

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

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

2024. március

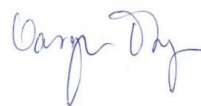


MEGRENDELŐ: **MENCSELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
8271 Mencshely, Fő utca 21.

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. tájépítész mérnök
Településtervező - zöldfelületi és tájrendezési szakterület: TK 01-5340



Közlekedéstervezés: STURCZ MIHÁLY
Okl. építőmérnök
Tkö 19-0117



Munkatárs: MÁTHÉ ZSOLT
okl. építőmérnök
Tkö 19-0118



Víz- és csapadékvíz
közművek:

PETROVAI PÉTER
Okl. építőmérnök
VZ-T 19-0179



Villamosenergia-ellátás
és hírközlés:

SZURMAI ZOLTÁN
Okl. 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

MENCSELY KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVE

MENCSELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK SZ.

HATÁROZATA

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV CÉLJA:

A helyi Önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a helyben biztosítható közfeladatok körében a településfejlesztést és a településrendezést az önkormányzatok hatáskörébe utalta. A vonatkozó törvény és kormányrendelet is meghatározza, hogy mi a célja ennek a tervtípusnak.

Az 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Továbbiakban: Étv.) az alábbiakban határozza meg a településfejlesztési terv célját:

„A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott - a településrendezést elősegítő - településfejlesztési tervet készít.”

„A településfejlesztési tervben az önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távra rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében

- a) meghatározza a település jövőképét,
- b) a jövőkép megvalósítása érdekében meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
- c) az egyes integrált stratégiai fejlesztési célokhoz és a feladatokhoz rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz - a település térbeli, fizikai rendszerébe illesztve - az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló egyéb területek meghatározásával együtt,
- d) meghatározza az a)-c) pontban foglaltak térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét.”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Kormr.) tovább pontosítja a fejlesztési terv célját: „A fejlesztési terv a település jövőképének meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.”

A fejlesztési tervek tartalmát a Kormr. 3. melléklete rögzíti, mely alapján a kis lakosságszámú településeknek a munka során jövőképet kell meghatározni, valamint stratégiát, cselekvési programot és fejlesztési tervlapot kell készíttetni.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV EGY TELEPÜLÉSPOLITIKAI DOKUMENTUM, AMELY EGY TÖBB RÉTEGŰ TÁVLATI VÍZIÓHOZ AD HOSSZÚ TÁVÚ IRÁNYMUTATÁST.

Célja, hogy a kitűzött településfejlesztési célok a település fenntartható fejlődését szolgálják, elősegítve a Sályon élők életminőségének, életszínvonalának növekedését, a hagyományokra, táji, természeti és kulturális adottságokra építve.

A 2030-ig terjedő időszakra kijelöli a település helyét a településhálózatban, és felvázolja a község társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetének jövőbeni állapotát, azt hogy a település honnan, hova akar eljutni. A jövőkép meghatározásakor az önkormányzat nagy távból tekint a településre, és annak lehetőségeire.

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK

Mielőtt nekilátunk, hogy rendszerbe foglaljuk egy település hosszú távú elképzeléseit, fontos tisztázni, hogy milyen alapelveket veszünk figyelembe a tervezés során.

Hagyományok tisztelete, értékek védelme

Egy közösség történelmének, alkotásainak, szokásainak tiszteletben tartása és védelme a legfontosabb fejlesztési lapelv. Ez egyúttal a társadalom és az adott közösség, a település fennmaradásának záloga. Súly államalapítás idejére visszamutató történelme, épített emlékei, hagyományos településszerkezete egyaránt méltó a tudatos védelemre és fejlesztésre. Ez a védelmi elv hivatott a meglévő településjelleg, egyensúly megtartására, a túlzott mértékű fejlesztések visszafogására.

A falu fejlődéseinek mintáit követni kell, és alkalmazni a későbbi tervezés során. Az "új" amit létrehozunk építészetiileg szervesen tudjon integrálódni a "régihez".

