megőrzendő, de ez csak akkor reális, ha minden átmenő forgalmat sikerül a településről kizárni. Ehhez elkerülő utakat terveztek, melyek az akkor hatályos Balaton törvényben szereplő nyomvonalat kiegészítik a dörgicsei vonal kihelyezésével.

Jellemző a zártkert, a Halom-hegy igen jelentős mértékű beépítése.

A lakóterület jelentős része falusias lakóterület övezeti besorolású. Ezen szabad, beépítetlen telket mára alig találunk. Az észak-nyugati településrész kistelkes, beépítetlen területén feltáró út került kiszabályozásra, és a telkek újraosztása javasolt. 22 új lakótelek jönne létre a javasolt telekosztás alapján. Mivel a szabályozási terv itt kötelező építési vonalakat is jelöl, a telekosztásban nem is hagy szabadságot a terv.

A belterület központi részei: a polgármesteri hivatal tömbje, valamint a templomok ingatlanjai településközponti vegyes besorolásúak. Ilyen övezeti besorolás került kijelölésre a kertvárosias lakóterületek határán, az ófalu és az újfalu találkozásában. Ez a kijelölés vélhetően a lakóterület fejlesztés során megjelenő (intézményi vagy szolgáltatás) igények számára biztosítana helyet. A telkek mind magán tulajdonban vannak.

A Dörgicsei út mentén, valamint attól nyugatra új lakóterület került kijelölésre. A Petőfi utcától délre eső részen bár a telekosztások, valamint az utcák telkeinek a kialakítása is megtörtént, a beépítés még várat magára a közmű ellátás, elsősorban a közüzemi víz- és szennyvíz hálózat kiépítésének hiányosságai miatt. Kertvárosias beépítésű terület, ahol az átlagosnál szélesebb és nagyobb lakótelkek kerültek kialakításra állattartási lehetőség nélkül és a mai gazdasági és életviteli igényekhez alkalmazkodó szabadon álló beépítéssel.

Belterületi területeken a Településszerkezeti terv a település kedvező tájképi-, természeti értékeinek megőrzését, ezen adottságoknak elsőbbséget adó fejlesztését tartalmazza.

Az egykori majorság, majd üzemek területe gazdasági-kereskedelmi, szolgáltató terület, illetve gazdasági-major övezeti besorolású. A telkek többsége beépült, és valós gazdasági tevékenységgel hasznosított, de találunk még beépítetlen tartalék területeket is.

A településszerkezeti terv belterületen a következő terület-felhasználási egységeket határozza meg:

Beépítésre szánt területek:

- kertvárosias lakóterület
- falusias lakóterületek
- településközpont-vegyes területek
- különleges területek - temető

Beépítésre nem szánt területek:

- zöldterületek
- közlekedési és közmű területek
- vízgazdálkodási területek.

Külterületen a Településszerkezeti terv a település kedvező tájképi-, természeti értékeinek megőrzését, ezen adottságoknak elsőbbséget adó fejlesztését irányozza meg. Védelmet igénylő táji, természeti értékek - a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park tervezett bővítési területei - tervezett természeti területek kedvező tájképi megjelenés kedvező feltáruló látványok. Ennek elérése érdekében az alábbi célkitűzéseket fogalmazta meg: - a táji, természeti értékek védelme, fokozott figyelemmel a természetközeli növényzet – erdők és gyepterületek – védelmére, - a külterületre jellemző kedvező tájképi megjelenés (erdő- és mezőgazdasági területek váltakozása, a tájképet negatívan befolyásoló gazdasági és lakó épületek hiánya) megőrzése, - a tájkaraktert erősítő, szőlőművelésű területek megőrzése, a szőlőtermesztés felélénkítése, - a mezőgazdasági területeken lakóépületeknek csak indokolt esetben történő elhelyezése, - a külterületen megjelenő épületek, építmények tájba illő építészeti kialakítása.

A fenti célkitűzések figyelembevételével a Településszerkezeti terv külterületen az alábbi beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket határozza meg:

Beépítésre szánt területek:

- gazdasági-kereskedelmi, szolgáltató területek (Nagyvázsony-Vöröstó-Mencshely határán tervezett gazdasági területek)
- gazdasági - mezőgazdasági major területek
- valamint a belterülettől távolabb kialakult különleges – komposztüzem területe.

Beépítésre nem szánt területek:

- erdőterületek: védelmi-, gazdasági erdő,
- mezőgazdasági területek: kertes; általános,
- közlekedési és közmű területek vízgazdálkodási területek.

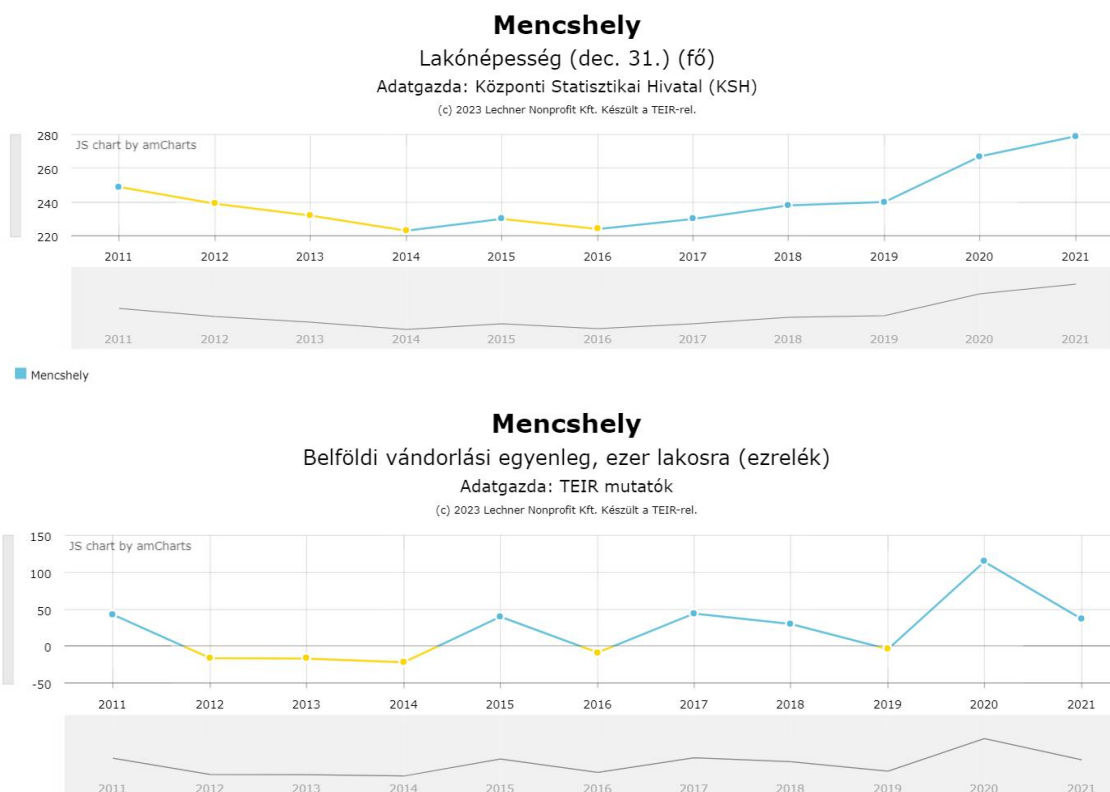
A 2010-es módosítás során A 089/12 hrsz telek egy részének általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási övezetbe való átsorolása történt, mivel itt kifejezetten a lovassporthoz kötődő főtevékenységeket szerettek volna végezni. A területen elhelyezhető a lovak tartásához szükséges gazdasági építményeket, valamint a tevékenységükhöz kapcsolódó kiszolgáló és szállás épületeket. A területen belül a faiparhoz kapcsolódó tevékenység, mint kiegészítő tevékenység (faanyag raktározás és kereskedelem) is lehetőséget kapott.

A külterületen kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet jelöl a településszerkezeti terv Nagyvázsony határában. Ezen a kijelölt gazdasági területen építési tevékenység a mai napig nem történt.

## 7. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

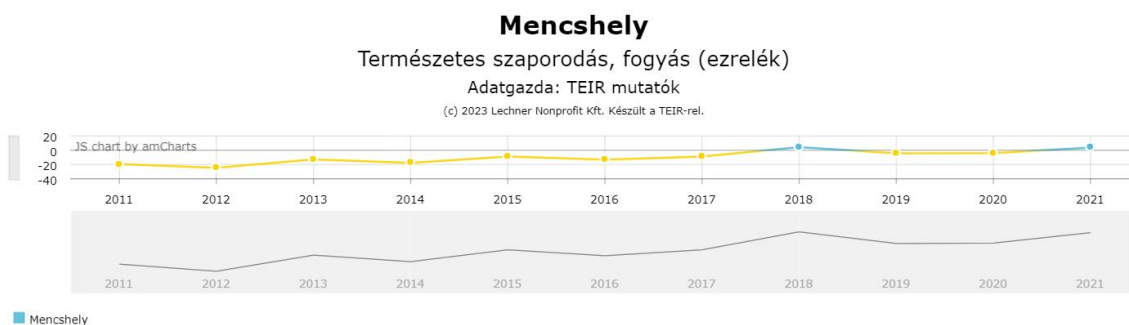
### 1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság

A község állandó lakosainak száma jelenleg 286 fő (KSH, 2022.).



A lakosságszám alakulása változatos, azonban az utóbbi hat évben növekedést mutat. Az elmúlt húsz évben közel 50 fővel gyarapodott a település (2001. évben 237 fő, 2011. évben 231 fő, 2022. évben 286 fő), melynek legfőbb oka a pozitív bevándorlási egyenleg, valamint az egyre vonzóbb vidéki életmód megtapasztalása, a Balaton-felvidéki táj szépsége. A térség társadalmi-gazdasági átalakulása 50 évre nyúlik vissza. Sok művész, színész, külföldi, vendéglátással foglalkozó, jómódú városlakó érkeztek a Balaton-felvidékre és hozták létre vállalkozásaikat, de sokan közülük a letelepedés, a vidéki élet nyugalma miatt költöztek be. A vándorlási egyenleg növekedést mutat. A legintenzívebb beköltözési hullám 2020-ban figyelhető meg, melyet a pandémia is generált, mivel az általánossá váló távmunka hatására sokan döntöttek úgy, hogy a lakhelyüket, a városi életüket részben vagy egészében maguk mögött hagyva egy nyaralóba vagy vidéki családi házba helyezik át. 2020-ról 2021-re közel 6 százalékot nőtt a lakosságszáma, miközben 2016. előtt jellemzően csökkenő tendenciát mutatott.





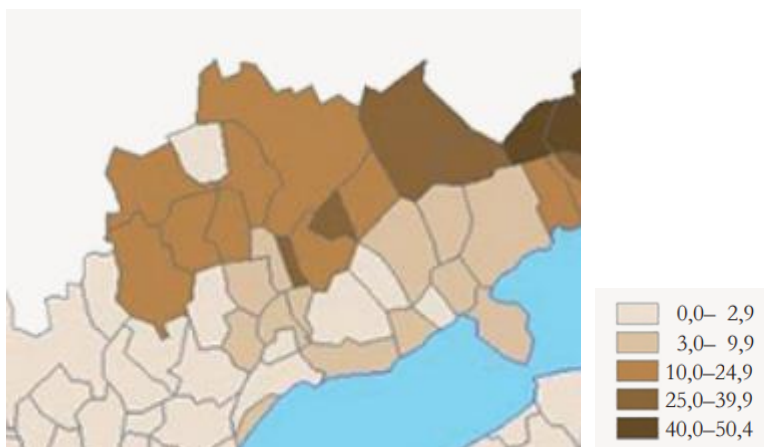
A legtöbb vidéki településre Mencshelyre is jellemző az előregedő népesség, azonban látható a tendencia, hogy a természetes szaporodás és a fogyás ezrelékben meghatározott értéke stagnáló, nincsen kiugró csökkenés, illetve növekedés sem.

A képzettséget vizsgálva a lakosság jellemzően az általános iskola 8. osztályát elvégezte, azonban az érettségizettek aránya csupán 23,2 %. Egyetemi, főiskolai, illetve egyéb oklevéllel rendelkező 25 év felettiek aránya 5,8 %. Az idősebb korosztály tekintetében ez az érték érthető, hiszen 30-40 évvel ezelőtt egy vidéki kistelepülésen a lakosság jelentős része főleg a mezőgazdaságból élt. Ez azonban mára megváltozott, a képzések és a magasabb iskolai végzettséget igénylő munkahelyek is könnyebben elérhetőek mint az elmúlt évtizedekben. Az iskolai végzettség alakulását napjainkban valamelyest a bevándorlás is alakítja.

Legalább az általános iskola 8. évfolyamát elvégző, 15-X éves népesség, a megfelelő korú népesség arányában (százalék)	93 %
Legalább érettségizett, 18-X éves népesség, a megfelelő korú népesség arányában (százalék)	23,2 %
Egyetemi, főiskolai, egyéb oklevéllel rendelkező, 25-X éves népesség, a megfelelő korú népesség arányában (százalék)	5,8 %

A képzettség vizsgálata azért fontos, mert látható, hogy a nyilvántartott álláskereső aránya összességében csökkenő tendenciát mutat. Míg 2011-ben 16 fő álláskeresőt regisztráltak, addig 2021-ben ennek kevesebb, mint a harmadát, azaz 5 fő álláskeresőt jegyezték fel. A Balaton-felvidéken számos új munkalehetőség alakult. A vidéken élők már nem csak mezőgazdaságból élnek, hanem különböző területeken helyezkednek el. Veszprémben számos nagy foglalkoztató cég kínál munkát az ipari, szolgáltató szektorban. Azonban egyre több kisvállalkozás alakul a Balaton régiójában elsősorban a gasztronómiai, borászati ágazatokban.

A térségi kapcsolatok jelentőségét mutatja, hogy a naponta ingázó foglalkoztatottak aránya 75,3 %. Az ingázás főleg a környékbeli nagyobb városokat érinti: Veszprém, Tapolca, Balatonfüred. A foglalkoztatás szempontjából egyértelműen Veszprém hatása a legdominánsabb. A munkavégzés céljából naponta ingázók jelentős része Veszprémbe jár, és ez a tendencia már több mint tíz éve jellemzi a térséget. A KSH A Balaton üdülőkörzet társadalmi helyzetképe c. tanulmányában látható, hogy a Nagyvázsöny – Barnag vonaltól Monostorapátiig tartó sávban lévő településeken hasonló arányú, a foglalkoztatottak 10,0-24,9 %-a a megyeszékhelyre ingázik (2011.).

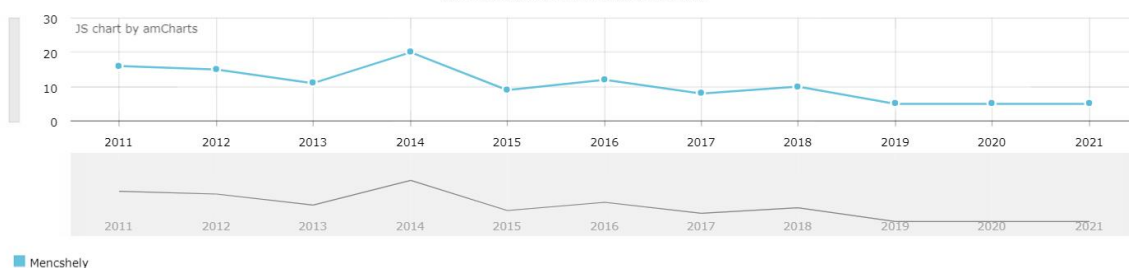


### Menciahely

Nyilvántartott állás keresők összesen (fő)

Adatgazda: Központi Statisztikai Hivatal (KSH)

(c) 2023 Lechner Nonprofit Kft. Készült a TEIR-rel.

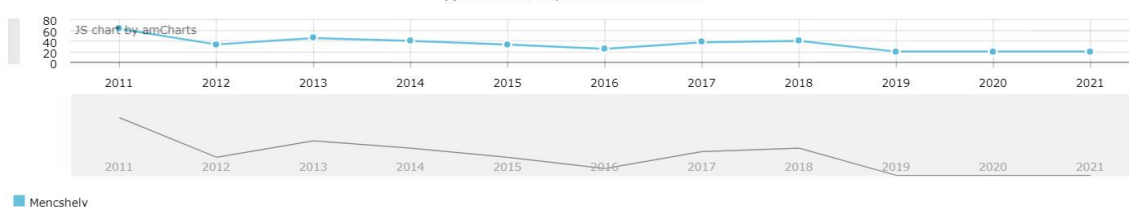


### Menciahely

Legfeljebb 8 általános iskolát végzett nyilvántartott állás keresők aránya (százalék)

Adatgazda: TEIR mutatók

(c) 2023 Lechner Nonprofit Kft. Készült a TEIR-rel.



Az állás keresők száma összesen, valamint a legfeljebb 8 általános iskolát végzett nyilvántartott állás keresők aránya alacsony és csökkenő tendenciát is mutat, míg 2011-ben 62,5 % volt ez az arány, addig 2021-re 20 %-ra csökkent.

## 1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

A felgyorsult életmód következtében Menciahelyen is átalakult a társadalom összetétele. A demográfiai vizsgálat alapján megállapítható, hogy Menciahelyen a népesség alakulására a bevándorlás van a legnagyobb hatással. A beköltöző lakók a régi, rosszabb állapotú házakat újítták fel és korszerűsítik a mai igényeknek megfelelően, illetve a település újonnan kijelölt lakóterületeit keresik új családi ház építés céljából. A beköltözők és itt élők között térbeli elkülönülés nem figyelhető meg. Fontos feladat a helyi közösségek megtartása és építése, a tudásmegosztás a beköltözők és tősgyökeresek között. A településen belüli csoportok (őslakosok, bebírók, gyűttmentek) összefogása, együttműködése kulcsfontosságú, mivel ezáltal jobban tud Menciahely reagálni a külső kihívásokra és fókuszálni a helyi értékek megtartására és erősítésére. A közös események, például a Menciahelyi napok jó példa az összefogás gyakorlására.

### 1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)

#### A település története

A Balaton-felvidék északi peremén **Veszprém vármegyében található kistelepülés Mencshely, 286 lakosú.** A Balatontól 11, Nagyvázsonytól 4 kilométerre, nagyobb városoktól, mint Veszprém, Balatonfüred, Tapolca, Ajka közel azonos 20-25 kilométeres távolságra található. Mencshely a Veszprémi Statisztikai Kistérség települése, az **Éltető Balaton-Felvidékért Egyesület Leader akciócsoport tagja.** A település önálló önkormányzattal, képviselő-testülettel rendelkezik. Mencshely már a nevében is történelmet hordoz.

„A Vázsonyi-medence déli részén, a Halom-hegy lábánál megbúvó kicsiny települést a hagyományok szerint első királyunk, Szent István alapította Koppány vezér legyőzése után. Az írott forrásokban először a XIII. század második felében bukkan fel a község neve, ekkor még Mencsely alakban. Lakosai nemesek, a Vázsony nemzetség tagjai. E nemzetség virágkorát a XIII. század utolsó évtizedeiben élte, amikor nagy hatalmú pártfogójának, Lodomér esztergomi érseknek köszönhetően Mencshelyi Móríc több környékbeli település birtokosává vált. Halála után birtokai felaprózódtak, idegen kézre kerültek, s a mencshelyiek a középkor későbbi századaiban éltek az egytelkes nemesek megszokott életét. Egy 1488-ból fennmaradt adóösszeírás tanúsága szerint a községben a nemesek mellett kisebb számban jobbágyok is éltek. A két réteg a jogi különbségek ellenére nem különült el egymástól, rokoni kapcsolatok épültek közöttük, s kezdetét vette egy új társadalmi csoport, a nemesség és a jobbágyosság között köztes helyet elfoglaló agilisek kialakulása.”<sup>1</sup>

A mohácsi vész után Mencshely is rövid időre a török hódítók uralma alá került. A falu lakosai két megoldás közül választhattak: voltak, akik elhagyták őseik földjét, kardot fogtak, és a közeli végvárakba húzódtak, hogy szembeszálljanak az ellenséggel; mások vállalták a megnövekedett adóterheket, szembenéztek a mindennapos portyákkal, és helyben maradtak. Nekik köszönhető, hogy a település a török hódítás másfél évszázada alatt mindvégig fennmaradt és ebben a korban újjult meg a vallás is a településen. A törökök felszámolása után elindult az újjáépítés az országban. Az ősi birtokoscsaládok mellé újabb családok költöztek a településre, és az agilisek száma is jelentősen megnövekedett. A XVIII–XIX. század fordulója volt az az időszak, amikor az agilisek számaránya először múlta felül a nemesekét. A napóleoni háborúk és a reformkor egymásnak gyakran ellentmondó eseményein túllépve a település lakossága egyöntetűen az 1848-as forradalom és szabadságharc mellé állt. Függetlenségi érzelmeit erősítette, hogy a szabadságharc utolsó napjaiban Mencshelyen kerestek menedéket Kossuth Lajos üldözött gyermekei.<sup>2</sup>

A forradalommal új időszak vette kezdetét, majd a kiegyezéssel megélénkült Mencshely gazdasági és kulturális élete is. A gazdaságok fellendültek és gépeket vásároltak, fejlődésnek indultak.

A kultúra felvirágzásával különböző egyesületek alakultak, mint az Olvasókör és a Leányegylet, melyek a fejlődést hirdették. Mindezek mellett a közlekedés fejlesztése és az egészségügy is fejlődésnek indult.

A XIX. század utolsó évtizedeiben a pusztító filoxérajárvány nagy hatással volt a településre, amelynek a csapásait még évtizedekkel később sem tudták kiheverni.

Az első és második világháború nagy károkat okozott és érzékeny veszteségeket szenvedett lakosság. Az újjáépítés minden eddiginél nagyobb erőfeszítéseket igényelt, azonban ennek az időszaknak az egyik nagy eredménye volt a település villamosítása volt. Az 1950-es évek végén megindult TSZ szervezés nem alakult jól, és megindult a fiatalok elköltözése a településről. Megszűnt az iskola, a mozi és az ország vezetésének településpolitikája sem erősítette a falvakban maradást.

<sup>1</sup> Részlet a Száz magyar falu könyvesháza sorozat, Mencshely című könyvből. szerző: **Ifj. Hermann István**

<sup>2</sup> Részlet a Száz magyar falu könyvesháza sorozat, Mencshely című könyvből. szerző: **Ifj. Hermann István**

A rendszerváltozás után a helybeliek kezdték érezni az elvándorlásban rejlő veszélyeket és nagy figyelmet szenteltek a hagyományokra. A július végi, augusztusi eleji falunapok, a Ments napok is ennek alkalmából származik, ilyenkor a különböző kulturális és sport programok mellett helytörténeti kiállítás is helyet kap az eseményen (a Falumúzeumban a helység történelme, az egykori lakók életmódja is megismerhető), valamint hagyományőrző foglalkozásokon vehetünk részt. Mencshelyen régire visszanyúló hagyománya van a vert csipke készítésének, itt működik a Mencshelyi Csipkeverő Hagyományokat Ápoló Baráti Kör is, melynek tagjai a XX. század negyvenes éveiben a faluban meghonosodott csipkeverés hagyományának ápolását, ébren tartását határozták el.

## **A mencshelyi társégházközség története**

Mencshely területe a kőkorszaktól bizonyíthatóan lakott volt, de a régiek nem a mai falu helyét, hanem az attól kissé északkeletre fekvő Ragonya nevű határrészt és a falutól keletre eső Berki-kút környékén telepedtek le. Ez utóbbi területen a későbbi időkből római villa rustica (parasztagazdaság) romjai kerültek elő számos Nagy Konstantin korabeli pénzérmével.

Egy 1269-ben kelt oklevélben található a település első hiteles középkori említése. Középkori temploma – amelynek kibővítésével épült a jelenlegi evangélikus templom – feltehetően a 12–13. században épülhetett. A török idők előtt a lakosság főleg nemesemberekből állt, majd bővült a a végvárakból leszerelt katonákkal és családjaikkal. A falu lakosságának ilyen kiváltsága a későbbiekben segítette a reformáció tanainak terjedését és a lutheri hitben való megmaradásukat.

Mencshely a környező településekkel együtt tartotta el első lelkészeit, erre bizonyíték a későbbiekben az egyidejűleg Dörgicsén is szolgáló Zsédényi István. A gyülekezet első név szerint ismert lelkésze Köveskúti Gergely 1631-ben írta alá az Egyességi iratot, azaz kinyilvánította, hogy a lutheri irányzat képviselője. 1660-tól a már említett Zsédényi István Mencshely és Dörgicse közös lelképásztora. A mencshelyi gyülekezet regionális jelentőségű volt, lelkésze ekkor is több faluban élő evangélikusoknak szolgált. A templomot többször is felújították, az 1790-es években meg is nagyobbították és megalkották a kőből készült oltárt és szószéket.

A mencshelyi református templom építése több okra is visszavezethető, melyek közül az egyik, hogy a gyülekezet létszáma olyan nagyra nőtt, hogy sokszor nem fértek be a templomba. 1862-ben a templom tornyát bádoggal fedték, amelyre kitétték a Kossuth-címert, ez 1904-ig hirdette a szabadságharc emlékét. 1875-ben alakult meg Mencshelyen az olvasókör, amelynek elnökeül Blajsza János evangélikus lelkészt választották, majd utódai a mindenkorai lelkészek is örökölték a példás aktivitással működő olvasókör elnöki tisztségét.

1972-től Nagyvázsöny, 1975-től pedig Szentantalfa gyülekezetét is a mencshelyi lelkész gondozza, 1999 óta pedig a Mencshely–Nagyvázsöny–Szentantalfa–Zánkai Társult Evangélikus Egyházközség székhelye Mencshely ahol jelenleg 54 evangélikus él.

## **Társadalmi élet**

A lakosság vallási összetételét a KSH 2011-es népszámlálási adatai szerint az alábbiak: 41,1%-ban katolikus vallású, 17,7%-ban evangélikus és 7,4%-ban református vallású. Mindhárom felekezet rendelkezik templommal, a Petőfi utcán található a Római Katolikus Szentháromság templom és a Mencshelyi Református Egyházközség temploma is, valamint a Kossuth utcában az evangélikus egyház Mencshely-Nagyvázsöny-Szentantalfa-Zánkai Társégházközség temploma.

Az evangélikus egyházközség a hitéleten kívül templomi koncerteket és teadélutánokat is szervez. Mencshelyen 1873-ban Olvasókör alakult, amely feladatának tekintette könyvtár létesítését és kulturális programok szervezését, melynek a 20. században százan lettek tagjai. A könyvtár könyvállománya 1975-ig gyarapodott majd a 90-es évek második feléig stagnált, a tagok száma is lecsökkent 35 főre.

A településen nyilvántartott civil szervezetek a Mencshelyi Településfejlesztési Közalapítvány, a Pannónia Alapítvány és a Régió Tour Egyesületet.

## **8. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK**

### **1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.), települési szolgáltatások**

A településen **oktatási intézmény** nem található. A bölcsődei, óvodai és iskolai ellátást Nagyvázsönyban veszik igénybe. Bölcsődei szolgáltatás szervezésére jelenleg nincs igény.

**Községi Könyvtár** működik a településen, mely hetente két hétköznapi napon tart nyitva. Az Eötvös Károly Megyei Könyvtárnak (mint mozgókönyvtári feladatellátást végző szolgáltató könyvtárnak) köszönhetően frissen megjelent könyvekkel gyarapodik a könyvtár állománya.

A település Nagyvázsöny közös önkormányzati hivatalához tartozik. Nagyvázsöny, Mencshely és Pula önkormányzatainak közös fenntartású intézményei: Önkormányzat, iskola, óvoda, bölcsőde, orvosi rendelő, gyógyszerár, fogorvosi rendelő, védőnői szolgálat, gyermekjóléti szolgálat. Ezek az intézmények Nagyvázsönyban találhatóak.

**Integrált Községi és Szolgáltató Tér** a településen nincsen, a lakosság Nagyvázsönyban tudja igénybe venni a szolgáltatásokat. Különböző klubok, szakkörök kaptak helyet az IKSZT épületében, mint nyugdíjasklub, néptáncgyűttes, alakformáló és zsírégető torna, rajzkurzus, pilates és jóga. Ezekon kívül pedig szórakoztató programok, társasjátékozás, pingpongozás vagy filmvetítés szervezésére, internet elérési pontot tart fent, a felnőtt lakosság és a civil szervezetek részére pedig gyülekezési helyszínt biztosít.

A közösségi események helyszíne a Kultúrház. A településen található Falumúzeum és udvara a volt iskola épületében kapott helyet. A múzeumban a településen fellelhető régi használati eszközöket, fényképeket, iskolaszereket állítanak ki, mely a község múltját idézi elő. További különlegesség a helyi csipkeverő asszonyok munkáinak gyűjteménye, valamint a melléképületben a szőlőtermesztéshez és borkészítéshez használt régi gépeket is megtekinthetjük.

A település a **szociális ellátások rendjét** a (a családsegítő és gyermekjóléti szolgáltatást) a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása útján a VMJV Családsegítő Szolgálat, Gyermekjóléti Központ és Családok Átmeneti Otthona intézmény útján biztosítja. A személyes gondoskodást nyújtó szociális alap és szakosított ellátásokat a falugondnoki szolgálat kivételével a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által fenntartott szociális intézmény útján biztosítja. Az önkormányzat célja a szociális biztonság megteremtése és megőrzése, melynek érdekében meghatározza az ellátásra való jogosultság szabályait. A települési támogatás formái a következők, melyek egy része a VMJV Családsegítő Szolgálattal közösen valósulnak meg:

- Iskolakezdési támogatás
- Bursa Hungarica felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjpályázat
- Fűtéstámogatás
- Gyermekszületési támogatás
- Szociális étkeztetés
- Házi segítségnyújtás
- Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás
- Nappali ellátás: Idősek nappali ellátása, Fogyatékos személyek nappali ellátása

**Az egészségügyi ellátás** keretében hetente egyszer háziorvosi rendelőt tartanak helyben a településen a Fő utca 21. szám alatt. Mencshely Község Önkormányzata közigazgatási területe Nagyvázsöny Község Önkormányzata közigazgatási területével együtt egy háziorvosi alapellátási és védőnői körzetet alkot, melynek székhelye Nagyvázsöny, Malomkő utca 5. Ugyanitt látják el a fogorvosi alapellátást.

A gyógyszerári szolgáltatást is Nagyvázsönyban tudják legközelebb igénybe venni a lakók, a Szent László Gyógyszertárban.

A településen nyilvános telefonfülke, valamint mobilposta üzemel a Polgármesteri Hivatal épületében minden hétköznapi, a Fő utca 21/b szám alatt.

### 1.8.2. Településüzemeltetési szolgáltatások, települési szolgáltatások

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény határozza meg az ellátandó közfeladatok körét. A 13. § (1) bekezdése 2. pontja sorolja fel a település üzemeltetési feladatokat.

„2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);”

Köztemető	245, 246 és 247 hrsz-en köztemető kialakítva, fenntartása biztosított
Közvilágítás	Belterületen kiépítve, fenntartása biztosított
Helyi közutak és tartozékai kialakítása, fenntartása	Lakóutcák többsége szilárd burkolattal ellátott, fenntartása biztosított
Gépjárművek parkolásának biztosítása	Az intézmények környezetében a közúton történő parkolás feltételei biztosítottak, a kialakított parkolóhelyek részben hiányoznak.

Mencshelyen nem üzemel jelenleg sem kisbolt, sem vendéglátó hely. A lakosság élelmiszer ellátását helyben mozgó húsbolt látja el, hetente egy látogatással.

### 1.8.3. Esélyegyenlőség biztosítása

Mencshely Község Önkormányzata 2019-2024-re is elfogadta Helyi esélyegyenlőségi Programját. A program elkészítése során törekedtek arra, hogy a településen az esélyegyenlőség és az egyenlő bánásmód feltételeit folyamatosan biztosítsa és fenntartása. Fontos szempont volt, hogy a hátrányos helyzetű csoportok (méllyszegénységben élők, romák, gyerekek, nők, idősek, fogyatékkal élők) képzettségi és foglalkoztatási szintjének növelése annak érdekében, hogy a lakosság minél nagyobb részben legyen jelen a szabad munkaerő-piacon. Ehhez egyrészt elő kell mozdítani a közszolgáltatásokhoz, egészségügyi és szociális szolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférést, másrészt biztosítani kell a megfelelő minőségű lakókörnyezetet a hátrányos helyzetű csoportok számára. Továbbá fontos szempont még a diszkriminációmentesség és a szegregációmentesség is.

A program a helyzetfeltáró vizsgálati munkarészt követően az alábbi intézkedési területeket sorolja fel a településen élő hátrányos helyzetű csoportok megsegítésére:

- A közfoglalkoztatás nyújtotta lehetőségek fokozottabb kihasználása
- Fedett közösségi tér létesítése – A településen nincsen az időjárástól független sportolási lehetőség, közösségi tér. Fejlesztésre szorul a gyermekek esetében az iskolán kívüli szabadidős tevékenységek megszervezése.
- „Szülők iskolája” – Életvezetési problémák, értékrend válsága a családon belül.
- Közbiztonsági fórumok szervezése – A település időskorú, könnyen megtéveszthető lakosai számára veszélyt jelent az ún. trükkös tolvajok esetleges megjelenése. Az önkormányzat ezért úgy döntött, hogy ezek megoldására előadásokat szervez.
- Nyugdíjasoknak segélykérő berendezés beszerzése
- Internethasználattal kapcsolatos előadások szervezése, gépbeszerzés
- Egészséges életmód népszerűsítése
- Akadálymentesítés megoldása a településen

- Fogyatékkal élőkre vonatkozó adatfelmérés

A program javasolja, hogy az önkormányzat a problémák kezelésére munkacsoportokat hozzon létre, és folyamatosan monitorozza az elért eredményeket. A társadalmi partnerség és együttműködés egyik eszköze a HEP Fórumok szervezése, mely során hatékony együttműködés tud kialakulni a különböző szereplők között. Öt különböző munkacsoportot javasol a program:

- Idősek esélyegyenlőségével foglalkozó munkacsoport
- Gyerekek esélyegyenlőségével foglalkozó munkacsoport
- Nők esélyegyenlőségével foglalkozó munkacsoport
- Fogyatékkal élők esélyegyenlőségével foglalkozó munkacsoport
- Romák/mélyszegénységben élők esélyegyenlőségével foglalkozó munkacsoport

## **9. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA**

### **1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre, főbb gazdasági ágazatai, jellemzői**

Mencshely mai gazdasági szerepkörének alapjait a hagyományos, vidéki paraszti gazdálkodásban kell keresnünk. Nagy területű termőföldjei, legelői körülölelik a lakóterületet.

Ezekre az adottságokra támaszkodva alapították a mencshelyi "Balatonfelvidék" Mezőgazdasági Termelőszövetkezetet 1959-ben. A Tsz és melléküzemágai egykor kb. 700 embert foglalkoztattak. A Mencshelyi munkavállalási korú lakosság jelentős része, több száz ember dolgozott a Tsz-ben helyben, valamint a szomszéd településeken.

Napjainkra azonban a szövetkezetek helyén tovább elő vállalkozások már jóval kevesebb, néhány fő munkaerőt képesek foglalkoztatni. A mezőgazdasági vállalkozások mellett megjelent az ipari, kereskedelmi szektor is.

A község tulajdonképpen Ajka, Balatonfüred, Tapolca és Veszprém vonzásának határán fekszik. Mindegyik potenciális központtól igen nagy valós vagy viszonylagos távolságra. A Balatonhoz közeli fekvés az autóval közlekedők számára kedvező. Ezt a közelséget használják ki a Halom-hegyi ingatlantulajdonosok, akik a szőlőművelés mellett egyre szebb üdülőket építettek.

#### **Ipar – Kereskedelem**

A vállalkozások által fizetett éves iparüzési adó 214 ezer Ft. A településen 27 vállalkozást regisztráltak, azonban a ténylegesen, aktívan működő vállalkozások száma jóval kevesebb. Az ipari, kereskedelmi szektorban főleg építőipari vállalkozókat és fuvarozókat találunk. A településen működő ipar, építőiparban regisztrált vállalkozások aránya magasabb a vármegye székhelyi adatokhoz képest, valamint nagyobb az ipari, építőipari vállalkozások aránya, mint a vármegyei átlag.

Az építőiparban dolgozó vállalkozások között találunk kőműves, térburkoló, villanyszerelő, redőny és reluxa szerelő, tetőfedő, közmű építő vállalkozót. Jellemzően egyéni, vagy kisebb családi vállalkozások formájában működnek.

A település közigazgatási határán, a nagyvázsonyi iparterülethez csatlakozik a 03-as, valamint a 05/2-es és 05/4-es hrsz-ú területrészt, mint tervezett gazdasági terület, egyelőre beépítetlenül. Ez a terület megfelelő arra, hogy a Mencshelyen telephelyet kereső gazdasági szereplők számára kínálatot biztosítson. Ugyan Mencshely közigazgatási területéhez tartozik, azonban a Nagyvázsonyi ipari terület folytatásaként, szorosabb kapcsolatban a szomszéd település üzemével áll.

#### **Mezőgazdaság**

A települést erdők és szántók veszik körül, ennek ellenére a mezőgazdasági termeléssel foglalkozók száma nem jelentős. Ennek több oka is lehet, például: a termőföldek alacsony aranykorona értéke (többnyire 17 AK alatti).

Az egykori TSz területén jelenleg egy vállalkozó foglalkozik állattartással, valamint több vállalkozó különböző un. kiegészítő tevékenységből foglalkozik (faüzem, nyílászárók gyártása, varroda, csomagolóanyag üzem).

#### **Turizmus**

Ha valaki nyugodt környezetben való pihenésre vágyik, Mencshely és környéke ideális hely. A község képét a központban álló három templom határozza meg. Legrégibb közülük az evangélikus, mely túlélte a török időköt, 1721-ben lett az egyházközség tulajdona, s 1791-ben alakították át mai, későbarokk formájára. A katolikus templomot az 1810-es évek elején, a reformátust 1873-ban építették. Párját ritkítóan különös, hajóorrt formázó emlékmű áll az evangélikus templom kertjében. A Gályarab-



emlékművet Zsédényi István mencshelyi lutheránus lelkipásztor emlékére állították, akit az ellenreformáció idején a veszprémi püspök gályarabságra ítéltetett és elhurcoltatott. Az emlékművet 1997-ben állították. Néhány lépésre innen, az evangélikus parókia falán emléktábla hirdeti, hogy 1849 nyarán a két Kossuth-gyermek, Ferenc és Lajos, a mencshelyi evangélikus paplak féltve őrzött menekültje volt. A községből déli irányban piros jelzésű turistaút vezet a halom-hegyi Kossuth-kilátóba, ahonnan a Balaton egyik legszebb panorámája nyílik Tihanytól Badacsonyig.

A turizmusra épülő apartmanházak száma a közeli Nagyvázsony és a Balaton-felvidék településeihez képest arányaiban alacsony. Összesen 6 db szálláshely található a település bel- és külterületén.

Egyéb turizmusra épülő szolgáltatás, vállalkozás nincs a településen.

### **Az ingatlanok árának alakulása**

A Ksh nyilvántartása alapján a Közép-dunántúli régió községeiben a használt lakások átlagos négyzetméter ára 2022-ben 222 ezer forint volt, míg az új építésűeké 763 ezer forint. Ezt összevetve a Mencshelyi (jelenlegi, 2023.) ingatlankínálattal megállapítható, hogy csak használt ingatlant kínálnak eladásra, és a négyzetméter árak átlagosan 750 ezer forint körül alakulnak, jóval meghaladva a régiós átlagot. A számításnál a családi házak és zártkerti ingatlanok pillanatnyi kínálati árait vettem figyelembe. Ezekről az átlagáraktól jelentősen eltérnek a beruházási célú ingatlanok, telephelyek árai. A Mencshelyi átlagos négyzetméterár alakulása megfelel a környező települések hasonló paraméterű ingatlanainak kínálati árával.

A Balaton térségében az utóbbi években megfigyelhető egy jelentős mértékű ingatlan ár növekedés, melynek az oka, hogy megnövekedett a kereslet a jó minőségű vidéki életmódot kínáló nyaralók, vagy lakóházak iránt. A kereslet a pandémia éveiben megugrott, az otthoni munkavégzés lehetősége a munkavállalók egyre szélesebb körében elérhető, jellemző a nagyvárosokból vidékre költöző, vagy visszaköltöző lakosság megjelenése. Az ingatlanárak jelentős emelkedése az eladások szempontjából kedvező lehet, azonban magában hordozza annak a veszélyét, hogy a helyben maradni akaró lakosság nehezen tudja felvenni az árversenyt a második otthon megteremtési kívánság, vagy befektetést kereső vásárlókkal szemben.

#### **1.9.2. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)**

A településen jellemzően kisvállalkozásokat regisztráltak, az aktív korú, munkával rendelkezők többsége azonban a közeli városokban vállalnak munkát. Egyre jelentősebb az ingázás elsősorban Veszprém ipari üzemébe, munkásjáratokkal.

A Volán menetrend szerű járataival pl. Veszprém vagy Tapolca 55 perc (Nagyvázsonyi vagy Pulai átszállással 1,5 óra) alatt érhető el, Ajka kizárólag átszállással 1,5 – 2 óra alatt.

A település gazdasági lehetőségeit nehezíti a viszonylag nagy távolság Veszprémtől, Ajkától vagy Tapolcától, és a Balaton-felvidék turisztikailag frekvenciált településeitől is. Nagyvázsony közelsége a települési szolgáltatások szempontjából jelentős és pozitív, azonban a gazdasági kapcsolatokban nem érezhető a húzó hatása. Ugyanúgy nem jelentős a Nagyvázsonyban munkát vállalók száma sem. A Mencshelyről napi szinten ingázó foglalkoztatottak legjelentősebb része, hasonlóan a szomszédos kistérségekhez az jellemző, hogy Veszprémben végez munkát. Munkavállalás szempontjából a megyeszékhelynek van legjelentősebb hatása. (KSH, A Balatoni üdülőkörzet társadalmi helyzetképe, 2014.)

A munkavállalást, valamint a gazdasági kapcsolatok alakulását a húzó települések távolsága, és a közlekedési hálózat elemeinek állapota határozza meg. A kapcsolatot biztosító 77. számú főút forgalmas, túlterhelt, fejlesztése szükséges lenne. A tervek szerint a 77-es főutat hozzávetőleg 16

kilométer hosszan alakítják négysávossá a Veszprém – Nagyvázsony szakaszon, 20 méteres koronaszélességgel, mely Mencshely elérését is nagyban befolyásolja.

## 10. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

Az Önkormányzat gazdálkodásának lehetőségei meglehetősen korlátozottak. A Képviselő-testület a 2023. évi költségvetésről szóló rendeletében 58.588 E Ft bevételi előirányzattal és ugyanennyi kiadási előirányzattal számolt.

Mencshely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (II. 10.) önkormányzati rendelet főbb értékei:

költségvetési bevétel: 43.911 E Ft

költségvetési kiadás: 57.558 E Ft

a költségvetési hiány felhalmozási célú (13.646 E Ft), melynek finanszírozása az előző évi felhalmozási és működési célú maradványból származó finanszírozási célú többlet terhére valósul meg vagy a hiány külső finanszírozása fejlesztési hitelből.

finanszírozási bevétel: 14.677 E Ft

finanszírozási kiadás: 1.030 E Ft

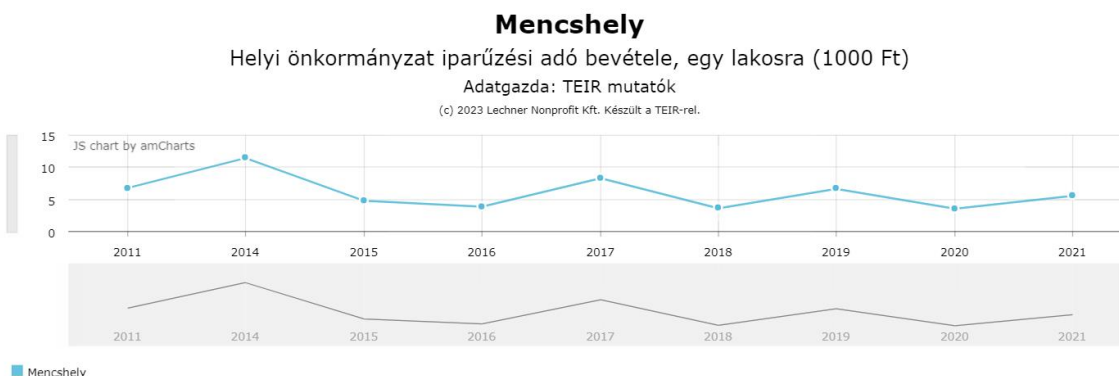
A működési hiány belső finanszírozásának érdekében a képviselő-testület az előző év(ek) költségvetési maradványának igénybevételét rendeli el.

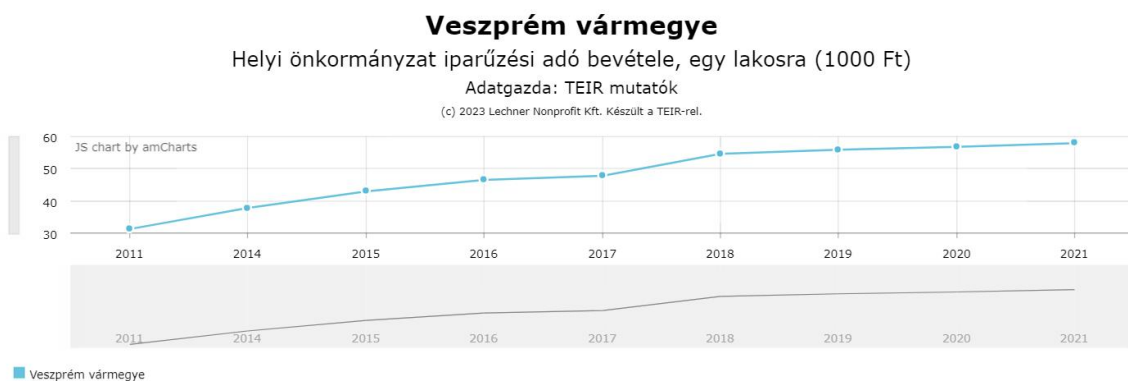
A bevételi és kiadási tételek az alábbi megoszlás szerint terhelik a költségvetést:

Kiadások	
Személyi juttatások	24.896 E Ft
Munkaadókat terhelő járulékok és szoc. ho. adó	2.594 E Ft
Dologi kiadások	13.863 E Ft
Ellátottak pénzbeli juttatásai	1.300 E Ft
Egyéb működési célú kiadások	3.230 E Ft
Beruházások	5.359 E FT
Felújítások	6.313 E Ft
Finanszírozási kiadások	1.030 E Ft

(Forrás: njt.hu)

Az önkormányzat bevételei közül az iparűzési adó bevétel alakulását az alábbi grafikon mutatja. Az 1000 főre vetített érték folyamatos ingadozást mutat, és jelentősen alul marad a Veszprém vármegye átlagához képest. A településen az elmúlt 10 évben csökkenő tendencia mutatkozott, mely mára átfordult növekedésbe, de még így is a vármegyei átlag alatt van.