Felelősség a jövőért – Partnerség - Nyilvánosság

A település fejlesztése során alapvető önkormányzati feladat a társadalmi részvétel erősítése, a közösség bevonása a település formálásába. A fejlesztések akkor tekinthetők sikeresnek, ha azokat a helyi közösség elfogadja, támogatja. Amikor egy közösség úgy érzi, hogy ezek a projektek érte készültek, neki szólnak. Ehhez a döntésektől a megvalósításig a lakossággal való folyamatos kommunikáció, transzparens munka fenntartása szükséges.

Az önkormányzat munkáját nagyban segítik, a társadalmi aktivitást fenntartják azok az önszerveződő csoportok, melyek a településen kulturális, sport, hitéleti, vagy hagyományőrző tevékenységet végeznek.

A helyi gazdaság motorját jelentő vállalkozói réteg megerősítése, támogatása, az önkormányzattal való szoros együttműködésük szintén fontos feladat.

Esélyegyenlőség

Törekedni kell a leginkább rászoruló, hátrányos helyzetű tömegek felkarolására, hogy mindenkit hozzásegítsünk az emberhez méltó élet kialakításához. A hátrányos helyzetben élő fiatalok felkarolása, az időskorúakról való megfelelő gondoskodás elengedhetetlen minden közösségben.

Térségi szemlélet

A tervezett fejlesztéseknek mindig igazodniuk kell a település léptékéhez. Aktívan ki kell használni Súly térségi adottságait, erősíteni kell a településhálózatban betöltött szerepét, és még aktívabb kapcsolatot kell kialakítani a környező településekkel.

Komplex település

A nagyváros közelsége számos előnyt biztosít a vidéki lakosság számára, és számos funkció térségi szintű ellátását biztosítja. Az agglomerálódó települések egyik legfontosabb feladata, hogy ellensúlyozza ezt azáltal, hogy megőrzi hagyományos falusias jellegét. A lakófunkció dominanciáját mérsékelni kell az igazgatási, szolgáltatási, rekreációs, kulturális lehetőségek bővítésével, a helyi munkahelyteremtés ösztönzésével.

Rendszerszemlélet

Az egyes fejlesztési elképzelésekre nem mint önálló, megvalósítandó projektekre kell tekinteni. Ezek egy komplex jövőkép építőelemei, amelyben az elemek egymást erősítő, szinergista hatásával is számolni lehet.

Hatékonyság

A fejlesztési tervben megfogalmazott elképzelések megvalósulását nagyban segíti, ha minden területnek meg van a maga "felelőse". Célszerű munkacsoportok, bizottságok felállítása, melyek így az egyes szakterületeket megismerve a lehető leg hatékonyabban tudják a munkát elvégezni.

Fenntarthatóság

A fejlesztési tervben szereplő elképzelések jellemzően közép vagy hosszú távon megvalósítható célokat fogalmaznak meg. Ez az időtáv jóval túlmutat az egyes megvalósulási projektek, támogatási lehetőségek időszakán. Törekedni kell olyan elképzelések megfogalmazására, melyek hosszú távon is fenntarthatóan képesek működni.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ:

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 turizmus adta lehetőségekből, 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">• Viszonylagos közelségben a Balaton és Veszprém is.• Veszprém elérését a 77. sz. út tervezett fejlesztése kedvezően befolyásolja.• 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.
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none">• A Balaton-part és a nagyvárosok gazdaság fellendítő hatása csekély mértékben érvényesül.• Túltérhelt 77. sz. közút.• Veszprém elérése tömegközlekedéssel közel egy órás menetidővel lehetséges.
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none">• A 77. sz. közút fejlesztése, valamint a települést elkerülő út megépítése kedvező hatással lesz Mencshely elérésére.• Település-közi kapcsolat erősítése Nagyvázsonnyal.
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none">• A megnövekedett ingatlanárak nehezítik a helyben maradni akaró fiatalok lakásvásárlási lehetőségeit.• A 77. főút fejlesztése jelentős átmenő forgalom növekedéssel jár, ami a belterületet terheli amennyiben az elkerülő utak nem épülnek meg.• A magasabb rendű területrendezési terv a Mencshelyt elkerülő utat a 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 vállalók 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"> • Pozitív bevándorlási mérleg több éven keresztül. • Erős hagyományokra épülő, ma is aktív tevékenység, a csipkeverés.
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"> • A település korfája így is öregedő. • 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. • Kevesen tudnak helyben munkát vállalni. A túlzott munkahelyi ingázás gyakorlatilag alvófaluvá alakította a települést. • Szerény a helyben található települési szolgáltatások köre.
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"> • Civil kezdeményezések támogatása, helyi identitás erősítő, vagy a generációk közti kapcsolódást erősítő programok támogatása. Gyerekprogramok színesítése. • Nagy múltú hagyományok, mint az olvasóköri visszaállítása, könyvtár állományának fejlesztése. • Kisbölt nyitását tervezi egy vállalkozó a közeljövőben. További hasonló kezdeményezések támogatása.
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"> • A betelepülő lakosság és a tősgyökeres lakosság érdekellentétei.

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"> • Jelentős mezőgazdasági múlt, erre épülő, ma is működő üzemek. • Kevés számú, de jól működő borászat a zártkertben.
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"> • A mezőgazdasági telephelyek kevés hozzáadott értéket termelő tevékenységűek, nincs feldolgozóüzem. • Nincs nagyfoglalkoztató a településen. • Kevés a működő, aktív vállalkozás. • Kevés a falusi turizmusra épülő vállalkozás.
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"> • Mezőgazdasági termékek feldolgozása, magasabb hozzáadott értékű termékek termelése az állattartó üzemekben. • Több kisebb vállalkozás, helyi termelői kör összefogása, értékesítési szövetkezet. • Kisvállalkozások támogatása, infrastrukturális háttér biztosítása, pályázati lehetőségek ismertetése. • Nyitás a Balatoni turizmus, kerékpáros turizmus felé.
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"> • A mezőgazdasági üzemek területének további csökkenése. • Lemaradás a térségen belüli versenytársaktól.

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"> • Változatos domborzatú, természetközeli területekkel tagolt, változatos élőhelyfragmentumokkal gazdag táj. • Védett és védelemre érdemes természeti területek nagy száma. • Átlagon felüli erdősültség.
-----------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Élő kultúrtáj, művelt nagyparcellás mezőgazdasági területek, aktív állattartás. • Szőlőhegy, ami I. osztályú szőlő termőhelyi kategóriába sorolt • Jelentős területű önkormányzati tulajdonú tervezett zöldterület. • Kis méretű burkolt sportpálya és játszótér található a településközpontban. • Értékes, a települést organikusan a tájba simító, átmeneti gyepes-fás területsáv a belterület peremén. • Kompakt, nem széttelepült települési táj.
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"> • A szőlőhegyben magas a művelés nélküli, azonban beépített telkek aránya. • Hiányzik a nagyobb méretű, közösségi célú, települési rendezvényeket befogadni képes zöldfelület. • Keskeny keresztmetszetű, alkalmas méretű zöldsávokat nélkülöző mellékutca hálózat. • Nagyparcellás mezőgazdasági területeken elégtelen mennyiségű és minőségű biotekturális hálózat.
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"> • A településtervek készítése során meg kell határozni a védett természeti területek lehatárolását, helyi védelemre javasolt területeket, tájértékeket. • Megkomponált útsorfásítás a bevezető utak és a fő közlekedési útvonalak, településeket összekötő utak mentén, a település építészeti értékeinek feltárulkozását is figyelembe véve. • Településkapuk egységes, minőségi arculati fejlesztése és az ezzel konfliktusban álló funkciók megváltoztatása. • 'Sziget-szerűen' a közterületi zöldfelületek kertészeti fejlesztése, cserjesávok, évelőágyak ültetése. • A fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás elveit figyelembe vevő felújítások, zöldsávok fejlesztése. • A túraútvonalak bekapcsolása a belterület zöldfelületi rendszerébe. A külterületi útvonalak karbantartása.. • A tervezett zöldterületek funkciójának meghatározása, új közösségi terek létrehozása. • Szigorú építési és településképi szabályok meghatározása a zártkert és a szőlőhegy karakterének megőrzése érdekében.
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"> • Tájhasználati konfliktus: ex lege védett láp terület ökoszisztémáját veszélyezteti az üzemtervezett erdő besorolás, továbbá a változó klíma. • Ingatlanfejlesztések hatására a település belterületének északi és déli peremén található, ökológiai folyosó szerepét is betöltő fás területsáv eltűnik. • Az átalakulási mértéke a szőlőhegyek területén fokozódik, elveszítve annak egyedi, országos viszonylatban is értékes karakterét.