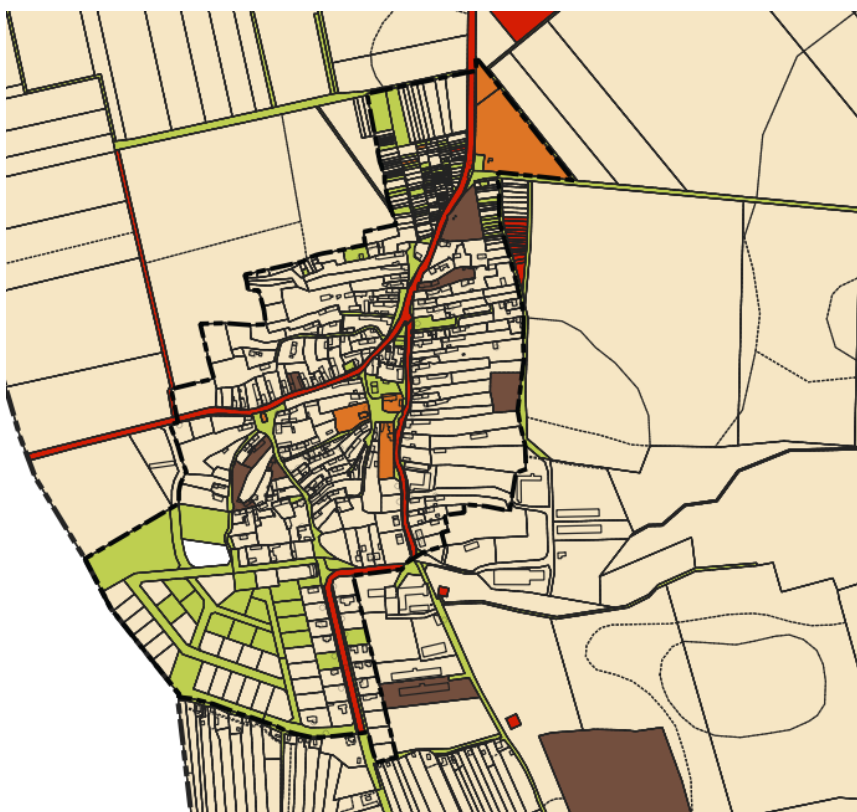




Az Önkormányzat tulajdonában a közutakon, járdákon, árkokon és tartozékain kívül 1 darab 83 nm-es lakás (egykori tanító lakás, ma a körzeti megbízott szolgálati lakása), valamint a Hivatal, a Kultúrház, a Falumúzeum, egy raktár, valamint néhány beépítetlen lakóterületi telek, és kivett, beépítetlen telkek vannak.

A település fejlesztése fontos feladat, még a szűkös anyagi keretek ellenére is történt fejlesztés az elmúlt évek során. A járdák fejlesztése, Falumúzeum felújítása, a sportpálya kialakítása mind kiválóan alkalmas a településkép és a lakosság életminőségének javítására.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokat is mutatja a tulajdonviszonyokat vizsgáló tervlap:





#### Jelmagyarázat


Vizsgálat


asz\_foldreszlet\_tulajdonviszonyok\_o

 Állami tulajdon

 Egyházak és egyesületek tulajdona

 Gazdasági társaságok tulajdona

 Önkormányzati tulajdon

 Természetes személyek tulajdona

## 11. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

### 1.11.1. Településszerkezeti vizsgálat

#### ***Településszerkezet kialakulása:***

Mencshely településszerkezete a máig megmaradt falukép, településforma, utcahálózat településtörténeti, népi építészeti és településképi szempontból is értéket képvisel. A lakóterület több eltérő használati-beépítési karakterű területből áll.

Az 1819-1869 között készített második katonai felmérésen is látható, hogy a Petőfi Sándor utca egyes ágai között kialakult egy kisebb, szórványos beépítésű terület. Itt jelenleg is meglehetősen amorf, helyenként négyzetes, helyenként szabálytalan, nyúlványos alakú telekstruktúra próbálta lekövetni a hagyományos beépítést, és annak az igényét, hogy az időközben eltérő tulajdonba került ingatlanok közterületi kapcsolata is biztosítva legyen. Ettől a területtől délre lévő tömbben a korai beépítés utcára rendezett, ezáltal szabályosabb volt, ugyanakkor az egykori hátsó legelők helyén történt területosztás napjainkra szintén egy izgalmas, szabálytalan halmazt hozott létre.



Részlet a második katonai felmérésről

Nagyon jól megfigyelhető, hogy mind a közterülettel körülölelt katolikus templom, mind az evangélikus és szemben lévő református templom milyen jól orientálja a körülötte lévő lakóházakat. Az előbbi esetben a térfalat követve, szinte sugarasan rendeződnek a főépületek az utca vonalát követve, míg az utóbbi helyen a templomok által generált térnek a lelkészlak épülete ad határozott és impozáns térfalat.

A lakóterület többi részén a hagyományos beépítést a jellemzően az utcára merőlegesen sorolt hosszú házas, a telekstruktúrában keskeny hosszú telkeket eredményező szövet képezi. Az előkertek, a közterület szabálytalan kiszélesedései követik le a csoportosan forduló, egymáshoz igazodó utcafronti homlokzatokat. A korabeli telekhasználatra ezen a részen könnyebben lehet következtetni, hiszen a lakóházak körül kialakított kertrészt helyenként kereszt irányú, helyenként a lakóház folytatásaként felépített gazdasági épületekkel zárták le, mögötte pedig a kertek, azon túl a legelők, majd a szántók következtek. A Fő utca északi részén egykor elhelyezkedő kereszt irányban épített gazdasági épületek gyakorlatilag teljesen eltűntek, azonban a helyükre épített kőépületek, újabb lakóházak rendezetlen elhelyezkedése a korabeli telekhasználat következménye.



A teljes belterületen több helyen találunk olyan telkeket, ahol a lakóépületek egymás mögé sorolva, összeépülve állnak. Ezek részben közös udvart használnak, azonban fontos igény volt a lakóház közterületről történő megközelítése, ezért ahol lehetett, kialakultak a jellegzetes, keskeny hosszú közök.

A történelem során a XVIII. század első felében főként a nemesi falvakban jelentek meg a közök, melyek a közös udvarokból alakultak ki. A közös udvar az volt, ahol az udvart közösen használták egy telken, melyen több család élt együtt önálló háztartásban, külön lakóépületben. A lakók általában közeli rokonok, szülők és gyermekeik vagy testvérek voltak és az utcára merőleges hosszú szalagtelkeken építkeztek. A szalagtelkek miatt nem lehetett a telket felosztani úgy, hogy mindegyik lakóépület érintkezzen az utcával, ezért némelyik épületet a közös udvaron keresztül lehetett megközelíteni. A közös udvarokra 4-5 ház is épülhetett, a tulajdonosok rokonsági foka azonban egyre távolodott egymástól, illetve öröklés vagy adásvétel miatt meg is szűnt. Az udvarok idővel átalakultak közökké és megnyíltak a falubeli gyalogosforgalom előtt, kialakultak kis utcák.

Egyedi elhelyezkedésű a kismemesi Odor kúria, és a körülötte lévő beépítés/egykori majorság. A település építészeti történetében a következő fontos lépés, a Kossuth Termelőszövetkezet létrehozása is ennek környezetében, az épület mögötti legelőkön épült fel. A máig működő majorság, állattartó telepek mellett az elmúlt évtizedekben kialakult, egyéb gazdasági tevékenységgel foglalkozó vállalkozások (szerelő, kereskedő, feldolgozó) is erre a településrészre csoportosultak.

### ***A településszerkezet alakulása napjainkban:***

A kialakult ófaluban egyre több épület újul meg vagy cserélődik le új építésű házra. Ettől függetlenül folyamatos igény van új lakóterületek megnyitására is. Ezt a település déli felén kiszabályozott utcák biztosítani is tudják, beépítésük akadálya jelenleg a hiányos közmű hálózat, és a kiépítésének késlekedése. A település fejlődésének ez az iránya nem véletlen. Napjainkban a zártkerti területek felértékelődtek, a panorámás, Balatonhoz közeli ingatlanok egyre keresettebbek a térségben. A zártkert irányába, a Dörgicse felé vezető Balatoni utca mentén bővül a lakóterület. Ez az új terület még beépítetlen, azonban a telekalakítása megtörtént. A hagyományostól eltérő, egyenes vonalvezetésű, helyenként 16,0 m széles utcák, valamint szabályos téglalap alakú, helyenként keskenyebb, helyenként széles és rövid telkek keletkeztek. Az ófalutól igen eltérő karakterű terület alakul ki, fontos feladat a meghatározó beépítési karakterjegyek megfogalmazása, az építés rendjének meghatározása, valamint az építészeti karakterjegyek lefektetése a településképvédelmi rendeletben.

### ***Az építészeti karakter alakulása:***

Az épületek helyi vagy környékbeli kőzetanyagból épültek, melyek meghatározzák a településképet. A legjellemzőbbek a nyeregvetős, oromfalas és kontyolt tetős épületek. A település arculatát különböző egyedi érték teszi hangsúlyosabbá, mint a kődisállítás, a tornác vagy a vakolatdísz, mely több épületen is feltűnik. A kőkerítések is meghatározó elemei az utcaképnek. A Balaton-felvidéken jellemző macskalépcsős oromfalak Mencshelyen is megfigyelhetők. Korábban az épületek nádfedéssel épültek, azonban ma már főként a környezethez illeszkedő színű cseréppel fedett épületek kerültek túlsúlyba. Az épületek kéményei is jelentős utcaképmeghatározó erővel bírnak, mivel egyedi hangulatot adnak az utcáknak, illetve a község látképének is a fehérre meszelt markáns kémények.

Két darab országos védetségű műemlékkel rendelkezik Mencshely, pedig több kismemesi lakóház, népi építészeti érték is található itt.

### **1.11.2. Településrendezési vizsgálat**

Érvényes szabályozási terv és helyi építési szabályzat rendelkezik a település teljes közigazgatási területének építési rendjéről, külön szabályozási tervlapon jelölve a belterületet, a külterületet, a zártkerti területeket és a gazdasági területet.

A kiszabályozott területek a településszerkezeti terv övezeti besorolásával összhangban, az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Lakóterület, Falusias lakóterület, jele: Lf,
- b) Lakóterület, Kertvárosias lakóterület, jele: Lke,
- c) Vegyes terület, Település központ vegyes terület, jele: Vt
- d) Gazdasági terület, Kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: Gksz
- e) Gazdasági terület, Mezőgazdasági major terület, jele: Gm,
- f) Különleges terület, Temető terület, jele: Kt,
- g) Különleges terület, Komposztáló telep terület, jele: Kko
- h) Különleges terület, Lovarda területe, jele: K-lov,

A Beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak;

- i) Közlekedési terület, Országos közutak terület, jele: Köu
- j) Közlekedési terület, helyi közutak területe: Külön nem jelölt,
- k) Zöldterület, jele: Z,
- l) Erdő terület, Védelmi erdő terület, jele: Ev
- m) Erdőterület, gazdasági erdő terület, jele: Eg,
- n) Mezőgazdasági terület, Általános mezőgazdasági terület, jele: Má,
- o) Mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület, jele: Mk,
- p) Vízgazdálkodási terület, jele: V

Tájékoztatásul szerepelnek a szabályozási tervlapokon:

- a) szintvonalak,
- b) régészeti terület,
- c) műemlékek és műemléki környezet,
- d) helyi védelemre javasolt épületek,
- e) tájképvédelmi terület határa,
- f) a jelentősebb felszíni parkolók,
- g) a gyalogos és kerékpárút,
- h) javasolt telekhatárok
- i) megszüntető jelek.

Területi szabályozási elemként a szabályozási tervlapokon szerepelnek:



- a) Belterület határa, tervezett határa,
- b) szabályozási vonal,
- c) övezet határa, építési övezet határa,
- d) övezet, építési övezet jele,
- e) építési telken belüli védőterület,
- f) beültetési kötelezettségű terület,
- g) építési hely.

A szabályozási tervlap számos helyen biztosított lehetőséget fejlesztésre. A belterület észak-nyugati felén falusias lakóterületek kisebb telkek összevonásával, valamint nagy méretű telkek újra osztásával, és közút kiszabályozásával bővíti a telekkínálatot, a belterület dél-nyugati felén pedig egy nagyobb telek felosztásával kertvárosias lakóterülettel bővít. Ez utóbbi a telekalakítás szintjén megvalósult, azonban még csak részben, a Balaton utca mentén épület be, aminek az az oka, hogy a közművek kialakítása késlekedik.

Gazdasági jellegű fejlesztést készít elő a nyugati felén különleges lovarda terület, illetve a belterület keleti felén, valamint a közigazgatási határ északi részén lévő mezőgazdasági major és kereskedelmi szolgáltató terület övezete. Ezek közül a lótarás és üzemi állattartás a major és a lovarda területen megvalósult (beépítés nélkül), azonban a gazdasági területek még nem épültek be.

## 12. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

### 1.12.1. Telekstruktúra, telekméret vizsgálata

A belterületi telkek vizsgálata során megállapítható, hogy az ófalu illetve a közelmúltban kialakított lakóterületek telekstruktúrája és beépítése élesen elkülönül egymástól.

Az ófalu hűen őrzi a XIX. század első felére kialakult utca és beépítési szerkezetet, melyet a Második katonai felmérés készítése során rögzítettek.

A lakóházak többségében keskeny telkeken, oldalhatáron állnak. A telkek hol hosszabbak, hol töredezetek, szabálytalan vonalvezetésűek. Az egykor szórványos beépítésű tömbbelsőkből vagy tömbökből ritkán szabadonálló beépítés is található.

Hasonlóan változatos a közterület vonalvezetése és szélessége, az országút mellett a templomok között organikusan fejlődő, sűrűsödő és terjeszkedő lakóterület izgalmas szövetét képezve.

Ehhez képest a dél-nyugati tervezett lakóterület következetesen egyforma telkei és széles, egyenes vonalvezetésű utcái erős kontrasztot képeznek. A telkek alakja, aránya nem viszi tovább az ófalu örökségét, bár még nem épület be, látható, hogy valóban igen könnyen inkább kertvárosias hangulatú faluképet fog mutatni.

Belterületen a telkek méretei rendkívül változatosak. A legapróbb (jellemzően 300-600 m<sup>2</sup> nagyságú) telkek az önkormányzat épületének tágabb környezetében találhatóak, de 300 m<sup>2</sup> alatti ingatlanok szerte az ófalu területén vannak.

Az új lakóterület telkei jellemzően 1200-1500 m<sup>2</sup> nagyságúak.

A másik, már a XIX. század első felében is viszonylag sűrűn beépített terület a szőlőhegyek területe. A zártkert északi részének épületei az összekötő utak mentén, a telkek északi illetve keleti felén helyezkedtek el, ahogy ma is, mintegy pince sort alkotva. A Halom hegy oldalán szórványos, leginkább a domborzati viszonyokhoz igazodó építés volt jellemző, ez látható ma is. A telkek hosszúak, keskenyek, jellemzően lejtőre merőleges irányúak.

A telkek mérete szempontjából legjellemzőbb a 2000-3000 m<sup>2</sup> nagyságú telekméret, a Halom-hegy északi felén ennél kisebb, a déli, hegylábi területeken az 5000 m<sup>2</sup>-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú telkek találhatók.

A szőlőhegy területe az ingatlan nyilvántartás szerint zártkerti besorolású. Telkei jellemzően szőlő, rét vagy kert művelési ágban vannak, a sok helyen azonban a műveléssel felhagytak.



# Jelmagyarázat

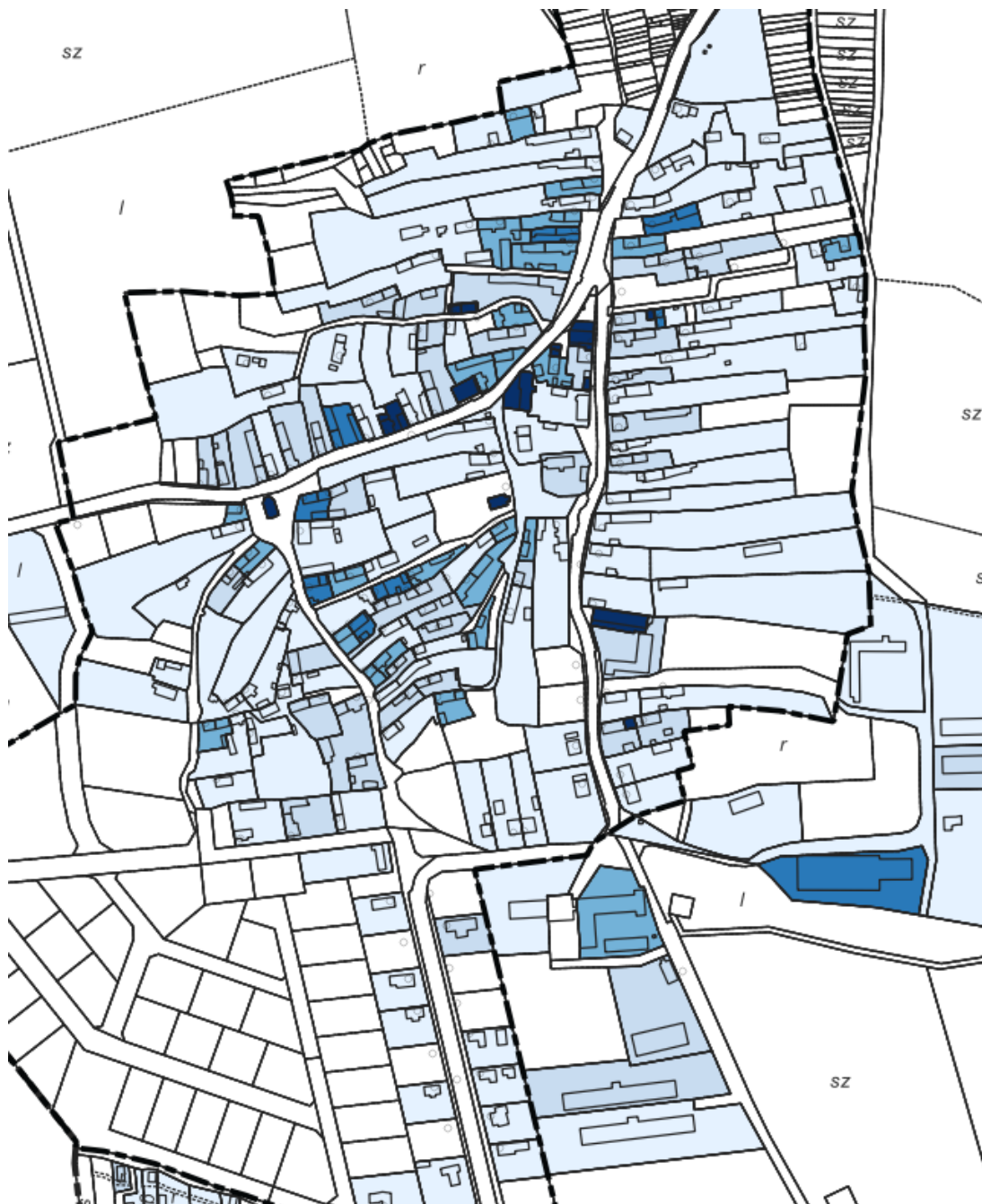
## Vizsgálat

asz\_foldreszlet\_telekmeret\_o\_

- 0 - 300 m<sup>2</sup>
- 300 - 600 m<sup>2</sup>
- 600 - 900 m<sup>2</sup>
- 900 - 1200 m<sup>2</sup>
- 1200 - 2000 m<sup>2</sup>
- 2000-3000 m<sup>2</sup>
- 3000-5000 m<sup>2</sup>
- 5000- m<sup>2</sup>

### 1.12.2. Beépítési intenzitás vizsgálata

A belterületen a beépítés intenzitása, köszönhető a változatos telekméreteknek rendkívül változatos. A nagy méretű telkek esetén nem haladja meg a 20%-t, de Kossuth utca mentén, vagy a Petőfi utca egyes részein gyakran meghaladja a 40 %-ot is.



Jelmagyarázat

Vizsgálat

asz\_foldreszlet\_telekmeret\_bee\_o

50% +

40% - 50%

30% - 40%

20% - 30%

0% - 20%

### 1.12.3. Az építmények, a beépítés vizsgálata

#### **Belterület:**

A belterületen bár többségében telkenként egylakásos családházak épültek, mögöttük esetleg garázzsal vagy gazdasági épülettel, gyakori a közös udvaros beépítés is, ahol a lakóházak egymás mögé sorolva, egymáshoz csatlakozva állnak. A lakóterület az érvényes szabályzási terven falusias lakóterület -1, -2, -3, -4, valamint Lf-m és Lke övezetre van osztva.

Jelentős területen gazdasági funkciójú területek a belterület keleti felén helyezkednek el. Egy részük az egykori tsz területén máig működő állattartó telepek, vannak azonban újabb, főleg egyéb kereskedelmi, szolgáltató, gyártó tevékenységgel foglalkozó egyéb telephelyek is. Néhány telephely a lakóterület telkein is létesült. A lakóterületen azonban többségében falusi turizmussal kapcsolatos vállalkozásokat találunk.

A község jellemzően falusias karakterű utcákból áll, ahol az új és a régi épületek jól harmonizálnak egymással. Az utóbbi évtizedben egyre több régi parasztház felújítása történt meg az ófaluban, összességében igényesen.

A közterületek általánosságban jó állapotúak, keskeny útburkolat és változó szélességű zöld sávval, többségében járda nélkül. Zöldfelületükön helyenként padok biztosítják a pihenés lehetőségét. A zöldfelületek gondozottak, jellemzően nyírt gyepek. Az utcák rendkívül változatos légtér arányúak. A Fő utca és a Kossuth utca, valamint a kis közök karaktere rendkívül eltérő.

A hagyományos építészeti karaktert a keskeny telkekre oldalhatárosan épült hosszú házak határozzák meg, jellemzően földszintes, egyszerű nyeregtetősen, oromfalasan, esetleg kontyolva készültek. A felújítások során általános a tetőterek beépítése, ezáltal a tetőfelépítmények, tetőablakok megjelenése.

A lakóterület viszonylag homogén szövetét (melybe a néhány intézmény, közösségi épület kellemesen illeszkedik) csak néhány tömegével kiemelkedő, eltérő építészeti elem bontja meg, a három templom épülete.

Az egykori majorság, majd tsz helyén, és annak környezetében kialakult gazdasági terület egy jól elkülöníthető, önállóan megközelíthető része a belterületnek. Állattartó épületei hagyományos technikával, szilárd építőanyagból készültek, a hozzá tartozó kiegészítő építmények korszerűek. A gazdasági terület újabb részén már a mai szokásoknak megfelelő egytömegű, könnyűszerkezetes, fém panelekből álló csarnokok állnak.

Az eltérő karakterű településrészek részletes bemutatása:

Fő utca északi ága	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kétoldali zárt beépítés, azonban a széles, és rendkívül változatos szélességű közterület miatt elég levegős, nehezen érzékelhető térfalak</li><li>• 0-10,0 m között váltakozó előkertek.</li><li>• Járda nincs, fás zöldfelület helyenként, de jelentős hosszon útsorfa nincs</li><li>• Földszintes épületek</li><li>• Kontyolt és oromfalas utcafronti tetőidom</li><li>• Utcára merőleges épülettömegek többségben</li><li>• Harmonizáló régebbi és új beépítés</li><li>• Kellemesen, fokozatosan tárulkozik fel a falu erről az oldalról</li></ul>



### Fő utca déli ága



- Egyoldali zárt beépítés. A déli oldalon egy úttal párhuzamos épület, majd kellemetlenül hosszan betonkerítés. A katolikus templom tömege és környezete kellemesen töri meg ezt az oldalt.
- utcafronti beépítés
- Keskeny útburkolat majdnem kerítéstől kerítésig, igen keskeny zöld sáv
- Földszintes, tetőtér beépítéses, de alapvetően alacsony épületek
- Nyeregvetős utcafronti tetőidom
- Utcára merőleges épülettömegek az északi oldalon
- Kellemes, falusias utcakép az északi oldalon és a templom közelében

### Petőfi Sándor utca fő ága



- A katolikus templomtól induló utca, a beépítés eltér a templom térnél és a délebbi szakaszon
- Kétoldali asszemmetrikus beépítés,
- Változó utcalégtér, járda nincs
- Széles útburkolat telekhatárig
- 0-20,0 m változó előkertek
- Földszintes épületek
- nyeregvetős és kontyolt utcafronti tetőidom
- Utcához közeli épületek utcára merőlegesen, a távolabbi épülettömegek az utcával párhuzamosan állnak

### Petőfi Sándor utca nyugati ága



- A katolikus templomtól induló utca, a beépítés eltér a templom térnél és a délebbi szakaszon
- Zárt, majd dél felé lazuló beépítés
- Keskeny útburkolat, keskeny, majd dél felé szélesedő zóldsáv, járda nincs
- Északon utcafronti, majd utcától elszakadó beépítés, 0-7,0 m előkertek
- Földszintes, illetve tetőtér beépítéses épületek
- Nyeregvetős utcafronti tetőidom
- A templom utcával párhuzamos, később arra merőleges tömegek



#### A Petőfi utca déli szakasza



- Kétoldali, délen foghíjas beépítés
- Széles utcalégtér
- Keskeny útburkolat, kétoldali zöld sáv
- Utcafronthozközeli beépítés
- Földszint + tetőtér beépítésű épületek
- Többnyire oromfalas utcafronti tetőidom
- Az épülettömegek utcára merőlegesek
- Itt találunk még kereszt irányú gazdasági épületeket.

#### Petőfi utca Református templomtól délre lévő ága



- Kétoldali aszimmetrikus beépítés
- Keskeny utcalégtér
- Keskeny útburkolat, keskeny zöld sáv, útsorfa nincs
- Déli oldalon 0, m előkert, északon hátsó kerti beépítés, 4,0-10,0 m előkertek
- Földszintes, max. tetőtér beépítéses épületek
- Utcával párhuzamos tetőidomok
- Keskeny, hosszú épülettömegek
- Teljes tömböt átszelő köznek tekinthető

#### Balaton utca



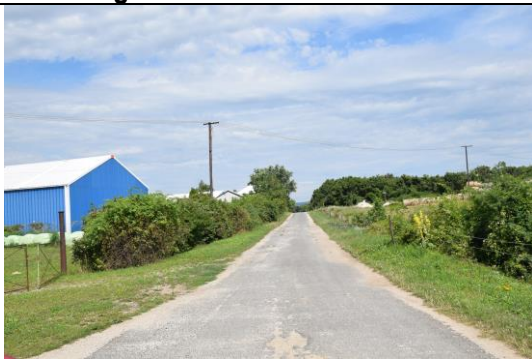
- Kétoldali zárt beépítés
- Széles utcalégtér
- Széles útburkolat, széles zöld sáv
- Jelentősebb forgalmú útszakasz
- 5,0 m vagy nagyobb előkertek
- Földszintes, tetőtér beépítéses épületek
- Változó, oromfalas és kontyolt utcafronti tetőidom
- Többnyire utcára merőleges épülettömegek

### Kossuth utca



- Kétoldali zárt beépítés, a faluközpont felé intenzívebb, dél felé ritkuló
- Foghíj telkek a déli szakaszán
- Széles utcalégtér.
- Széles útburkolat, széles zöld sáv
- A terep jelentősen emelkedik a faluközponti szakaszán
- 0,0-3,0 méteres előkertek
- Földszintes épületek
- Kontyolt és oromfalas utcafronti tetőidomok vegyesen
- Többnyire utcára merőleges épülettömegek, kivételt képez az önkormányzat tömbje és az Odor kúria

### Gazdasági terület



- Többségében egykori majorság, majd tsz területei
- Az épületek elhelyezkedését a technológiai igény határozta meg, ezért változó méretű előkertek
- Az újabb beépítés ettől elkülönülő, illeszkedő elhelyezkedés
- Többségében utcára merőleges épülettömegek
- Keskeny útburkolat, zöld sáv
- Földszintes beépítés
- Kontyolt és oromfalas tetőidomok



A településkép alakításában a település kapuknak is rendkívüli jelentőségük van. Az első látványelemek, melyekkel a haza érkező lakosok vagy az ide érkező turisták találkoznak a falu szélén, az első benyomások nagyban befolyásolják a településről alkotott összképet. Mencshely településkapui bár értékes feltárulkozásokat, látványelemeket is tartalmaznak, többségében nem adnak egységes összképet, illetve nem sugároznak jellegzetes Mencshelyi karaktert.

Kifejezetten építészeti eredetű vizuális konfliktust egy helyen tapasztalhatunk, a Fő utca mentén, a katolikus templomtól keletre található hosszú, beépítetlen telek mentén az utcafronton található betonkerítés kellemetlen látványelem, és nagy kontraszt az út túloldalán lévő kellemes utcaképpel szemben.

### **Külterület:**

A zártkert a külterület legintenzívebben beépített összefüggő területe. A telkek döntő többségén található gazdasági épület. A korai építésű, 30-40 m<sup>2</sup> nagyságú pince-présház épületek alapterületéhez képest mára egyre nagyobb, a lakhatás vagy nyaralás igényeit is kiszolgáló épületek készülnek. Az



egyszerű oromfalas kialakítás helyett egyre gyakoribb a T alaprajzú, összetett tömegű, helyenként a szintvonalakkal párhuzamos elhelyezkedésű épülettömeg.

Építészeti részleteik, településképi kialakításuk rendkívül változó minőségű, azonban jellemző, hogy az újabb építések próbálnak meríteni a Balaton-felvidéki építészeti stílusjegyekből.

Gyakori jelenség, hogy az épületek leváltak, és külön helyrajzi számra kerültek a hozzájuk tartozó művelt területektől. A művelt területek így külön is értékesíthetők, és megszűnik a "kapcsolat" az ültetvény, és annak gondozására létrehozott épület között. Az építésügyi eljárások során pedig az épületek felújítása során jelenhet ez a rendezetlen helyzet akadályt.

#### 1.12.4. Az épített környezet értékei

Mencshely, annak ellenére, hogy rendkívül hitelesen őrizte meg a korai beépítésének valamint közlekedési hálózatának struktúráját, valamint az épületei is jellemzően megtartották a hagyományos falusias karakterüket, rendkívül kevés országosan védett építészeti értékkel bír.

Az alábbi **országosan védett építészeti értékek** találhatók a településen:

Azonosító	Hrsz	Név	Védelem
10047	11	Evangélikus templom	védett műemlék
10048	317/4	Odor kúria	védett műemlék

A védett műemlékek térképi ábrázolása a 2022-2023-as adatszolgáltatás alapján:



Az alábbi **régészeti lelőhelyek** találhatók a településen:

A régészeti területek térkép ábrázolása a 2022-2023-as adatszolgáltatás alapján:



A hatályos szabályozási terv az alábbi **helyi védelemre javasolt értékeket** tartja nyilván:

- 33 hrsz (lakóház);
- 24 hrsz (lakóház);
- 376/2 hrsz (Szentháromság Római katolikus templom);
- 370/2 hrsz (Református templom);
- 400 hrsz (hétvégi ház);
- 397 hrsz (lakóház);
- 358 hrsz (lakóház);
- 387 hrsz (lakóház);
- 390 hrsz (lakóház).

A településkép védelméről szóló 13/2017.(XII.15.) számú képviselő-testületi rendelet meghatároz helyi területi védelemmel érintett területeket, melyet a rendelet 1. mellékletében határol le, és amelynek szabályait a hatályos szabályozási tervvel összhangban - annak övezeti besorolására utalva - határozza meg. Így területi védelemmel érintett a szabályozási terven Lfm, és Vt-k övezeti besorolású terület, valamint az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek.

Helyi egyedi védelem alá is helyez épületeket, melyek listáját szintén az 1. melléklet tartalmazza. A listán szereplő épületek:

1.	Fő utca 57.
2.	Fő utca 37.

3.	Fő utca 32.
4.	Petőfi S. u. 7.
5.	Petőfi S. u. 39.
6.	Petőfi S. u. 18.
7.	Petőfi S. u. 24. – az épület már nem áll
8.	Petőfi S. u. 12.
9.	Petőfi S. u. 5.
10.	Kossuth u. 24.
11.	Kossuth u. 18.
12.	Református templom
13.	Római katolikus templom

### **13. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK**

234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet alapján a településeknek rendelkezni kell veszélyelhárítási tervvel, mely a természeti, civilizációs (pl. ipari) és egyéb eredetű veszélyek, valamint a kritikus infrastruktúrákkal kapcsolatos kockázatok azonosításán, elemzésén túl a katasztrófavédelmi feladatok és intézkedések rendszerét, valamint a végrehajtásuk szabályait tartalmazza.

Mencshely község a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021.(XII.16.) BM rendelet alapján III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. (A katasztrófavédelemről szóló jogszabályok alapján az egyes települések kockázatbecslési eljárást követően – kockázatazonosítás, kockázatelemzés és értékelés – kockázati mátrix felhasználásával, az azonosított veszélyeztető hatások várható következményei, az események bekövetkezésének gyakorisága, valamint a korrekciós tényezők figyelembevétele alapján három katasztrófavédelmi osztályba (I-III.) sorolták.)

#### **Természeti eredetű veszélyek:**

Természeti eredetű veszélyek közé tartoznak az árvíz, belvíz veszély, a rendkívüli időjárás (helyi vízkár esemény, rendkívüli téli időjárás), és a földtani veszélyforrások (földrengés, földcsuszamlás, beszakadás, partfalomlás, talajsüllyedés). A tervezés megkezdésekor kapott adatszolgáltatás nem tartalmazott természeti eredetű veszélyekkel kapcsolatos információkat.

#### **Civilizációs veszélyek:**

Civilizációs veszélyeztető tényezővel, mint pl. ipari vagy mezőgazdasági üzem, vagy kedvezőtlen morfológiai adottságokkal kapcsolatos adatszolgáltatást nem kaptunk a tervezés során.

#### **Egyéb eredetű veszélyek:**

A légszennyezettséggel kapcsolatos és járványveszéllyel kapcsolatos adatszolgáltatást nem kaptunk. A felszíni és a felszín alatti vizekkel kapcsolatos vizsgálatokat pedig külön fejezetben vizsgáljuk.

## 14. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER

A Balatontól mindössze 10 km-re, a Vázsonyi- és Dörgicsei-medence közötti fennsíkon, szőlőkkel és erdőkkel borított dombok között fekszik a mindössze háromszáz lelket számláló település. A települést délről a Halom-hegy (390 m) csúcsa határolja, nyugatra a Nivegy-völgy, keletre a Pécselyi-medencét övező dombvidék, míg északra a Vázsonyi-medence elődombjai – Kánya-domb, Csere-tető – területnek el.

A sokoldalú, történelmi település és környezetének első osztályú szőlőtermő területeiről kiváló borok kerülnek ki. Ősi településszerkezete, kultúrtörténeti értékei, szakrális öröksége mellett védett népi épületek, lakóházak és pincék is gazdagítják értéktárát. Tájképi, természeti értékekben bővelkedik a vendégház falucska, a Balaton-felvidék szívében.



1. ábra: Mencshely látképe a Halom-hegyi kilátóból (saját felvétel)

A Balaton-felvidék egésze, s benne a Mencshely környéki fennsík Magyarország egyik legcsodálatosabb tájai közé tartozik. A szelíd dombok, kisebb-nagyobb völgyek tagolta területen, a település közigazgatási területén belül a szurdokvölgytől az erdővel fedett hegycsúcsokig sokféle térszín és élőhely váltakozik. A Nagyvázsonytól a Halom-hegy és a Dörgicsei-medence pereme felé folyamatosan emelkedő térszínen, több kisebb-nagyobb teraszról épül fel a falu határa. A hagyományos településszerkezet és a táji adottságokhoz megközelítőleg alkalmazkodó tájhasználat harmonikusan tájképi megjelenést kölcsönöz a Mencshelynek, amit leginkább a Halom-hegyi Kossuth-kilátóból, de a település számos egyéb kiváló panorámával rendelkező helyéről is megtekinthetünk.



2. ábra: Mencshely elhelyezkedése Magyarország kistájainak térképén. 5.1.22: Balaton-felvidék és kismecsei; 5.1.31: Veszprém-Nagyvázsonyi-medence (Forrás: Dövényi, 2010)

A településhez tartozó Halom-hegy az épületek mellett agrárgazdasági értékkel, szőlőkkel, gyümölcsösökkel, idős gyümölcsfákkal, hagyományos művelésű parcellákkal rendelkezik. A művelt, emberi kéz által kultúrtájja formált tájrészek

mellett az érintetlenebb természet is megmutatkozik, a kiemelkedő geológiai értékeket fontos élőhelyek, növénytársulások, botanikai-dendrológiai értékek is kiegészítik.

#### **1.14.1. Természeti adottságok**

Dövényi Zoltán Magyarország kistájainak katasztere című munkája nyomán a település közigazgatási területe egyszerre két kistájnak is a része. A település túlnyomó része a Balaton-felvidék és kismedencéi, míg a közigazgatási területének északi része egy kis területen már lenyúlik a Veszprém-Nagyvázsonyi-medencébe. Sajátos fekvése ellenére a településen nem érzékelhető kettősség, a felvidéki táj természetesen simul bele a Nagyvázsonyi-medence térszíneibe. A környék változatos domborzati adottságait egyértelműen a Balaton-felvidéki kistáj vulkáni eredetű kúpjai, a hegyközi medencéi és fennsíkjai dominálják, melyben Mencshely is elhelyezkedik. Északi irányba haladva fokozatosan áttérünk a hegylábi felszínekre, melyet a Nagyvázsony felé futó lejtők határozzák meg. (Dövényi, 2010)

Mencshely tehát több szinten helyezkedik el, mely tájhasználatát is alapjaiban is meghatározza: a Halom-hegy környezetében a magasabb térszíneken szőlőültetvényekkel a magasabb dombsági területeken erdőterületekkel, a fennsíki, alacsony lejtésű területeken szántókkal és gazdag gyepekkel találkozhatunk.

#### Klíma

A vidék éghajlata sokáig mérsékelt hűvös – mérsékelt nedves kategóriába tartozott, azonban a legújabb klímamodellek szerint a globális felmelegedés hatására az éghajlat átbillent mérsékelt meleg-mérsékelt nedves kategóriába (forrás: OMSZ).

A klimatikus adottságokat részletesen leíró adatokra nem támaszkodhatunk. Egyedüli támpontként a 2010-ben felülvizsgált Magyarország Kistájainak Katasztere szolgál, ami a következőket írja a Mencshelyt is magába foglaló „Balaton-felvidék és kismedencéi” kistájra vonatkozóan:

*„Az évi napsütéses órák száma 2000 óra körüli volt, mely a nyári időszakban 800, a téli hónapokban pedig 190 óra körül mozgott. Az évi középhőmérséklet Mencshely környezetében 9,2°C körüli volt a korábbi időszakokban. A fagymentes időszak a csúcsokon és a fennsíkokon április 15-18. között, míg a medencékben korábban, április 8-12. között kezdődött, hossza 200 nap körüli volt. Az évi abszolút maximumok átlaga 33,0-34,0°C, az abszolút minimumoké -14,0°C körüli.*

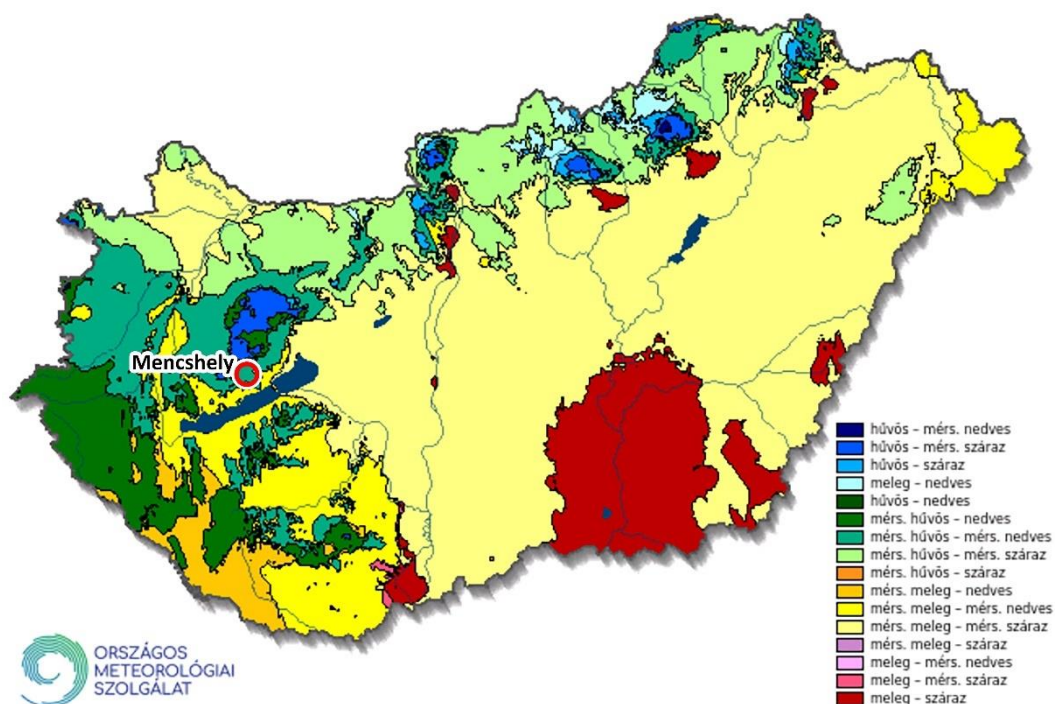
*Az évi csapadékösszeg a településen 580-640 mm, amiből a nyári vegetációs időszakban 340-380 mm hull a térségre. A hótakarós napok átlagos száma a hegylábi részeken 35-40, a csúcsokon 40 nap. A hó vastagság átlagosan 20-25 cm, a Balaton felé kicsit kevesebb 16-18 cm.*

*Az ariditási index 1,04-1,10 körüli.*

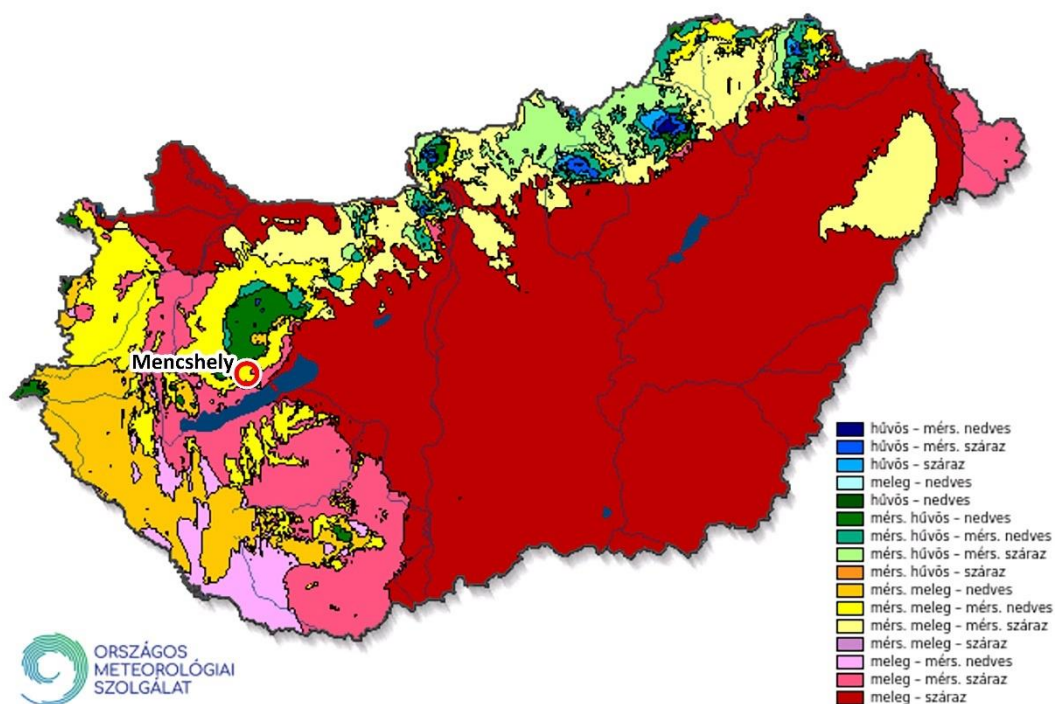
*Az uralkodó szélirány a térségben északi. Az átlagos szélesebesség a felvidék magasabb pontjain 3 m/s felett, a kismedencékben 3 m/s alatt van.”*



### Magyarország éghajlati körzetei (1961-1990)



### Magyarország éghajlati körzetei (1991-2020)



### 3. ábra: Magyarország éghajlati körzetei

(Péczeli György munkája alapján, forrás: Országos Meteorológiai Szolgálat)

A fenti, 2010-ben lejegyzett és átdolgozott megállapításokat ma már fenntartásokkal kell kezelni. Az eltelt időszakban megváltozott éghajlati viszonyok miatt az átlagos klimatikus adottságok jelentős eltéréseket, szélsőséges kilengéseket mutatnak.

A Nemzeti Alkalmazkodási Térinformatikai Rendszer (NATÉR) információi alapján a közeljövőben az alábbi változások várhatók a térség klimatikus helyzetében:

- Az ariditási index várható változása a 2021–2050 időszakra a RegCM klímamodell alapján - 0,25 – -0,2;
- A 30 mm-t meghaladó csapadékos napok várható száma a 2021–2050 időszakra: 1,5 - 2,5;
- A csapadék várható változása a 2021-2050 időszakra a RegCM klímamodell alapján: -125 – -100 mm;
- A forró napok számának várható változása a 2021–2050 időszakra az ALADIN-Climate klímamodell alapján: +5-10;
- Várható átlaghőmérséklet változás Magyarországon a 2021-2050 időszakra az ALADIN-Climate klímamodell alapján: +1,5 – 2 °C;
- A klimatikus vízmérleg várható változása a 2021–2050 időszakra a RegCM klímamodell alapján: -175 – 150 mm;

A térség csapadékintenzitására vonatkozó adatok azonban meglehetősen frissnek tekinthetők. A községhez földrajzilag közel eső kab-hegyi mérőállomás 1998-2021 időszakban keletkezett automata mérései alapján az alábbi mértékadó intenzitás értékek lettek meghatározva:

**1. táblázat: Mértékadó csapadékintenzitási adatok a térségben a kab-hegyi mérőállomás adatai szerint (forrás: OMSZ)**

Mérőállomás: 14; Kab-hegy Koordináták: 47.05 N ; 17.66 E				
intenzitás (mm/h)	10 perces	20 perces	30 perces	60 perces
1 éves, 100%-os	38,64	27,03	19,86	12,32
2 éves, 50%-os	57,63	45,27	35,58	21,55
4 éves, 25%-os	73,20	56,53	45,08	27,23
5 éves, 20%-os	78,07	59,56	47,61	28,75
10 éves, 10%-os	93,48	67,92	54,52	32,94
20 éves, 5%-os	109,85	75,22	60,47	36,59
50 éves, 2%-os	133,62	83,71	67,27	40,82
100 éves, 1%-os	153,56	89,44	71,79	43,66

Az OMSZ elektronikus adatbázisának 2022.02.14.-i állapota szerint.