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 m² alapterületű, egyszerű tömegű présházak mellett megjelentek összetett tömegű, jóval nagyobb léptékű, akár 150 m² 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"> • Autentikus településszerkezet. • Sok megmaradt értékes, nagy településképi jelentőségű épület a belterületen és a zártkertben. • Igényes épület felújítások. • Organikusan bővülő lakóterület. • Hagyományos településszerkezetbe illeszkedő, konfliktust nem okozó gazdasági területek.
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"> • Sok felújítandó épület. • Túlzó tömegű, és a hagyományostól eltérően tagolt épületek a zártkertben. • Káros telekosztások a zártkertben, gyakran a gazdasági épület külön helyrajzi számon van az egykor hozzá tartozó ültetvénytől. • Rossz minőségű a zártkerti, és a Dörgicsére tartó települési összekötő út • A Kultúrház épülete felújításra érdemes, azonban nincs kertje, így korlátozottan használható. • A Falumúzeum udvara alkalmas a szabadtéri összejövetelek megtartására, de a befogadó képessége korlátozott. • Számos közterület kapcsolattal nem rendelkező telek található. • Vizuális konfliktus a Fő utca mentén található betonkerítés. • A Halom-hegyi kilátó elhanyagolt, állapota miatt nem használható.
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"> • Településkapuk vizuális esztétikai megjelenésének javítása. • Közterületek állapotának javítása, zöldinfrastruktúra hálózat fejlesztés. • Az épített környezet értékeinek felkarolása, önkormányzati ösztönző intézkedések, és civil kezdeményezések támogatása. • Szigorú településképi előírások készítése, annak betartatása.
Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"> • Az új építésű lakóterületek elszakadnak az ófalutól. • A zártkert egykori építészeti karakterének teljes megsemmisülése.

4. JÖVŐKÉP

A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPE A TELEPÜLÉS-HÁLÓZATI, TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, TÁJ, TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN

TELEPÜLÉS-HÁLÓZATI SZEREPE A JÖVŐBEN:

A Balaton-felvidék északi peremén, szelíd dombok, kisebb-nagyobb völgyek tagolta területen, Magyarország egyik legcsodálatosabb táján fekvő kistelepülés Mencshely vonzó, élhető és összetartó közösség kíván lenni. Földrajzi elhelyezkedését előnyként kezeli, Nagyvázsony, Veszprém és a Balaton közelségét kihasználja és támaszkodik a nagyobb települések nyújtotta szolgáltatásokra és a munkaerő piaci lehetőségekre. Mencshely számára fontos a hagyományok és értékek megőrzése. A település olyan életteret szeretne biztosítani, mely szolgálja az itt élők, a családok, a vállalkozások, a civil kezdeményezések érdekeit. A Balaton közelében élők számára egy nyugodt lakóhely kíván lenni aktív, összetartó közösséggel.