Korunkban egyre több szó esik a villámárvizekről, amelyek egyre gyakrabban okoznak károkat szerte az országban. 50–70 milliméter hirtelen leesett csapadéknál beszélhetünk villámárvízről, amelyek a magasabb, hegy- és dombvidéki térségekben gyakoribb események, másrészt a meredekebb hegy-, illetve domboldalon a víz hirtelen lezúdulása jelentősebb problémákat tud okozni. Mencshely környezetében a rendelkezésre álló napi csapadékadatok tükrében villámárvizek okozta fenyegetettségéről feltételezhetően nem beszélhetünk, ugyanis az elérhető nyilvános adatsorok közül a földrajzilag legközelebbi keszthelyi mérőállomás adatai szerint a 2005.01.01.–2021.12.31. közötti időszakban az alábbiak:

**2. táblázat: Napi csapadékmennyiségek előfordulása a keszthelyi mérőállomás adatai szerint (forrás: OMSZ)**

napi csapadékmennyiség (mm)	0-1	1-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50 <
napok száma (db)	823	1006	270	78	15	9	3

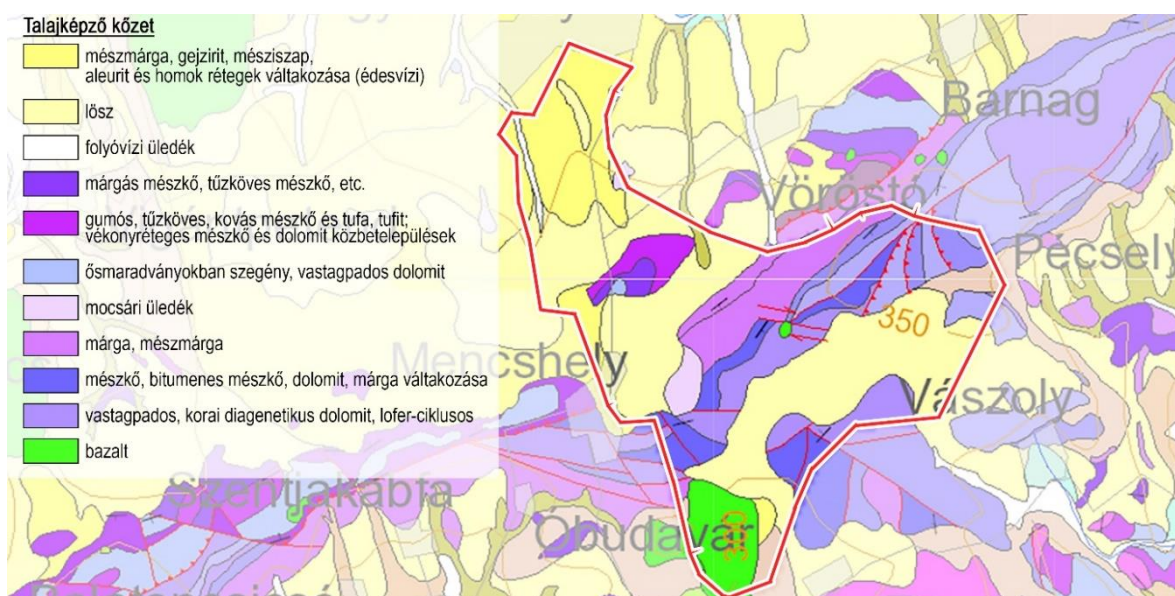
A térség éghajlatát tehát egyaránt befolyásolja a Bakony, illetve a Balaton közelsége, ami kedvez a szőlő- és gyümölcstermesztésnek, míg domborzati adottságai az erdőgazdasági és rekreációs célú területhasználat szempontjából kedvezőek. A település erdőszűtsége az egyszerűsített felszínborítás (Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer) nyilvántartása szerint 37,8%-os, melynek állományklímája szintén hozzájárul a település mikroklimatikus adottságainak javításához.

## Geológia



A térség szerkezetileg a középhegységi pászta<sup>3</sup> dél-keleti szárnyának része. A terület összetételét három szerkezeti építmény jellemzi: a metamorf-magmás és üledékes kőzetekből épült paleozoos alapzat, a mezozoos geoszinklinális összetöredezett dolomit és mészkő sasbércei, valamint a harmadidőszaki és üledékes kőzetekből épült fedő. A különböző genetikájú és magasságú, többnyire délies síkok, völgyek és völgyhátak között a Balaton-felvidék területén számos mikroforma is kialakult, mint a lapos deráziós völgyek, kisebb-nagyobb hordalékkúpok, völgyvállak, krioplanációs lépcsők, porfiroid telérek, a mészköves felszíneken kisebb töbrök, karrok. Ezen változatos adottságoknak köszönhetően a térség természeti értékekben igen gazdag (Dövényi, 2010).

A néhány települést magukba foglaló Balaton-felvidéki medencét egymástól kisebb-nagyobb, kemény mészkő-dolomit közetrétegekből álló kiemelkedések választják el egymástól, amelyek jól kivehető délnyugat-északkelet irányba húzódnak. A Balaton-felvidék vonulatait néhol vulkáni kúpok kiemelkedései törik meg, mint amilyen a Halom-hegy, amelynek oldalában nem is oly rég még működött egy kis bazaltbánya. Mencshelytől délre és északra lévő kisebb medencékre a puha, könnyen lepusztuló löszös és márgarétegek előfordulása jellemző (Cholnoky, 1936).



**4. ábra: Talajképző alapkőzetek Mencshely területén (forrás: Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat)**

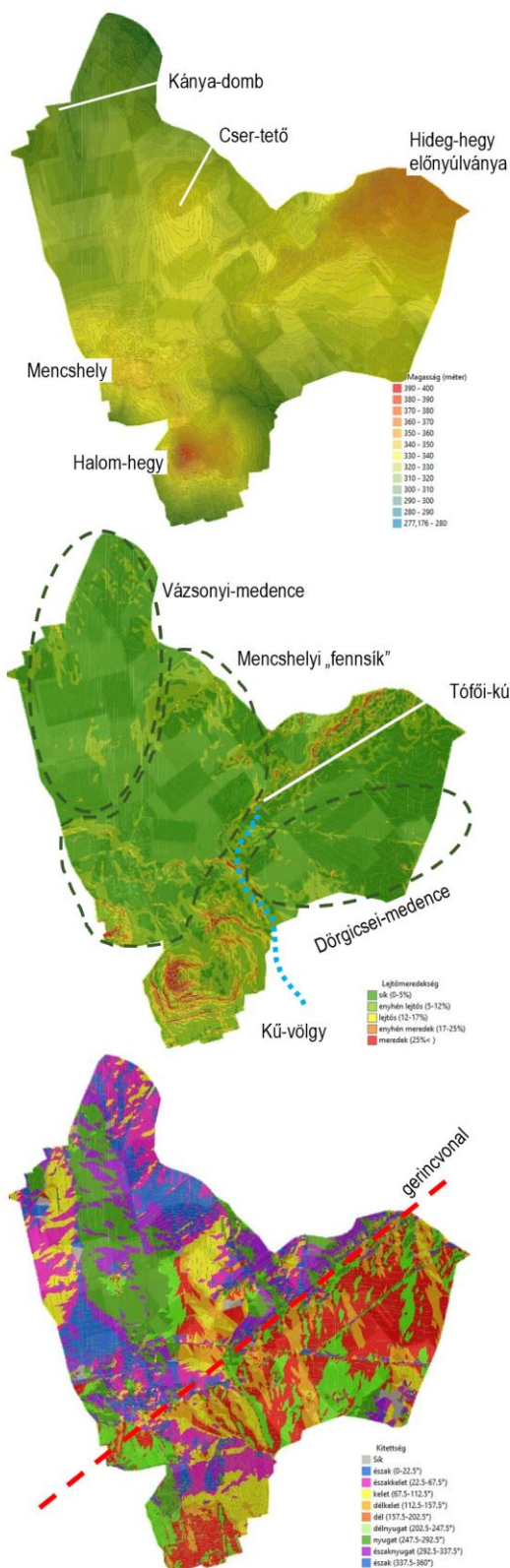
A település beletartozik a Bakony–Balaton Geoparknak, ami igazolja azt a földtani sokszínűséget, földtudományi és kultúrtörténeti örökséget, aminek Mencshely is a szerves részét képezi.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya Bányászati Osztálya előzetes tájékoztatása alapján Mencshely közigazgatási területén nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely, bányaterület nincs. Veszprém megye 1980-ban készült felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe, illetve Magyarország mozgásveszélyes területeinek térképe Mencshely területén nem jelöl felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területet.

#### Domborzat

A Balaton-felvidéket és a Kab-hegy–Agár-tetői-Bakonyt elválasztó közepesen tagolt medencedombsági jellegű árkos süllyedékterület.

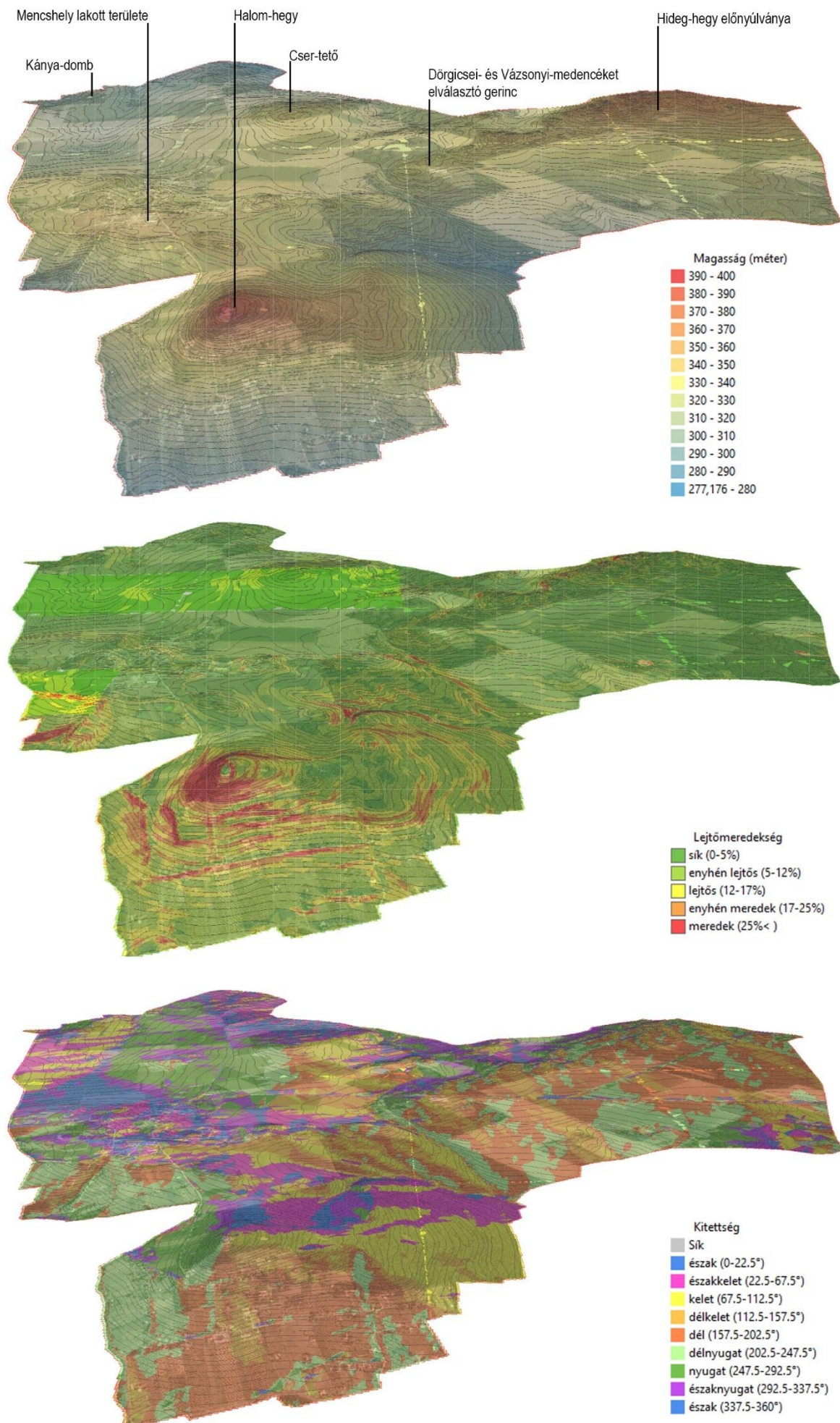
<sup>3</sup> A középhegységi paleo–mezozoos pászta a magyarországi alaphegységi kutatások kezdetén elkülönített egység, ma már nem érvényes geológiai lehatárolás. A Kárpát-medence aljzatának egyik része. Ma már két részre osztják, a dunántúli-középhegységi egységre és a gömöri egységre.



A Balaton-felvidék és kisménföldi kistáj területének fele 200-300 m, egy ötöde 300-400 m tszf-i magasságú, hegységi, dombsági jellegű és síksági domborzat típusokból tevődik össze. Tulajdonképpen a Tapolcai-medencevidék és a Sárret közti alacsony tagolt hegyvonulatról beszélhetünk, a Balatonra néző lejtőkkel. Függőleges tagoltsága mérsékelt, a 40-50 m/km<sup>2</sup> relatív relief értékek a fennsík központ homogenitását hangsúlyozzák. Szemben a központi területekkel, a fennsíkok peremén nagy relatív relief értékek tűnnek ki. Ezzel összefüggésben legnagyobb a völgyűrűsítés a száraz aszóvölgyekkel, eróziós völgyekkel szabdaltsága fennsíkok peremén. A hegyközi medencék gyengén tagoltak, völgyhálózatuk fejletlen (Dövényi, 2010; Csorba, 2021).

Mencshely gazdag természeti adottságokkal bíró település, a szelíd domboktól a kisebb-nagyobb völgyeken keresztül az erdő borította hegycsúcsokig változatos térszínekkel és élőhelyekkel találkozunk. A domborzati változatosság elsősorban a geológiai adottságokra vezethető vissza. Fontos megemlíteni a községtől északkeletre fekvő észak-déli futású szurdokvölgyet (Kú-völgy), ami a Tófüi-kútnak és az ex lege védett lápnak is otthont ad. A szurdok vízfolyása ma már csak ritkán, évente 1-2 alkalommal működik, de a méretes völgy arról árulkodik, hogy a pleisztocén csapadékos időszakában jelentős víztömeg zúdult itt le Dörgicse irányába. A szurdok nyugati oldalán a faluval egyvonalban a Bakony-Balaton Geopark egyik kisebb karmezője is megtalálható (Futó-Mesterházy, 2013 nyomán).



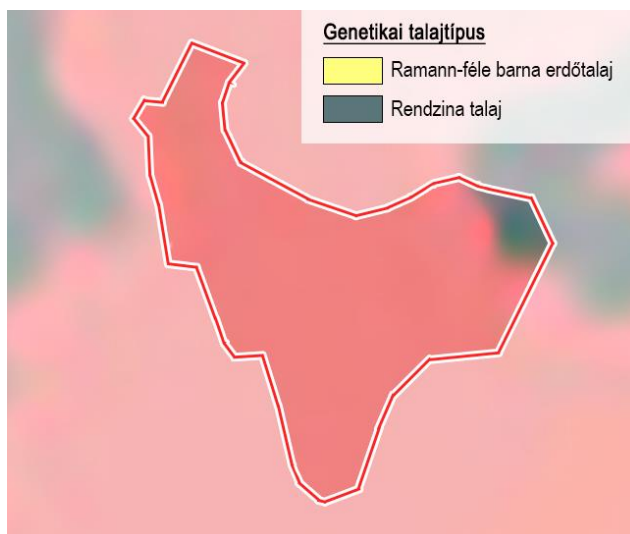


5. ábra: Mécshely domborzati adatai – döntött 3D nézet déli irányból  
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés)

## Talaj

A település igazgatási területén az Agrotopo adatbázis alapján 2 féle talajtípus osztozik: a Balaton-felvidék és kismedencei kistájon jellemző Ramann-féle barna erdőtalaj fordul elő legnagyobb arányban, de a Hideg-hegy előnyúlványain a magasabb térszíneken a rendzina talajok is megtalálhatók (MTA AGROTOPO).

A Balaton-felvidék és kismedencei kistájon a harmadidőszaki és idősebb korú üledékeken (lössz, mészmárga, márga stb.) barnaföldek (Ramann-féle barna erdőtalajok) alakultak ki, míg a karbonátos kőzeteken (mészkő és dolomit) rendzina talajok képződtek. A



település túlnyomó részét a barna erdőtalajok adják és csak a keleti irányban, a Hideg-hegy előnyúlványain találunk rendzina talajokat.

6. ábra: Genetikai talajtípusok Mencshely területén (forrás: MTA TAKI – AGROTOPO adatbázis)

A lepusztult termőrétegű változatok vízgazdálkodása szélsőséges, szervesanyag-tartalmuk változó (15-30 ext. és 20-35 int. között), míg az erodálatlan változatok kedvezőbb szervesanyag-tartalmúak (40-55 int.). Erdőként mintegy 40%, szőlőként 25%, szántóként 35% hasznosítható. (Dövényi, 2010).

A térség éghajlata kedvez a szőlő- és gyümölcsstermesztésnek, míg domborzati adottságai – és mint fentebb láthattuk, talajadottságai - az erdőgazdasági és rekreációs célú területhasználat szempontjából kedvezőek. A település erdőszültségi aránya a MEPAR nyilvántartása szerint 37,8%-os, mely a térségben tapasztalhatóhoz képest nem kiugró, de még így is az országos átlag felett van.

Mencshely közigazgatási területe összesen 1262,80 ha, melynek 91,5%-a (1155,98 ha) termőterület. Ebből mezőgazdaságilag hasznosított 58,21%, azaz 735,09 ha.

A község közigazgatási területének keleti részét kis részben (21,72 ha) érinti a Vászoly községi vm. ivóvízbázis védőterülete, továbbá a geológia fejezet ábráján bemutatott a felszín alatti mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények miatt a 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés ab), és ba) pontjaiban foglalt nitrátérzékeny területek közé tartozik (a település közigazgatási területének legalább 10%-ában érintett).

Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát és minőségi osztályát tartalmazza a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály adatszolgáltatása alapján:

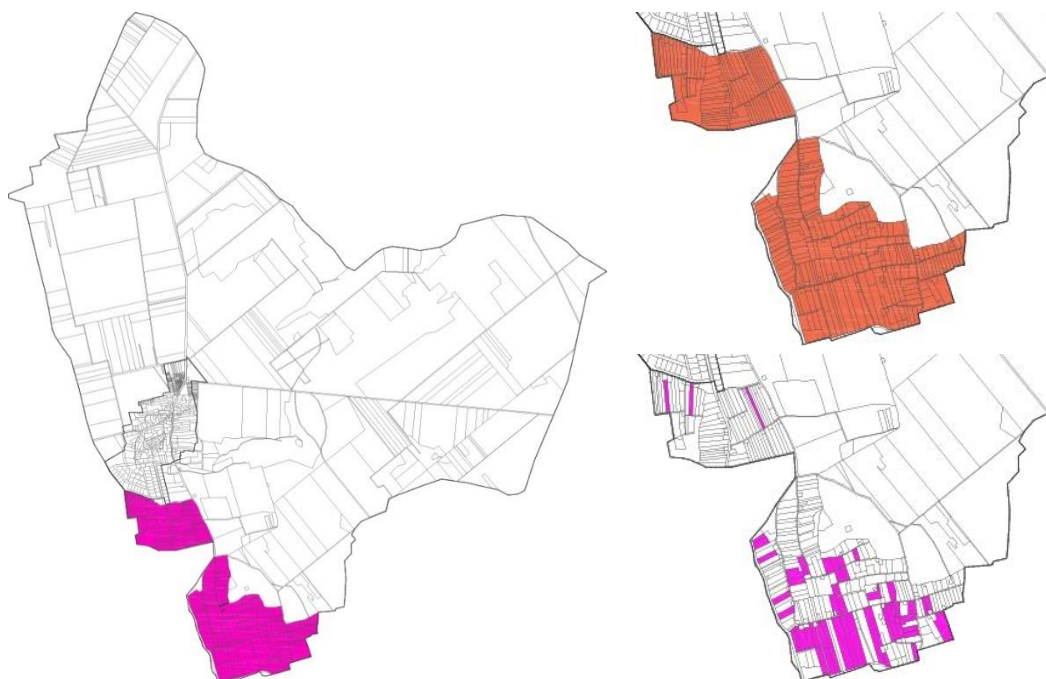
3. táblázat: Átlagosnál jobb minőségű termőföldek Mencshely területén.

Művelési ág	Átlagosnál jobb minőségi osztályok	Terület (m <sup>2</sup> )
gyümölcsös	2	560
kert	2, 3	30 136
szántó	2	1 625 830
szőlő	1	74 653
legelő	2	260 108
rét	4	158 963
		<b>2 150 250</b>

A községben az átlagosnál jobb minőségű termőterületek összterülete 215,03 hektár, ami a település közigazgatási területének 17%-át, a mezőgazdaságilag hasznosított területeknek egy kisebbik részét, 29,25%-át teszik ki.



Talajvédelmi szempontból kiemelendők még a szőlő és gyümölcs termőhelyi kataszteri területek. Gyümölcskataszteri terület a NÉBIH adatbázisa szerint Mencshelyen nem található.



**7. ábra: Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete balra és a VINGIS nyilvántartás szerinti I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri területek lehatárolása (2022. november 28-i záródátum) jobbra fent, valamint a VINGIS szőlő ültetvények a Hegyközségek Nemzeti Tanácsának adatszolgáltatása alapján jobbra lent (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére (továbbiakban: BKÜK TrT) egyedileg meghatározott *borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét* vezette be, amelybe a szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területek tartoznak. E területeken hosszú távú cél a minőségi szőlő- és bortermő területek védelme. Az E-TÉR adatszolgáltatásban található VINGIS nyilvántartás szerinti szőlőtermőhelyi kataszteri területek a BKÜK TrT övezetével teljes mértékben egybe esik, továbbá az adatszolgáltatásból kiderül, hogy Mencshelyen kizárólag I. osztályú szőlő termőhelyi kataszteri területek találhatók. A Hegyközségek Nemzeti Tanácsának adatszolgáltatása alapján Mencshelyen a szőlőültetvényként 2022.06.22-ii záródátumig nyilvántartott ingatlanok száma mindössze 50 db, az összterülete 168.361 m<sup>2</sup>. A szőlő termőhelyi kataszteri területek a település közigazgatási területének 6,2%-át (78,20 hektár) teszik ki.

#### Felszín alatti vizek

A térségben összefüggő talajvízszint a völgytalpakon 2-4 m mélységben, a völgyekben 4-6 m mélységben található. Kémiai jellege kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, keménysége 25nk° körüli vagy ez alatti. Mennyiségük nem számottevő. A rétegvizek mennyisége nem jelentős, az artézi kutak száma alacsony. Mivel a település a Balaton üdülőövezetének határterületén fekszik, a vízminőség-védelem fokozottan igényelt (Dövényi, 2010).

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat talajvíztérképe alapján Mencshely talajvízmentes területnek minősül.

A jól karsztosodó mészkő és dolomit könnyen elnyeli a ráhulló csapadékvizet, mely a repedések mentén beszivároghat tiszta karsztvízként tárolódik. A karsztvizek a hegyek lábánál karsztforrásként lépnek a felszínre, és gyors folyású sédeként táplálva futnak a Balaton irányába. (Futó-Mesterházy, 2013) Az E-TÉR adatszolgáltatása szerint Mencshely igazgatási területén az alábbi védett források találhatók:

#### **4. táblázat: Védett források Mencshely közigazgatási területén.**

Forrás neve	EOV koordináta	Érintett
-------------	----------------	----------

		HRSZ
Ódor-tó forrása	Y: 546 910, X: 180 713	0103/11
Ragonyai-forrás	Y: 549 279, X: 180 209	015/6
Téglaházi forrás csoport	Y: 547 657, X: 181 031	08/5
Ragonyai völgyfő-forrás	Y: 549 291, X: 180 185	015/6
Püpos-kút	Y: 546 328, X: 180 597	0102/3

A település területét érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása megtalálható a Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről szóló 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban és mellékleteiben. A Kh. nyomán készült Vízügyi Geoinformatikai Portál és a Balaton közvetlen vízgyűjtő terület alegység vízgyűjtő-gazdálkodási terve szerint Mencshely területén négy felszín alatti víztest osztozik:

5. táblázat: Felszín alatti víztestek Mencshely közigazgatási területén.

Azonosító	Víztest kód	Víztest neve	Víztest típus	Vízadó típus
AIQ542	h.4.1	Dunántúli-középhegység - Balaton északnyugati-vízgyűjtő	hegyvidéki	vegyes
AIQ490	h.4.2.	Balaton-felvidék	hegyvidéki	vegyes
AIQ541	sh.4.1	Dunántúli-középhegység - Balaton északnyugati-vízgyűjtő	sekély hegyvidéki	porózus
AIQ489	sh.4.2	Balaton-felvidék	sekély hegyvidéki	porózus

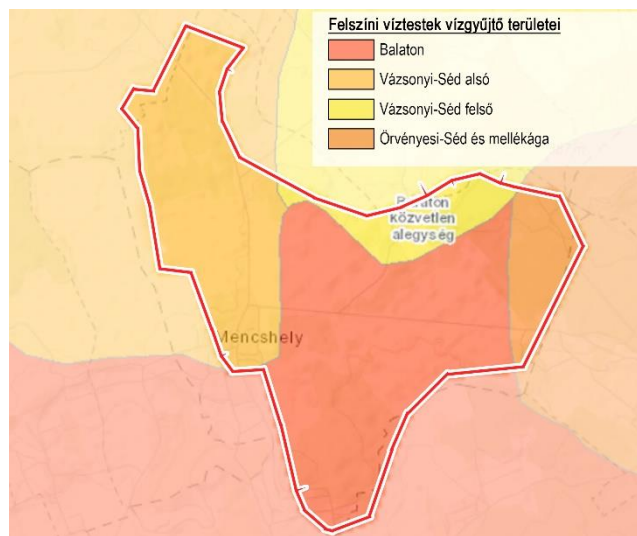
### Felszíni vizek

A táj életében mindig is nagy jelentősége volt a folyóknak, kis felszíni vízfolyásoknak, amelyek folyamatosan alakították a térség felszíni és talajviszonyait. A település teljes közigazgatási területével a Balaton közvetlen vízgyűjtőterületéhez tartozik. Ennek értelmében az illetékes vízügyi igazgatóság a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (Székesfehérvár).

A változatos köztani felépítés miatt a Balaton-felvidéken nagyon sok forrás fakad, amelyek a térség jellegzetes vízfolyásait, a sédeket táplálják. A sédek jellegzetessége, hogy közvetlenül a felszín alatti vízből is kapnak utánpótlást. (Balaton részvízgyűjtő-gazdálkodási terve, 2010)

A térség gazdag vízrajzi adottságai ellenére Mencshelyen nem halad át állandó vízfolyás. Időszakos vízfolyások a völgyekben és külterületi árkokban alakulhatnak ki. Természetes nyílt vízfelület a Mencshely közigazgatási területén nem található.

A Balaton közvetlen vízgyűjtő terület alegység vízgyűjtő-gazdálkodási terve szerint Mencshely területén négy felszíni víztest osztozik:



8. ábra: Felszíni víztestek vízgyűjtő területei Mencshely területén (forrás: Vízügyi Geoinformatikai Portál)

6. táblázat: Felszíni víztestek vízgyűjtő területei Mencshely közigazgatási területén.

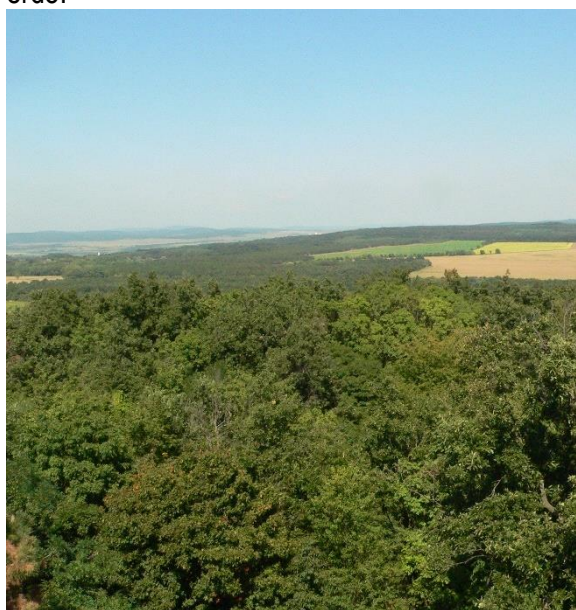
Azonosító	Víztest neve	Víztest típus
AIH049	Balaton	síkvidéki - meszes - nagyon nagy felületű - közepes mélységű - állandó vízborítottságú
AOC876	Vázsonyi-Séd alsó	dombvidéki – közepes esésű – meszes – durva és közepes-finom mederanyagú – közepes vízgyűjtőjű
AOC877	Vázsonyi-Séd felső	dombvidéki – közepes esésű – meszes – durva és közepes-finom mederanyagú – kicsi vízgyűjtőjű
AEP861	Örvényesi-Séd és mellékága	dombvidéki – közepes esésű – meszes – durva és közepes-finom mederanyagú – kicsi vízgyűjtőjű

### Növénytakaró

Mencshely a Balaton-felvidék szubmediterrán és mediterrán flóraelemekben igen gazdag területén helyezkedik el. A térség a növényföldrajzi területi felosztás szerint a Pannoniai flóratartományon (*Pannonicum*) belül a Dunántúli-középhegység flóraidékébe (*Bakonyicum*), a Balaton-vidék flórajáráshoz (*Balatonicum*) tartozik (Borhidi, 2007).

A Balaton-felvidék potenciális erdőterület, de az évezredes emberi jelenlétnek köszönhetően a művelésre alkalmas medencékben a szántó- és gyepegzdkódás, a meleg hegyoldalakon pedig a szőlő- és gyümölcstermesztés hódított teret. (Dövényi, 2010) Zólyomi Bálint Magyarország potenciális vegetációját megjelenítő térképe alapján a település közigazgatási területén a természetes vegetációt a cseres-tölgyesek, illetve az illír molyhos-tölgyes karszterdők adják. (Zólyomi, 1989)

A cseres-tölgyes (*Quercetum petraeae – cerris*) társulások az enyhe keleties-nyugatias lejtőkön, dombháton fordultak elő. A megtelepedés, valamint a mezőgazdasági termelés szempontjából ezek értékes területeknek számítottak, hiszen a lakosság a vizenyős hegylábakkal szemben előnyben részesítette a dombháton. Ennek köszönhető, hogy ezen erdőtársulások estek először az antropogén hatások áldozatául. A cseres-tölgyesek a hegylábakon, a fejlettebb talajtakarójú részekben maradtak fenn, az erdészeti nyilvántartás adatai szerint jelenleg 93,23 hektáron terülnek el Mencshelyen, míg az egyéb lomb elegyes-cseres tölgyesek 90,62 hektár kiterjedésben találhatók, így összességében a településen kedvező arányban vannak a természetes vegetációhoz közelítő erdők, amelyek a teljes erdőállomány 45,8%-át teszik ki. Állományuk a különböző mértékű, évszázadokon át jellemző legeltetés és erdőgazdálkodás hatásaira változó mértékben alakult. (Endrődi-Varga, 2010) Napjainkban azonban a korábbi gazdálkodási formák (szőlőművelés, legeltetés) visszaszorulásával újra uralkodóvá válhat az erdő.



9. ábra: Cseres-tölgyes erdő a Halom-hegyen



10. ábra: Bokorerdő a Kánya-domb térségében



(saját felvétel)

A domboldalakon elterülő bokorerdők tisztásain találkozhatunk a tollas árvalányhajakkal, melyek közül főként a pusztai árvalányhaj (*Stipa pennata*) és a délvidéki árvalányhaj (*Stipa eriocaulis*) jellemző. Emellett jellemző növénye a térségnek a nagyzezerjófű (*Dictamnus albus*). A bokorerdők cserjeszintjében tömeges fordul elő a cserszömörce (*Cotinus coggygria*), és a pukkanó dudafűrt (*Colutea arborescens*). (Futó-Mesterházy, 2013)

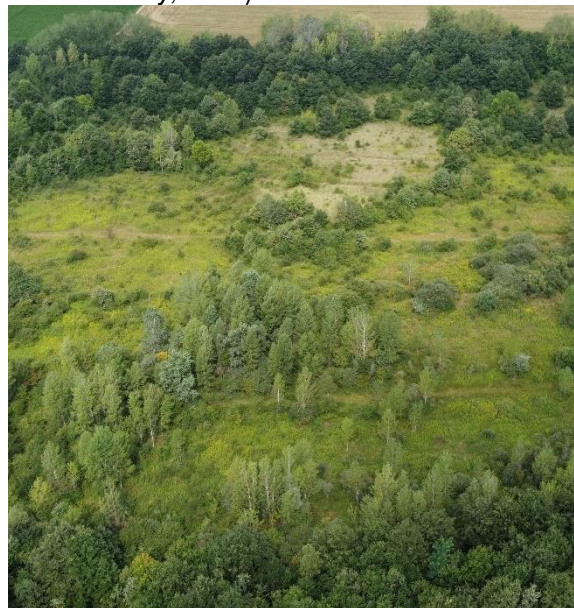
Florisztikai szempontból különleges hely a Halom-hegy bazaltos alapkőzete, aminek természetes növénytakaróját a tetőn és a lankás déli lejtőkön cseres-tölgyesek alkották, mára a szőlőművelés és bazaltbányászat hatására kiterjedésük jócskán csökkent. Az erdő északi lejtőit gyertyános-tölgyesek borítják, talaján kora tavasszal odvas és törpe keltike (*Corydalis* sp.), bogláros szellőrózsa (*Anemone ranunculoides*) és tavaszi lednek (*Lathyrus vernus*) nő.

A környéken a leggazdagabb botanikai értékkel rendelkező társulások, az erdőszyeppek (réti őszirózsa - *Aster sedifolius*, báranyüröm - *Artemisia pontica*, hengeres peremizs - *Inula germanica*). A vízfolyásokban gazdagabb helyeken lúp maradványokkal és lúprétekkel találkozhatunk, melyek jelentős ritkaságokat rejtene, mint a lisztes kankalin (*Primula farinosa*) és az illatos hagyma (*Allium suaveolens*). (Dövényi, 2010)

Szegényes vízrajza ellenére Mencshelyen a Finta dűlőben található ex lege védett lápterület környezetében találkozhatunk igen értékes vizes élőhelyekkel. Az itt kialakult magassásosok és zsombéksásosok említhetők, aminek uralkodó növényei a zsombéksás (*Carex elata*), a rostostövű sás (*Carex appropinquata*), a gyepes sás (*Carex cespitosa*) és a bugás sás (*Carex paniculata*). A zsombékok között gyakran ún. semlyékek figyelhetők meg, amelyek barna színű lápvízében ritka lápi és vízinövények élnek: pl. a lápi békabuzogány (*Sparganium minimum*) vagy a vidrafű (*Menyanthes trifoliata*), illetve az apró békalencse (*Lemna minor*) mellett csapadékos években a hínáros vízboglárka (*Ranunculus trichophyllus*) is dominánssá válhat. (Futó-Mesterházy, 2013)



11. ábra: Erdőszyepp mozaikok (saját felvétel)



12. ábra: Finta dűlőben található ex lege védett lápterület (saját felvétel)

A 19. században megjelent filoxéra járvány a térség szőlőterületeinek szinte egészét sújtotta. A balaton-felvidéki szőlőket viszonylag gyorsan újraterelítették és habár kiterjedésük a legtöbb helyen már nem érte el a járvány előtti nagyságrendet. Mencshely esetében a szőlőterületek nagysága ma meg is haladja a régi katonai felméréseken látható kiterjedést.

Parlagon hagyott területet elvétele találni a településen, csupán néhány gyengébb minőségű, szántóföldi művelésre kevésbé alkalmas, esetleg sziklásabb telken hagytak fel a műveléssel, ahol facsoportokkal tarkított gyepterületek jöttek létre, melyeken megkezdődött a boróka térhódítása. A borókás területek egyaránt hordozzák a korábbi legeltetéshez kapcsolódó és a szukcesszió során megjelenő erdőszegélyi



fajokat. Különösen értékes társulások alakultak ki ott, ahol a borókásokat sziklakibúvások is tarkítják, hiszen itt megjelentek a dolomit sziklagyepi fajok is. (Futó-Mesterházy, 2013)



**13. ábra: Művelt szőlőterületek a Halom-hegy déli részén (saját felvétel)**



**14. ábra: Borókás dolomit sziklagyepes (saját felvétel)**

## 15. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

### 1.15.1. Tájhasználat

A település kedvező, tájképi szempontból hagyományos képet mutat. Mencshelyt nem véletlenül említik több helyen „háromtornyú falunak”, emblematikus templomtornyai már messziről meghatározzák a táj képét. A vallással kapcsolatos emlékek mellett azonban leginkább a faluban a hagyományos karakterüket megőrző lakóépületek említhetők meg, amelyek az összképet kedvezővé teszi. Sokhelyütt közel eredeti állapotukban láthatjuk az épületeket (eredeti telekszerkezettel, elrendezéssel), számos lakóház értékőrző felújításon esett át, és szép újjáépítésre is van példa. A falu a Halom-hegy északi lábánál, a 338-345 m tszf. közötti magaslaton helyezkedik el, amelynek a kiterjedése az elmúlt évszázadokban alig változott, így a település épített környezet többnyire ma is az archaikus tájhasználatához igazodik.

A település zártkerti részein, a szőlőhegyen rendkívül sok, kiemelkedő népi építészeti, műemléki értékkel bíró épület, présház, rompince, fa és kút áll. Ezek nagy része semmilyen védelmet nem élvez, veszélyeztetettségük fokozott. A szőlőtermesztéshez, borkészítéshez- és tároláshoz kötődő épületek a hagyományos gazdálkodás, tájhasználat múltját, jobb esetben jelenét tárják elénk, agrártörténeti, építészeti, helytörténeti jelentőségük mellett néprajzi jelentőségük kiemelkedő.

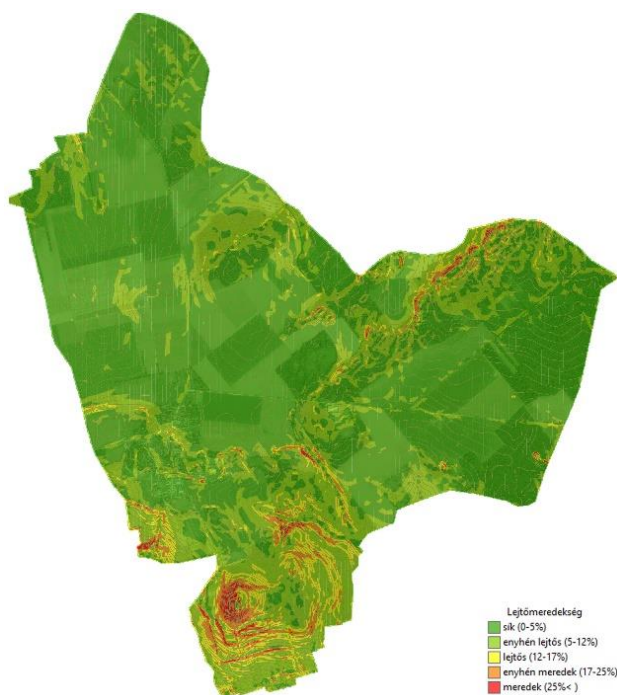
Mencshely tájhasználatát, tájszerkezetét szinte kizárólagosan a domborzati adottságok és az ebből fakadó művelhetőség határozza meg. Az infrastruktúra elemek (településeket összekötő utak, közművezetékek) és a természeti adottságok (vízrajz, természetes növényzet, talajadottságok) a táj szerkezetére kevés hatással bírtak.

A Mencshelyet körülölelő, 380 méternél magasabb hegyek (Halom-hegy, Hideg-hegy előnyúlánya), illetve a Vázsonyi-medence felé lejtő hegyoldalon lévő kiemelkedések (Csere-tető – 343 m, Kánya-domb – 300 m) valamint ezen magaslatokat összekötő gerinceken elterülő erdők a szerkezet mellett alapvetően befolyásolják a táj látványát is. Előbbieket összekötő gerinctől déli irányba a Dörgicsei-medence és a Balaton látványa tárul fel, míg ettől északra a Kab-hegyre és az előterében elnyúló Vázsonyi-medencére nyílik kilátás.

A hegyek gerincén, a magasabb oldalakon lévő erdők alatt, a kedvező kitettségű domboldalakon – a környező településeken tapasztaltakkal ellentétben – nagytáblás kordonos művelésű szőlőtáblák helyett végig szántókat találunk, amelyek csak az erdőterületek mentén néhol váltanak át kisebb-nagyobb legelő és rét területekké.

A szomszédos térségekbe, településekre (Nivegy-völgy, Dörgicse, Vázsonyi-medence, Vászoly) vezető utak a domborzati adottságokhoz és az ennek nyomán kialakuló jellegzetes tájhasználati egységekhez többnyire igazodó nyomvonallal lettek kialakítva.

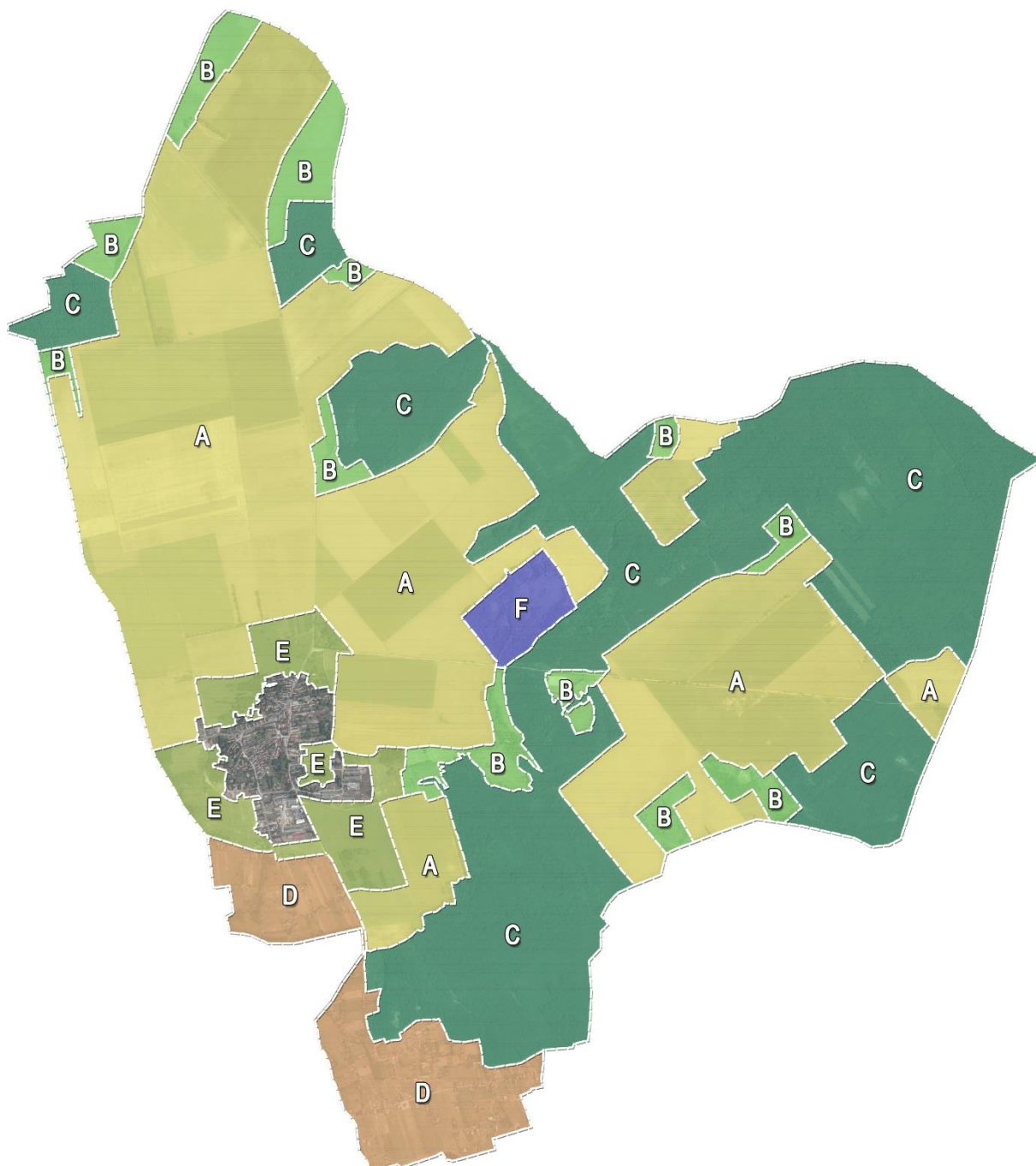
A szomszédos völgyekben a kisebb patakok, időszakos vízfolyások meghatározóak a tájszerkezet alakításában, ami azonban Mencshely esetében nem mondható el. Vízfolyások helyett csak a Kú-völgy, mint időnként nagyobb mennyiségű vizet elvezető szurdok nevezhető meg, illetve több kisebb ér forrásaként azonosítható néhány terület (Ódor-tó forrása, Ragonyai-forrás, Téglaházi



forráscsoport, Ragonyai völgyfő-forrás, Púpos-kút) de jelentősebb árok vagy patak nem.

A régi térképek és a mai tájhasználat alapján is megállapítható, hogy a Halom-hegy szőlői a tájszerkezet alakításában meghatározó szerepet játszottak. Egyrészt a terület behálózó utak a hegyet meghatározó szerkezeti elemek, másrészt a pincékkel, préházakkal beépített művelt szőlőhegyek elhelyezkedésükkel, látványukkal, mindig is a tájhasználat egyedi értékű elemei voltak.

A mai tájszerkezet a korábbi évszázadokban tapasztaltakhoz képest alig változott, a tájhasználat és az összekötő utak szinte azonos módod, azonos nyomvonalon húzódnak a mai napig.



A Mencshelyt övező tájhasználat karaktere az elmondottak alapján három nagyobb és további három kisebb tájszerkezeti egységből áll össze:



15. ábra: Mencshely elkülöníthető különböző tájhasználati egységei a művelhetőséget elsősorban meghatározó lejtőmeredekséggel összevetve (jobb felső kis ábra)

A.: Alacsony lejtésű, nagytáblás mezőgazdasági területek

Szinte kizárólagosan nagytáblás szántóföldekkel dominált területek találhatók ebben a területi egységben. A különböző méretű – de átlagban több hektáros - táblák jelentős mértékben befolyásolják a táj élményét, látványát attól függően, hogy milyen felszínborítást tapasztalhatunk. Az év nagy részében kopár monokultúras szántóföld kevésbé, de egy művelt, nagy területű szőlőültetvény különösen emeli a táj vonzerejét. Ezek a nagyobb, egységesebb használatú területek főleg a dombok, hegyek szoknya területein, a völgyfejekben található a településtől északra és keletre.

Sajátos, hogy a Dörgicsei-medence felé található délkeleti határrészen és a Csere-tető déli lejtőin, annak ellenére, hogy kedvező déldélnyugati kitettségű domboldalak, nincs a borszőlő termőhelyi kataszterébe sorolt terület, amit ezen lejtők alacsony meredeksége, a beeső napfény alacsonyabb dőlésszöge indokol.

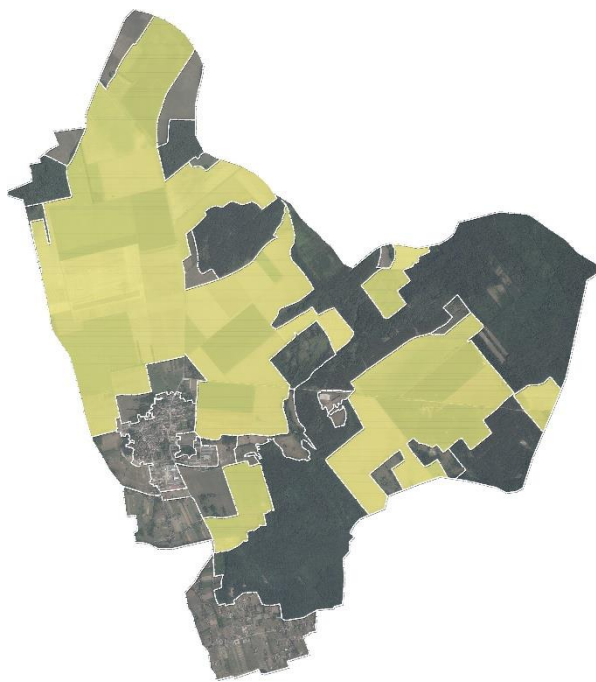
Önálló tájelemként meg kell említeni a belterülettől délkeletre a Csemfa dűlőben és északkeletre a vöröstói határ mentén a Tófi dűlőben lévő kisebb kiterjedésű, erdővel, zártkert kertes mezőgazdasági területekkel mozaikos tájrészletben megjelenő szántóföldi területeket.

A kategóriába tartozó területek kifejezetten nagy értéke, hogy gazdasági épület, tanya, mezőgazdasági üzemi terület vagy egyéb külterületi beépítés egyáltalán nem található rajta!

B.: Jellemzően gyepes, gyepes-fás területek

A hegyek oldalában az erdőterületek és szántóföldi területek határán találunk kialakult réteket, legelőket, a kopáros sziklagyepet, valamint cserjésedő átmeneti területeket. Összességében kis kiterjedésű és változatos használatú tájmozaikokról van szó, a tájszerkezeti egység jelentős része gyep, parlag, illetve bozótosodó terület. Ennek ellenére gyepes, illetve cserjékkel és fákkal vegyes gyepes élőhelyek ökológiai szempontból kiemelten fontos területek!

Az északi közigazgatási határ mentén lévő területek rendszeresen kaszált, illetve intenzíven legeltetett gyepterületek. A középső



16. ábra: Nagytáblás szántóföldi tájhasználat Mencshelyen



17. ábra: Gyepes-fás tájhasználat Mencshelyen

területsávban az erdőterületekhez kapcsolódóan spontán cserjésedő-erdősödő területek, amelyek nem állnak üzemtervezett erdőművelés alatt. A vászolyi dűlőúttól délre lévő alsó területsávban végül azok a gyepterületek tartoznak, amelyek a domborzati- és talajadottságok miatt művelésre alkalmatlan, sziklakibúvásos, kopár, terméketlen területrészek, ezért fákkal és cserjékkel csak ritkán benőtt, erdészeti üzemtervekben is terméketlen területként és tisztásokként kezelt területek.

Az előző tájhasználati kategóriával azonos módon ezen területek is kiemelkedő értéke, hogy gazdasági épületek, mesterséges felszínek (a 039/7 hrsz-ú ingatlanon lévő kivett, bezárt önkormányzati hulladéklerakót kivéve) nem találhatók.

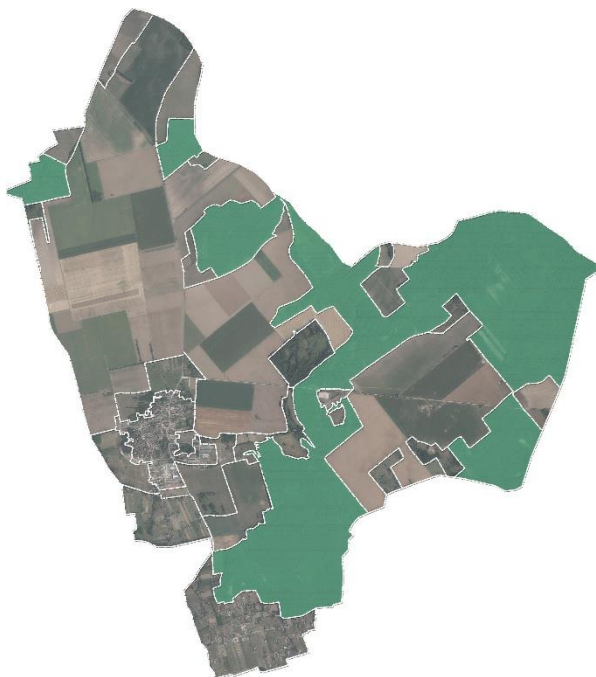
#### C.: Állandó erdőborítású területek

A dombok, hegyek magasabb részein található állandó erdőborítású területek tartoznak ebbe az övezetbe, ami a Kánya-domb, Cser-tető, Hosszú-erdő, Ragonya-, Tizenkét-hold-, Csemfa- és Halomi-erdőket foglalja magába. Az erdős határ rész felszíne változatos, mozgalmas, csúcsokkal és szurdokvölgyekkel gazdagon tagolt hegyvidéki felszín.

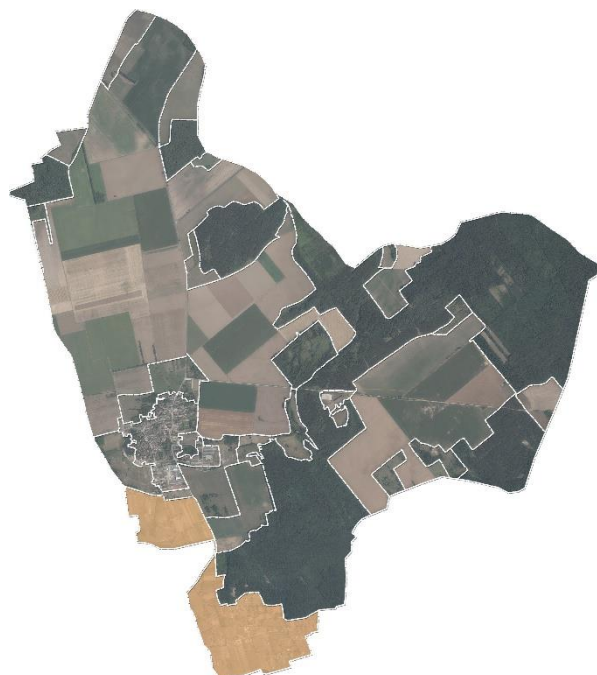
A csaknem összefüggő erdőségben zömmel cseres erdőket találunk (45,8%), a Halom-hegy környezetében, a Hideg-hegy előnyúlvaiban (Hosszú-erdő), a ragonyai erdőrészletben és az ezeket összekötő gerinceken. A szurdokvölgy mentén, illetve a kisdörgicsei erdőtagban, valamint a Cser-tető és Kánya-domb környéki erdőkben pedig jellemzően fenyves (kis részt akác) kultúrerdő állományok fordulnak elő, ami a település erdőállományának szintén jelentős részét, 36,9 %-át teszik ki!

Az erdőterületeken a korábbi területrészekkel azonos módon szintén nem található erdész-, vagy vadászház, beépített terület, ami pozitívan értékelendő. Az erdei földutak változó minőségűek. Ezt a területrészt a Balaton-felvidék gerincén végigvezetett kéktúra útvonala is érinti, ami északkeleti irányból a Halom-hegyhez érkezve kettéválk és a róla leágazó vörös sáv turistajelzés a falu belterülete felé veszi az irányt, hogy onnan tovább haladjon Óbudavár irányába. Turisztikai szempontból egyedül a Halom-hegy környéki erdők hasznosítottak, ahol tanösvény és a Kossuth-kilátó is helyet kapott.

Problémát jelenthet, hogy bár az erdők java részének már nem gazdasági, hanem a védelmi jellegű az elsődleges rendeltetése, az erdészeti üzemtervek alapján a Natura 2000 területeken és a talajvédelmi szempontból is kiemelt meredek lejtésű szurdokvölgyekben is gazdasági rendeltetésű és/vagy fenyves állományú és/vagy vágásos üzemű hasznosított erdőket is találunk.



18. ábra: Állandó erdőborítású tájhasználat Mencshelyen



19. ábra: Szőlőhegyi tájhasználat Mencshelyen

D.: Szőlőhegyek, kis parcellás szőlő, kert, gyümölcsös művelésű területek

Évszázadokon át szőlőműveléssel hasznosított szőlőhegyi területek Mencshely déli részén a Halom-hegy déli lejtői és a Csemfa dűlő, ami jellegzetes szőlőhegy. Kimagasló építészeti értékét a Halom-hegy bazalt jellegéhez teljesen igazodó bazaltkőből készült vagy díszített épületek, építmények adták, míg kiemelkedő táji értékét a hagyományos kisparcellás szőlőművelésen túl az adja, hogy a Balaton-felvidék legmagasabban fekvő szőlőterületéről beszélhetünk.

Az egykori híres szőlőhegy értékét a kataszteri nyilvántartásban szereplő igen magas, 356-os kataszteri pontszáma is igazolja.

Mára jelentősen lecsökkent a szőlősök területe, egyre több parcellán hagynak fel a szőlőműveléssel, melyet néhol gyümölcsös (mandulás) és kertes művelés váltott fel, azonban a kiemelkedő tájképi adottságokat maguknak felfedezőik egyre több lakó- és üdülési célú épületet építenek a területre, jellemzően úszómedencével és ritka esetben a Halom-hegy jellegéhez igazodó bazaltkővel burkolt homlokzattal.

A jelenkori folyamatok az évszázadokon át uralkodó hagyományos tájhasználat fennmaradását veszélyeztetik, ezért megfelelő kezelésük kiemelten fontos!

E.: Belterület körüli vegyes használatú beépítetlen területek

Mencshelyen egyedi megőrzött tájhasználati sajátosság a falu körül megmaradt – többnyire – műveletlen településszegély. A lakótelkek végeit szinte mindenhol keskenyebb erdősáv határolja el a külterülettől, ezzel nemcsak a tájképbe harmonikusan beillesztve azt, hanem egyúttal meg is védve a belső életteret a por- és zajszennyezéstől, valamint a mikroklima javításával ellenállóbbá téve a települést a szélsőséges hőmérsékleti hatásoktól. Ez az organikus települési környezetalakítási elv megismétlődött a déli-délkeleti mezőgazdasági üzemi területeket a lakóterületektől elválasztó belterületi zöldsávokban.

A domborzati és termőhelyi adottságokhoz igazodva a lakott területet övező erdősáv körül a „platón” gyepekkel, erdőfoltokkal, facsoportokkal vegyes, mozaikos tájhasználat alakult ki és csak ez után kezdődnek az intenzív hasznosítású szántóföldi-, erdő- és kertes művelésű területek.

Sajnos mára ez a település körüli „pufferzóna” több helyen is sérült: északkeleten egész a lakótelkekig húzódnak a szántóföldek, délnyugaton már kiarcellázásra kerültek az új lakóterületek, míg délkeleten üdülőterületek lettek kijelölve nagy mértékben. A hatályos tervekben ezen túlmenően a teljes település körül elkerülő utak tervezettek, amelyek szintén nagy mértékben veszélyeztetik ennek a tájhasználati sajátosság fennmaradását.



20. ábra: Részben megőrzött településszegély Mencshely körül

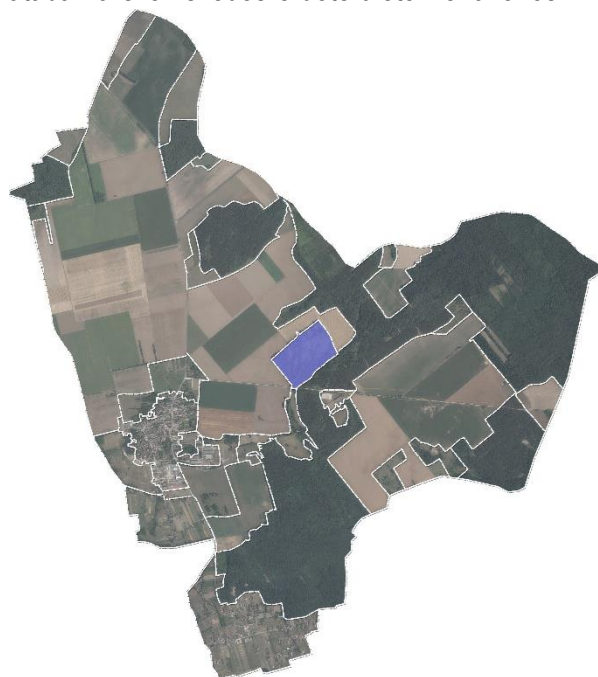
F.: Ex lege védett lápterület



Arányaiban nem jelentős kiterjedésű, tájhasználatában a szomszédos erdőterületekkel azonos jellegű, mégis megkülönböztetést érdemlő terület egység.

Az itt található ex lege védett láp és a beszédes Tófüi-kút a Balaton-felvidék gerincvonala mentén egyedi érték. Jelentőségét növeli, hogy ez tekinthető az innen déli irányba induló Kú-völgy forrásvidékének.

A terület fennmaradását veszélyeztetik a szukcessziós folyamatok. Mára a terület jelentős része lomb elegyes tölgyesekkel borított, üzemtervezett erdő. A terület természetvédelmi jelentőségével és a rá vonatkozó oltalmakkal ellentmondásos, hogy ezen erdők elsődleges rendeltetése gazdasági, kitermelésük továbbá vágásos üzem módban tervezett. A lápok körüli pufferzóna ilyen drasztikus megváltoztatása a nedves élőhely körüli ökoszisztémát negatívan befolyásolhatja.



21. ábra: Láp terület elhelyezkedése Mécshelyen

### 1.15.2. Tájszerkezet

A tájszerkezetet a közigazgatási terület természeti adottságainak és a telekhasználatnak a kettőse határozza meg. A tájszerkezet elemzésének egyik módja a területi statisztikai adatok vizsgálata. Mécshely esetében a TAKARNET adatbázis és az E-TÉR adatszolgáltatás során nyújtott hivatalos állami földhivatali nyilvántartás segítette az elemzést:

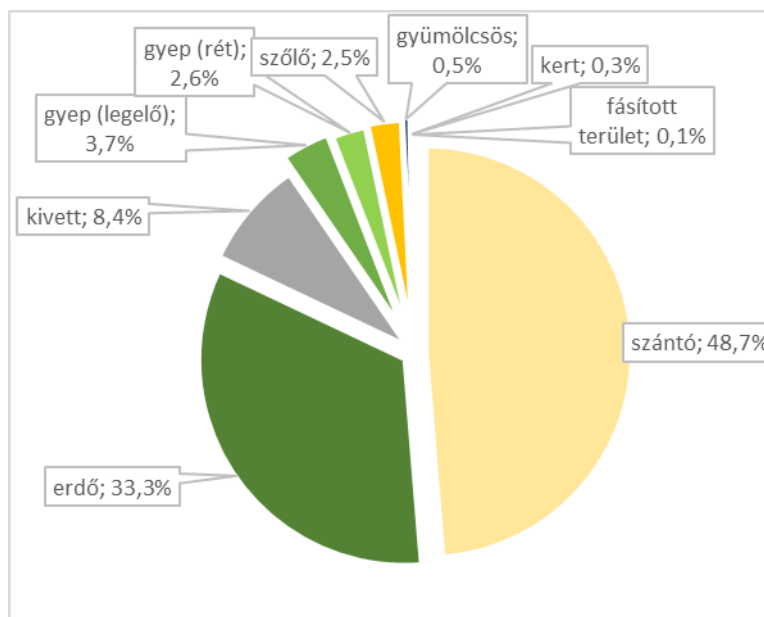
7. táblázat: Egyes művelési ágak eloszlása Mécshely közigazgatási területén.

Művelési ág	Földrészletek száma (db)	Alrészletek száma (db)	Összes alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	Átlagos alrészlet terület (m <sup>2</sup> )
szántó	204	323	6 150 880	37	183 369	19 037
erdő	61	62	4 208 986	328	544 385	68 198
kivett	744	745	1 058 951	13	33 359	1 381
legelő	23	26	465 448	1149	141 064	18 054
rét	148	150	323 461	185	27 953	2 125
szőlő	136	150	319 230	414	9 292	2 117
gyümölcsös	47	47	59 699	224	3 338	1 247
kert	24	24	32 160	267	2 788	1 340
fásított terület	16	16	9 195	13	1 737	557



\* Táblázat adatainak forrása: Állami alapadatok, földhivatali nyilvántartás (TAKARNET és E-TÉR adatszolgáltatás.)

A földhivatali statisztikát vizsgálva több markáns megállapítás is tehető. Az adatokból egyértelműen látszik az a mezőgazdasági dominancia, ami az előző fejezetben a talaj és klimatikus adottságok ismeretében prognosztizálható volt. A település erdősültsége elmarad a térségben jellemző átlagtól, de 33,3%-os részarányával még így az országos átlag feletti tartományban mozog, ami mind település-ökológiai, mind természetvédelmi szempontból kedvező. Az alrészletek statisztikájából kiderül, hogy a mindössze 61 db földrészlet 62 alrészletén nagy szórás mutatkozik a telekméretekben: az átlag alrészlet területe 68.198 m<sup>2</sup>, azaz 6,8 ha, de ez 328 m<sup>2</sup> és 544.385 m<sup>2</sup>-es alrészletek között oszlik meg.



22. ábra: Művelési ágak eloszlása a településen

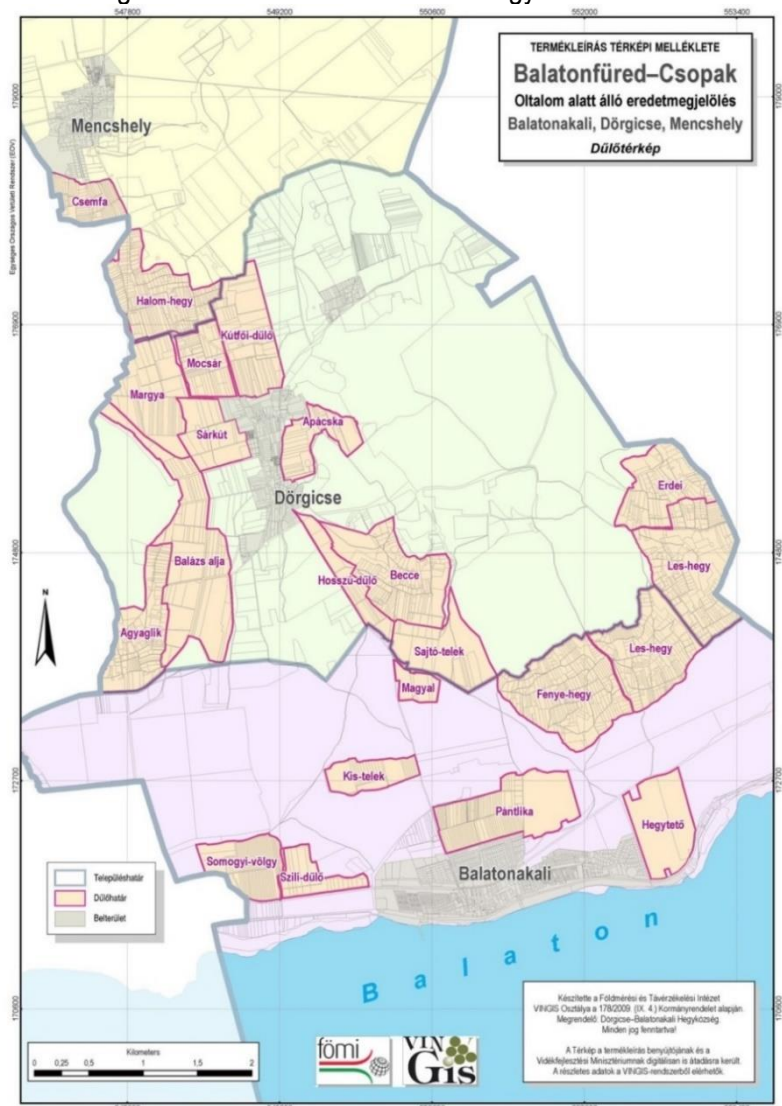
Az erdőállományt tekintve a cseres-tölgyesek, és az egyéb lomb elegyes-cseres tölgyesek határozzák meg, kevés illír molyhos-tölgyes karszterdővel, melyek összességében a teljes erdőállomány 45,8%-át teszik ki. Az erdőterületek gondozása, megóvása, valamint az új erdőterületek kialakítása az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembevételével az Erdészeti Hatóság által tervezett. Az illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály tájékoztatása szerint a településen elsődleges rendeltetésüket tekintve döntő többségében védelmi erdőket találhatunk, mindösszesen 301,53 ha területen, mely az üzemtervezett erdőterületeknek mindösszesen 75%-a. Az elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdők mellett faanyagtermelő gazdasági erdőterületek találhatók Mencshelyen (100,06 ha – 25%).

Az erdőterületeket megelőzve a legnagyobb arányban a mezőgazdaságilag művelt, azaz szőlő-, gyümölcsös-, kert-, szántó- és gyepterületek képviseltetik magukat, melyek közül is a legnagyobb kiterjedésben szántóföldi művelés alatt álló területeket találunk, összesen igen jelentős 615,09 ha kiterjedésben. Ez a teljes közigazgatási terület 48,7%-át teszi ki és a mezőgazdaságilag művelt területeken belül is domináns többséget alkot (83,7%). A telekstruktúra vizsgálata alapján - miszerint a 323 db alrészlet átlagos területnagysága 1,9 hektár, valamint a legnagyobb alrészlet 18,34 hektár kiterjedést is eléri. A telekméretekből nem látszik egyértelműen, de a szalagtelkek bérlése és egybeművelése nyomán a településen a nagytáblás szántóföldi gazdálkodás az uralkodó tájhasználati mód.

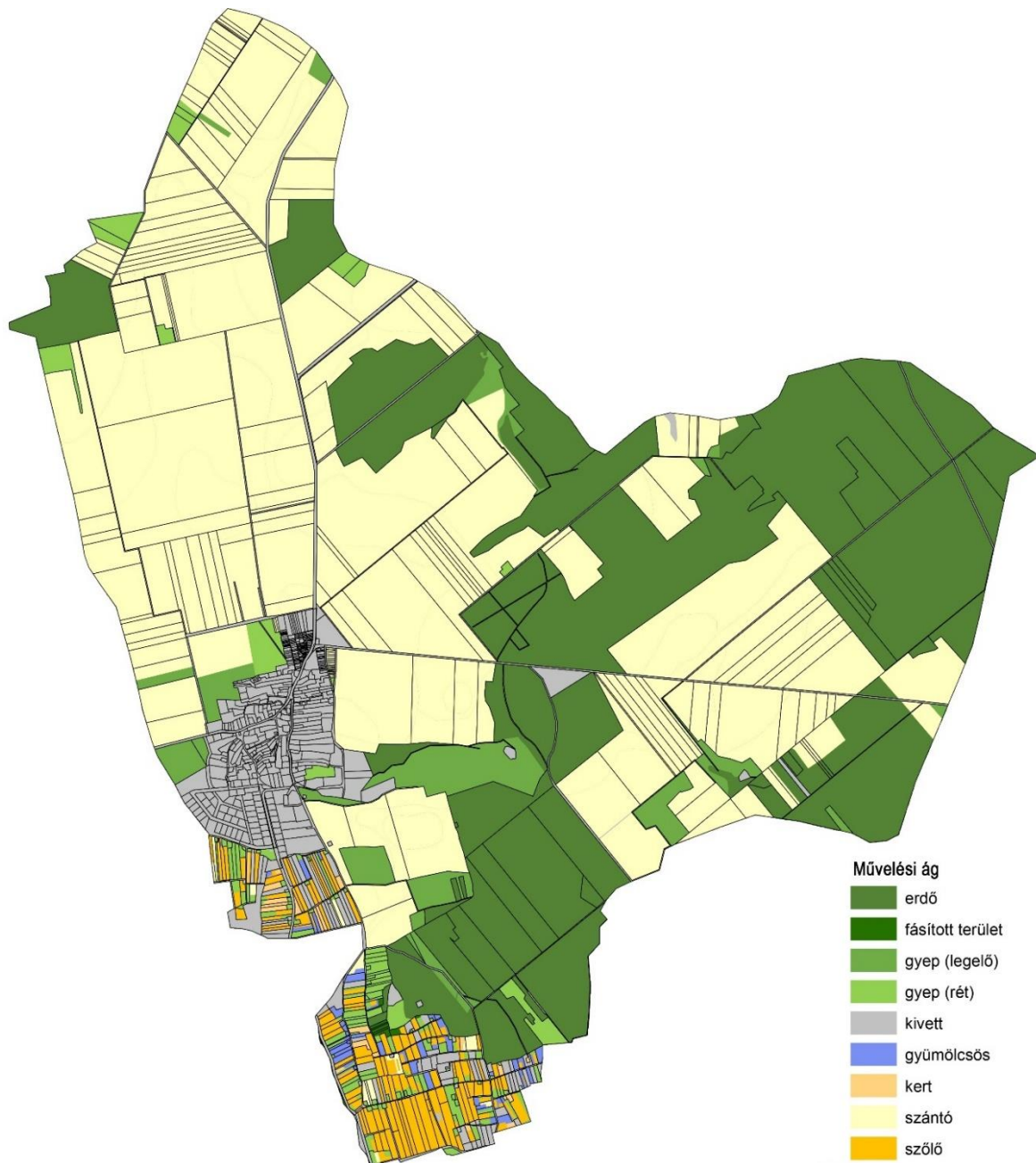
Mencshely területén, mint már említettük, 78,20 ha szőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásba vett területet találhatunk, mely a település 6,2%-át teszi ki. Ezzel szemben a földhivatali nyilvántartás szerint csak 31,92 hektár, azaz 2,5%-ban képviseltetik magukat a szőlő művelési ágba sorolt területek. A szőlőterületek a települési szinthez képest alacsony számú földrészleten helyezkednek el, nagyságrendileg minden ötödik kivett telekre jut egy szőlős, melyek átlagosan 2.117 m<sup>2</sup> körüliek. A szőlő termőhelyi kataszteri területeken fennmaradó további 46,28 hektár gyümölcsös és kertes művelési ágú alrészletekből, valamint már igen nagy részt gyeper és kivett művelési ágú alrészletekből áll össze, ami a területen évszázadokig jellemző szőlőművelés fokozatos visszaszorulását, jobbik esetben a

szőlők felhagyását, rosszabb esetben nyaraló- és lakófunkcióként való végleges más célú hasznosítását jelzi!

A Balatonfüred-Csopak dűlőtérképe, illetve az állami alapadatok szerint szőlőtermőhelyi kataszterit területek a község déli felén húzódnak a Halom-hegy és a Csemfa-dűlőkön.



23. ábra: A borvidéki termékleírás térképmelléklete, oltalom alatt álló eredet megjelölés (forrás: BFKH FTFF VINGIS)



**24. ábra: Egyes művelési ágak térbeli eloszlása Mencshely közigazgatási területén**

A településen viszony alacsony arányban maradtak fenn gyepterületek (legelő 3,7%, rét 2,6%). Területük elaprózódott és a közigazgatási területen belül is szétszór, többnyire a belterületi körül, az erdővel borított tetők alatti alacsonyabb szegélyzónában és a felhagyott szőlős parcellákon jelennek meg. Legnagyobb kiterjedésben a településtől keletre vannak jelen egybefüggő területtel, mely ökológiai és természetvédelmi szempontból egyaránt nagy érték, hiszen itt sziklakibúvásos, karmezős gyepterületek a jellemzők.

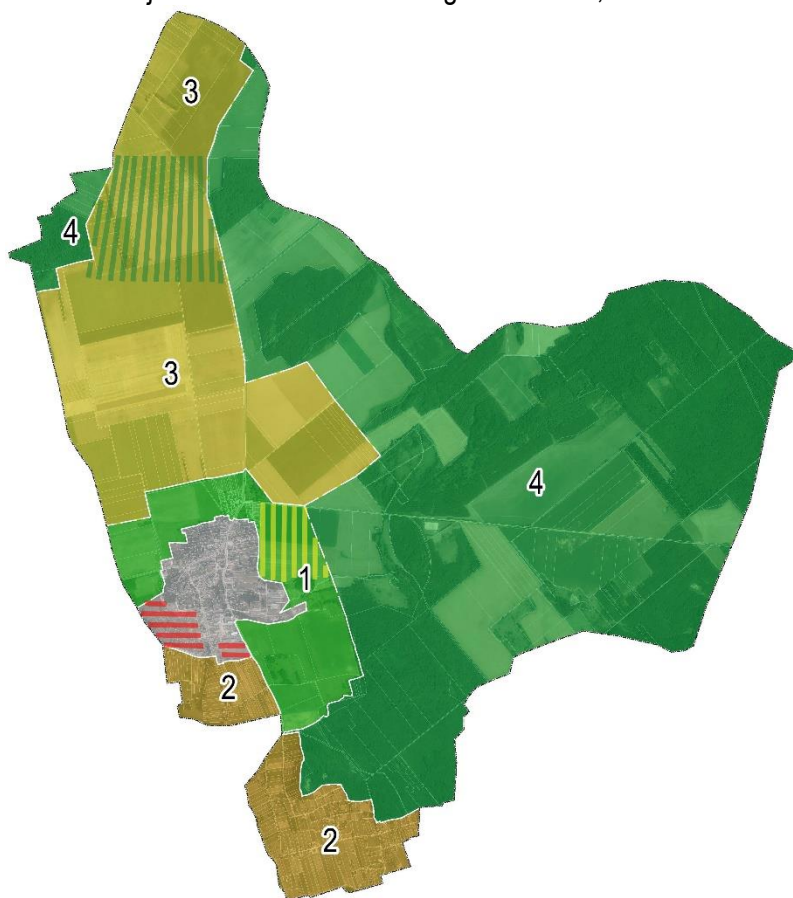
Az erdő- és mezőgazdasági művelésű területek után legnagyobb arányban, mindösszesen 105,89 ha kiterjedéssel, 8,4%-os aránnyal vannak jelen a kivett területek, mely messze az országos átlag alatt marad. Tanyás külterületi beépítés a területen nem jellemző, azonban már említésre került, hogy a régi szőlőterületek fokozatosan beépülnek, egyre nagyobb arányban találni lakóházakat, medencés nyaralókat a hagyományos szőlőterületek helyén. Emellett azért még szép számban fellelhetők Halom-hegy meghatározó épületei: a pincék és présházak, valamint a szőlőültetvények közé beékelődő kertes művelési ágú (összesen 0,3%) területek építményei.



### 1.15.3. Tájszerkezeti egységek, tájkarakterek

A tájhasználat vizsgálatát nemcsak a jellemző tájhasználati formák elkülönítésével, hanem a tájszerkezeti egységek lehatárolásával és azok elemzésével végezzük el.

A vizsgálat során 4 tájkarakter terület került meghatározásra, az alábbiak szerint:



25. ábra: Mencshely elkülönített különböző tájhasználati egységeiből létrehozott tájkarakter területek

1. Tájkarakter terület: Közepes felszínmozgalmasságú, dominánsan gyepes településkörüli pufferrzóna

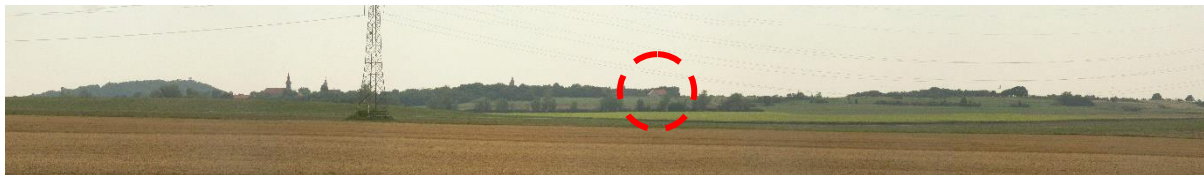
A központi belterületet körbeölelő terület, ami minden irányban a községtől lejtős, domboldali karaktert mutat. Túlnyomó részt gyepes felszínborítás jellemzi, amelyet jelentősen szakadozott erdősávok, fasorok tarkítanak.



26. ábra: Az 1. tájkarakter terület Mencshely északnyugati oldalán (saját felvétel)

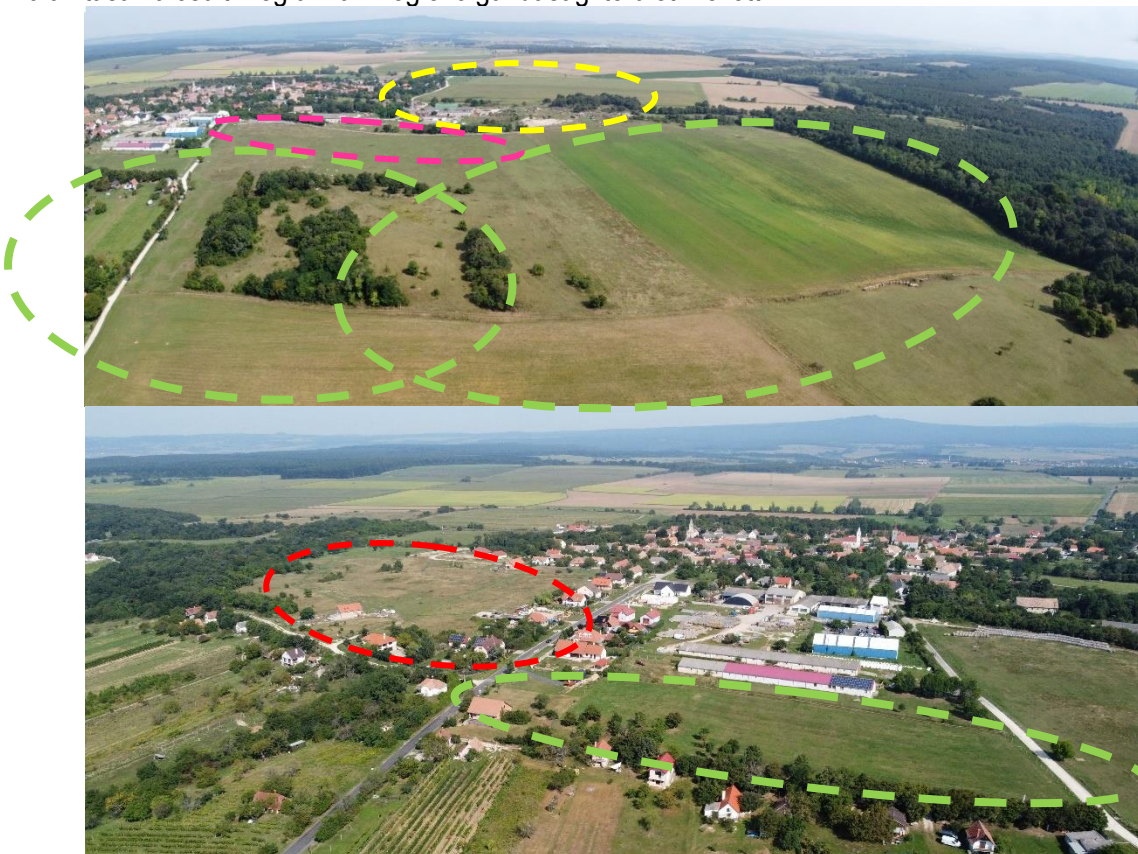
Az északi sávot Öreg rétnek, illetve Budavári határnak is nevezik, ami beszédes név, a terület elsősorban kaszálórétnek, legelőnek aló alkalmasságát emeli ki. Hasznosítása is zömmel ekként történik, noha az ingatlanok művelési ága többségében mégis szántó. Kifejezetten értékes a települést északról övező és a domboldalon még megismétlődő erdősávok, fasorok rendje, aminek köszönhetően

északi irányból, Nagyvázsöny felől érkezve Mencshely erdővel borított dombtetőnek látszik, ahonnan csak a kilógó templomtornyok árulkodnak a településről (29. ábra). Sajnos már megjelent a hagyományos építési rendtől eltérő, a települést határoló erdősávon túl terjeszkedő első épület. Nem lehet eléggé hangsúlyozni, milyen fontos ennek az épületnek a takarását és a megkezdett rossz irány minden elérhető eszközzel történő megakadályozását érvényesíteni.



**27. ábra: Mencshely erdősávval takart sziluettje északi irányból, előtérben a fasorokkal tarkított, gyepes „szoknyával” (saját felvétel)**

A belterülettől keletre és délre található területrészt a Csemfa dűlő, ami azonos karakterjegyeket mutató, de kissé zártabb területrészt. Itt is még megtalálhatók az erdőfoltokkal, erdősávokkal takart gyepes lehelők, de az emberi hatás már jobban érvényesül. A 30. ábrán sárga szaggatott vonallal jelölt területen a lakóházak telkéig benyúló szántóterület töri meg a gyepes pufferzóna folytonosságát, míg a piros szaggatott vonallal jelölt terület belterületbe vonása és felparcellázása, új kertvárosi lakózóna kialakítása valósult meg a már meglévő gazdasági terület mellett.



**28. ábra: Karakterterület Mencshelyről keletre (fent) és délre (lent). Sárga körvonal – szántóterület; Piros körvonal – új lakóterület; Zöld körvonal – szigorúan beépítetlenül tartandó, részben fásítandó terület; Rózsaszín körvonal – távlati beépítésre fenntartható tartalékterület (saját felvétel)**

Mencshely 30. ábrán bemutatott déli területrésze Dörgicse irányából vizuálisan meglehetősen zárt, infrastrukturálisan jól ellátott, ezért az itt már jelen lévő lakó-, gazdasági- és kertes beépítések miatt a település déli irányú terjeszkedése tájlesztés és tájkarakter szempontjából a legmegfelelőbb, ugyanakkor ennek kivitelezése sajnálatos módon a tájökölógiai szempontokat kevésbé vette figyelembe. A piros szaggatott vonallal jelölt új kertvárosi terület tervezésekor a lakóterület és a délről szomszédos kertes területek között nem került meghagyásra kellően széles védősáv, illetve a tervben



kijelölt zöldterületet sem sikerült maradéktalanul figyelembe venni, ezáltal a 31. ábrán látható másodlagos ökológiai kapcsolat sérült. Különösen fontos ezért az új településtervben biztosítani a gazdasági területtől délre található sáv minél szélesebb meghagyását, a már kijelölt lakóterületen ehhez közelítő szélességben előírni beültetési kötelezettséget és az ütemezett távlati beépítéseket a rózsaszín szaggatott területre korlátozni.



**29. ábra:** Mencshelytől délre található fő ökológiai kapcsolatok iránya és jelentősége. Piros szaggatott sraff az új lakóterület által okozott megszakítás.

## 2. Tájkarakter terület: Déli kitettségű szőlőhegyi/kertes karakter

A 2. tájszerkezeti egységet Mencshely közigazgatási területének déli-i részén, az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri terület által is érintett területen jelöltük ki, amely ugyan átalakulóban van, de még zömmel megmaradt a hagyományos szőlőtermesztés, ami olyan egyedi és felbecsülhetetlen értékű karaktert kölcsönöz a Balaton-felvidéki tájnak. A területet délről a dörgicsei és budavári közigazgatási határ, északról a Halom-hegy erdővel borított hegycsúcsa, illetve a község belterületével határos névtelen földút határolja.

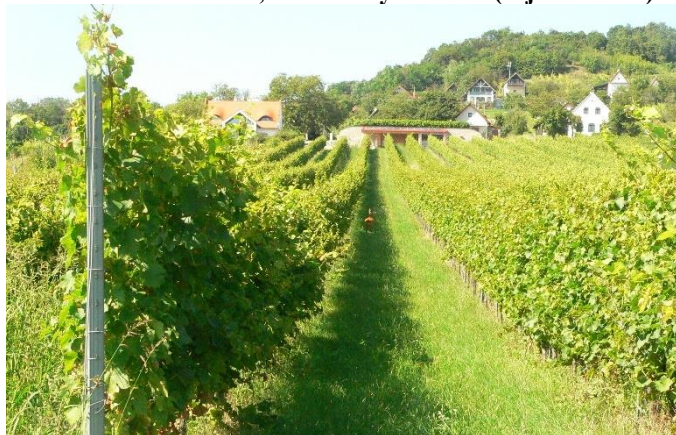


**30. ábra:** A Halom-hegy déli lejtőjének részlete (saját felvétel)



**31. ábra:** A Halom-hegy északnyugati oldalának kertes részlete, Mencshelytől délre (saját felvétel)

A 356 pontszámú kataszteri terület északi, felső része a Halom-hegy – szintén egykori híres szőlőhegy, a Balaton-felvidék legmagasabban fekvő szőlőterülete – kertes mezőgazdasági területéhez kapcsolódik. A mencshelyi országút felett és attól keletre eső Mencshelyi kertes mezőgazdasági területen 248 földrészlet található. Ezekben igen változatos, 0,1 -1



(saját felvétel)



ha nagyságú telkek találhatók, átlagosan 5-6.000 m<sup>2</sup> körül. A Halom-hegy ezen része még szőlővel inkább betelepített, nem ritka a fiatal szőlőtelepítések látványa sem. Az épületek zöme még őrzi a hagyományos építészeti kialakítást, a lejtésirányra merőleges telepítést, a tömegarányokat és a homlokzatszíneket.



**33. ábra: A változást óhatatlanul jelző új elemek a szőlőhegyi tájban – medence és napelem (saját felvétel)**

Noha a Halom-hegy bazalt jellegéhez jobban igazodó bazaltkővel burkolt épületből elvétve találunk példákat, az egységesen fehérre vakolt homlokzatok uralkodó többsége még így is a hagyományosabb, harmonikusabb szőlőhegyi tájat idézik. Igaz ez még annak ellenére is, hogy az épületek jelentős része már inkább üdülőként szolgál, mintsem gazdasági igényeket elégítene ki és természetesen már megjelentek a nagyobb méretű nyaralók, kúriaszerű épületek is, ahonnan nem maradhatnak el az újszerű szőlősgazdák fontos munkaösztönző kellékei, az úszómedencék sem. Az új igények a művelést is fokozatosan átalakítják. A szőlőtáblák között néhol már angolgyep és napelem mező elégíti ki a tulajdonosok megváltozott telekhasználati szokásait

A Halom-hegy északnyugati oldalának kertes részlete jegyeiben némileg eltér a klasszikus szőlőhegyi karaktertől, itt ugyanis az enyhébb lejtésből fakadóan egységesebb telekstruktúra, hosszú, keskeny szalagparcellás

kertes terület jellemző, átlagosan 2-3.000 m<sup>2</sup>-es telkekkel. A területen a művelést és az épületállományt tekintve is sajnos rosszabb helyzetet tapasztalhatunk: sokkal kisebb arányban vannak jelen a jóval munkaigényesebb szőlőültetvények, helyettük inkább bérbeadott szántók, jobb esetben gyümölcsösök, konyhakertek találhatók; míg az épületek mind tömegükben, színhasználatukban, tetőidomukban és anyaghasználatukban is sokkal vegyesebb képet mutatnak.

### 3. Tájkarakter terület: Nagytáblás, síkvidéki jellegű, tagolatlan szántóterület

Mencshely északi-északkeleti részét soroltuk a 3. tájszerkezeti egységbe. A tájszerkezeti egység északi és nyugati határa közigazgatási határ, kelet felől a 4. tájkarakter terület, dél felől pedig a község belterülete, illetve az azt övező pufferzóna határolja.





**34. ábra: Nagytáblás, tagolatlan szántóterület Nagyvázsony felől Mencshely irányába (saját felvétel)**

E tájszerkezeti egység teljes egésze nagytáblás szántóföldi művelés alatt áll. Mencshely belterületétől északi irányba fokozatosan, alacsony meredekséggel lejt a Vázsonyi-medence felé a terület. Épületek, mezőgazdasághoz köthető építmények egyáltalán nem találhatók rajta, csupán a területen keresztülvezető, a térséget ellátó 132 kV-os elosztó hálózat távvezetékei és tartóoszlopai jelennek meg a tájban. A területen nagyobb mezőgazdasági célú fejlesztési szándék, birtokközpont, állattartó telep, illetve agroturisztikai létesítmény telepítésének igénye nem várható.

A karakterterület gyengéje a táblákat tagoló mezővédő erdősávok hiánya. A táj esztétikai milyenségén túlmenően ez sokkal inkább ökológiai és gazdasági hátrányokkal jelentkezik a településen. A jól kialakított, fősávokból és melléksávokból, kiegészítő fasorokból álló összefüggő zöldinfrastruktúra hálózat számos ökoszisztéma szolgáltatással segíti a környezetét. A mélyebb talajrétegekből a kapillárisokon felszívott vízzel emeli a talajvíz szintjét, a párologtatáson keresztül a mikroklima javításával segíti a talajnedvesség fenntartását, a szél megfogásával csökkenti annak deflációs és talajszárító hatását, véd a por- és hóátfúvásoktól, illetve a helyszíneléskor is tapasztalható mezőgazdasági munkák során keletkezett porszennyezést is segít megakadályozni.



**35. ábra: A terület Vöröstő felől érkezve (saját felvétel)**

A karakterterület északi felén némileg jobb a helyzet, ahol a kisebb parcellák között – ha hiányosan is, de – megtalálhatók az utak menti kettős fasorok, facsoportok, erdősávok. Ezen a területen, ahol a Kánya-domb és a Csertető között összeszűkül a szántódomináns táj, különösen fontos az említett biotekturális hálózat kialakítása és így az elválasztott részek ökológiai összeköttetésének biztosítása.





**36. ábra: A szántódomináns tájkarakter északi, hálózatosabb része, Nagyvázsonnyal a háttérben (saját felvétel)**

**4. Tájkarakter terület:** Erdődomináns, mozaikos dombvidéki karakterterület

A 5. tájszerkezeti egységbe a Halom-hegy, Halomi erdő, Hosszú erdő, Tizenkét hold, Csemfa, Tótfő, Csertető és Kánya-dom területét soroltuk. A 700 hektárnál nagyobb, csaknem összefüggő erdőségben zömmel cseres, illetve erdei- és fekete fenyővel beültetett erdőrészeket találunk.



**37. ábra: Erdődomináns, mozaikos tájrészlet a Halomi erdővel, Vászoly irányába (saját felvétel)**

Az erdős határrész felszíne változatos, mozgalmas, legnagyobb része 300 és 340 méter közé eső dombsági felszín, 350 méter feletti „csúcsokkal”. Az alapkőzet és a domborzat adta viszonyok miatt alapvetően sekély, köves termőrétegen fejlődött erdők, kisebb szurdokerdők a jellemzőek, amelyek között közepes táblaméretű szántóföldek helyezkednek el az erdős környezetbe ágyazva.





38. ábra: Szántóföld mozaikok az alapvetően erdős tájrészletben (balra), sekély, köves termőrétegen kialakult erdő (jobbra) (saját felvétel)

Az erdő közepén található az ex-lege védett lápként nyilvántartott „Tófő”, amely körül puhafás ligeterdőt találunk. Az erdős területeken még számos ilyen és ehhez hasonló értékes élőhelyet találni, amik mind hozzájárulnak a terület sajátos karakteréhez, egyedi értékeket adva neki. Ide sorolhatók még a Kő-völgyben megjelenő apró „tókák”, a dolomit-kibukkanásos területek borókás sziklagyepes területei is. Ezen magas ökológiai értékű területek mellett azonban az erdőszegélyekben sok helyütt inváziós gyomfajokkal erősen fertőzött területekkel is találkozni lehet.

Ezt a határrészt kéktúra útvonala is érinti. Az erdei földutak igen rossz minőségűek.



39. ábra: Erdős területen belüli egyedi élőhelyek: láp és puhafás erdő (balra fent), borókás dolomit-kibukkanás (balra lent) és a völgyalji tókák (jobbra lent), illetve gyalogbodza fertőzés (jobbra fent) (saját felvétel)



A karakterterület további ökológiai sajátossága az erdő- és szántóföldi területek határán több helyen felbukkanó átmeneti zónák. Ezen területek változatos szukcessziós stádiumban találhatók és a természeti érdekességükön túlmenően igen jelentős ökológiai értékkel rendelkeznek, hiszen ezeken az átmeneti területeken kiemelkedően nagy biológiai sokféleséget tapasztalhatunk. A szóban forgó területek között találhatóak a már említett sziklakibúvásos, művelésre nem alkalmas maradványterületek, fás legelők és már régebb óta felhagyott cserjés, pionírfás területek egyaránt.



**40. ábra: Mozaikosságot erősítő „átmeneti” területek, magas ökológiai jelentőségű élőhelyfragmentumok az erdős területek szélén (saját felvétel)**

#### **1.15.4. Táj történeti vizsgálat**

Mencshely a Balatontól mindössze 8 km-re a Vázsonyi-medence déli részén fekvő, a Halom-hegy lábánál megbúvó kis település. Fekvése, a medence kedvező klímája és a Balaton közelsége már az őskortól kezdve jó lehetőséget biztosított az emberek letelepedéséhez. Régészeti kutatásokkal is bizonyították, hogy mind az őskorban, mind a későbbi időkben (újkor, réz és bronzkor) folyamatosan lakott terület volt, de a régiek nem a mai falu helyét, hanem az attól kissé északkeletre fekvő Ragonya nevű határrészt és a falutól keletre eső Berki-kút környékét részesítették előnyben (Éri, 1969).

A Vázsonyi-medence és környéke gazdag őskori leletanyagban. A közeli Lovason találták meg a bányászat legrégebbi emlékeit: értékes vörös festéket termeltek ki az itt talált eszközökkel, melynek kora tizenöt-húszezer évre tehető. A lovasi bánya mellett működött a szentgál-tűzköves-hegyi kovakőbánya, ami különlegesen jó minőségű nyersanyag volt, és könnyen bányászható, így széles körben elterjedt a térségben. Tehát a paleolitikumtól kezdve folyamatosan lakták a területet, egészen a történeti időkig. Virágkora a neolitikum időszakára (Kr. e. VI. és IV. évezred közé) tehető, amikor számtalan telep létesült a Vázsonyi-medencében. Ebből a korból, a mencshelyi Berki-kút közelében lévő murvagödörknél tárták fel a terület egyik leggazdagabb neolitikus kori lelőhelyét. Az egész Dunántúlon elterjedt, úgynevezett vonaldíszes kerámia kultúrájának emlékei zömök testű kaparókból, széles pengékből és finoman kidolgozott nyílhegyekből áll. A Berki-kút őskori lelőhelye mellett további fontos neolitikus lelőhelyeket tártak fel a régészek a Ragonyai-forrásoknál, Mencshely és Vöröstó között, illetve Vöröstó területén, valamint a Melegvíznek nevezett forrásoknál (Hermann, 2002).

A következő letelepedett nép közel kétezer éve a rómaiak voltak, akik 3-4 évszázadon keresztül éltek itt. Erre utalnak a Berki-kút környékén fellelt római villa rustica (parasztagazdaság) három épületből

álló romjai, benne számos Nagy Konstantin korabeli (III. és a IV. században vert) pénzérmével. A Balaton-felvidék szomszédos településein nem ritkák a római korból fennmaradt faragott kövek, a temetkezési helyek, a vízvezeték rendszerek és egyéb építészeti maradványok, amelyek sorába a mencshelyi leletek jól illeszkednek. A térség borai a római területeken is közkedveltek voltak, melyről írásos emlékek is fennmaradtak. A leletek bizonyítják, hogy a település környékén a római uralom századaiban virágzó élet folyt, a lakosság a nagybirtokok földjein szőlőt és gyümölcsöt termesztett. Így tehát a környéken a szőlőtermesztés és a borászat, mondhatni évezredes múltra tekint vissza (Éri, 1969; Hermann, 2002).

A nemzetközi megtelepedési szokásoktól eltérően a magyar államiséghez kapcsolódó jellegzetesség, hogy a nomád életmódot folytató embercsoportok a kedvező élettérrel bíró földrajzi helyen kezdetben téli-nyári váltó, majd végleges letelepedést hajtottak végre, s ezt követően alkottak a települési rendszerhez hasonló telepeket. A Honfoglalás során a szomszédos Dörgicse és környéke az Árpád-ház egyik családi ágáé (Vászolyi-ág: I. András és I. Béla) lett (Dörgicse TAK, 2017).

A község első hiteles középkori említése egy 1269-ben kelt oklevélben található, amely szerint IV. Béla király adományozta Mencsel birtokot az egri püspökségnek. A település neve bizonytalan eredetű, egyes feltevések szerint német személynévből keletkezett: valószínű alakja Menzli vagy Mentzelin lehetett. A pusztaság személynévből történő helynévadás magyar sajátosság, a legkorábbi településneveink keletkeztek így. Ha tehát elfogadjuk a Mencsel név személynévi eredetét, a település kialakulásának idejét a 10–11. századra tehetjük (Páhy, 1961).

A települést máig meghatározó térségi kapcsolatrendszere már ebben az időszakban kialakult. Mencshely Veszprém megye veszprémi járásának akkor még Zala megyével határos délnyugati részén helyezkedett el. Ráadásul a 1055-ös tihanyi alapítólevélben említett Fehérvárra menő hadiút nem más, mint a délnyugati határról két irányból érkező, a szomszédos Nagyvázsony területén áthaladó és Veszprémen, valamint Fehérváron át Budára tartó főút. Nagyvázsonyról itt egy mellékút ágazott ki belőle, amely Mencshelyet érintve összekötötte a főútvonalat a Balaton partján futó párhuzamos úttal. A térség központi funkciót ellátó vásártartó településeit vizsgálva az látható, hogy Mencshelytől csaknem egyenlő távolságban találhatók (Nagyvázsony, Szentjakabfa és Vászoly). (Hermann, 2002).

A középkori oklevelek tanúsága alapján Mencshely lakói és birtokosai feltételezhetően mind a Vázsony nemzetségbe tartozó nemesek voltak, akik királyi vagy nádori emberként jártak el és többségében csekély vagyonúak, egytelkesek voltak. Ezt igazolja a kismemesi településekre jellemző, máig megmaradt településszerkezet, az ún. bokorszerű házcsoportok rendje. A fennmaradt oklevelekből kitűnik, hogy a mencshelyi nemesek a korban szokásos kismemesi életet éltek. Kicsiny birtokaikon gazdálkodtak, amely földek itt és a szomszédos településeken feküdtek, közülük csak keveseknek sikerült nagyobb birtokokat szereziük a térségben az évszázados során. Rajtuk kívül azonban élhettek a községben nem nemesi jogállású személyek is. Szolgálók, béresek, másrészt már a késő középkor időszakában megjelenhettek a végvárakból leszerelt, nemességet kapott katonák és családjaik, továbbá azok az újkortól agiliseknek nevezett személyek, akik nem voltak nemesi származásúak, de feleségük vagy anyjuk révén nemesi telket birtokoltak. (Hermann, 2002).

A 14–15. században Mencshelyen több nemesi család birtoka volt, köztük az Ódoroké, akiknek kastélya állt a faluban. A település hadak útjában feküdt, így a 16–17. századi nagy pusztítások is elérték. 1548-ban a törökök felégették, majd a török uralom alatt a település elnéptelenedett, és csak a 17. század végén kezdett újra benépesülni. A törökök uralmát követően a térség nem lélegezhetett fel, 1711-ben a Rákóczi szabadságharc idején pestisjárvány tizedelte a lakosságot. (Hargitai–Isó, 1980; Dörgicse TAK, 2017).

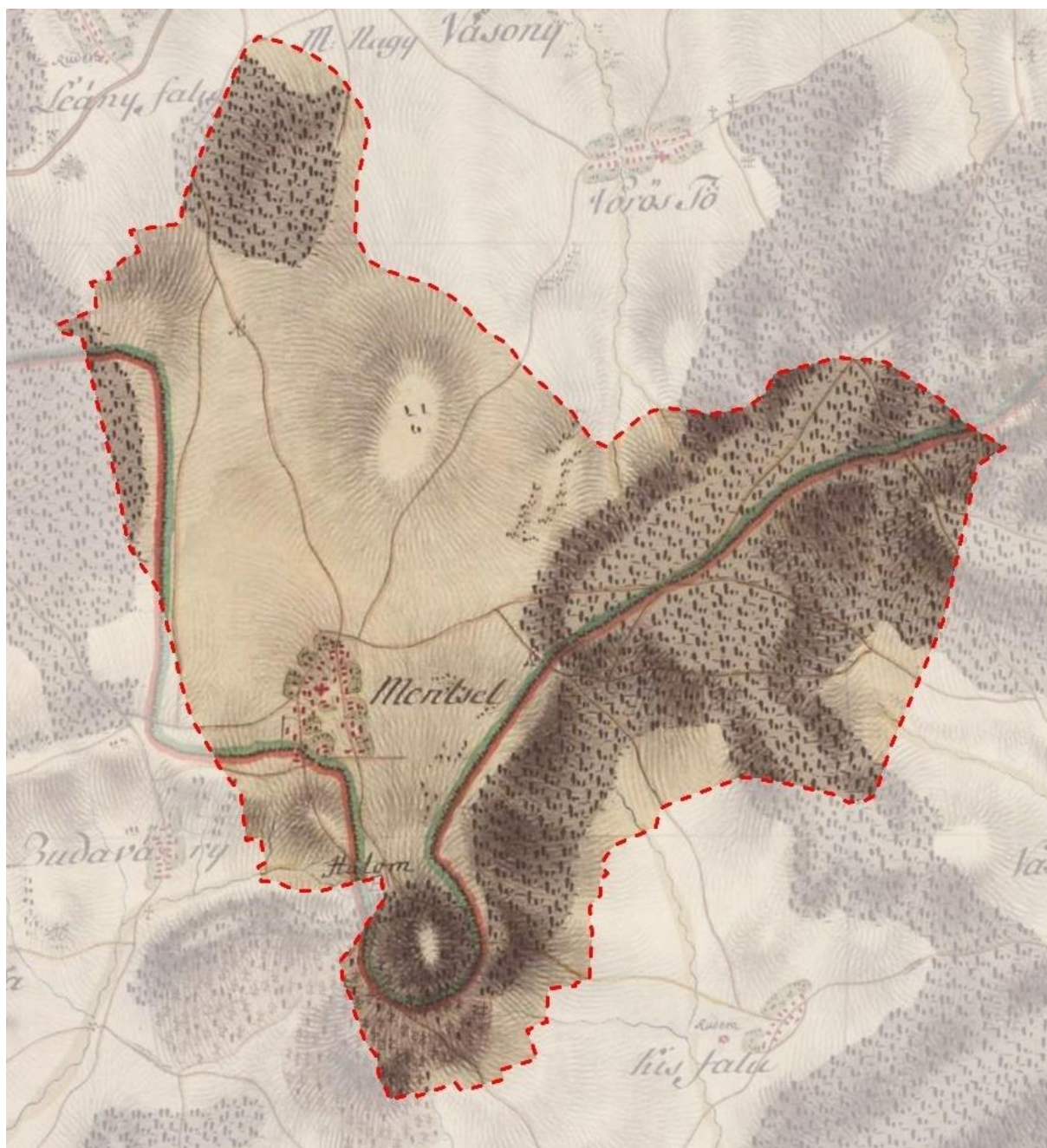
A 18. században Mencshely nemessége megőrizte a korábbi kettősséget: az ún. kúriálisták, mint például az Ódorok és más földbirtokos nemesi családok tisztviselőkként és hivatalnokokként tevékenykedtek, míg a már agilisek a birtokaikon, telkeiken gazdálkodtak. A gazdálkodó nemesség főleg mezőgazdasággal foglalkozott, de voltak közöttük kézművesek is, úrbéres helyzetük a parasztkéhoz igen hasonló volt, nagy részük jobbágytelkeken lakott és árendát fizetett. A kúriálisták



és az agilisek külön templomokat építettek maguknak: az előbbiek evangélikusok voltak, az utóbbiak katolikusok vagy reformátusok (Hargitai-Isó, 1980).

I. katonai felmérés:

Az 1783-ban készített első katonai felmérés térképén már a korábban említett bokorszerű településszerkezet nagyon jól felismerhető. Feltűnő piros-zöld vonallal jelölt az akkor még Mencshely alatt húzódó Zala és Veszprém vármegyék közötti határ. Az épületcsoportok körül házi kerteket és réteket találhatunk, sőt feltételezhetően az evangélikus templomot is ábrázolja a falu közepén. A felmérés térképén egyértelműen beazonosíthatók a szőlőskertek területei, amelyek már ekkor beborították a Halom-hegy déli lejtőit. A térség nagyobb részét azonban ekkor már szántók és legelők alkották, de közel ugyanakkora területet foglaltak el az erdőterületek is ebben a korban a mai település délkeleti és északi határában. Már ekkor ábrázolásra került a Cser-tető és a Kánya-domb, valamint utóbbi aljában a mai napig megtalálható Ódor-tó forrását jelölheti a gémeskút, amely jelzi a terület itatóhelyként való jelentőségét.

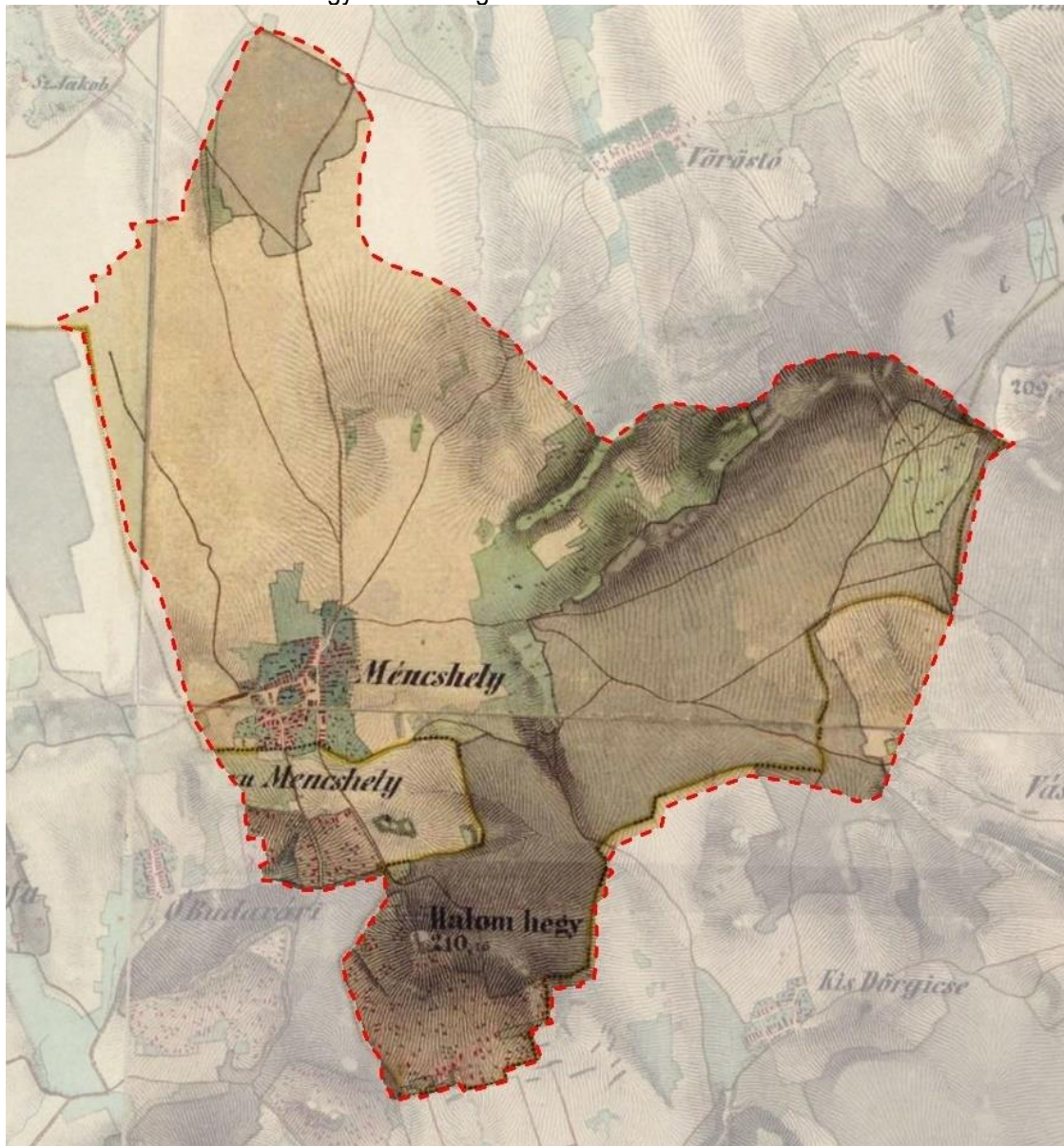


41. ábra: Mencshely az első katonai felmérés idején, 1783-ban (forrás: mapire.eu)

## II. katonai felmérés:

A 18-19. század fordulója volt az az időszak, amikor a gazdálkodó nemesség számaránya először múlta felül a hivatalt vállaló nemesekét. A község főbb tisztségeit ennek ellenére továbbra is ezen nemesi családok tagjai tartották a kezükben. A 19. században Mencshely fejlődött: új iskolát építettek, vasúti megállót nyitottak, és bekapcsolódtak a Balaton-felvidéki gazdasági életbe. A falu lakossága ebben az időszakban elérte a 1000 főt is. Az 1800-as években a falu előjáróságában csak a legtekintélyesebb nemesi családok tagjai vehettek részt, mint az Antal, Bertalan, Bocskai, Fülöp, Isó, Ódor és Sándor családok (Fényes, 1836).

Az 1852-ben készített második katonai felmérésen az első katonai felméréshez képest megfigyelhető a szőlőterületek bővülése és a kőből készült présházak elszaporodása a Halom-hegyen és Mencshelytől délre, a Csemfa dűlőben. Mezőgazdasági jellege megmaradt, sőt, a szántóföldi művelés (sárgásbarna) dominanciája tovább erősödik, ugyanis a térkép a településtől keletre eső korábbi erdőterületeken (szürkésbarna) összefüggő új irtásréteket, nedves gyepeket ábrázol (kékeszöld). Emellett jól beazonosíthatók – és a mai úthálózatnak nagyban megfeleltethetők – már az utak, a hegyek és a ma is megtalálható szőlőhegyek a településtől délre, sőt, már az evangélikus és a katolikus templom, a belső utcahálózat és a lakóépületek is meglepő pontossággal, a maival közel azonos számban és elrendezésben figyelhetők meg.

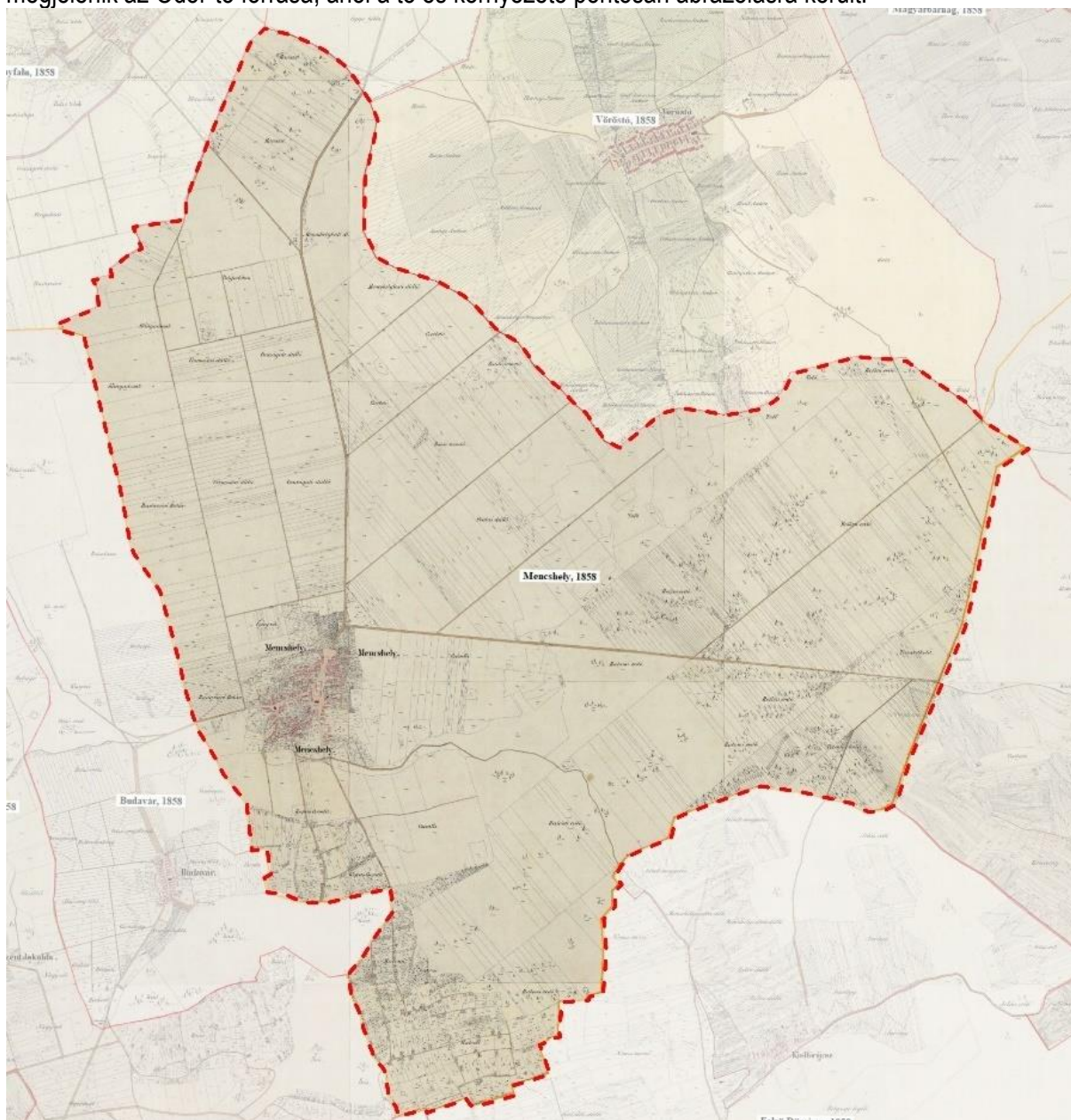


42. ábra: Mencshely a második katonai felmérés idején, 1852-ben (forrás: mapire.eu)



### 1858-as kataszteri felmérés:

A 19. század közepi kataszteri felmérés nagy értéke, hogy feltárja a kor telekstruktúráját, viszonyait. A kataszteri térkép megjeleníti a dűlőneveket. Egyértelműen beazonosíthatók továbbá a mai utcák és a terven már ábrázolt és ma is álló épületek. A református templom azonban még hiányzik. Páratlan az épített örökség gazdagsága, Mencshely területén kifejezetten sok régi épületet, pincét, prэшázat jegyezhetünk, melyek nagy része védendő érték. A második katonai felmérés után itt újra megjelenik az Ódor-tó forrása, ahol a tó és környezete pontosan ábrázolásra került.



**43. ábra: Mencshely az 1858-ban készült kataszteri felmérésen (forrás: mapire.eu)**

### III. katonai felmérés és annak 1941-es felújítása:

Történeti adatok szerint a környező medencékben a megélhetést - a művelésre alkalmatlan, sziklás karszterületeket kivéve - döntően a szőlőgazdálkodás jelentette. Mencshelyen azonban a sajátos földrajzi elhelyezkedéséből kifolyólag a szántó- és gyepgazdálkodás volt a domináns, így az amerikai kontinensről származó filoxéra (szőlőgyökér-tetű), mely országszerte elpusztította a tőkét és a térséget sem kímélte, Mencshelyt kevésbé sújtotta. Az 1880-as harmadik katonai felmérést és az 1941-es katonai felmérést összevetve látható, hogy a szőlőt viszonylag hamar újraterelítették, a szőlőtermesztés a korábbi kiterjedését megőrizte. Sokkal feltűnőbb változás, hogy a településtől keletre

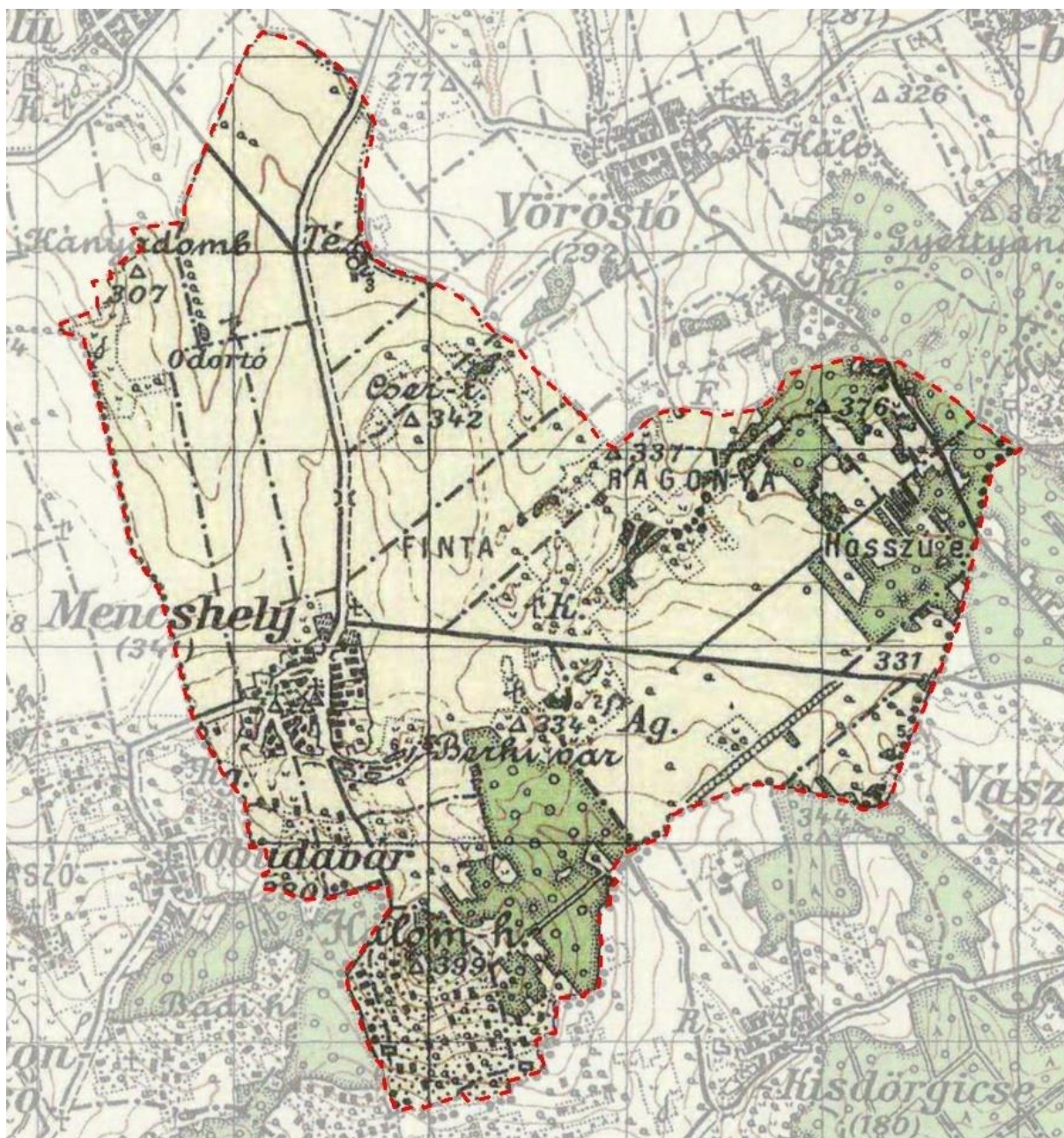


fekvő hatalmas kiterjedésű erdőtagok (Hosszú erdő, Tizenkéthold erdő, Halomi erdő) 1880-ra jelentős részüket elvesztették és a negyedik katonai felmérés készítésének idejére tovább csökkentek. Helyükben nagy kiterjedésű szántóföldeket, és szintén nagyobb kiterjedésű gyümölcsösöket, tókákat találni, különösen a Ragonya és Finta dűlők környékén és a Cser-tetőn. Ekkora tűnik el a Nagyvázsonnyal határos erdőtag is (Futó-Mesterházy, 2013).



44. ábra: Mencshely a harmadik katonai felmérés idején, 1880-ban (forrás: mapire.eu)



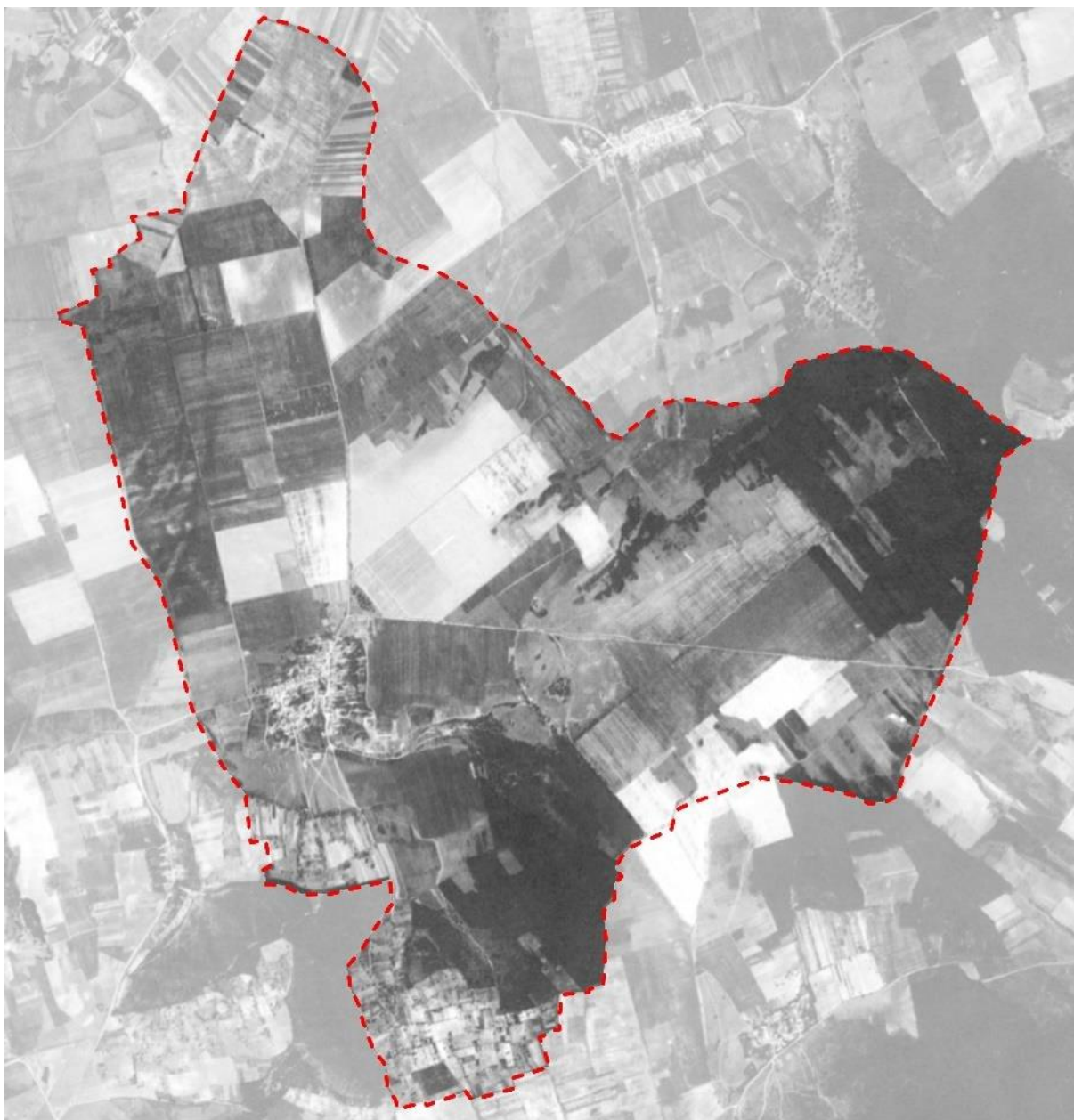


45. ábra: Mencshely az 1941-ben készült katonai felmérés térképén (forrás: mapire.eu)

A 20. század első felében az első és második világháború szörnyű pusztítása mind emberéletben, mind anyagiakban óriási károkat okozott a lakosságnak. Ezekből az időkből elsősorban népszénelrás adatok maradtak fenn, melyek azt mutatják, hogy a népességszám fokozatosan csökkent, és a település lakosságának túlnyomó része a mezőgazdaságban dolgozott. 1890-ben a település lakossága 835 főt számlált, míg 1941-re a lakosság 553 főből állt.

A második világháború után aztán Mencshelyen is megvalósult a földreform, amely során a nagybirtokokat felosztották a parasztság között. Ennek az időszaknak az egyik nagy eredménye volt a település infrastrukturális fejlesztése: kiépült a víz-, csatornahálózat, vezetékes gáz, kábel tv., új orvosi rendelőt és kultúrházat építettek. Az 1950-es évek végén Mencshelyen is létrejött a Kossuth termelészövetkezet, amely átvette az agrárium irányítását, a megindult TSZ-szervezés azonban nem hozta meg a várt sikereket. A hatvanas évektől megfigyelhető a fiatalok elköltözése a faluból, ekkortól datálható a fokozatos elvándorlás a településről, melyet az intézményrendszer és a közösségi szolgáltatások (iskola, a mozi, majd a könyvtár) megszűnése követte (Hermann, 2002).





**46. ábra: Mencshely az 1960-as években készült CORONA kéműhold felvételein (forrás:mapire.eu)**

Az ebben az időszakban készült CORONA műhold felvételein láthatók a szövetkezetesítés eredménye: a nagytáblás, tagolatlan szántóföldek dominanciája, de már a Hosszú erdő dűlőn és a Cser-tetőn már láthatók az újraerdősülés nyomai is.

A térségben a népesség fogyatkozása ma is jelentős probléma és folyamatosan hatással van a tájkép alakulására is. A helyben maradó emberek egy részének az állattartás és a szőlőtermesztés nyűgként jelentkezik, más részének inkább keresetkiegészítést jelent, mint valódi megélhetést, csupán néhány komolyabb pincészet található. A Halom-hegyi ingatlantulajdonosok, a szőlőművelés mellett egyre szebb üdülőket építenek. A szép balatoni kilátás, a nyugodt környezet ideális pihenési, kikapcsolódási lehetőséget biztosít.

A Balaton-felvidék többi településéhez hasonlóan itt is egyre több a felhagyott szőlő, legelő. A csökkenő lakosság és a TSZ felbomlása következtében a területen felerősödött a spontán cserjésedés-erdősödés folyamata. Elsősorban a Halomi erdő, Hosszú erdő és a Cser-tető környezete erdősödött vissza, amellyel Mencshely mai táji környezete megközelítette a 19. század második felében, a harmadik katonai felmérés idején tapasztalhatót.

A község a Nagyvázsonnyal és Pulával közös önkormányzattal látja el közigazgatási feladatait, így a faluban polgármesteri hivatal helyett a Nagyvázsonyi Hivatal kirendeltsége működik. Újabban a lakosság nagysága megint emelkedni kezdett és a 2020-as évek elejére elérte a 300 főt. A letelepedést az önkormányzat a falutól délre kivezető Balatoni út mentén telkek közművesítésével és értékesítésével segíti, amelynek egy része már beépült, ám emellett még számos tartalékterülettel rendelkezik ahhoz, hogy hosszú távon új beépítésre szánt lakóterület fejlesztése ne váljon szükségessé. Emellett a Halom-hegy kertes területein is megszorodtak az új házak, üdülők, borospincék, melyek építőanyaga többségében – szerencsés módon – helyi kő. A borászat mellett, természeti értékeire és a Balaton közelségére alapozva az idegenforgalom fejlesztése a cél.



**47. ábra: Mencshely napjainkban (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)**  
**A Halom-hegy tájhasználati alakulása**



A beépítetlen területeken természetközeli élőhelyek, erdőfoltok, legelők, szántók gazdagítják a tájképet.

A tájhasználat változásait jól követhetjük a katonai felmérések térképein, és a 19. század közepén készült kataszteri térképen. A település identitását meghatározó és tájképi értékét jelentősen befolyásoló Halom-hegy szőlőinek kialakulása több évszázadra vezethető vissza.

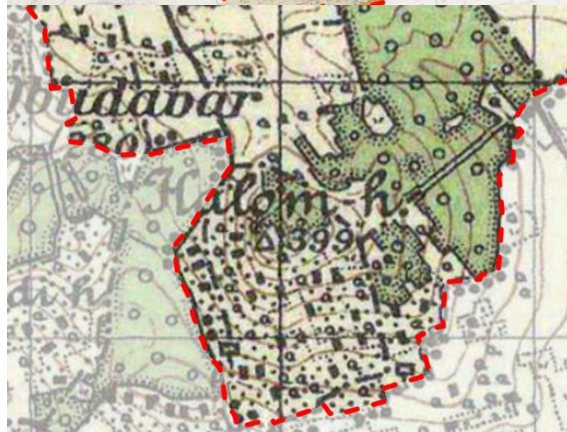
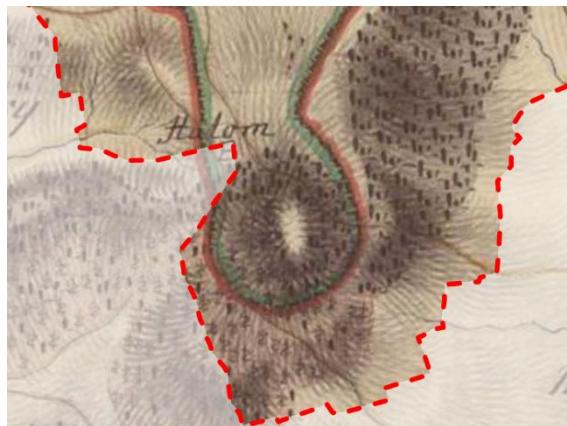
Az első katonai felmérés térképén Mencshely szőlőhegyei már jól kivehetők, de még csak a Halom-hegy déli és nyugati lejtőin jelennek meg, míg a második katonai felmérésen már a falutól délre eső részein (Csemfa), a Halom-hegy északnyugati lejtőin is megjelennek. A második felmérésen már az utak és az épületek is jól láthatók, hegysínek is megjelennek valamint már a Halom-hegy csúcsáig felfutnak a szőlőskertek délről és nyugatról.

Nagy jelentőséggel bír az 1858-as kataszteri térkép, mely részletes pontossággal ábrázolja a parcellákat. Ezen a máig megmaradt és a felmérés évében már álló épületek egyértelműen beazonosíthatók. Páratlan az épített örökség gazdagsága, Mencshely területén kifejezetten sok pincét, présházat jegyezhetünk, melyek nagy része védendő érték.

Az ember tájalkító tevékenysége a szőlőhegyekben a tájhasználat, a művelés és a kapcsolódó objektumok, építmények, a szellemi, néprajzi örökség és hagyományok összhatásában nyilvánul meg. Az emberi munka formálta művelt természeti környezet, a kialakult kultúrtáj apró, de jelentős értékeiből áll össze a megismételhetetlen, egyedi egész. Fontos egyedi tájértékek a vallással kapcsolatos objektumok, a fészületek. A birtokhatárok jelzése is megfigyelhető: a földrészlet-határok mentén előfordulnak a földből kikerült

kődarabok alkotta határmezsgyék, kőrakások-sáncok.

Források:



48. ábra: Szőlőterületek alakulása az I., a II. katonai, az 1858-as kataszteri és a IV. katonai térképeken

- Éri István [szerk.]: Veszprém megye régészeti topográfiája, Veszprémi járás. (Budapest, 1969. Magyarország Régészeti Topográfiája 2.)
- ifj. Hermann István: Mencshely (Budapest, 2002, Száz Magyar Falu könyvesháza sorozat)
- Dörgicse TAK, 2017
- Páhy Gyula: Mencshely község története (1961) kézirat
- Hargitai Jenő–Isó Gábor: Mencshely község története és Isó családok származása (1980) kézirat
- Fényes Elek: Magyarország leírása (Pest, 1836)

#### **1.15.5. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek**

A település zöldfelületi rendszerének ökológiai szempontból legértékesebb elemei a védett, illetve a védelemre érdemes növénytakaságok, komplex élőhelyek területei. A Mencshely környéki táj változatos társaságaiból és a rajtuk kialakult termőhelyi viszonyok sokszínűségéből eredendően kiemelt természeti értéknek tekinthető az erdei ökoszisztémák, lápos, nedves gyepes élőhelyek, kaszálórét, sziklagyep ritka és értékes növény- és állatvilága. Mencshely jó adottságainak köszönhetően országos és nemzetközi jelentőségű védett természeti területekkel egyaránt rendelkezik. A település közigazgatási területén található természeti területek részét képezik az Országos Ökológiai Hálózatnak, valamint a Natura 2000 hálózatnak is. A következőkben ezen védett területeket részletesen bemutatjuk.

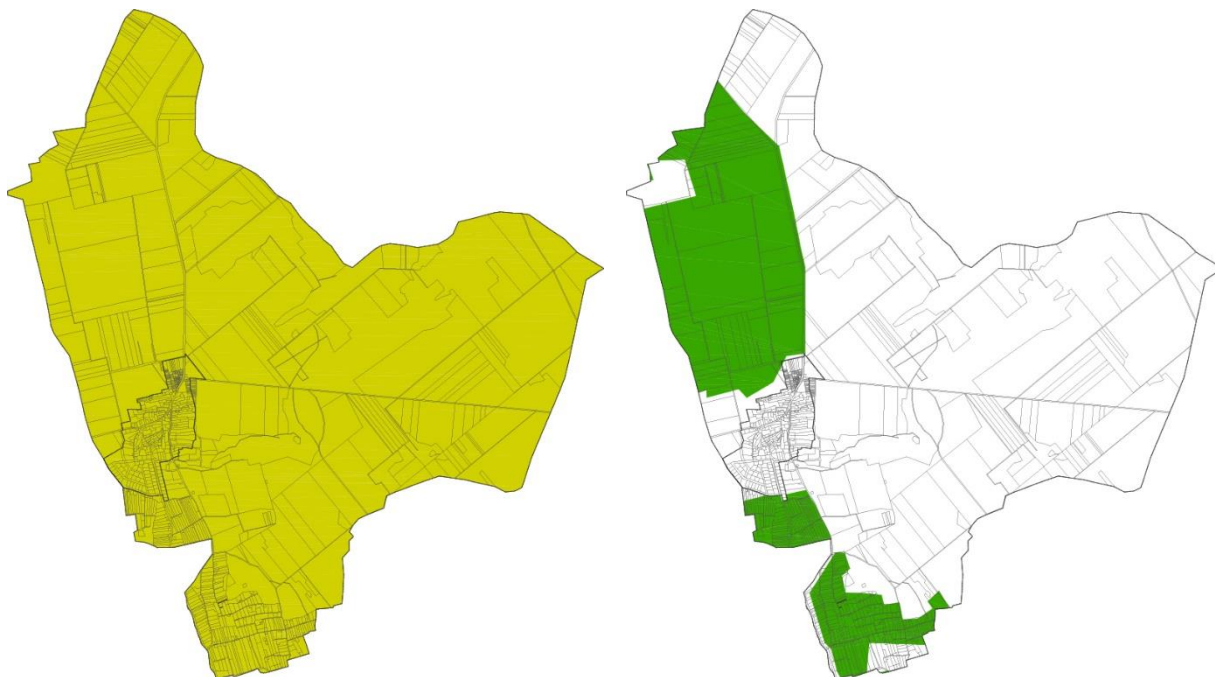
Mencshely természeti értékeinek megóvása érdekében, az országos védettség alatt álló területek Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által koordinált komplex védelmének biztosításán túl a település a Helyi Építési Szabályzatban gondoskodik a természeti értékek védelméről. Az új településtervek készítése során fel kell mérni a település természeti területeit, és meg kell határozni (az adatszolgáltatásokra alapozva) a védett természeti területek lehatárolását.

#### **1.15.6. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

A táj az ember és természet kölcsönhatásából létrejött ellentmondásos, mégis összetartozó egység, amely sok esetben magas rendű vizuális-esztétikai értékeknek is a hordozója (Möcsényi, 1968). A 2019. március 16-tól hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) két tájképi vonatkozású övezetet jelöl ki: az országosan meghatározott Tájképvédelmi terület övezetét és a kiemelt térségi egyedileg meghatározott Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét.

Az országosan meghatározott Tájképvédelmi terület övezete a közigazgatási terület egészét érinti. A hatályos törvény értelmében az az övezet, „amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”. Az övezetre vonatkozó szabályokról a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a rendelkezik.

A kiemelt térségi tervben lehatárolt Tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a település közigazgatási területének 23%-át, azaz 295,25 ha területet érint. Az övezethez tartozik természetesen a Halom-hegy és a Csemfa dűlők környezete a falutól délre, valamint a közigazgatási terület észak-északnyugati fele a Nagyvázsonba vezető 7312 j. térségi összekötőúttól nyugatra eső szántóföldek. Az MaTrT értelmében a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete: „egyedileg meghatározott és lehatárolt övezet, amelybe jellemzően a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet beépítésre nem szánt, sajátos karakterű szőlőhegyeinek, szőlőterületeinek, történelmileg kialakult mozaikos tájszerkezetének, egyedi tájértékeinek megőrzendő területei tartoznak.” Szabályait a MaTrT 81.§-a tartalmazza.



49. ábra: A 2018. évi CXXXIX. törvény által meghatározott országos Tájképvédelmi övezet (balra) és a kiemelt térségi Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (jobbra)

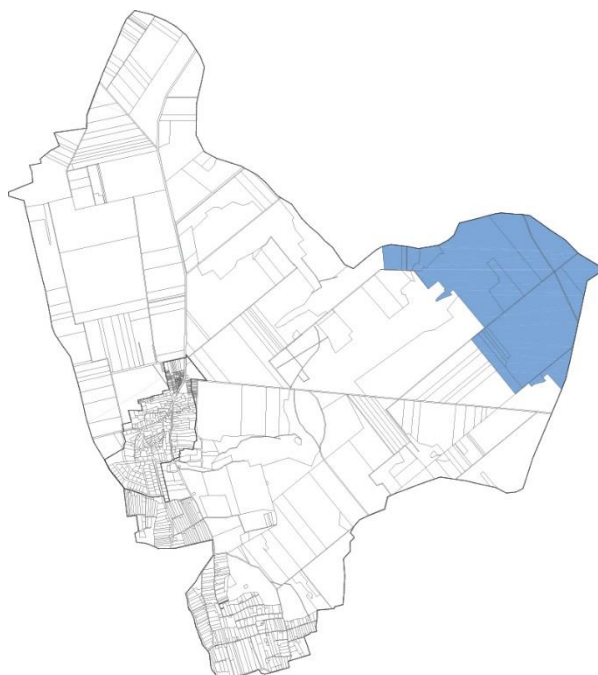
#### 1.15.7. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

##### Európai jelentőségű természetvédelmi területek

A települést érinti a Pécselyi-medence elnevezésű, HUBF 20014 területkódú kiemelt jelentőségű természet-megőrzési (SCI) **Natura 2000 terület**. Az érintett ingatlanok felsorolását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza: 015/10, 015/11, 015/2, 015/3, 015/5, 015/6, 015/8, 015/9, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024/3, 024/4, 024/6, 024/7, 024/8, 025, 026 hrsz.

A 2010.V.11-én kihirdetett kormányrendelet óta eltelt időszakban a területen végbement telekalakítások folyamánként 2023-ban a ingatlan-nyilvántartás alapján az érintett földrészek helyrajzi számai az alábbiak szerint alakult:

015/10, 015/11, 015/2, 015/3, 015/5, 015/6, 015/8, 015/9, **015/12, 015/13**, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024/3, 024/4, 024/6, 024/7, 024/8, 025, 026 hrsz.



50. ábra: Mencshelyet érintő Natura 2000 terület (forrás: E-TÉR adatszolgáltatása)

Az Pécselyi-medence kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület 866,53 ha kiterjedésű, amelyből 135,79ha található Mencshely közigazgatási területén belül. Ez a település közigazgatási területének 10,8%-át teszi ki.

A településen előforduló közösségi jelentőségű élőhelyek a teljesség igénye nélkül a Vöröstó és Mencshely községhatároiban megtalálható sík- és dombvidéki kaszálórétek (*Alopecurus pratensis*,



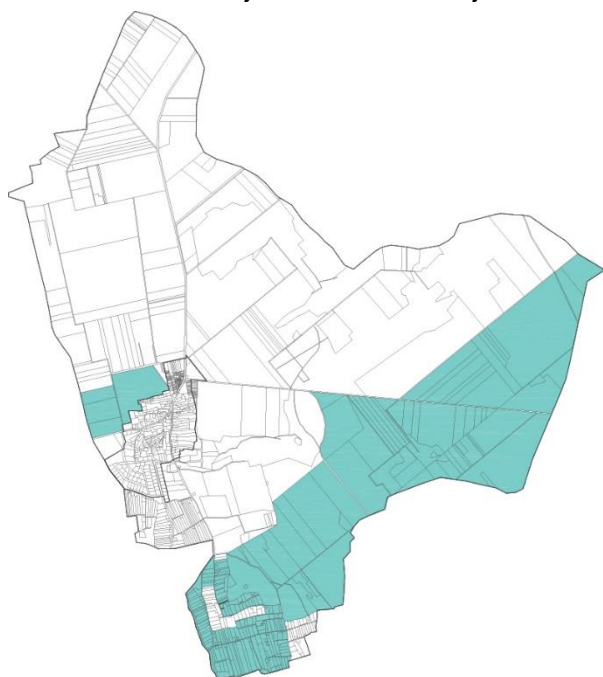
*Sanguisorba officinalis*), a pannon cseres-tölgyesek és pannon molyhos tölgyesek, közép-európai sziklai bükkösök mészkövön (*Cephalanthero-Fagion*), illetve az érintett ÁNÉR élőhelyek a franciaperjés rétek; nem zombékoló magassásrétek és nem tőzegképző nádasok, gyékényesek és tavikákások mozaikja; mész- és melegkedvelő tölgyesek, gyertyános-kocsánytalan tölgyesek.

A Natura 2000 terület fenntartási tervében az alábbi fő célkitűzések kerültek kijelölésre:

- A pannon gyertyános-tölgyesek és pannon cseres-tölgyesek területén kerülni kell a nagy kiterjedésű egykorú erdőfoltok kialakulását, a homogén tér- és korszerkezetet pedig javítani kell.
- Hosszú távon az egykorú erdőfoltok kezelésénél előtérbe kell helyezni a folyamatos erdőborítást biztosító üzemmódokat.
- A jelölő erdei élőhelyeken a természetszerű felújításokat kell elősegíteni. Az utóbbiakat akadályozó, nehezítő vagy akár lehetetlenné tevő hatásokat – közöttük a nagyvadállomány kedvezőtlen hatása – el kell hárítani.
- A területen a jelölő erdei élőhelyek – típusonként külön vizsgált – korosztályszerkezete esetében az idős állományok (80 év fölött) legalább 20%-os arányának biztosítása, továbbá a fekvő- és álló holt fa mennyiségének növelése.
- A sekély talajú meredek lejtőkön kialakult sziklai erdők és molyhos tölgyesek elsődlegesen védelmi rendeltetésűek, a fahasználat kizárólag a védelmi rendeltetésnek történő megfelelés érdekében, annak elősegítése céljából történhet. A fahasználat minimalizálása, egyes területeken pedig teljes elhagyása szükséges. Az ide tartozó állományokat vágáskor nélküli, faanyagtermelést nem szolgáló üzemmódú erdőként javasolt kezelni.
- A sekély és igen sekély talajú pannon molyhos tölgyesek és a közép-európai sziklai bükkösök, valamint a lejtők és sziklatörmelékek erdőiben a fahasználat (egészségügyi termelés is) minimalizálása, egyes részterületeken elhagyása.

További célok és végrehajtandók:

- A területen található fekete fenyő egyes molyhos tölgyes erdőállományok természetes átalakulási folyamatait hagyják érvényesülni. Ezeken az élőhelyeken a fekete fenyő eltávolítása felesleges bolygatást jelent.
- A gyepek élőhelyek fokozódó cserjésedését a gyepterületek extenzív legeltetésével vagy cserjeirtással kell megakadályozni (cserjeirtás esetében ellenőrzött módon, cserjesávok meghagyásával, ill. a boróka kíméletével). Fontos szempont, hogy a cserjeirtások során cserjesávokat, cserjéket hagyjunk a gyepekben.



- A területen, elsősorban a xilofág rovarfajok állományainak fennmaradása érdekében, a csúcscsáradt faegyedek, odvas fák kímélete szükséges.
- A leánykökörcsin állományait virágzási időben a vadállomány károsításától védeni kell.
- Az erdőszegélyek teljes kímélete, a cserjésirtások fajvédelmi szempontokat figyelembe vevő megvalósítása szükséges.

A településterv készítése során az Pécselyi-medence (HUBF20014) elfogadott Natura 2000 fenntartási tervének előírásait, javaslatait

(<http://bfnp.hu/hu/elfogadott-natura-2000-fenntartasi-tervek>) figyelembe kell venni.

#### Országos jelentőségű természetvédelmi területek, természeti emlékek, értékek

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletben rögzítettek szerint Mencshely közigazgatási területét érintik a BFNP **védett természeti területei**. A rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza a rendelet hatályba lépése előtt már védetté nyilvánított területeket, mely szerint a Mencshelyet a Nemzeti Park területe az alábbi ingatlanokon érinti: 020-022, 024-027, 029/1-039, 052-062/2, 080/3-39, 074/1-079/2, 091-092, 094-095, 2106-2150, 2180/1-2245/2, 2247, 2249-2250, 2309-2325/8.

Az 1997.IX.23-án kihirdetett kormányrendelet óta eltelt időszakban a területen végbement telekalakítások folyamánként 2023-ban a ingatlan-nyilvántartás alapján az érintett földrészek helyrajzi számai az alábbiak szerint alakult:

019-022; 024/3-4,6-15; 025-028; 029/2-4; 030; 033/1-4; 034; 035; 036/1,3-5; 037; 038; 039/4,6-12,14-19,22-24,26-36; 040; 052/1-2; 053/1-4; 054; 055; 056; 057/1-2; 058; 059/1-7; 060; 061; 075; 078; 082; 083; 090; 091; 094; 095; 096; 062/1-2; 074/1; 076/2-3,5-6,9,11,14-16,18-21; 079/1-2; 080/3-8,15-19,21-

26,29-30,33-42,47-49; 089/19; 092/1-2;  
**51. ábra: Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területei Mencshelyen (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)** 14; 39-40; 57-60; 63; 65; 66; 69; 70; 72; 81; 82; 2052; 2104; 2106-2126; 2130-2132; 2137; 2141-2146; 2148-2151; 2156-2161; 2164; 2166-2169; 2172-2178; 2183-2188; 2190; 2191; 2193; 2194; 2196; 2198; 2199; 2200; 2202-2206; 2209; 2213-2218; 2220-2225; 2227; 2228; 2231-2235; 2241; 2243; 2244; 2247; 2248; 2250; 2253-2255; 2307-2310; 2312-2324; 61/1-4; 83/1-2; 13/2; 2105/1-2; 2127/1-2; 2134/1-2; 2136/3-5; 2138/1-5; 2139/1-2; 2140/1-2,4; 2147/1-2,4-5; 2155/2-3; 2170/4-5,7,9-10; 2179/1,3; 2180/1-6; 2181/1-2; 2192/1-2; 2195/1-2; 2197/1-2; 2197/3; 2201/1-2; 2207/1-2; 2208/1-2; 2210/1,5,7-8; 2212/1-2,4; 2219/1-2; 2226/2,4,7-8,10-12; 2236/1-2; 2239/2; 2242/2,5-10; 2245/1-2; 2249/1-2; 2251/3,5-10; 2311/1-2; 2325/2-3,5,7-8; 2226/13-15; 2251/26,31; 419/30-31;

A védetté nyilvánítás célja a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása.

Országos jelentőségű "ex lege" védett természeti területeknek az 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) által védetté nyilvánított természeti területeket nevezzük. "Ex lege" védett természeti területnek minősülnek a lápok, szikes tavak, kunhalmok, földvárak, források és víznyelők. "Ex lege" védettek a barlangok is, de ezek – jellegüknél fogva – védett természeti értékek.

Az ex lege védelem szempontjából **forrásnak** számít a felszín alatti víz természetes felszínre bukkanása, ha vízhozama tartósan meghaladja az 5 liter/percet, akkor is, ha időszakosan elapad. Az E-TÉR előzetes adatszolgáltatása szerint Mencshely igazgatási területén az alábbi védett források találhatók:

#### **8. táblázat: Források koordinátái és az érintett ingatlanok:**

Forrás neve	EOV koordináta	Érintett HRSZ
Ódor-tó forrása	Y: 546 910, X: 180 713	0103/11
Ragonyai-forrás	Y: 549 279, X: 180 209	015/6
Téglaházi forrás-csoport	Y: 547 657, X: 181 031	08/5
Ragonyai völgyfő-	Y: 549 291,	015/6

forrás	X: 180 185	
Púpos-kút	Y: 546 328, X: 180 597	0102/3

Mencshely közigazgatási területén egy darab ex lege védett láp található az E-TÉR adatszolgáltatás szerint a 014/3,8-10 hrsz-ú ingatlanokon, összesen 10,14 hektár kiterjedéssel. Mencshely közigazgatási területén az ÉTT-hálózat részét képező érzékeny természeti terület nem található.

#### 1.15.8. Ökológiai hálózat

Az Országos Ökológiai Hálózat övezetét Mencshely területére vonatkozóan a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve jelöli ki. A 2018. évi CXXXIX. Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló törvény értelmében 2019. március 16-tól a BKÜK TrT-ben az Országos Területrendezési Tervben megállapított ökológiai hálózat területeit kell alkalmazni. A fentiek értelmében a települést az Országos Ökológiai Hálózat magterület, valamint puffterület övezete is érinti.

Az Országos Ökológiai Hálózat funkcionális elemeinek szerepe:

Magterületek:

Magterületnek nevezzük a hálózat foltszerű, tetszőleges kiterjedésű területeit, melyek ideális nagyság esetén a lehető legtöbb populációnak, illetve az ezekből felépülő életközösségeknek az élőhelyei és genetikai rezervátumai. Mencshelyen a magterület övezete alá tartoznak az jelentősebb élőhelyként funkcionáló természetközeli erdő- és lápterületek.

Pufferterületek:

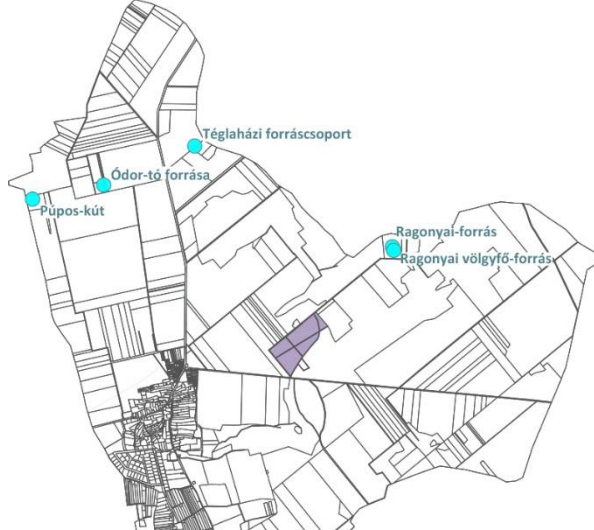
A magterületek és a folyosók körül védőzónát (puffer-zóna) kell kijelölni, ahol még a természetközeli élőhelyek aránya lehetőség szerint magas, feladatuk a magterületek és folyosók védelme az esetleges külső káros hatásoktól. Ide tartoznak Mencshelyen a magterületeket összekötő származékerdők és mezőgazdasági területek, illetve a közigazgatási terület északi részén található Cser-tető, Kányadomb és Mencshelykúti dűlő erdőtagjai.

#### 1.15.9. Helyi védelem

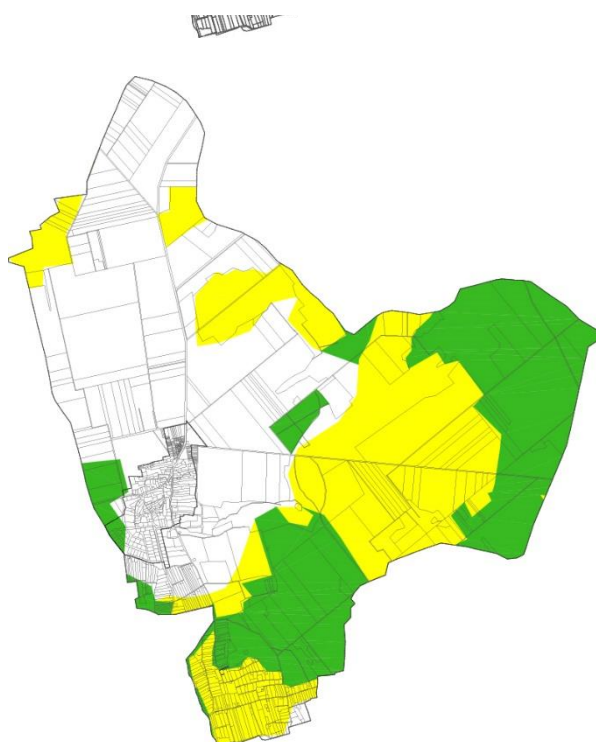
Mencshely község területén helyi jelentőségű természetvédelmi terület nem található.

#### 1.15.10. Egyedi tájértékek

Mencshely egyedi tájértékei már nagyon korán, 2008-ban felmérésre kerültek Pető Piroska diplomamunkájának eredményeképpen. A tájérték kataszter az MSZ 20381:2009 sz. szabvány útmutatása szerint készült, ami megelőzte az országos szintű TÉKA program keretében 2010-ben,



52. ábra: Ex lege védett források (kék kör) és láp (lila sraff) Mencshelyen (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

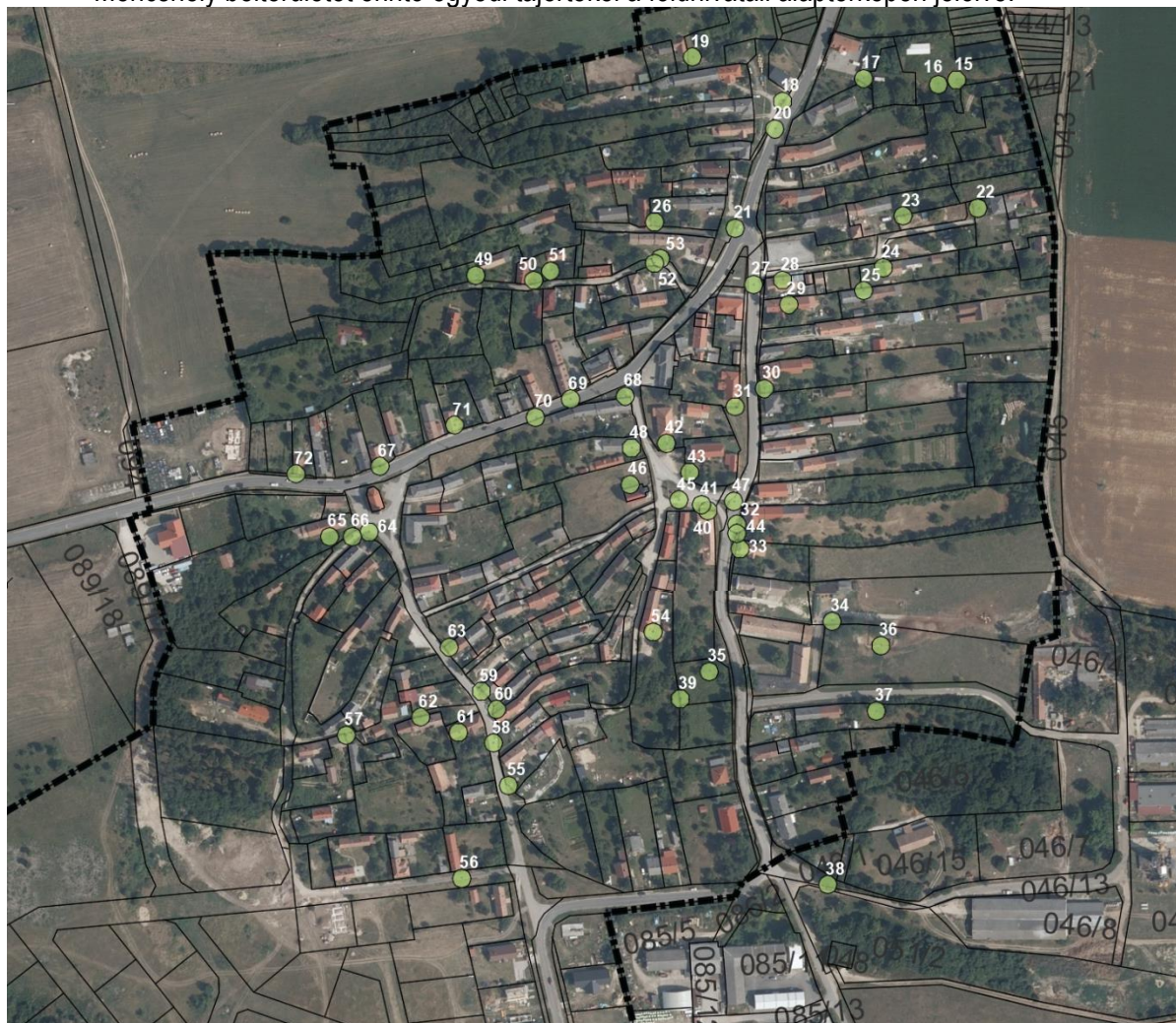


53. ábra: Országos Ökológiai Hálózat: magterület (zöld), puffterület (sárga) (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



elvégzett egyedi tájérték felmérést is. Az eltelt időszakban megtörtént a kataszter felülvizsgálata a valamiféle védelmet (országos műemléki védelem, helyi védelem) már élvező, illetve időközben megsemmisült, vagy átalakított értékek kiszekeltásával, a kataszter tartalmának aktualizálásával napjainkban 111 db egyedi tájértéket vehetünk számításba Mencshely területén.

Mencshely belterületet érintő egyedi tájértékei a földhivatali alaptérképen jelölve:



54. ábra: Egyedi tájértékek elhelyezkedése Mencshely belterületén.

9. táblázat: Egyedi tájértékek felülvizsgált listája (E-TÉR adatszolgáltatás alapján)

Ssz	Megn.	Típus	Hrsz	Ssz	Megn.	Típus	Hrsz
1	Kossuth-kilátó	Kilátótorony	062/1	32	Öreg mandulafa 1	Faegyed	326/2
4	Hangyaboly	Fészektelep	012/10	33	Lakóház 8	Lakóépület	313
5	Tömeges kankalin előfordulás	Erdőszegélyek	012/10	34	Ódor-kúria	Kúria	315
6	Tótfői-kút	Kút	014/9	35	Kerekes kút 3	Kút	329/2
7	Temető	Temető	012/16	36	Kőkút 5	Kút	317/5
8	Kőkereszt	Feszület	245	37	Kerekes kút 4	Kút	318
9	Kápolna-ravatalozó	Kápolna	246	38	Öreg tölgyfa	Fa	046/13
10	Kopjafa	Kopjafa	246	39	Tó	Állóvízhez kapcsolódó	329/2



						képződmén y	
11	Kilátópont 1	Kilátópont	0102/14	40	Lelkészlak	Lakóépület	329/3
12	Fasor	Fasor	012/13	41	Emléktábla	Emléktábla	12
13	Ódor-tó	Állóvízhez kapcsolódó képződmény	0103/3	42	Evangelikus templom	Templom	10/2
14	Potyadékos- kút	Kút	0103/5	43	Zsédényi emlékmű	Emlékmű	11
15	Pásztorlak rom	Lakóépület	275	44	Imaház	Imaház	326/3
16	Kőkút 1	Kút	275	45	Emlékmű	Emlékmű	12
17	Gémeskút	Kút	270	46	Református templom	Templom	370/1
18	Kőkút 2	Kút	75/6	47	Falumúzeum	Közüintéz- mény épülete	326/2
19	Lakóház 1	Lakóépület	73	48	Lakóház 9	Lakóépület	371
20	Lakóház 2	Lakóépület	13/2	49	Lakóház 10	Lakóépület	46/1
21	Lakóház 3	Lakóépület	13/2	50	Lakóház 11	Lakóépület	48/1
22	Kőkút 3	Kút	286	51	Kerekes kút 5	Kút	48/1
23	Kőkút 4	Kút	287/1	52	Melléképület- sor	Pajta	50
24	Kőkerítés 1	Határjelző kőrakás	296	53	Kőkerítés 2	Határjelző kőrakás	38
25	Kerekes kút 1	Kút	299	54	Lakóház 12	Lakóépület	332
26	Lakóház 4	Lakóépület	52	55	Kőkút 6	Kút	338
27	Világháborús emlékmű	Emlékmű	326/2	56	Lakóház 13	Lakóépület	382
28	Lakóház 5	Lakóépület	292	57	Lakóház 14	Lakóépület	388
29	Kerekes kút 2	Kút	300	58	Istálló	Istálló	376/1
30	Lakóház 6	Lakóépület	303	59	Lakóház 15	Lakó-épület	376/1
31	Lakóház 7	Lakóépület	8	60	Lakóház 16	Lakó-épület	346
<b>Ssz</b>	<b>Megn.</b>	<b>Típus</b>	<b>Hrsz</b>	<b>Ssz</b>	<b>Megn.</b>	<b>Típus</b>	<b>Hrsz</b>
61	Lakóház 17	Lakó-épület	379	89	Rompince	Pince	2112
62	Melléképülete k	Épület-rész	390	90	Présház	Présház	2121
63	Lakóház 18	Lakó-épület	358	91	Présház	Présház	2210/1
64	Pince 1	Pince	376/1	92	Présház	Présház	2191
65	Lakóház 19	Lakó-épület	407	93	Présház	Présház	2199
66	Kőkerítés 3	Határ-jelző kőrakás	401	94	Kerekes kút 6	Kút	2199
67	Katolikus templom	Temp-lom	13/2	95	Présház	Présház	080/25
68	Lakóház 20	Lakó-épület	12	96	Öreg almás	Művelé-si szerke-zet	080/18
69	Lakóház 21	Lakó-épület	13/2	97	Kőkút 7	Kút	2181/1
70	Lakóház 22	Lakó-épület	13/2	98	Présház	Présház	2224

71	Lakóház 23	Lakó-épület	23	99	Présház	Présház	2225
72	Kőkerítés 4	Határ-jelző kőrakás	17	100	Présház	Présház	2247
74	Présház	Présház	2007	101	Présház	Présház	2243
75	Kilátópont 2	Kilátó-pont	2011/2	102	Kerekes kút 7	Kút	2250
76	Pince 2	Pince	2025	103	Mélyút	Mélyút	2251/26
77	Présház	Présház	2014	104	Kő határmezsgye 2	Határ-mezsgye	2251/11
78	Présház	Présház	2030	106	Öreg cseresznyefa	Faegyed	2251/5
79	Présház	Présház	2069	107	Bazalt támfal	Sánc	2251/25
80	Présház	Présház	2073	108	Kerekes kút 9	Kút	2301
81	Berki-kút	Kút	042/7	109	Kerekes kút 10	Kút	2304/2
82	Karrmező	Karszt-forma	041	110	Présház	Présház	2325/8
83	Legelő	Fás legelő	042/7	111	Öreg mandulafa 2	Fa	2325/8
84	Mészégető kemencék 2	Mészé-gető	042/7	112	Présház	Présház	076/14
85	Öreg körtefa	Jellegfa	053/2	113	Kőkút 8	Kút	2319
86	Kő határmezsgye 1	Határ-mezsgye	062/1	114	Présház	Présház	076/5
87	Egykori bazaltbánya	Külszíni fejtés	062/1	115	Présház	Présház	076/15
88	Présház	Présház	2108				

#### 1.15.11. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A település természeti környezete országos viszonylatban és a tájhasználat korábbi állapotaihoz képest is alapvetően jó állapotban van. Az archaikusnak is mondható tájhasználatához igazodva Mencshelyen a település környéki domb-alji részeken legelőket, gyepeket, míg a falu felett emelkedő hegyeken erdőket találunk; a déli fekvésű meredekebb oldalakon kerteket, szőlőket, míg az északi kitettségű és enyhe lejtésű területeken művelt szántókat figyelhetünk meg. A vékonyabb termőréteggel rendelkező magaslatok általában erdővel borítottak, a mezőgazdasági műveléssel nem érintett, gyengébb minőségű területeken gyepek, bokros részek, jellemzően sztyeprétek és karsztbokorerdők váltakoznak. Mindezekből adódóan súlyos tájhasználati konfliktusokról nem beszélhetünk, a jelentkező problémák zömében nem helyi jellegűek, sokkal inkább az országos tendenciákkal együtt mozgó jelenségekből erednek:

Szőlőterületek:

- Mint a Balaton-felvidéki borvidéki településeken általában, úgy Mencshelyen is alapvető gond a borszőlő termőhelyi kataszterébe tartozó kiváló termőhelyek kihasználatlansága. Az hivatalos adatszolgáltatások szerint 78,2 hektár terület tartozik Mencshelyen a borszőlő termőhelyi kataszterébe. A vizsgálataink szerint e területnek töredékén, a Csemfa dűlőn ennek kb. 30%-án, a Halomhegyi dűlőn kb. 60-70%-án művelnek ma szőlőt. Itt is az országosan ismert folyamatok játszódtak le – elöregedés, gazdaságtalan termelés, az ingatlanárak emelkedése, hozzáértő szakmunkások hiánya, az egyedi borminőség háttérbeszorulása stb. – amelyek következtében a szőlőhegyekről még inkább eltűnt a szőlő.

A hitelesség kedvéért meg kell említenünk, hogy mintegy negyven évvel ezelőtt a VÁTI zártkert vizsgálata azt állapította meg, hogy a Dörgicsei-medence szőlőhegyei a „Jelentős táji, illetve építészeti emlékekkel rendelkező, viszonylag kevésbé művelt szőlőhegyek” közé tartoznak, ahol a „tudatos szőlőhegy-felújításnak (tájrakonstrukciónak) jelentős eredménye lehetne”.

- Az előző ponttal összefüggő jelenség, hogy a szőlőművelés visszaszorulásával párhuzamosan a kis pincék, présházak is fokozatosan veszítik el eredeti funkciójukat, és alakulnak át először üdülő-, majd állandó lakóhelyekké. A szőlőtelepítéshez kapcsolódó építési lehetőséggel való visszaélés következtében a környező települések szőlőhegyein már egyenesen rémisztő objektumok születtek. Szerencsére Mencshelyen még ilyen épületek nem jelentek meg és a beépítés sűrűsége is éppen annak határán van, hogy a Halomhegyi dűlő még ne veszítse el a hagyományos szőlőhegyi karakterét. Mindemellett már kisebb kúriaszerű épületek, medencés házak, túlburkolt udvarok, földbe süllyesztett, napelemmel borított építmények már intő jelként sokasodnak. A meglévő értékes épületek átalakítása, annak minősége egész tájrészletek jellemzőit, vonzerejét megváltoztathatja, Mencshely területén ezért mindenképp javasolt megszigorítani az építési szabályozást, de különösen annak ellenőrzését és betartatását, hogy ne fordulhasson elő a szomszédos településeken tapasztalt építkezésekhez hasonló eset.
- A 2018. évi CXXXIX tv. 88.§ (4) bekezdése előírja az egyedi értékű dűlők országos lehatárolását. Ez eddig nem történt meg, ezért ezt szükséges lenne az új településterv keretében elvégezni és ezen dűlőkre szigorúbb szabályozást előírni. A helyszíni vizsgálatok és az irodalmi adatok átvizsgálása után Mencshely szőlős területei közül egyértelműen a Halomhegyi dűlőt lehet javasolni egyedi értékű dűlőként való kiemelésre.

#### Gyepterületek:

- Az erdőszegélyek mentén spontán kialakult gyepes-, cserjés élőhelyfragmentumok jelentőségéről szót ejtettünk. Mindenképpen fontos ezen területek környezetbarát módon történő fenntartása és a teljes beerdősülés megakadályozása, lehetőleg a területek állattartással történő hasznosítása által. Elmaradása esetén ezek az értékesebb élőhelyek eltűnhetnek. A fenntartás módjára találunk jó példát a településen lovakkal való legeltetés formájában.

A védelem további „rétegeként” javasolható ezen területek helyi természetvédelmi oltalom alá helyezése, botanikai és zoológiai vizsgálatokkal történő alátámasztottság esetén.

- A belterületet övező, alapvetően gyepes pufferzónával kapcsolatosan fedezhető fel a legtöbb konfliktus. Mencshely belterületének északi részén, a lakótelkeket határoló erdőn túl megjelenő épületek komoly vizuális konfliktust rejtenek magukban, amennyiben ez a tendencia folytatódni fog. A fákkal tarkított, gyepes művelési mód megváltoztatása és szántófölddé alakítása a pufferzóna megszűnését okozva fokozza a mezőgazdasági munkákból eredő por- és zajszennyezést, konfliktust okozva a lakó és termelő funkciók között, ahogy erre láthatunk példát a belterületről keleti irányban. Végül a belterületről délre megkezdett beépítések és az itt kijelölt további üdülőcélú fejlesztési területek megvalósítása a gyepes pufferzóna megszűnését okozza, ami részben vizuális, de inkább ökológiai konfliktusokat rejt magában.

#### További ökológiai konfliktusok:

- A közigazgatási területen belül alapvetően jó állapotú fő ökológiai folyosók mellett a másod- és harmadrendű ökológiai kapcsolatok fejlesztése érdekében a fasorok és mezővédő erdősávok rendszerét mindenképp javasolt kialakítani a nagytáblás szántóföldi karakterű tájrészletekben. A fő közlekedési útvonalak mentén tapasztalt kétoldali fatelepítések és azok fokozatos utánpótlása példás. Ennek a megkezdett munkának a folytatása mindenképp javasolt, ami az ökológiai előnyök mellett számos egyéb termeléssel, egészséggel, talajvédelemmel összefüggő konfliktusokra is javítólag hat.

Hatályos településrendezési eszközökben tapasztalható konfliktusok:

- Az előző pontokban már említett belterületet övező gyepes zónába tervezett nagy kiterjedésű üdülőterület felülvizsgálatra szorul az ökológiai-, tájésztétikai-, turisztikai funkciókat is figyelembe véve.
- A tervezett elkerülő utak nyomvonaljavaslatai szintén felülvizsgálatra szorulnak. A 7311. sz. út távlati tengelye dombtetői helyzetben, a Nemzeti Parki országos természetvédelmi oltalom alatt álló gyepes, fás területeket igénybe véve húzódik, így a tájképi mellett természetvédelmi konfliktusokat is okozva. A Mencshely-Balatonakali elkerülő út a tervezett üdülőterületekkel és a belterület és zártkertek közötti védősávval vannak konfliktusban.
- A település északi, Nagyvázsonnyal közös határrészén a 03, 05/2-4 hrsz-ú ingatlanokon 2004-ben betervezett, de meg azóta se valósult kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület szintén felülvizsgálatra szorul. Indokolják ezt az elmúlt közel húsz évben elmaradó beruházások, hogy a Mencshely belterületében lévő Gksz területek jelen sorok írása közben is eladóak (településre érkező befektetési szándék esetén barnamezős fejlesztési lehetőséget nyújtva), illetve a megváltozott jogi környezetben az új Országos Területrendezési terv értelmében az új beépítésre szánt terület kijelölése akkor történhet, ha az nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, illetve a Balatontörvény értelmében új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Utóbbival összefüggésben természetesen tény, hogy nem új beépítésre szánt területek kijelöléséről van szó, hanem már azzá minősített területről, ugyanakkor a szerzett jog szerinti beruházás 7 éven belül történő meg nem valósulása esetén ezen jog a képviselő-testület döntése szerint megszüntethető. Tekintve, hogy a szomszédos Nagyvázsony 038/6 hrsz-ú ingatlanon szintén beépítésre szánt Gksz terület már beépült, ezért Mencshelyen a terület beépítése a törvény szerinti szomszédos települések összenövését okozná.

Egyéb általános, erdő- és mezőgazdasági jellegű javaslatok:

- Szántóföldi gazdálkodás csak kedvező adottságú területeken, talajvédelmi és természetvédelmi követelmények betartásával javasolt.
- Hagyományos nagyértékű növényfajták (mandula, illóolajos növények) termesztésének meghonosítása, értékesítésre előkészítése vagy helyi feldolgozása.
- Erdőterületek megőrzése, természetjáró bakancsos, kerékpáros turizmus fejlesztése, útvonalak karbantartása az érintett erdőgazdálkodási és természetvédelmi hatóságokkal együttműködve.



## 16. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA

Zöldfelületnek tekinthető minden olyan terület, amelyet növényzet borít. Ebből következően a zöldfelületi rendszert számos különböző zöldfelületi elem alkotja. A zöldfelületi elemek jellege, funkciója, használati és kondicionáló értéke nagymértékben különbözik. Zöldfelülettel szemben zöldterületnek nevezzük azt az önálló területfelhasználási kategóriát, amely részben vagy egészben állandóan növényzettel fedett, más területfelhasználási egységbe nem tartozó közterületként funkcionál.

Mencshely külterületének tájszerkezetét nagymértékben meghatározza, hogy a község Nagyvázsonytól a Halom-hegy felé folyamatosan emelkedő térszínen, több szinten helyezkedik el. Változatos adottságai nyomán a szelíd dombok, kisebb-nagyobb völgyek tagolta területen a szurdokvölgyektől az erdős hegycsúcsokon keresztül a déli kitettségű szőlős lejtőkig sokféle térszín és élőhely váltakozik. Mozaikos tájról ettől függetlenül mégsem beszélhetünk, ugyanis ezek a különböző tájrészletek, tájkarakter területen meglehetősen koncentráltan, egy-egy nagyobb tömbben fordulnak elő.

A zöldfelületi rendszer szempontjából kedvező, hogy a település erdőállománya a maga 33,3%-os részarányával az országos átlag feletti tartományban mozog és gazdag élővilágával és konnektivitásával hozzájárul a külterületi zöldfelületi rendszer jó állapotához. A külterületi zöldfelületi környezet mellett kedvező, hogy a Mencshely belterületén jellemző kertes lakótelkek is fontos részei a zöldfelületi rendszernek. Megállapítható, hogy a természetési célú zöldfelületek, az erdő-, illetve mezőgazdasági módszerekkel művelt területek vannak túlsúlyban a település zöldfelületi rendszerében és a közjóléti és esztétikai célú zöldfelületek kiterjedése ehhez képest csekély.

Itt kell megemlíteni, hogy a külterületi zöldfelületi rendszer összeköttetése a községben túlnyomórészt megoldott, hiszen számos földút, kerékpárút és turista útvonal hálózta be a külterületet. A turista útvonalak, mezőgazdasági földutak a zöldfelületi hálózatosság, a természetvédelem és az idegenforgalom szempontjából egyaránt fontosak, ugyanakkor ezek jó része fátlan, így a biotekturális hálózat fejlesztésére még nyílnak további lehetőségek a településen.

A külső zöldfelületekről, az erdőkről, a mezőgazdasági területekről, a vízfelületekről és a tájkarakter területekről a tájhasználatot és tájszerkezetet értékelő fejezetekben részletesen írtunk, így az alábbiakban elsősorban a belterületi zöldfelületekkel foglalkozunk.



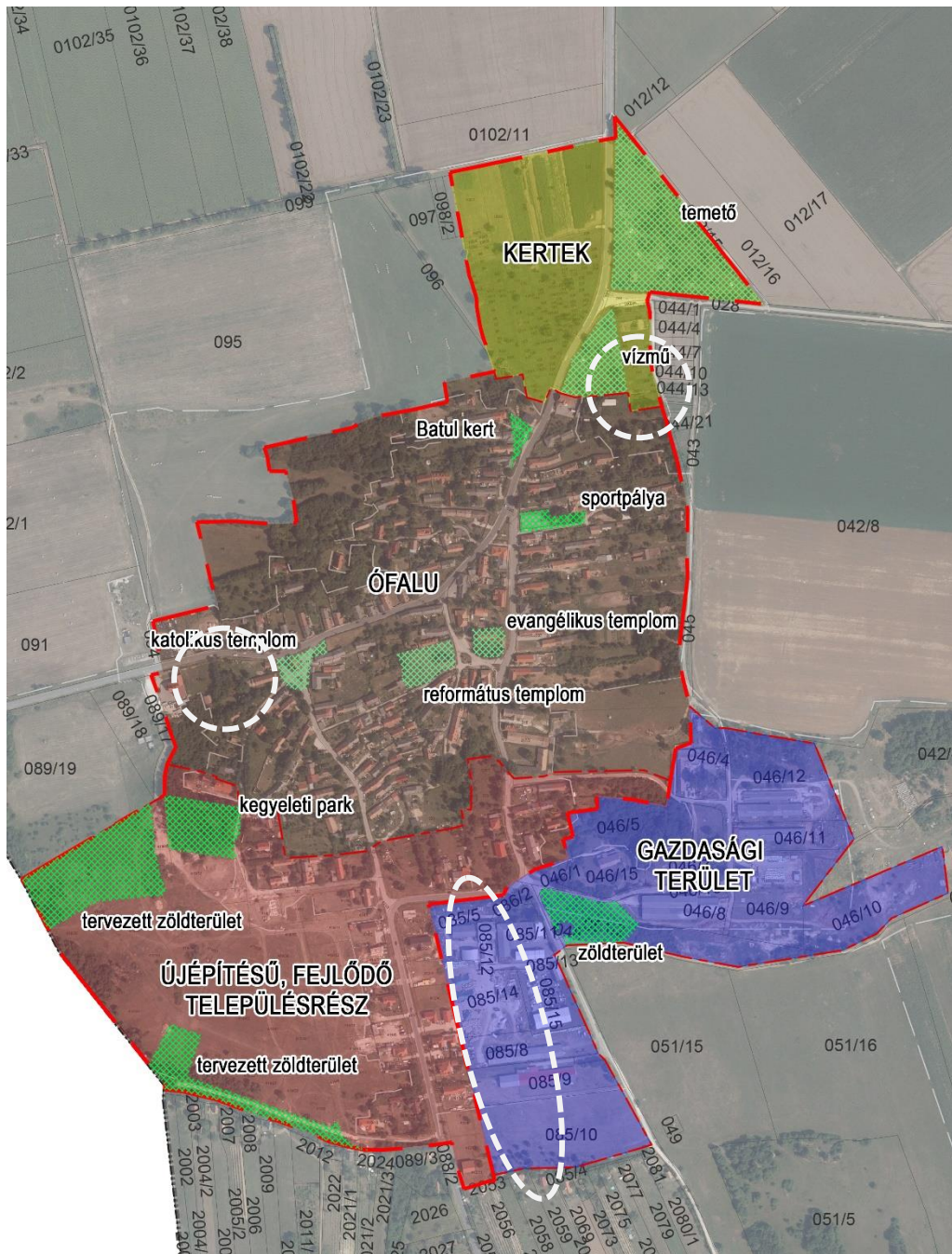
55. ábra: A változatos táji környezet nagymértékben hozzájárul Mencshely zöldfelületi rendszerének jó állapotához

### 1.16.1. A települési zöldinfrastruktúra hálózat elemei

A zöldfelületi rendszer a település klimatikus viszonyainak megőrzése, javítása érdekében döntően zöldfelületekből álló – hatása és térbeli elhelyezkedése alapján egy egységet képező – alrendszer. Mencshely – alacsony lélekszámából és belterületének kis kiterjedéséből adódóan - a lakóterületek zöldfelületein túl a zöldített közterületek csak alacsony arányban vannak jelen a zöldfelületi rendszerben.

Már több alkalommal kifejtésre került, hogy a község településszerkezete ma is őrzi a történeti kialakulásának nyomait, mely rendszert a zöldfelületek jellege és minősége is leköveti. Akárcsak a településszerkezetben, a zöldfelületi rendszerben is elkülöníthetjük az egyes települési egységeket:

- Ófalu településrész: Az archaikus bokros településszerkezetből adódóan valódi rekreációs funkcióval bíró zöldterületet ebben a településrészben egyáltalán nem találni. A régi időkben az ilyen jellegű közösségi terekre nem volt igény, csak a település három temploma körüli nagyobb szabad teresedések szolgálták ki a nagyobb közösségi gyülekezések területi igényét. Ezek ma részben vagy teljes egészben elkerítettek, közösségi rekreációs célt nem szolgálnak és növényállományuk is fejletlen, kertépítészeti szempontból nem értékelhető. Valószínűsíthetően a későbbi időszakban a Kossuth Lajos utca és a Fő utca kereszteződésének környékén alakult ki a településrendezési eszközökben jelölt két zöldterület: a Fő út közlekedési területének öblösödésében kijelölt „Batul kert”, valamint a 290 hrsz-on kialakított betonozott kispályás futball és kosárlabdapálya.
- Újépítésű, fejlődő településrész: A községtől déli irányban kijelölt új lakócélu fejlesztési területen már az országos építési követelményeknek megfelelő méretben és szerkezetben kerültek kijelölésre zöldterületek, amik az Ófalu zöldterületi ellátottságának hiányát is hivatott pótolni. Az itt kijelölt zöldterületek a tervekben biztosítják a megfelelő zöldfelületi elemeket, ám ezek tényleges megvalósítása még nem kezdődött meg. Egyedül a 419/32 hrsz-on kijelölt kegyeleti park tekinthető a funkciójának megfelelően ténylegesen kialakított zöldterületnek.
- Gazdasági terület: A terület mértani közepén a külterületi, nem önkormányzati tulajdonú 051/2 hrsz-ú ingatlan egy részén található egy nagyobb kiterjedésű, ténylegesen is közkerti funkciókkal rendelkező rendezett zöldterület.
- Kertek: Különleges helyzetű településrész, amely teljes egészében belterületbe vont, apróparcellás, korábban kertként művelt, mára javarészt egybefüggő gyepes beépítetlen alulhasznosított területként funkcionálnak, általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolva. A terület potenciális fejlesztési területként zöldfelületi szempontból hosszú távon veszélyeztetett, ám ezen a településrészen helyet kapó köztemető és a vízműterület jelentős zöldfelületű intézményterületekként hosszú távon biztosíthatják a kondicionáló zöldfelületet.
- Településkapuk: A belterület és a külterület határán, a községbe érkezők számára az első kapcsolódási pontot jelentik Mencshellyel. Jelenlegi állapotukban ezt a funkciót nem képesek betölteni. Rendezetlen, kaotikus környezetük nem kelt pozitív benyomást. Alakításuk nem csak esztétikailag fontos, de átmenetet és ökológiai folyosót is képezhetnek a belterület nagyobb zöldfelületei és a külterületen található zöldinfrastruktúra hálózat között. A nevezetes településkapuk helyzetét az alábbi ábrán fehér szaggatott körvonallal jelöltük.



**56. ábra: Zöldfelületek Mencshelyen**

A zöldfelületek hálózatosága nem értékelhető, a rendszerből hiányoznak a közterületeken húzódó zöldsávok és fasorok és a belterületet a külterületi nagyobb zöldfelületi rendszerrel összekapcsoló erdősávok, fasorok is teljes mértékben hiányoznak.

#### **1.16.2. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó zöldinfrastruktúra elemek**

##### **Lakóterületi zöldfelületek**

A belterületen elsősorban a közterületek zöldfelületei voltak a vizsgálat tárgyai, ugyanakkor szerkezeti szinten megvizsgáltuk a magánkerteket is. A település bokorszerű szerkezetét egyértelműen lekövezték a telkek beépítései és zöldfelületei. A katolikus és az evangélikus templom körül kialakult két nagyobb sűrűsödés körül meglehetősen széles, egybefüggő zöld sáv alakult ki a kertekből, gyümölcsösökből, telekvégi fás területekből, ami szerkezeti és kondicionálási szempontból is jelentős



érték. A kertek stílusa és minőségi formáltsága még egyértelműen tükrözi a falusias hangulatot, A településen jellemzően együtt vannak jelen a pihenő- és a háztáji kertek, ám az állattartás hagyománya már nem számottevő.

#### Fasorok, zöldsávok

A belterületi zöldfelületi rendszer jelentős részét a közterületeken található zöldsávok és a bennük elültetett cserje- és fasorok adják. E tekintetben Mencshelyen igen nagy hiányosság, hogy ezek a fontos zöldinfrastruktúra elemek teljességgel hiányoznak a településről. Telepítésre a településen átvezető fő közlekedési útvonalak mentén lenne lehetőség, ahol egy-egy ingatlan előtt találni a lakosság által elszórtan telepített facsoportokat. A jellemzően szűk lakóutcákon erre a legtöbb esetben nincs elegendő szélességű rendelkezésre álló zöld sáv.



**57. ábra: Jellemző utcakarakter a széles, fő közlekedési útvonalakon (fent) és a keskeny mellékutcákon (lent) (saját felvétel)**

#### Zöldterületek

Mencshely hatályos településrendezési eszközeiben kijelölt zöldterületek csak egy kis része felel meg a valóságban is meglévő, ténylegesen zöldterületként is használt területeknek.

#### Kossuth Lajos utcai sportpálya és játszótér

A 290 hrsz-on kialakított futball és kosárlabda pálya ténylegesen közösségi rekreációs funkciót tölt be. Zöldfelületi szempontból a telek felét elfoglaló betonburkolat nem értékelhető, de a terület hátsó részében kialakított, pihenő padokkal ellátott része rendezett, növényzettel megfelelően ellátott.





**58. ábra: Sportpálya és játszótér (saját felvétel)**

Kossuth Lajos utca déli végén lévő közkert

A külterületi 051/2 hrsz-on kijelölt zöldterület egy vízműterületet ölel körbe. Jelenleg magántulajdonban áll, mégis rendezett zöldterület hatását kelti az itt elhelyezett sétaút, információs tábla és egy-egy különlegesebb növénykiültetés révén. A terület közösségi rekreációs funkciókkal való bővítése, elhanyagolt, gyomosodó növényzetének fejlesztése és a terület valóban közösségi (önkormányzati) tulajdonba történő átadása javasolt.



**59. ábra: Kossuth Lajos utcai vízmű körüli zöldterület (saját felvétel)**  
„Batul-kert”

A Fő utca mentén a 75/6 hrsz-on kijelölt zöldterület, ami valószínűleg egy korábbi tervezés eredményeként, a jogszabályban rögzített megfelelőségi mutatók teljesítése érdekében került a tervekbe. Ténylegesen a közút kiszélesedésével létrejövő, a lakóterületek előtti szélesebb zöldsávról van szó ami sem most, sem a jövőben nem képes valódi közösségi zöldterületi funkciót betölteni, így a zöldterület megszüntetése javasolt. Helyébe az 1 és 2 hrsz-on önkormányzati tulajdonban levő Hősi emlékmű körüli gyepes, fás emlékparkot javasolt zöldterületbe sorolni.





**60. ábra: „Batul-kert” (balra) és a hivatal előtti emlékkert (jobbra) (saját felvétel)**

#### Tervezett zöldterületek

Az újépítésű, fejlődő településrészekben két különálló, 5.480 m<sup>2</sup> és 11.370 m<sup>2</sup>-es kiterjedésű új zöldterület került kijelölésre.

Előbbi részben a közelmúltban kiépített feltárási úton lett kijelölve, így ténylegesen csak cca. 2.070 m<sup>2</sup>-es területen tud érvényesülni, amennyiben a jövőben ténylegesen kialakítják. A második, nagyobb kiterjedésű zöldterület az új lakófejlesztés északi határán található, teljesen lezárva az ilyen irányú későbbi fejlesztéseket. Mindkét zöldterület a Mencshely és Óbudavár közötti természetes zöldinfrastruktúra-hálózat összekötő elemeként funkcionáló zöldsávon lett kijelölve. A légifotók tanúsága szerint a területeken a korábban meglévő fás állomány – a kisebb területen az útépités miatt, a nagyobb területen ismeretlen okokból – letermelésre került, így jelen pillanatig a papíron zöldterületként jelölt helyszíneken az ökológiai állapot jelentősen romlott.

E folyamat megakadályozása érdekében javasolt a zöldterületek újragondolása: az útépitéssel igénybevett zöldterület pótlása és a területek legalább egy részének az zöldinfrastruktúra-hálózatban betöltött szerepnek jobban megfelelő védelmi célú erdőterületbe sorolása a jogszabályok által nyújtott keretek között.



**61. ábra: Tervezett zöldterületek és környezetük a jelenlegi állapotukban (2023)**

Jelentős zöldfelületi intézmények

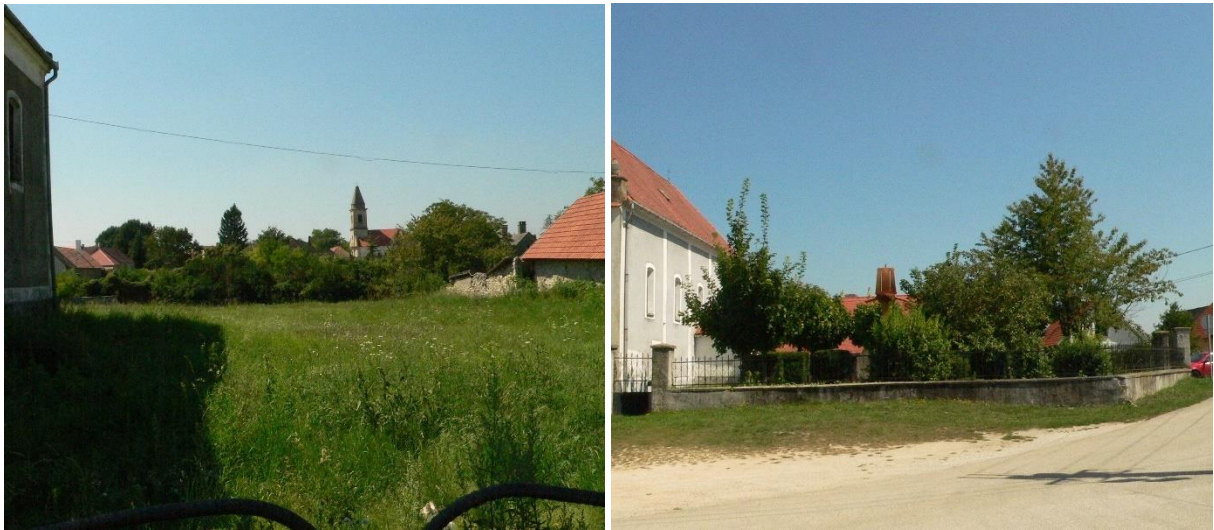


### Templomok kertje

A község három működő templommal rendelkezik, melyek különleges hangulatot kölcsönöznek a Balaton-felvidéki kis településnek. A templomok környéke – a katolikus templomot kivéve – elkerített, nagyobb önálló telekkel rendelkezik, mely kiemeli az épületeket. Mindhárom templom környezetében szükséges a növényállomány minőségi fejlesztése, a zöldfelületek közösségi funkciókkal való bővítése.



**62. ábra: Katolikus templom körüli elaprózott zöldfelületek (balra), református és evangélikus templom közötti fátlan tér (jobbra) (saját felvétel)**



**63. ábra: Református templom „kertje” (balra), evangélikus templom parkja (jobbra) (saját felvétel)**

### Temetők

A község északi településrészén kialakított temető és a délnyugati településrészen a Petőfi Sándor utcában található kegyeleti park területe megfelelően kialakított, fásított. Jelenleg nem szorulnak beavatkozásra.

### Vízmű területe

A község északi településrészén, a temető szomszédságában található nagyobb kiterjedésű vízmű területe nagy zöldfelületi arányú, fásított. Jelenleg nem szorul beavatkozásra.





**64. ábra: Temető (fent) kegyeleti park (balra lent) és vízmű területe (jobbra lent)(saját felvétel)**

#### Településkapuk

Mencshelyt összesen három irányból közelíthetjük meg. Nagyvázsony és Óbudavár felől „pontoszerű”, rövid felfutású kapuhelyzetet találunk, míg Dörgicse felől az erdei mélyútból kiérkezve rögtön egy hosszan vezetett utcakép tárul fel kapu gyanánt a településre érkezőknek. Mindhárom vizuálisan erősen terhelt, jelentős felújításra szoruló terület.

#### Nagyvázsonyi kapu:

A kapuhelyzet pozitívuma, hogy a református és evangélikus templomok tornyaira vezet rá a tekintetet, amit azonban a kaotikus környezet nem hagy érvényesülni. A vízmű terület koszos, műanyag hatású építménye, a gazos kerítésvonal, a régi ABC oldalfalán maradt feltűnő reklámfestés, az út jobb oldalán lévő látszólag használaton kívüli, befejezetlen féltetős épület és a tornyokkal konkuráló telefonvezeték oszlopai rontják az összképet. A vízműterület és az ABC oldalfalának növényzettel való takarásával, a féltetős épület bontásával és a mögötte lévő gémeskút körüli „Batul-kert” kialakításával és a vezetékek földkábeles kiváltásával rendezett, hívogató településkapu alakulhatna ki.





**65. ábra: Nagyvázsonyi településkapu (saját felvétel)**

Óbudavári kapu:

Az óbudavár felől érkezőknek feltáruló kapu némileg kedvezőbb képet mutat. A tömör kőutánzatú téglakerítések esztétikailag megfelelőek (bár a településen egyáltalán nem jellemző a tömör kerítések alkalmazása), de a léptékében túlzó családi ház épülettömege és a növényzet hiánya itt is szembetűnő. Szintén nem esztétikus látvány a nagyobb ülésmagasságú autókról, autóbuszokról még így is látható autóröncs elemek és felhalmozott építőanyagok, gyepen parkoló autók sokasága.

A településkapu fejlesztésére elsősorban a cserje- és fatelepítés adható javaslatként, de szintén fontos lenne az út menti ingatlanok funkciójának megváltoztatása és egy rendezett, falusias hangulatú utcakép kialakítása.



**66. ábra: Óbudavári településkapu (fent) és a kőkerítések mögötti roncstelep (balra lent) és használtautó udvar (?) (jobbra lent) (saját felvétel)**

Dörgicsei településkapu:

Legegységesebb, legkedvezőbb arcát a Dörgicse felől érkezők számára mutatja a település. Az erdőből kiérkezve feltáruló utca összességében harmonikus kertvárosi hangulatot idéz, amit csak a

pontszerűen fel-felbukkanó, nem odaillő épületek (fekete konténerház), távolabbi harsány homlokzati színű gazdasági épületek, idegen funkciók (gazdasági telephely udvara).

Javaslatként itt is az egységes fasor telepítés, a funkcióváltás és az arculati kézikönyvnek, településképvédelmi rendeletnek megfelelő lakóépületek építése fogalmazható meg.



**67. ábra: Temető (fent) kegyeleti park (balra lent) és vízmű területe (jobbra lent)(saját felvétel)**

### **1.16.3. Zöldfelületi ellátottság értékelése**

A település belterülete az archaikus településszerkezetnek köszönhetően zöldterületekben igen szegény. Tényleges zöldterületi funkciókkal nem bíró, közlekedési területek melletti szélesebb öblösödésekkel és keskeny, hosszan elnyúló, önkormányzati tulajdonba kerülő lakótelkek zöldterületté minősítésével találkozhatunk. Ehhez társulnak a templomok környezetei, melyek tágasabb beépítetlen területtel, de jelenleg rekreációs funkciókkal, illetve esztétikai és ökológiai értékkel bíró növényzettel nem rendelkeznek. Az utcákban fasorokkal nem találkozhatunk, azonban egyes utcákban keskeny zöldsávokkal igen, melyeken rendszerint csak rövidre nyírt gyeppel nő.

Mencshelyen – hacsak a templomok környezetét nem tekintjük annak – közösségi célú nagy kiterjedésű zöldterületek nem találhatók, amelyek adott esetben lakossági rendezvényigényeket is méltón ki tudnának szolgálni. Ennek ellenére a TEIR adatbázis adatsorából leolvasható statisztika szerint a zöldfelületi ellátottság a településen megfelelő, ami az alacsony lakosságszámból ered.

**10. táblázat: Egy lakosra jutó önkormányzati tulajdonú zöldterület Mencshelyen (forrás: TEIR adatbázis)**

Év	m <sup>2</sup>
2006	5,42
2008	5,86
2010	5,72
2012	6,1

2014	6,54
2016	n.a.
2018	6,13
2020	5,46
2021	5,23

A településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületek összterülete eléri 2,79 hektárt, amibe a 19. táblázatban bemutatott adathoz képest beletartoznak azon zöldterületek is, amelyek a földhivatali nyilvántartás szerint még nem az önkormányzati törzsvagyron részei. Ezt az értéket Mencshely közel 300 fős lakosságára vetítve már rendkívül magas, 93 m<sup>2</sup>/fő zöldfelületi ellátottsági értéket, ami azonban a már bemutatott módon ténylegesen használható zöldterületeket nem jelent. További probléma, hogy ezeknek a tervekben kijelölt zöldterületeknek az elhelyezkedése decentralizált. Elsősorban a külső, jellemzően még nem beépített területrészekre szorul, ezáltal a ténylegesen lakott ófalusi területekről a zöldterületek elérése rosszabb.

#### **1.16.4. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái**

Mencshely zöldfelületi ellátottsága jó, zöldfelületeinek elhelyezkedése azonban nem ideális, felszereltségük és gondozottságuk elmarad a kívánttól. A zöldfelületi elemek rendszeres fenntartása és a közterületi elemek karbantartása mellett a zöldfelületi rendszer jó állapota megőrizhető. A vizsgálati részben említett vizuális és ökológiai konfliktusokra válaszul a zöldfelületi elemek minőségi fejlesztésére az alábbiakat javasoljuk:

- Alapvető hiányosság a belterületi utcák növényesítésének elmaradása. A belterületi utak mentén, ahol a zöldsávok szélessége arra lehetőséget biztosít, ott egységes fasorok telepítendőek. Más utcákban javasolt a cserjesávok, évelőágyak ültetésének szorgalmazása.
- Az új településrészeket javasolt a zöldfelületi rendszerbe bekapcsolni. Ehhez a már említett egységes fa- és cserjesávok telepítése, valamint a külterületi irányába az ökológiai igényeket is kielégítő szélességű véderdősávok, beültetési kötelezettséggel érintett telekrészek kialakítás a legjobb mód.
- Javasolt az önkormányzati hivatal előtti emlékkert zöldterületté minősítése, továbbá a Batul-kert és a templomkertek, templomok körüli terek zöldfelületi fejlesztése, amivel az ófalu minőségi és mennyiségi zöldfelületi hiányosságai némileg ellensúlyozhatók.
- Kiemelkedő érték, hogy az önkormányzat a lehetőségeihez mérten számos helyen kisebb zöldbe ágyazott pihenőhelyeket, találkozóhelyeket alakított ki, amely jó példa folytatását csak szorgalmazni lehet.
- Napjaink klímaváltozása során nagy esőzésekkel kell számolni a zöldfelületek fejlesztése, fenntartása során. Javasolt a felújítások, zöldsávok fejlesztése során figyelembe venni a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás és a vízvisszatartás elveit.
- A településkapuk megfelelő kialakítására gondot kell fordítani, amelyet a településtervezésben új zöldterületek kijelölésével, a konfliktust okozó funkcióváltásokat kieszakozó szabályozással lehet elősegíteni.



## 17. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Ktv.) 46. § (1) b) pontja szerint a települési önkormányzatoknak a Nemzeti Környezetvédelmi Programra alapozva és a település rendezési tervével összhangban illetékességi területükre önálló települési környezetvédelmi programot kell kidolgozniuk, amelyet a képviselő-testületnek/községi ülésnek jóvá kell hagynia.

A programot szükség szerint - de legalább két évente – felül kell vizsgálni (IV Nemzeti Környezetvédelmi Program). Mencshely településre Nagyvázsonnyal és Pula községekkel közös Települési Környezetvédelmi Program készült a 2018-2023-as időszakra. Az alábbiakban ennek a programnak a megállapításait közöljük, jelölve az E-TÉR adatszolgáltatás keretében nyújtott azóta esetlegesen frissült adatokkal:

### Talaj

Mencshely területén találhatunk mind jó minőségű termőterületeket, mind pedig szőlő termőhelyi kataszteri területeket, amelyeket mind mennyiségileg, mind minőségileg védeni kell!

A település részletes talajtani adottságait A táji és természeti adottságok vizsgálata fejezet Talaj alfejezeteiben részleteztük.

Mencshely közigazgatási területe összesen 1262,80 ha, melynek 91,5%-a (1155,98 ha) termőterület. Ebből mezőgazdaságilag hasznosított 58,21%, azaz 735,09 ha.

A község közigazgatási területének keleti részét kis részben (21,72 ha) érinti a Vászoly községi vm. ivóvízbázis védőterülete, továbbá a geológia fejezet ábráján bemutatott a felszín alatti mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények miatt a 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés ab), és ba) pontjaiban foglalt nitrátérzékeny területek közé tartozik (a település közigazgatási területének legalább 10%-ában érintett).

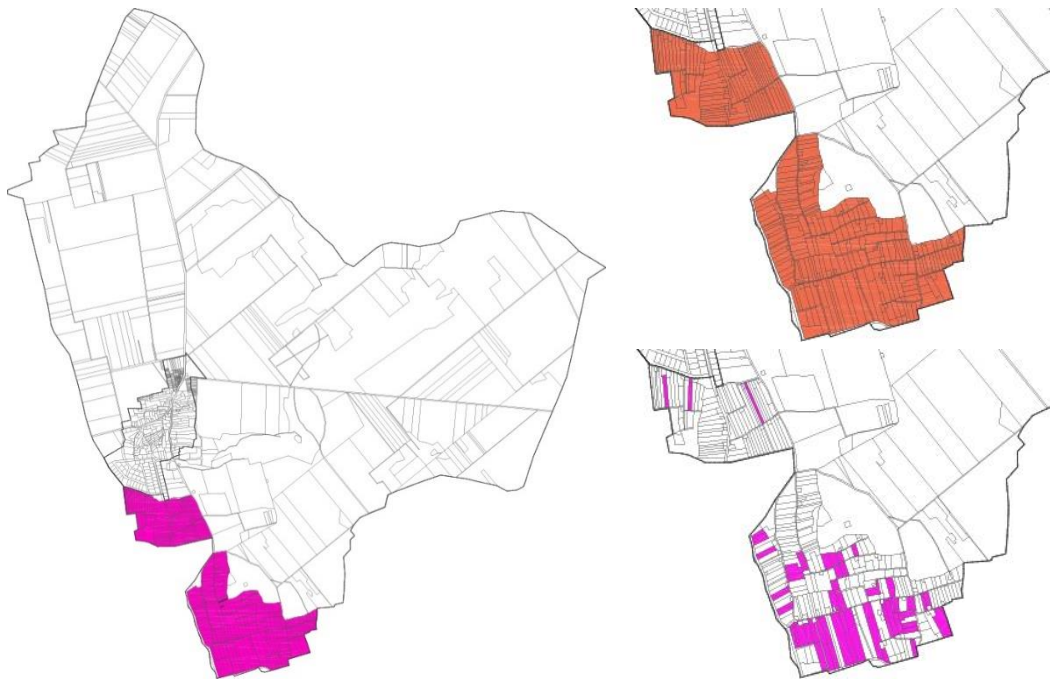
Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát és minőségi osztályát tartalmazza a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály adatszolgáltatása alapján:

**11. táblázat: Átlagosnál jobb minőségű termőföldek Mencshely területén.**

Művelési ág	Átlagosnál jobb minőségi osztályok	Terület (m <sup>2</sup> )
gyümölcsös	2	560
kert	2, 3	30 136
szántó	2	1 625 830
szőlő	1	74 653
legelő	2	260 108
rét	4	158 963
		<b>2 150 250</b>

A községben az átlagosnál jobb minőségű termőterületek összterülete 215,03 hektár, ami a település közigazgatási területének 17%-át, a mezőgazdaságilag hasznosított területeknek egy kisebbik részét, 29,25%-át teszik ki.

Talajvédelmi szempontból kiemelendők még a szőlő és gyümölcs termőhelyi kataszteri területek. Gyümölcskataszteri terület a NÉBIH adatbázisa szerint Mencshelyen nem található.



**68. ábra: Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete balra és a VINGIS nyilvántartás szerinti I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri területek lehatárolása (2022. november 28-i záródátum) jobbra fent, valamint a VINGIS szőlő ültetvények a Hegyközségek Nemzeti Tanácsának adatszolgáltatása alapján jobbra lent (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére (továbbiakban: BKÜK TrT) egyedileg meghatározott borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét vezette be, amelybe a szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területek tartoznak. E területeken hosszú távú cél a minőségi szőlő- és bortermő területek védelme. Az E-TÉR adatszolgáltatásban található VINGIS nyilvántartás szerinti szőlőtermőhelyi kataszteri területek a BKÜK TrT övezetével teljes mértékben egybe esik, továbbá az adatszolgáltatásból kiderül, hogy Mencshelyen kizárólag I. osztályú szőlő termőhelyi kataszteri területek találhatók. A Hegyközségek Nemzeti Tanácsának adatszolgáltatása alapján Mencshelyen a szőlőültetvényként 2022.06.22-ii záródátumig nyilvántartott ingatlanok száma mindössze 50 db, az összterülete 168.361 m<sup>2</sup>. A szőlő termőhelyi kataszteri területek a település közigazgatási területének 6,2%-át (78,20 hektár) teszik ki.

#### Felszín alatti vizek

A térségben összefüggő talajvízszint a völgytalpakon 2-4 m mélységben, a völgyekben 4-6 m mélységben található. Kémiai jellege kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, keménysége 25n<sup>o</sup> körüli vagy ez alatti. Mennyiségük nem számottevő. A rétegvizek mennyisége nem jelentős, az artézi kutak száma alacsony. Mivel a település a Balaton üdülőövezetének határterületén fekszik, a vízminőség-védelem fokozottan igényelt (Dövényi, 2010).

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat talajvíztérképe alapján Mencshely talajvízmentes területnek minősül.

A jól karsztosodó mészkő és dolomit könnyen elnyeli a ráhulló csapadékvizet, mely a repedések mentén beszivároghat tiszta karsztvízként tárolódik. A karsztvizek a hegyek lábánál karsztforrásként lépnek a felszínre, és gyors folyású sédeként táplálva futnak a Balaton irányába. (Futó-Mesterházy, 2013) Az E-TÉR adatszolgáltatása szerint Mencshely igazgatási területén az alábbi védett források találhatók:

**12. táblázat: Védett források Mencshely közigazgatási területén.**

Forrás neve	EOV koordináta	Érintett HRSZ
Ódor-tó forrása	Y: 546 910, X: 180	0103/11

	713	
Ragonyai-forrás	Y: 549 279, X: 180 209	015/6
Téglaházi forráscsoport	Y: 547 657, X: 181 031	08/5
Ragonyai völgyfő- forrás	Y: 549 291, X: 180 185	015/6
Púpos-kút	Y: 546 328, X: 180 597	0102/3

#### Felszíni és a felszín alatti vizek

A település vízrajzát A táji és természeti adottságok vizsgálata fejezet Felszíni és felszín alatti vizek alfejezeteiben részleteztük.

Mencshely közigazgatási területén 4 felszíni- és 4 felszín alatti víztest osztozik. A településen állandó állóvíz, vízfolyás nem található. Időszakos víztestként a 014/3,8-10 hrsz-ú ingatlanokon, összesen 10,14 hektár kiterjedéssel jelen lévő ex lege védett láp nevezhető, amelyből a Kú-völgyön keresztül időszakos vízfolyás indul Dörgicse irányába. Ezen kívül a település csapadékvíz-elvezető rendszerei mentén alakulhatnak ki kisebb időszakos vízfolyások.

#### Felszíni vizek

A térség gazdag vízrajzi adottságai ellenére Mencshelyen nem halad át állandó vízfolyás. Időszakos vízfolyások a völgyekben és külterületi árkokban alakulhatnak ki. Természetes nyílt vízfelület a Mencshely közigazgatási területén nem található.

A Balaton közvetlen vízgyűjtő terület alegység vízgyűjtő-gazdálkodási terve szerint Mencshely területén négy felszíni víztest osztozik:

**13. táblázat: Felszíni víztestek vízgyűjtő területei Mencshely közigazgatási területén.**

Azonosító	Víztest neve	Víztest típus
AIH049	Balaton	síkvidéki - meszes - nagyon nagy felületű - közepes mélységű - állandó vízborítottságú
AOC876	Vázsonyi-Séd alsó	dombvidéki – közepes esésű – meszes – durva és közepes-finom mederanyagú – közepes vízgyűjtőjű
AOC877	Vázsonyi-Séd felső	dombvidéki – közepes esésű – meszes – durva és közepes-finom mederanyagú – kicsi vízgyűjtőjű
AEP861	Örvényesi-Séd és mellékága	dombvidéki – közepes esésű – meszes – durva és közepes-finom mederanyagú – kicsi vízgyűjtőjű

Az E-TÉR adatszolgáltatással kapott előzetes tájékoztatása szerint Mencshely község közigazgatási területének keleti részét kis részben (21,72 ha) érinti a Vászoly községi vm. ivóvízbázis védőterülete.

Mencshely község szennyeződés-érzékenységbesorolása a felszíni vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban FeViR.) 7.§ (4) bek. alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszíni vizek állapota szempontjából a nyílt karsztos, fokozottan érzékeny, sérülékeny környezetű vízbázis területén helyezkedik el.

A VKI vízfolyásonként az országos törzshálózat keretében írja elő a mintavételek helyét, és annak gyakoriságát, és meghatározza felszíni víz minősítésének szempontjait.

**14. táblázat: Felszíni vízfolyások minőségi állapota a települések környezetében (forrás: Környezetvédelmi Program)**

Víztest név	Víztest kategóriája	Biológiai elemek szerinti állapot	Biológiai elemek állapot megbízhatósága	Fizikai-kémiai elemek szerinti állapot	Fizikai-kémiai minősítés megbízhatósága	Hidromorfológiai elemek szerinti állapot
Vázsonyi-Séd alsó	természetes	mérsékelt	közepes	mérsékelt	alacsony	kiváló
Vázsonyi-Séd felső	erősen módosított	jó	közepes	n.a.	n.a.	mérsékelt
Víztest név	Ökológiai minősítés	Ökológiai minősítés megbízhatósága	Kémiai állapot	Kémiai állapot megbízhatósága	Integrált állapot	Integrált állapot megbízhatósága
Vázsonyi-Séd alsó	mérsékelt	közepes	jó	alacsony	mérsékelt	közepes
Vázsonyi-Séd felső	jó	közepes	n.a.	n.a.	jó	közepes

A vizsgált víztestek „integrált minőségi állapota a VKI szerinti „jó” minősítést csak egyedül a Vázsonyi-Séd felső vízfolyás szakaszánál éri el. A településeken folytatott helytelen mezőgazdasági gyakorlat diffúz szennyezést okozhat. Az állattartás, a helytelen trágyázási szokások (gyepek, kiskertek), a szikkasztás, az illegális hulladéklerakás, és mindezekkel egyidejűleg a csapadékvíz elvezetés megoldatlansága, illetve a minél gyorsabb vízelvezetésre való törekvés diffúz szennyezést eredményez, amely egyaránt veszélyezteti a felszíni és a felszín alatti vizeket.

#### Felszín alatti vizek

A település területét érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása megtalálható a Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről szóló 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban és mellékleteiben. A Kh. nyomán készült Vízügyi Geoinformatikai Portál és a Balaton közvetlen vízgyűjtő terület alegység vízgyűjtő-gazdálkodási terve szerint Mencshely területén négy felszín alatti víztest osztozik:

**15. táblázat: Felszín alatti víztestek Mencshely közigazgatási területén.**

Azonosító	Víztest kód	Víztest neve	Víztest típus	Vízadó típus
AIQ542	h.4.1	Dunántúli-középhegység - Balaton északnyugati-vízgyűjtő	hegyvidéki	vegyes
AIQ490	h.4.2.	Balaton-felvidék	hegyvidéki	vegyes
AIQ541	sh.4.1	Dunántúli-középhegység - Balaton északnyugati-vízgyűjtő	sekély hegyvidéki	porózus
AIQ489	sh.4.2	Balaton-felvidék	sekély hegyvidéki	porózus

Mencshely község a felszín alatti vizek védelméről alkotott 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású település.

Mencshely közigazgatási területét nem érinti az MaTrT-ben meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete. A BKÜK TrT-ben kijelölt Vízerózióknak kitett terület övezete azonban 67,98 ha (5,4%) területen érinti a települést. Az övezettel érintett területeken az MvM rendelet 12.§-a szerinti szabályokat érvényesíteni szükséges.

Az E-TÉR adatszolgáltatása szerint Mencshely igazgatási területén az alábbi védett források találhatók:

**16. táblázat: Védett források Mencshely közigazgatási területén.**

Forrás neve	EOV koordináta	Érintett HRSZ
Ódor-tó forrása	Y: 546 910, X: 180 713	0103/11
Ragonyai-forrás	Y: 549 279, X: 180 209	015/6



Téglaházi forráscsoport	Y: 547 657, X: 181 031	08/5
Ragonyai völgyfő- forrás	Y: 549 291, X: 180 185	015/6
Púpos-kút	Y: 546 328, X: 180 597	0102/3

A felszín alatti vizek szempontjából szennyező forrást az alegység vízgyűjtő gazdálkodási terve Mencshely területén nem jelöl meg, ugyanakkor

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet szerint a felszín alatti mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények miatt a Balaton vízgyűjtőterülete, s így a község teljes területe, nitrátérzékeny területnek minősül.

Levegőtisztaság és védelem

Mencshely község területén nem található állandó, az OMSZ által létesített mérőhálózat, így a légszennyezettségi adatok pontos meghatározása nehézségbe ütközik. Az akkreditált levegőmintavételezés és kiértékelés nagy költséggel jár, csak különösen indokolt esetben, havária esetén indokolt.

A Veszprém Váregyei Kormányhivatal tájékoztatása szerint Mencshely a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába (az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat) sorolt település. A rendelet alapján a település szennyező anyagok szerinti típusa:

**17. táblázat: Levegőterheltségi szintek Mencshelyre érvényes zónában.**

kén- dioxid	nitrogén- dioxid	szén- monoxid	PM <sub>10</sub>	benzo l	talaj közeli ózon	PM <sub>10</sub> arzén (As)	PM <sub>10</sub> kadmium (Cd)	PM <sub>10</sub> nikkel (Ni)	PM <sub>10</sub> ólom (Pb)	PM <sub>10</sub> benz(a) pirén (BaP)
F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. számú melléklete az egyes zónák típusait az alábbiak szerint határozza meg:

- D - azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3-6. sorában szereplő anyagok esetében a célérték között van.
- E - azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
- F - azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
- O-I - azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

A településen levegőminőség terhelés csak a közúti közlekedésből és téli időszakban a lakossági fűtésből származnak.

Zaj- és rezgésterhelés

Mencshely esetében a zaj- és rezgésterhelés elsődlegesen a közlekedésből adódó forgalmi terhelésből származik. A belterületen belül, a lakóterületek közé ágyazódva kisebb telephelyek találhatók.

18. táblázat: Telephely engedélyes vállalkozások Mencshelyen

Üzemeltető	Objektum,	Természetes cím	Helyrajzi
------------	-----------	-----------------	-----------

	tevékenység		szám
N.A.	Gépműhely	8271 Mencshely Kossuth u. 20.	N.A.
N.A.	Kannatöltő üzem	8271 Mencshely Halomhegy u.	N.A.
Generál-Kor BT.	Építőipari telephely	8271 Mencshely Petőfi S. u. 36.	N.A.
N.A.	hulladékkezelő telep	8271 Mencshely külterület	N.A.
Észak-Balatoni Üzemig.	szennyvíziszap komposztáló telep	8271 Mencshely külterület	N.A.
Elmolight Bt	komposztáló telephely	8271 Mencshely külterület	039/7
Leitold Róbert Imre	Állattartó telep (szarvasmarha)	8271 Mencshely Külterület	N.A.
Sf-Soepenbergt KFT.	Takarmány-alapanyag gyártó telephely	8271 Mencshely Külterület	085/8, 085/15
To-Fém Kft.	Fémszerkezet gyártó üzem	8271 Mencshely Külterület	N.A.
N.A.	Lakatos műhelycsarnok	8271 Mencshely Külterület	N.A.

\* A táblázat az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (<http://web.okir.hu/sse/?group=EHIR>) nyilvántartásának adatait mutatja.

A vizsgálat készítésekor Mencshelyre készült zajtérképek nem álltak rendelkezésre, így a lakóterületeket érintő konkrét zajhatásokról nem lehetett megállapítást tenni. Az ipari- és mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos zajártalom, lakossági panaszbejelentés nem ismert a településen. A zajvédelmi fejezetében a szabályozási feltételeket – amennyiben a település esetében releváns – meg kell határozni (pl. beépíthetőség, zajforrások maximális hangteljesítményszintje, védőtávolság stb.)

Mencshelyen potenciális felszínmozgás-veszélyes területek nem ismertek, így a rezgésterhelés szempontjából további vizsgálatok, korlátozások nem indokoltak.

#### Sugárzás védelem

Mencshely területének figyelembe veendő közelségében nem található atomenergiailag létesítmény és a hatályos ágazati elhatározás szerint ilyen létesítmény létrehozását vagy hely kijelölését a község közelében nem tervezik.

#### Hulladékkezelés

Mencshely község területén a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást a PROBIO Balatonfüredi Településüzemeltetési Zrt. végzi az Észak-Balatoni Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. tagjaként. Hulladéklerakó üzemeltetője az Észak-Balatoni Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft., helyszíne a Királyszentistváni Hulladékkezelő Telep.

Mencshely településen 2017-ben 54,2 tonna /év volt. a lakosságtól elszállított települési szilárd hulladék mennyisége. A lakosságszám, a keletkező hulladék mennyisége és aránya alapján megadható a hulladéktermelési lakos-egyenérték mutató, amely a területen 133 kg/lakos/2017. év körül alakult (országos viszonylatban kedvező érték).

A hulladékszállítás heti egy alkalommal történik, szerdánként. Havonta egy alkalommal biztosítják a szelektív hulladékok (műanyag, papír és fém-csomagolási hulladék) elkülönített, házhoz menő begyűjtését és elszállítását minden hónap negyedik péntekén. 2017-ben a begyűjtött lakossági szelektív hulladék mennyisége Mencshelyen 3,4 tonna volt.

Évente egy alkalommal tartanak lomtalanítást. Hulladékudvar a településen nem üzemel. Az üveg hulladék begyűjtésére található külön hulladékgyűjtő sziget a Fő utcában. Zöldhulladék szervezett begyűjtése nem történik.

Mencshelyen a legnagyobb és az egyetlen hulladékkezeléssel foglalkozó cég az INNOWEST Kft. /Elmolight Bt., amely külterületen a 039/7 hrsz-ú ingatlanon üzemeltet komposztáló üzemet, évi cca. 300 000 kg mennyiségben kezelt hulladékkal.

#### Szennyvízkezelés:

A szennyvízelvezetés, -tisztítás és -kezelés szolgáltatója a Bakonykarszt Zrt. A térségre készült vízgyűjtő-gazdálkodási tervben szereplő információk alapján a nagyvázsonyi szennyvízelvezetési agglomeráció kiépült, de a rákötések arányának további növelésével kell csökkenteni a diffúz terhelést (Nagyvázsony, Tótvázsony, Barnag, Hidegkút, Mencshely, Pula, Vöröstó) településeken, ami még mindig érzékelhető a felsorolt településeken.

19. táblázat: Közcsatornán elvezetett összes szennyvíz mennyisége

Év	m3 ezer
1990	0
2004	5
2008	6
2012	6
2014	6
2018	8
2021	11,6

#### Veszélyes hulladékok:

A településen található telephelyeken veszélyes hulladék nem keletkezik (TEIR: 2021-es adat). A már említett balatonfüredi telephelyen van lehetőség veszélyes hulladék kezelésére.

#### Illegális személtalálás:

Terepi bejárásaink során több helyen, főként az erdőterületeken talákoztunk illegális hulladék lerakással.

#### Vizuális környezetterhelés

A Balaton-felvidék egyik legjobb fekvésű településeként Mencshely összességében kedvező esztétikai képet mutat. A domborzati, geomorfológiai adottságok változatossága révén igen vonzó, a jellegzetes, szőlőheggyel tűzdelt balaton-felvidéki kultúrtáj képét itt is tetten érhetjük.

Tiszta, rendezett kép fogad mind a belterületi utcákon, mind a tájban futó földutakon sétálva. A település képe és a környező tájhasználat szinte teljes egészében megtartotta hagyományos jellegét, túlnyomó többségben jó példákat láthatunk az utcaképek, és egyes megújuló, vagy újonnan létesített épületek terén is.

A térség tájkarakterét meghatározó tájelem, a szőlőhegyek képe Mencshely esetében nem érvényesül olyan erősen, mint másutt. A Halom-hegy környéki szőlősök a település túlnyomó többségéből nem érzékelhető, azt inkább Dörgicse és Óbudavár felől lehet legjobban megcsínálni. A szőlőhegyi tájrészlet kis részleteiben a mai napig autentikus hangulatot sugároz, a védett műemlék préházak mellett számos helyi védelemre javasolt épület, illetve az egyedi tájértékek között jegyzett objektum gazdagítja a tájat.

Sajnos helyenként lehangoló látványt nyújtanak a felhagyott, vagy gazos, elbozótosodott ültetvények, illetve a környezetbe egyáltalán nem illő túlépített nyaralók és medencés lakóházak, melyek esetében egyértelműen tájképszennyezésről beszélhetünk. Az épületek amellet, hogy közvetlen környezetükhöz nem illeszkednek – attól eltérnek, arányaikkal, formájukkal, méreteikkel kilógnak a sorból, vagy egyedileg beékelődve egy adott beépítetlen területbe onnan zavaróan kiemelkednek – a távlati látványképet is nagyban befolyásolják. Dél felől, a tó irányából az emelkedő térszínen haladva a szemünk megakad, megszakítja a harmonikus képet, érzetet. Hasonló a helyzet

„felülről” nézve is, hiszen az elhelyezkedés és a méretek miatt a többi irányból sem tudtak ezek belesimulni a tájképbe.

Vizuális környezetterhelést jelentenek a Dörgicse felől a faluba vezető Balatoni utcáról, valamint a Halom-hegyről bevezető vörös sáv turistaútként is jelölt Kossuth Lajos utcáról látszódó déli iparterület lemezborítású csarnoképületei, azok homlokzatának és héjazatának nem tájba illő, feltűnő színeivel egyetemlegesen.

A külterület más részeivel kapcsolatban szerencsés, hogy teljesen hiányoznak a látképet zavaró építmények, melyek a tájélmént ronthatnák. A légvezetékek jelenléte ahogy minden esetben, itt is zavaró, ám számos pontról nyílik olyan kivételes panoráma, ahol ezek tájképet befolyásoló negatív hatása nem jelentkezik számottevően.

A felújítások, új építkezések esetében kiemelten fontos, hogy a tervezés és a kivitelezés a településképi arculati kézikönyv ajánlásai és az érvényben lévő településképi rendelet előírásai szerint történjenek! Minden esetben részletesen vizsgálni kell az adott új objektum, a változtatás tájképre gyakorolt hatását, a Mencshely körüli táj jellegének, sajátosságainak figyelembe vételével.

#### Árvízvédelem

Mencshely területét a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. mellékletében meghatározott Nagyvízi meder övezete, valamint a 6. mellékletében meghatározott VTT-tározók övezete nem érinti.

A települést érinti a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 13. melléklete által meghatározott Vízerosciónak kitett terület övezete.

A településen elsőrendű, vagy másodrendű árvízvédelmi vonal nem található.

Fontos feladatát képezi az önkormányzatnak a felszíni vízelvezető rendszer kiépítése, a település problémás területeinek vízrendezése. Mencshely belterületén a felszíni vízelvezetés jellemzően nyílt árkos rendszerrel megoldott.

Az árkok fenntartási sávját szabadon kell hagyni, a fenntartási sávban a fenntartási munkákat akadályozó állapotot meg kell szüntetni.

#### Környezeti nevelés

Az egyén és a közösségek környezethez, természethez való viszonyának alapvető tényezői az értékek, a szokások, a tudás, a szemlélet, a viselkedés. A községek fejlesztésének egyik stratégiai ágazata az oktatás. Mencshelyen a környezeti nevelésnek helyet adó oktatási intézmény nem működik. A községből a körjegyzőség településeivel közös fenntartású intézmények keretében Nagyvázszyon érhető el az óvoda, a német nemzetiségi nyelvet és zenét is oktató nyolcosztályos iskola.

#### Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A település gazdasági jellemzőiből adódóan a szántóterületek beépített területekkel történő közvetlen csatlakozása okozza a legáltalánosabban jelentkező problémát, ami porszennyezés formájában terheli a település lakosságát.

A fő közlekedési pályáktól való távolság, a viszonylagos elzártságból adódóan a közlekedésből származó zajhatás a belterületet nem terheli, ugyanakkor a nagyfokú intenzív mezőgazdasági tevékenység következményeként a mezőgazdasági gépek közlekedéséből adódó zajterhelés jelentkezik a településen időszakosan. A községtől dél-délkeleti irányba telephelyek üzemelnek, melyek tevékenysége szintén zajterheléssel, porszennyezéssel járhat.

A településen jól működik a hulladékgazdálkodás. A szenny- és csapadékvíz kezelés és hálózat kiépített.

A fentiek alapján a legfontosabb teendők:

- A település körüli zöld pufferzóna és a zöldfelületek megőrzése és fejlesztése, amely a levegőminőség javítása, a pozitív mikroklimatikus hatások növelése, valamint esztétikai és településképi szempontból egyaránt fontos.



- Csapadékvizek tervszerű helyben tartása (fenntartható csapadékvíz-gazdálkodási elvek érvényesítése).
- A termőtalaj mennyiségi védelme a teljes közigazgatási területen, de különösen a vízerózióval szemben érzékeny területeken.
- A szőlőhegyek hagyományos esztétikai minőségének megőrzése, a településképi követelmények szigorú szabályozása és betartatása

## **18. KÖZLEKEDÉS**

### **Mencshely községet érintő országos mellékutak:**

- 7312 sz. Zánka - Nagyvázsony összekötő út, aminek a belterületi szakasza a települést észak-dél-nyugat irányban átszelő Fő utca.

Az átkelési szakasz beépítettsége a kialakult állapotot tükrözi. Az út nyomvonalán a szabályozási szélesség változó, mely követi a beépítési határokat.

A település ezen szakaszán a gyalogos közlekedés, ha kompromisszumokkal is de legalább egyoldali járdával általában megoldott, viszont vannak még hiányzó hálózati elemek.

- 73112 sz. Mencshely - Dörgicse bekötő út, aminek a belterületi szakasza a település központjából déli irányba átszelő Kossuth Lajos és Balatoni utcák.

Az átkelési szakasz beépítettsége a kialakult állapotot tükrözi. Az út nyomvonalán a szabályozási szélesség változó, mely követi a beépítési határokat.

A déli városrészben járda az út egyik oldalán sem található. A település gyalogos közlekedése ezen városrészben nem megoldott.

- 73113 sz. Vöröstő bekötő út, aminek csak külterületi szakasza van

A településen nincs gyalogátkelőhely, még az autóbusz megállóhelyek környezetében sem.

### **Tervezett fejlesztések a közelben:**

A település közigazgatási területén nincs tervezett úthálózati fejlesztésről információ.

### **Települési úthálózat:**

Az érvényes településrendezési eszközök a belterületi önkormányzati úthálózat hierarchiáját az alábbiak szerint határozzák meg:

Gyűjtő szerepű út: a 7311 és 73112 sz. közút települési átkelési szakasza, valamint a Kertalja utca. Az utak jelenlegi nyomvonalának vonalvezetése és szabályozási szélessége a kialakult marad.

A kialakult lakóutcák szélessége 4-12 méter között változik. Az utak jelenlegi nyomvonalának vonalvezetése és szabályozási szélessége a kialakult marad.

Általánosságban megállapítható, hogy a kialakult lakóutcák a forgalom megfelelő levezetésére alkalmasak. A hiányzó gyalogos létesítmények a kisforgalmú lakóutcákban nem okoznak problémát.

A településen belül a parkolók hiánya okozza a legnagyobb közlekedési problémát. A kialakult szűk beépítésű utcákban a közterületi, zöldterületeken jellemző parkolás a kétirányú forgalmat akadályozza.

A település főútjának és legnagyobb forgalmú útjának számító 7312 sz. közút a települést kettészeli, a kijelölt gyalogos átvezetések hiányoznak. Az út vonalvezetése miatt és a szűk beépítés miatti kis látótávolság miatt gyalogátkelőhely kijelölése a legnagyobb gyalogosforgalmú ponton - a településközpontban a buszmegállóknál – nem alakítható ki.

### **Vasúti közlekedés:**

A településnek nincs vasúti összeköttetése.

### **Busz járatok, tömegközlekedés:**

A község közösségi közlekedését a Volánbusz viszonylatai biztosítják. A járatok megfelelő sűrűséggel közlekednek, kiemelt időszak a reggeli és a kora délutáni. A járatok Mencshely központjában a Fő utcán közlekednek, ezeken a helyeken 1 pár buszmegálló van.

Veszprém és Mencshely, valamint Mencshely és Zánka között átszállás nélkül lehet közlekedni, munkanapokon több mint 20 autóbuszpárral, 29-55 perces menetidőkkel. Balatonakalira átszállás nélkül 1 járat közlekedik ezenkívül átszállással lehet közlekedni. Átszállás esetén Nagyvázsonyban, Veszprémben és Zánkán lehet átszállni.

Ugyanezen települések megközelítése személygépkocsival az alábbi menetidőkkel lehetséges:

Veszprém: ~ 26 perc

Nagyvázsony: ~ 5 perc

Zánka: ~ 12 perc

Balatonakali: ~12 perc

#### **Gyalogos és kerékpáros közlekedés:**

A gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételei a település területén részben biztosítottak. A kis forgalmú lakóutcák vegyes forgalmú utcaként üzemelnek, a gyalogosforgalom elválasztására távlatban sincs elegendő hely. Az országos közutak mellett járdaszakaszok hiányoznak.

A településen belül a kis forgalom, a településen belüli kis távolságok és a településszerkezet miatt külön kerékpáros létesítmény kialakítása nem indokolt. A térségi kerékpáros közlekedés az országos közutakon bonyolódik.

#### **Kialakított parkolók:**

Kiépített parkolóhely a Szentháromság templom mellett található, egyéb parkolás a zöldterületeken történik.

## 19. KÖZMŰVESÍTÉS

### Villamosenergia-ellátás:

A község villamosenergia-ellátását az E.On Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. a Zánka CS.SZ.K. – Hidegkút (63/0 jsz.) 22 kV-os szabadvezeték hálózaton keresztül biztosítja a zánkai alállomásból. A biztonsági övezet terjedelme, a nyugalomban lévő szélső vezetékszálról számítva, külterületen 5,0 m, belterületen 2,5 m.

A község jelenleg meglévő mintegy 200 db ingatlana villamos energiával 100 %-osan ellátott. A tervezett bővítések mind a lakóingatlanok, mind a gazdasági jellegű telephelyek tekintetében szükségszerűen a meglévő villamos hálózat bővítését igénylik.

A meglévő szabadvezetékes hálózatok egy része közös oszlopsoros (22 kV + 0,4 kV) kialakítású.

A 19 db meglévő trf. állomás 22/0,4 kV-os max. 160, 250, ill. 400 kVA-es oszloptranzformátorok (FOTR, OTR típ.), ill. kompakt BHTR állomások 250, ill. 630 kVA teljesítménnyel.

Megnevezés	Típus	Teljesítmény	Jelzőszám
Községi	OTR 20/160	160 kVA	56/1-1 sz.
Petőfi u.	OTR 20/250	160 kVA	56/1-3 sz.
TSz	OTR 20/400	400 kVA	56/0-2 sz.
Komposztáló	OTR 20/250	250 kVA	56/2-1 sz.
Westel	OTR 20/250	100 kVA	56/2-2 sz.

A trf. állomások a meglévő teljesítmény szükségletet kielégítik.

A község jeletős szőlőterülettel rendelkezik, ahol mintegy 80 %-os a villamosenergia-ellátás.

### Köz- és díszvilágítás:

A község főútja a 7312 sz. út (Zánka – Nagyvázsony ök. út) amelynek kategóriája M4. M5 kategóriájú az ebből az útból kiágazó 7312 sz. mellékút (Dörgicse), míg az egyéb utaké M6 besorolásúak, az MSZ 13201 szabványsorozat előírásai szerint.

A közvilágítási hálózat jelenleg a szinte teljes körűen alkalmazott 0,4 kV-os szabadvezeték oszlopaira szerelt lámpakarokból áll. A lámpatestek kompakt fénycső és LED fényforrásaik. Így a közvilágítási hálózatok a korlátozott követelményeknek megfelelnek.

Az újonnan kialakításra kerülő közterületeken csak földkábeles, kandeláberes közvilágítás létesítése megengedett. A tervezett berendezések (oszlopok, lámpatestek, fényforrások) az MSZ 13201 szabvány szerinti követelményeket ki kell, hogy elégítsék. Ez Mencshely község kialakuló útjai esetében 6,0 – 9,0 m fénypontmagasságú oszlopok elhelyezését követeli meg.

Az esetlegesen kialakításra, kijelölésre kerülő gyalogos átkelőhelyek esetében a közvilágítást a szabvány előírásai szerint ki kell alakítani.

A lámpatestek, ill. a fényforrások tekintetében a továbbiakban lehetőleg csak energiatakarékos LED-ek alkalmazását javasoljuk. Az energia megtakarítás érdekében a még meglévő kompakt fénycsöves lámpatesteket LED fényforrásaikra kell cserélni. Ez akkor válik indokoltá, mikor a jelenlegi lámpatestek leamortizálódnak.

### Gázközmű hálózat:

A község területén a gázszolgáltatást az E.On Közép-dunántúli Gázhálózati ZRt. biztosítja. Az igényeknek megfelelően az ingatlanok csatlakoznak a gázhálózatra.



A meglévő hálózat (közép- és kisnyomású) kapacitása megfelelő. A fejlesztési területek belépésével egyidejűleg az elosztó hálózat bővítése szükséges.

A fejlesztések nagyságrendének változásával párhuzamosan folyamatosan vizsgálni kell a meglévő nyomásszabályzó átviteli kapacitását, amely szükség esetén bővíthető. A bővítés terület igényét a rendezési tervben figyelembe kell venni.

Amennyiben fűtési rendszerek korszerűsítése vagy átépítése várható, akkor előnyben kell részesíteni a megújuló energiák alkalmazását a gázközmű alkalmazásával szemben.

A község katolikus, evangélikus és református templomainak főhomlokzatai díszvilágítással rendelkeznek.

### **Megújuló energiák:**

Az elkövetkezendőkben figyelmet kell fordítani a megújuló energiák kihasználására. Jelenleg a községben néhány ingatlanon működnek napelemes (villamos áram termelés) HMKE, ill. napkollektoros (használati melegvíz előállítás) rendszerek.

Új építésű ingatlanoknak a közeljövőben már közel nulla kibosátásúaknak, ill. „passzív” házaknak kell lenniük, ami szintén a megújuló energiák alkalmazásának szükségszerűségét eredményezi.

A közintézmények esetében kiemelten kell kezelni a megújuló energiák alkalmazását. Háztartási Méretű Kiserőművek (HMKE, max. 50,0 kVA) alkalmazásával az intézmények villamos teljesítmény-igénye biztosítható. A telepítésük során figyelembe kell venni az éppen aktuális jogszabályi környezetet (pl. tárolókapacitás kiépítése, kitáplálás elleni védelem). Levegő/föld hőszivattyú rendszerek telepítésével pedig a létesítmények fűtése is megoldható.

### **Egyéb:**

A község területén távfűtési rendszer nem üzemel.

### **Elektronikus hírközlés:**

A községet 88-os körzetszámmal a veszprémi primer körzetből kapcsolták az országos és nemzetközi távhívó hálózatba.

A vezetékes hálózat jelenleg a meglévő földfeletti tartószerkezeteken légkábellel látja el a fogyasztókat. A hálózat egy része a 0,4 kV-os hálózat tartószerkezetén, másrészt önálló tartószerkezeten nyert elhelyezést.

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A meglévő bázisállomások elegendőek, és megfelelő kommunikációt tesznek lehetővé.

### **Helyhez kötött telefonszolgáltatások:**

Invitel ZRt., mint a legfontosabb szolgáltató. Ezen kívül további kettő szolgáltató (Magyar Telekom NyRt. és az MVM NET Távközlési Szolgáltató ZRt.) is jelen van a községben. További 16 kisebb kommunikációs szolgáltatót is megkereshetnek a fogyasztók a községben.

Internet szolgáltatások Sóly község területén:

ADSL szolgáltatás a következő szolgáltatóknál érhető el:

Valamennyi hírközlési szolgáltatónál elérhető.

Műholdas internet szolgáltatás valamennyi szolgáltatónál elérhető.

Mobilinternet szolgáltatások Mencshely község területén:

Mobilinternet mobiltelefonhoz szolgáltatás a következő szolgáltatóknál érhető el:

T-mobile, Vodafone, Yettel

Mobilinternet számítógéphez szolgáltatás a következő szolgáltatóknál érhető el:

T-mobile, Yettel, Vodafone

Feltöltőkártyás mobilinternet számítógéphez szolgáltatás a következő szolgáltatóknál érhető el:

T-mobile, Vodafone, Yettel, valamint tizenkét kisebb internetszolgáltató

A bázisállomások biztosítják a zavartalanul és teljes lefedettséggel mobil hálózat működő-képességét.

Műsorszórás tekintetében a digitális földfelszíni sugárzás Kab-hegy felől biztosított. A vezetékes TV jelszolgáltatás, a fentebb felsorolt szolgáltatókon túlmenően az Vodafone-UPC, DIGI, MINDIG TV-n keresztül érhető el.

.....  


Szirmai Zoltán

okl. villamosmérnök, vezető tervező

településtervezési energia-közmű és hírközlési szakterületi tervező

TE 19-0065/2027, TH 19-0065/2027

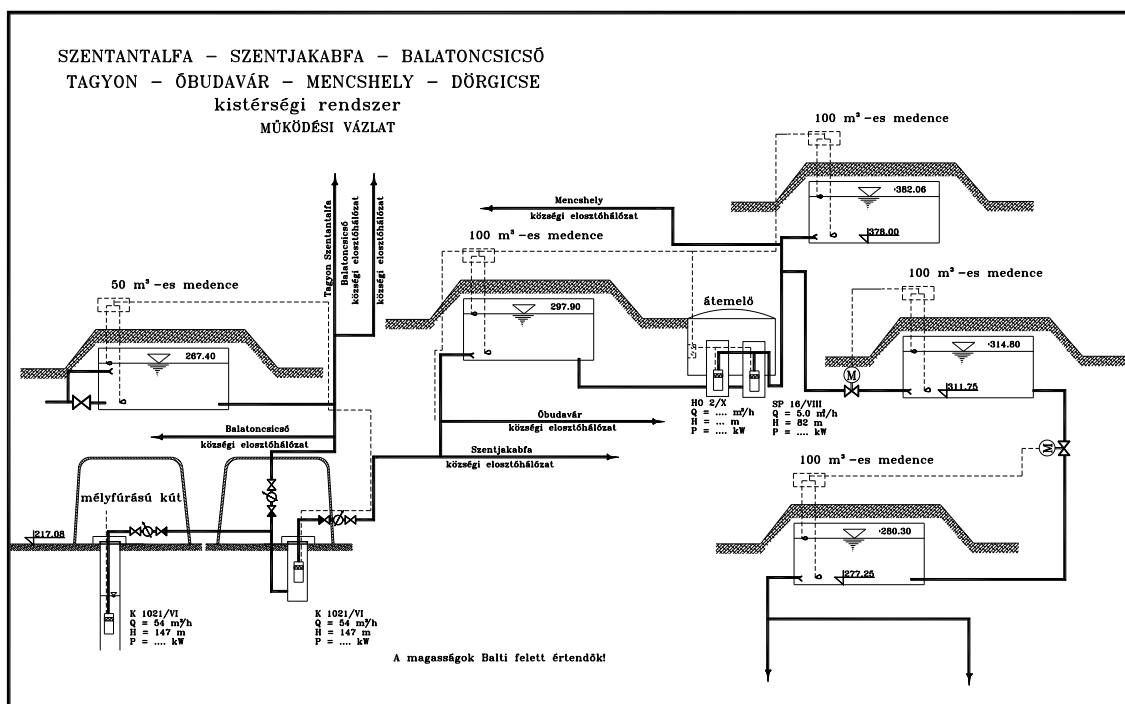
### **Vízi közművek:**

Vízbekötések száma:	422 db
Szennyvízbekötések száma:	144 db
Vízfogyasztás:	22 em3/év (21+1)
Szennyvízelvezetés:	9 em3/év (9+0)

A fogyasztás túlnyomó része lakossági, nagyfogyasztó a hálózatra nem csatlakozik. A településen jelentős a hétvégi házak és szőlőspincék vízzel való ellátottsága, ezen felhasználási helyek környezetében nincs szennyvízcsatorna hálózat.

### **Vízellátás**

A vízellátó hálózat hét település ellátását végzi (Balatoncsicsó, Dörgicse, Mencshely, Óbudavár, Szentantalfa, Szentjakabfa, Tagyon). A települések vízellátását egy fúrt kút végzi üzemszerűen (K.-2. sz., 450 m talpmélységű). Tartalék vízbázis nincs, ennek kiépítése a közel távlatban szükségessé válik.



A rendszer négy zónából áll. Egy-egy külön nyomáscsoport biztosítja Balatoncsicsó, Szentjakabfa-Óbudavár, Mencshely, illetve Dörgicse és Szentantalfa-Tagyon vízellátását. 450 m<sup>3</sup> tárolókapacitás kiépített a rendszerben, ami a napi átlagos 340-400 m<sup>3</sup>-es fogyasztáshoz megfelelő.

A K.-2. kataszteri számú mélyfúrású kút állapota megfelelő, vízhozama stabil és kapacitása megfelel a vízellátó rendszer vízfogyasztásának kielégítésére. A kút vize határérték alatti, de növekvő nitráttartalmú, egyébként a vízbázis vízminősége megfelelő. Időszakosan jelentkezhet gyomirtó bemosódás, ami határérték körüli.

BAKONYKARSZT Zrt.

bakonykarszt.hu/hu/water\_qualit...

E-közmű | E-építés... Kossuth Rádió élő |... Erste Bank Hungary...

## Víz minősége:

Főoldal / Víz minősége:

Település: Mencshely

Érvényes: 2023-04-17-től

A vízminőségi adatokat negyedévente frissítjük. Az értékeket a frissítést megelőző 1 év méréseinek átlagából képezzük.

	Átlagérték településre	Határérték
Ammónium-ion	< 0.02 mg/L	0.20 mg/L
Fajl. el. vezetőképesség (20 °C)	865.00 µS/cm	2500 µS/cm
Kémiai oxigénigény (KOI ps)	0.5 mg/L	3.50 mg/L
Klorid	18 mg/L	100 mg/L
Mangán	< 0.02 mg/L	0.05 mg/L
Nitrát	37 mg/L	50 mg/L
Nitrit	< 0.01 mg/L	0.10 mg/L
Összes keménység	28 nk°	>5 és <35 nk°
pH	7.38	>6.50 és <9.50
Vas	< 0.03 mg/L	0.20 mg/L

← Vissza

Iratkozzon fel hírlevelünkre

SZÉCHENYI 2020

MAGYARORSZAG KORMÁNYA

Európai Unió Kohéziós Alap

BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

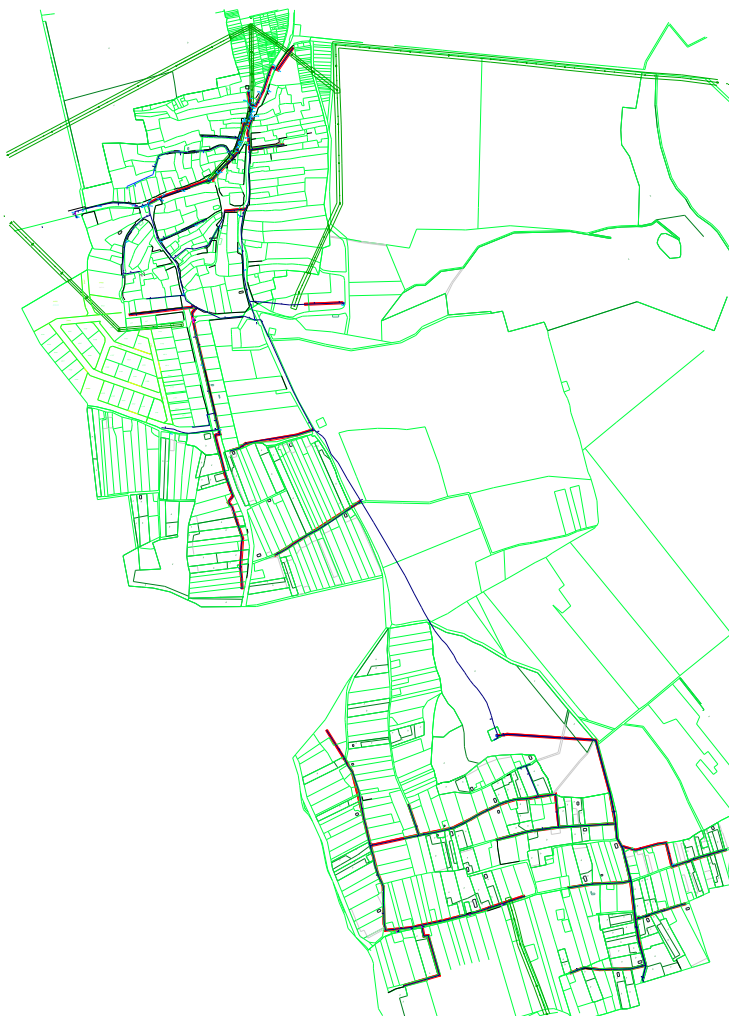
A vízbázis kapacitása 2 300 l/p körül van, ami lényegesen nagyobb a jelenlegi maximális csúcs vízigénynél. Ez a 450 m<sup>3</sup>-es tárolókapacitással együtt megfelelő biztonságot ad a rendszernek a távlati igények figyelembevételével is (jelenlegi átlag vízigény 350 m<sup>3</sup>/nap, csúcs: 600 m<sup>3</sup>/nap).

A vízbázis belső és külső védőterülete kialakított, "A" és "B" védőidomai meghatározásra kerültek. Az egyes védőterületek és védőidomok esetében érvényes korlátozásokat a 123/1997 (VII. 18.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete határozza meg. A védőterületek nem esnek a település közigazgatási határán belülre.



A vízvezetékek számottevő hányada már KPE (pirossal jelölve) anyagúra került kiépítésre, illetve a falumag területén kiváltásra, de a falu belterületi részén a hálózat jelentős része még az 1970-es években épített ac. vízvezeték (sötétkék).

A település területe magassági értelemben 290-385 mBf között helyezkedik el. A kialakuló nyomások a hálózaton 2-10 bar.



Vízellátás szempontjából a meglévő rendszer a régi vezetékek cseréjének folytatása szükséges, valamint a távlati tervekben a Nagyvázsonyi Vízellátó rendszerrel való összeköttetés kiépítése szerepel. A vízellátásért felelős jelenleg az Önkormányzat, folyamatban van Nemzeti Vízművek Zrt.-nek történő átadás, mely során a közművagyon állami tulajdonba kerül 2023. december 1-jén.

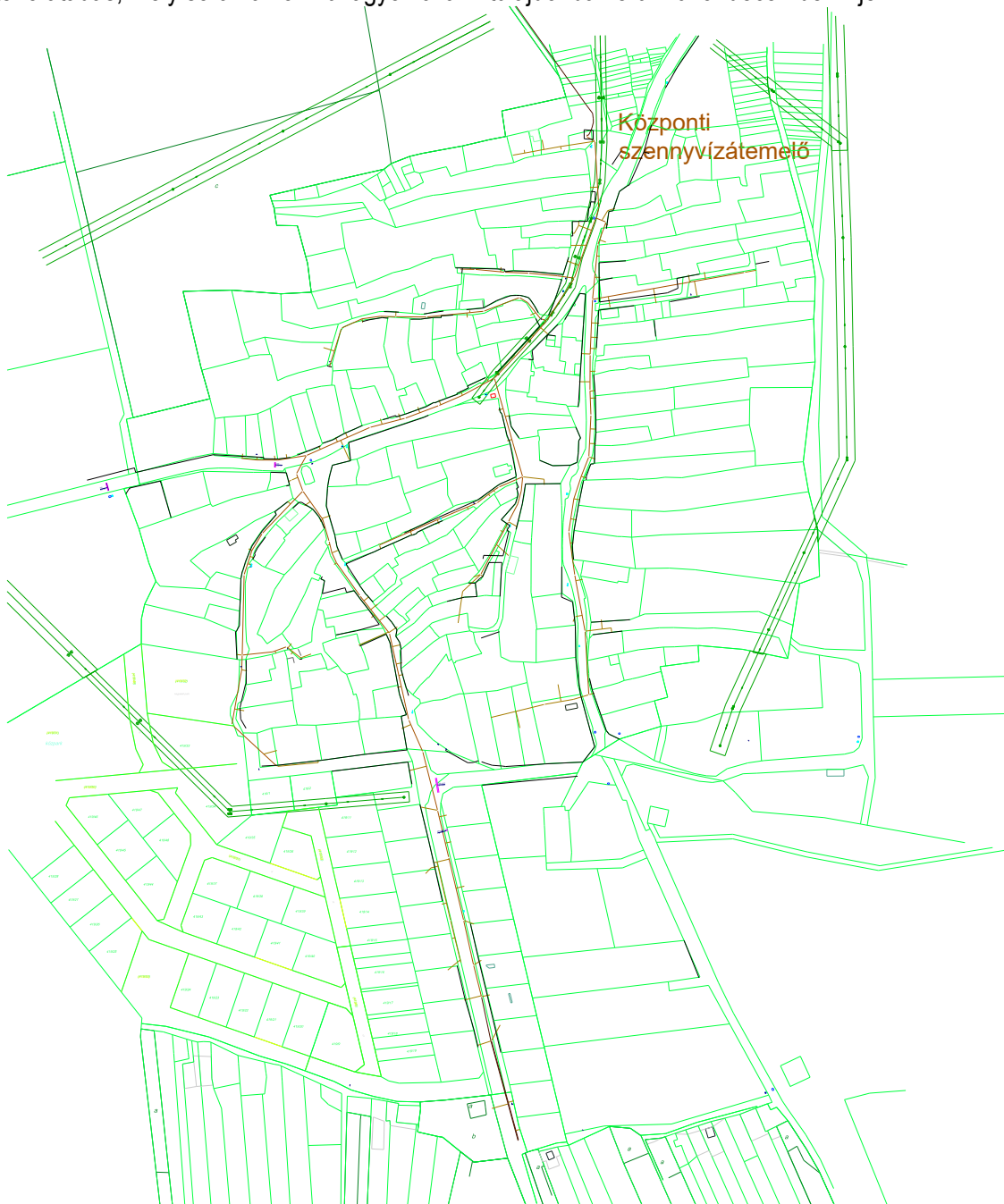
## Szennyvízelvezetés

A település szennyvízelvezető hálózata gravitációs. A nagyvázsonyi szennyvíztisztító telep tisztítja meg a Nagyvázsony, Mencshely, Vöröstó, Barnag, Pula és Öcs településekről összegyűjtött szennyvizet.

A gravitációsan összegyűjtött szennyvíz egy központi átemelőn keresztül jut Nagyvázsony község gravitációs hálózatába, majd a szennyvíztisztító telepre, ahonnan tisztítást követően élő vízfolyásba jut.

A meglévő szennyvízelvezető hálózat korszerű KG-PVC anyagú csatornákból áll, az in-, illetve exfiltráció elhanyagolható. A központi szennyvízátemelő állapotát felül kell vizsgálni, szükség esetén felújítása indokolt.

A szennyvízelvezetésért felelős jelenleg az Önkormányzat, folyamatban van Nemzeti Vízművek Zrt.-nek történő átadás, mely során a közművagyon állami tulajdonba kerül 2023. december 1-jén.



## **Csapadékvízvezetés, csapadékvíz-gazdálkodás**

*A településrendezési terv az előzetes szakvéleményekkel és a felsőbb szintű, országos és megyei területrendezési tervekkel, fejlesztési programokkal összhangban készült el.*

A település csapadékvíz-elvezető hálózata részben kiépített. Ez nagyrészt a községet átszelő főút mentén kiépített föld, vagy betonelem medrű árkokból áll.

A csapadékvíz elvezetés esetében szükséges egy alátámasztó tanulmány készítése, ami feltárja a falu vízvezetés szempontjából kritikus pontjait, és javaslatokat készít a műszaki és gazdasági megvalósításra.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4.§(1) bek. f) pont szerint a települési önkormányzat feladata a helyi vízrendezés és vízkárelhárítás, az árvíz- és belvízelvezetés.

A vizek kártételei elleni védelem és védekezés keretében a vízgazdálkodásról szóló törvény 16.§ (5. bek. b) pont alapján a helyi önkormányzat feladata a település belterületén a patakok, csatornák áradásai, továbbá a csapadék és egyéb vizek által okozott kártételek megelőzése – kül- és belterületi védőművek építésével – a védőművek fenntartása, fejlesztése és azokon a védekezés ellátása.

A vízügyi igazgatási szervek feladata a (4) bek. d) pont és a vizek kártételei elleni védekezés szabályairól szóló 232/1996. (XII.26.) Korm. rendelet 9.§ (3) bek. c) pont szerint a polgármester részére nyújtott segítség keretében a műszaki szakirányítás.

## **Fejlesztési területek**

1. A 051/2 hrsz.-ú jelenleg legelő terület Különleges mezőgazdasági üzemterület besorolásba kerülne. Vízvezeték az ingatlanon keresztül halad, szennyvízcsatorna a Kossuth I. utcában található. A fejlesztési terület ellátása víziközmű szempontból megoldható.

## **20. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYEZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (A FEJLESZTÉSI TERV MEGALAPOZÁSÁRA)**

### **Térségi kapcsolatai:**

Mencshely településhálózati elhelyezkedése ellentmondásos. Egyrészt hagyományos, karakteres Balaton-felvidéki település, ahol a Balaton-part, valamint Veszprém, mint a munkahelyek, gazdasági kapcsolatok, szolgáltatások és intézmények szempontjából leg dominánsabb település is érezteti hatását, elérhető közelségben van. Pozitív, hogy a napi ellátást, települési szolgáltatásokat a szomszédos Nagyvázsonyban is igénybe tudják venni a lakosok. Ugyanakkor érezhető az is, hogy a parti településektől távolabb helyezkedik el, így nem részesül olyan arányban a turizmusból, a kulturális, információs javakból, mint a parti településekkel közvetlenül szomszédos települések. Veszprém elérése tömegközlekedéssel meglehetősen nagy utazási idővel lehetséges, ami könnyen kényelmetlen teherre válhat a mindennapok során. A 77. sz út tervezett fejlesztése egyrészt javít majd a település elérhetőségén, másrészt várhatóan megnöveli a belterület átmenő forgalmát.

Az utóbbi években, különös tekintettel a pandémiára, jelentősen átalakult a Balaton-felvidéki települések lakosság száma és összetétele. A vidéki életforma felértékelődésével, a nagyvárosi életformát teljesen vagy részlegesen hátrahagyó beköltözők nagy számban telepedtek le a térségben, ezzel nem csak a parti, hanem a háttértelepülések állandó lakosainak számát is megemelték. A beköltözők egyrészt a régi épületállomány felújítása során, másrészt új építések során jutottak otthonhoz, valamint jellemző, hogy a zártkertek épületeit is lakják állandó vagy ideiglenes jelleggel, esetleg nyaralónak használják. A Balaton-parttól távolodva ez a jelenség egyre kevésbé szembetűnő, de érzékelhető.

Ilyen térségi adottságok mellett a Mencshelyi élet is felértékelődött az elmúlt években. Ez részben a kedvező demográfiai mutatókban, részben az ingatlanárak növekedésében követhető nyomon. Annak érdekében, hogy a lakosságát megtartsa, kedvező alternatívát teremtsen a beköltözők számára, kamatoztatnia kell térségi kapcsolatait.

Erősségek	<ul style="list-style-type: none"><li>• Viszonylagos közelségben a Balaton és Veszprém is.</li><li>• Veszprém elérését a 77. sz. út tervezett fejlesztése kedvezően befolyásolja.</li><li>• Nagyvázsony mindennapi ellátást biztosító funkciói (közös önkormányzati hivatal központja, posta, bölcsőde, óvoda, iskola, szociális ellátási központ, orvosi, védőnői, fogorvosi ellátás, mentőállomás és gyógyszerár, rendőrség és polgárőrség, bolt, étterem, mezőgazdasági bolt, tűzép, és szolgáltatások) közel vannak.</li></ul>
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"><li>• A Balaton-part és a nagyvárosok gazdaság fellendítő hatása csekély mértékben érvényesül.</li><li>• Túlterhelt 77. sz. közút.</li><li>• Veszprém elérése tömegközlekedéssel közel egy órás menetidővel lehetséges.</li></ul>
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"><li>• A 77. sz. közút fejlesztése, valamint a települést elkerülő út megépítése kedvező hatással lesz Mencshely elérésére.</li><li>• Település-közi kapcsolat erősítése Nagyvázsonnyal.</li></ul>
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"><li>• A megnövekedett ingatlanárak nehezítik a helyben maradni akaró fiatalok lakásvásárlási lehetőségeit.</li><li>• A 77. főút fejlesztése jelentős átmenő forgalom növekedéssel jár, ami a belterületet terheli amennyiben az elkerülő utak nem épülnek meg.</li><li>• A magasabb rendű területrendezési terv a Mencshelyt elkerülő utat a</li></ul>



	Nagyvázsonyi úttól az Óbudavári útig szerepelteti. A Dörgicse irányába haladó forgalom várhatóan továbbra is a belterületet fogja terhelni.
--	---

### **Társadalmi folyamatok:**

Az utóbbi évek megnövekedett bevándorlási hulláma ellenére társadalma alapvetően öregedő tendenciát mutat. Alapvetően nem jellemző az elköltözés, a kellemes, nyugodt légkörű községben szívesen marad helyben a lakosság. Az egykori Tsz gyakorlatilag a teljes munkaképes lakosság foglalkoztatását biztosította helyben, illetve a szomszédos települések valamelyikén. Mára ez a helyzet megváltozott, a helyi vállalkozások munkaerő igénye alacsony, a munkát vállalkók döntő többsége naponta ingázik.

A lakosság helyhez kötődését a település kulturális eseményei, civil kezdeményezései erősítik. Egyik legértékesebb hagyományát, a mencshelyi vert csipke készítését ma is aktívan gyakorolja a Mencshelyi Csipkeverő Baráti Kör.

Napjainkban nem csak Mencshelyen figyelhető meg, hogy a zártkertben lévő ingatlanokat többnyire időszakosan esetleg véglegesen lakják. A lakosság száma így szezonálisan ingadozik, a nyári időszakban nagyobb igénybevételt nagyobb forgalmat generálva.

Erősségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozitív bevándorlási mérleg több éven keresztül.</li> <li>• Erős hagyományokra épülő, ma is aktív tevékenység, a csipkeverés.</li> </ul>
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A település korfája így is öregedő.</li> <li>• A szabályozási terven kijelölt, még be nem épült lakóterület csak az elégtelen közmű kapacitás miatt nem épült be. Ezek a beköltözők jelenleg még nem tudnak Mencshelyen élni.</li> <li>• Kevesen tudnak helyben munkát vállalni. A túlzott munkahelyi ingázás gyakorlatilag alvófaluvá alakította a települést.</li> <li>• Szerény a helyben található települési szolgáltatások köre.</li> </ul>
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Civil kezdeményezések támogatása, helyi identitás erősítő, vagy a generációk közti kapcsolódást erősítő programok támogatása. Gyerekprogramok színesítése.</li> <li>• Nagy múltú hagyományok, mint az olvasóköri visszaállítása, könyvtár állományának fejlesztése.</li> <li>• Kisbölt nyitását tervezi egy vállalkozó a közeljövőben. További hasonló kezdeményezések támogatása.</li> </ul>
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A betelepülő lakosság és a tősgyökeres lakosság érdekellentétei.</li> </ul>

### **Gazdasági folyamatok:**

Mencshely alapvetően mezőgazdaságból élő település volt, korábban kismemesi faluként, de később a tsz megalakulását követően is. A mezőgazdasági tevékenység a majorságokban majd üzemekben folyt, mára ezeken a telephelyeken vállalkozások működnek, részben mezőgazdasági (állattenyésztés), részben egyéb gazdasági (építőipar, szerelőüzem) ágazatokban, és főként külső piacra termelnek.

Bár 27 db vállalkozás van bejelentve a településen, csak töredéke működik aktívan. Legtöbbjük kis családi vállalkozás, mely a tulajdonosoknak biztosít munkát.

Az egykori majorok, üzemek helyén alig van hasznosítatlan terület, azonban a Nagyvázsonyi iparterülethez kapcsolódó gazdasági terület még beépítetlen.

Mencshelyen a turizmus, a vendéglátás és szálláshely szolgáltatás nagyon kis kapacitással működik.

Erősségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jelentős mezőgazdasági múlt, erre épülő, ma is működő üzemek.</li> <li>• Kevés számú, de jól működő borászat a zártkertben.</li> </ul>
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A mezőgazdasági telephelyek kevés hozzáadott értéket termelő tevékenységűek, nincs feldolgozóüzem.</li> <li>• Nincs nagyfoglalkoztató a településen.</li> <li>• Kevés a működő, aktív vállalkozás.</li> <li>• Kevés a falusi turizmusra épülő vállalkozás.</li> </ul>
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mezőgazdasági termékek feldolgozása, magasabb hozzáadott értékű termékek termelése az állattartó üzemekben.</li> <li>• Több kisebb vállalkozás, helyi termelői kör összefogása, értékesítési szövetkezet.</li> <li>• Kisvállalkozások támogatása, infrastrukturális háttér biztosítása, pályázati lehetőségek ismertetése.</li> <li>• Nyitás a Balatoni turizmus, kerékpáros turizmus felé.</li> </ul>
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A mezőgazdasági üzemek területének további csökkenése.</li> <li>• Lemaradás a térségen belüli versenytársaktól.</li> </ul>

### **Természeti környezet, zöldfelületi hálózat**

A Balatontól 10 km-re, a Vázsonyi- és Dörgicsei-medence közötti fennsíkon, szőlőkkel és erdőkkel borított dombok között fekszik Mencshely. Északi sík területei dél felé meredekebbre váltanak, a Halom-hegy, a Hideg-hegy előnyúlványa, valamint a Dörgicsei-medencét és a Vázsonyi-medencét elválasztó gerinc a legmarkánsabb térszíni elmei. Erdővel fedett területek, a hegylábaknál mezőgazdasági területekkel.

Míg a Halom-hegy déli lejtőin a zártkerti szőlőművelés jelent meg, a többi erdős terület határában nagytáblás mezőgazdasági területek találhatók. Mezőgazdaságilag hasznosított területeinek csak alig 30%-a az átlagosnál jobb minőségű termőföld. Tájhasználati jellegzetessége, hogy a belterület közepe felé csoportosul a telkek beépített és művelt, gondozott telekrésze, amelyet keskeny erdősült sáv, mint településszegélyt vesz körbe. A gazdasági és lakóterületek közti zónában szintén megtalálható összefüggő fás terület szintén nagy jelentőségű.

Mencshely területén öt felszíni és öt felszín alatti víztest osztozik, természetes nyílt vízfelület azonban nincs területén. Időszakosan vízjárta területe a Kű-völgyi ex lege védett lápterület, valamint a település északi határában öt védett forrást tartanak nyilván.

Természeti területei az Országos Ökológiai Hálózat részét képezik, és helyenként részei a Natura 2000 hálózatnak is. Az országosan védett természeti értékek megóvását Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága gondoskodik.

A belterületi zöldfelületi rendszer jelentős részét a magántelkek kertjei jelentik. A közterületeken nem találunk útsorfákat, az utak mentén változó szélességű gyepek sáv húzódik, azonban sziget-szerűen megjelenik egy-két pihenőpont, paddal, növény beültetéssel. Nagyobb összefüggő köz célú zöldfelülete szintén nincs a településnek. A hatályos szabályozási terv azonban 2,79 ha területet jelöl ki zöldterületnek, melynek nagy része önkormányzati tulajdonban van.

Erősségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Változatos domborzatú, természetközeli területekkel tagolt, változatos élőhelyfragmentumokkal gazdag táj.</li> <li>• Védett és védelemre érdemes természeti területek nagy száma.</li> <li>• Átlagon felüli erdősültség.</li> </ul>
-----------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Élő kultúrtáj, művelt nagyparcellás mezőgazdasági területek, aktív állattartás.</li> <li>• Szőlőhegy, ami I. osztályú szőlő termőhelyi kategóriába sorolt</li> <li>• Jelentős területű önkormányzati tulajdonú tervezett zöldterület.</li> <li>• Kis méretű burkolt sportpálya és játszótér található a településközpontban.</li> <li>• Értékes, a települést organikusan a tájba simító, átmeneti gyepes-fás területsáv a belterület peremén.</li> <li>• Kompakt, nem széttelepült települési táj.</li> </ul>
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A szőlőhegyben magas a művelés nélküli, azonban beépített telkek aránya.</li> <li>• Hiányzik a nagyobb méretű, közösségi célú, települési rendezvényeket befogadni képes zöldfelület.</li> <li>• Keskeny keresztmetszetű, alkalmas méretű zöldsávokat nélkülöző mellékutca hálózat.</li> <li>• Nagyparcellás mezőgazdasági területeken elégtelen mennyiségű és minőségű biotekturális hálózat.</li> </ul>
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A településtervek készítése során meg kell határozni a védett természeti területek lehatárolását, helyi védelemre javasolt területeket, tájértékeket.</li> <li>• Megkomponált útsorfásítás a bevezető utak és a fő közlekedési útvonalak, településeket összekötő utak mentén, a település építészeti értékeinek feltárulkozását is figyelembe véve.</li> <li>• Településkapuk egységes, minőségi arculati fejlesztése és az ezzel konfliktusban álló funkciók megváltoztatása.</li> <li>• 'Sziget-szerűen' a közterületi zöldfelületek kertészeti fejlesztése, cserjesávok, évelőágyak ültetése.</li> <li>• A fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás elveit figyelembe vevő felújítások, zöldsávok fejlesztése.</li> <li>• A túraútvonalak bekapcsolása a belterület zöldfelületi rendszerébe. A külterületi útvonalak karbantartása..</li> <li>• A tervezett zöldterületek funkciójának meghatározása, új közösségi terek létrehozása.</li> <li>• Szigorú építési és településképi szabályok meghatározása a zártkert és a szőlőhegy karakterének megőrzése érdekében.</li> </ul>
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tájhasználati konfliktus: ex lege védett láp terület ökoszisztémáját veszélyezteti az üzemtervezett erdő besorolás, továbbá a változó klíma.</li> <li>• Ingatlanfejlesztések hatására a település belterületének északi és déli peremén található, ökológiai folyosó szerepét is betöltő fás területsáv eltűnik.</li> <li>• Az átalakulási mértéke a szőlőhegyek területén fokozódik, elveszítve annak egyedi, országos viszonylatban is értékes karakterét.</li> </ul>

## **Épített környezet**

Mencshely izgalmas szerkezetű, hagyományos településszerkezeti jegyeit máig jól követhetően megőrző település. Belterületén egyaránt találunk szórványosan beépült, utcafrontra - oldalhatárra épült, és kis közökkel feltárt vagy közös udvaros, egymás mögé sorolt épületcsoportokat. Néhány helyen még fellelhetünk kereszt állású melléképületeket a hátsó kertben. Az ófalu karakteres része az Odor-kúria és mögötte található egykori majorság tömbje, mely kijelölte a település későbbi gazdasági területeinek helyét. A külterületen jelentősebb összefüggő beépítés a zártkertben található.

A beépítési mintázat mellett az épületállomány is sokat megőrzött az archaikus építési jegyekből, és a napjainkban zajló épület felújítások jó része is minőségi módon történik a belterületen. Nem ilyen

kellemes az összhatás a zártkertben. A korai 30-40 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszerű tömegű présházak mellett megjelentek összetett tömegű, jóval nagyobb léptékű, akár 150 m<sup>2</sup> nagyságú épületek is, melyek jellemzően lakó vagy üdülő funkciót látnak el. Mindezekkel párhuzamosan gyakran az épületek körüli szőlőket kivágják, a telkeket mezőgazdaságilag nem művelik.

A lakóterület bővítése az ófalutól dél-keletre történt, a beépítését a hiányzó villamosenergia közmű hálózat fejlesztésének késlekedése hátráltatja. Az új lakóutcák több ponton kapcsolódnak az ófaluhoz, és bár inkább a zártkert és az ófalu közötti kapcsolatot fogja megteremteni, félő, hogy az ófalu építészeti karaktere nem tükröződik majd az új építésű épületeken. A településképi védelme érdekében ezen területek előírásait fokozott gondossággal kell megalkotni.

Erősségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autentikus településszerkezet.</li> <li>• Sok megmaradt értékes, nagy településképi jelentőségű épület a belterületen és a zártkertben.</li> <li>• Igényes épület felújítások.</li> <li>• Organikusan bővülő lakóterület.</li> <li>• Hagyományos településszerkezetbe illeszkedő, konfliktust nem okozó gazdasági területek.</li> </ul>
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sok felújítandó épület.</li> <li>• Túlzó tömegű, és a hagyományostól eltérően tagolt épületek a zártkertben.</li> <li>• Káros telekosztások a zártkertben, gyakran a gazdasági épület külön helyrajzi számon van az egykor hozzá tartozó ültetvénytől.</li> <li>• Rossz minőségű a zártkerti, és a Dörgicsére tartó települési összekötő út</li> <li>• A Kultúrház épülete felújításra érdemes, azonban nincs kertje, így korlátozottan használható.</li> <li>• A Falumúzeum udvara alkalmas a szabadtéri összejövetelek megtartására, de a befogadó képessége korlátozott.</li> <li>• Számos közterület kapcsolattal nem rendelkező telek található.</li> <li>• Vizuális konfliktus a Fő utca mentén található betonkerítés.</li> <li>• A Halom-hegyi kilátó elhanyagolt, állapota miatt nem használható.</li> </ul>
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Településkapuk vizuális esztétikai megjelenésének javítása.</li> <li>• Közterületek állapotának javítása, zöldinfrastruktúra hálózat fejlesztés.</li> <li>• Az épített környezet értékeinek felkarolása, önkormányzati ösztönző intézkedések, és civil kezdeményezések támogatása.</li> <li>• Szigorú településképi előírások készítése, annak betartatása.</li> </ul>
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Az új építésű lakóterületek elszakadnak az ófalutól.</li> <li>• A zártkert egykori építészeti karakterének teljes megsemmisülése.</li> </ul>



## **21. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEEFOLYÁSOLÓ KONFLIKTUSOK ÉS ÉRTÉKEK (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP), VALAMINT AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK**

### **Egyes területek általános használata:**

A probléma- és értéktérkép alapja egy olyan vizsgálati térkép, mely a település egyes területeinek általános használatát, a legfontosabb szerkezetalakító infrastrukturális elemeket, valamint a meghatározó természeti, környezeti és örökségi értékeket rögzíti. Ennek megfelelően a következő rétegek találhatók a Megalapozó vizsgálat 2. mellékleteként szereplő MV-2M jelű tervlapon:

- Infrastruktúra elemei:
  - 7312. sz. Nagyvázsony-Zánka összekötő út
  - 73112. sz. Mencshely-Dörgicse bekötő út
  - 7313 sz. Vöröstó bekötő út
  - tervezett elkerülőút
  - tervezett térségi kerékpárút (Balatonfüred – Balatonszőlős – Vászoly – Nagyvázsony – [Úrkút – Ajka] és Vöröstó – Monoszló – Badacsonytomaj szakaszai)
  - térségi szennyvízvezeték
  - térségi ivóvízvezeték
  - térségi ellátó 132 kV elosztó energia hálózat és védőövezete
  - földgáz elosztó vezeték
- Általános területhasználat a természetben:
  - Szántó
  - Gyep
  - Ültetvény
  - Természetes élőhely
  - Infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín
  - Nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek  
(forrás: MEPAR)

### **Korlátozó tényezők:**

A probléma- és értéktérkép megjeleníti a fejlesztés vagy rendezés szempontjából egyértelműen korlátozó tényezőket, melyek a következők:

- Utak, vasút területe, nagyfeszültségű elektromos hálózat és védőtávolságai
- Ivóvíz bázis védőterületi
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete
- Vízérőciónak kitett területek övezete

### **Értékek:**

A fejlesztési terv megfogalmazásakor a település természeti-, épített-, társadalmi- és gazdasági környezetének értékes elemeire alapozunk. Ezek az elemek többségében építő, esetenként korlátozó szerepűek. Egy részük ábrázolható a probléma- és értéktérképen, azonban többségük nem lehatárolható területet érint.

- Ökológiai hálózat magterülete, puffer területe
- Műemlékek a belterületen
- Régészeti lelőhelyek
- Jó földrajzi elhelyezkedés, a Balaton és a Veszprém-Tapolca tengely találkozásánál
- Gazdag települési szolgáltatást érhető el Nagyvázsonyban

- Erős kulturális hagyományok (csipkeverés, olvasóköri)
- Működő mezőgazdasági vállalkozások (nagyábrás szántóföldi művelés, állattartás, borászat)
- Nagy méretű kijelölt zöldterület
- Fás területsáv a belterület peremén, értékes pufferzóna
- Változatos, hagyományt őrző településszerkezet
- Gazdag épített környezet, jelentős a településképileg értékes épületállomány, sok az igényes, értékőrző felújítás
- Kiterjedt gazdasági terület, területileg koncentrált elhelyezkedéssel

#### **Problémák:**

- Mencshely legfőbb megközelítését biztosító út a 77. sz főút túlterheltsége
- Jelentős utazási idő tömegközlekedéssel a környező városok elérhetősége
- Öregedő népesség
- Kevés a helyben foglalkoztatott
- Szerény a helyben elérhető szolgáltatások köre
- A zártkert kezdi elveszíteni jellegét, egyre kevesebb a művelt telek, az épületek léptéke, funkciója napjainkra megváltozott
- Hiányos zöldterülethálózat
- Jelentős számú felújítást, korszerűsítést igénylő épület
- Közterület kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok a külterületen és a belterületen is találhatóak
- A Kultúrháznak nincs udvara, a nagy látogatószámú zárt és szabad téri programok számára nincs megfelelő közösségi helyszín
- A Halom-hegyi kilátó állapota leromlott

#### **Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek:**

A megalapozó vizsgálat készítése, valamint a fejlesztést és rendezést befolyásoló konfliktusok és értékek összegzése során láthatóvá vált az a néhány legfontosabb terület, amely intézkedést, beavatkozást igényel, és ezek az intézkedések az önkormányzat feladatkörébe tartoznak. Ez lesz az alapja a megalapozó vizsgálatra támaszkodó fejlesztési tervnek is.

Több intézkedést, beavatkozást igénylő konfliktusos területet találtunk Mencshelyen, azonban ezeknek csak kis része ábrázolható tervlapon, jelentős részük inkább intézkedést, vagy további tervezést igényel.

I. További tervezést Településrendezési  
igénylő területek eszközök előírásainak  
racionalizálása:

- az aránytalan, reálisan nem megvalósítható fejlesztési elképzelések törlése;
- egyes fejlesztési, illetve település arculati célok szabályozási alátámasztása;
- értékes településszerkezeti elemek megőrzését biztosító szabályozás;
- területhasználati konfliktusok mérséklése;
- zöldterületi hálózat funkcionális tagolása;
- új közösségi célú terek helyének biztosítása, előkészítése;
- a közlekedési hálózat elemeinek

III. Beavatkozást igénylő területek	Településképi rendelet felülvizsgálata Közterület hálózat fejlesztése közterület alakítási terv alapján:	fejlesztését lehetővé tevő szabályozási előírások; • a zártkert építészeti arculatát megőrző szabályok szigorítása • út felújítás • növény telepítés, pihenő pontok, útsorfásítás • parkolás rendjének meghatározása
-------------------------------------	---	--