Szolgáltatásait megosztja a szomszédos települések lakosaival is, jó településközi kapcsolatokat ápolva.

A JÖVŐKÉP TÁRSADALMI RÉTEGE:

Az elmúlt években a növekvő bevándorlás hatására több fiatal is beköltözött a településre, de összességében Mencshely társadalma öregedő tendenciát mutat. A fiataloktól az idősekig minden korosztály szívesen lakja a települést és a letelepedők hosszútávon terveznek itt élni. Az ide érkezők lehetőséget látnak a településben, illetve a helyben és környéken való boldogulásra.

A lakosság száma szezonálisan ingadozik, a nyári időszakban nagyobb igénybevételt és forgalmat generálva.

A Balaton parttól távolabb a nyugodtabb élet a családok számára vonzó.

A beköltözők integrációját a település kulturális eseményei, civil kezdeményezései erősítik, ahol a lakosság főként fiatalabb tagjai vesznek aktívan részt. A mencshelyi vert csipke készítését ma is aktívan gyakorolja a Mencshelyi Csipkeverő Baráti Kör, mely a különböző korosztályokat is megszólítja.

Mencshely biztonságos település, az itt élők és az ide érkezők személyi, vagyon- és környezeti biztonsága az országos átlagnál jobb.

A JÖVŐKÉP GAZDASÁGI RÉTEGE:

Mencshely jelentős mezőgazdasági múlttal büszkélkedik és erre épülő, ma is működő üzemei vannak, melyek részben mezőgazdasági (állattenyésztés) és részben egyéb gazdasági ágazatok (építőipar, szerelőüzem). A kisebb telephelyek jól megférnek a lakóházak mellett. A mezőgazdasági termelés, az értékes gyepek legeltetésével, állattartással foglalkozók száma növekszik.

Kis családi vállalkozások működnek aktívan a településen.

A jellemzően a település északi részén a Nagyvázsonyi iparterülethez kapcsolódóan gazdasági területek fejleszthetők, melyek munkahelyeket biztosító vállalkozások telephelyeként gazdagítják a települést.

Fellendül a borászat a zártkertekben, mely a turizmus erősödését is magával vonzza.

A település nyit a Balatoni turizmus irányába, támaszkodva a tiszta természeti környezetre, a túrázási lehetőségekre, és a kerékpáros turizmusra.

A magán szálláshelyek száma növekszik a szelíd turizmus következtében.

Az élénkülő gazdaság kedvező hatása minden téren érzékelhetővé válik. A településen élők többsége ugyan a környező városokban talál munkát, és naponta ingázik, ugyanakkor a kisvállalkozások a nappali időszakban is helyben tartják az aktív korú lakosság egy részét.

A JÖVŐKÉP TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI RÉTEGE:

A táji és természeti adottságokat a település kihasználja, gondot fordít az értékek megőrzésére, bemutatására. Erdővel fedett területek, a hegylábaknál mezőgazdasági területek jellemzik a települési tájat.

A turizmus nem haladja meg a táj terhelhetőségét.

A zártkerti szőlőművelés és a nagytáblás mezőgazdasági művelés is egyaránt jellemzi a települést.

A kultúrtáj fenntartásában a pihenő- és a háztáji kertek nagy szerepet töltenek be. Előtérbe kerülnek új gazdálkodási módszerek, melyek kedvezőbbek a környezetnek. A gazdálkodók, kert tulajdonosok nyitnak a fenntartható termelési módok irányába, előtérbe kerül az ökológikus gazdálkodás.

Nagy hangsúlyt kapnak a helyi adottságok, a föld, az önellátás fontossága.

Az ívóvíz védelme kiemelkedő fontosságú.

A fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás sikeresen megvalósul. A kiépített föld vagy beton árkok gondozottak, a csapadékvíz elvezetésében részt vesznek.

A belterületi utcák fásítása, növényesítése nagy szerepet kap. Folyamatosan növekszik a települési cserjesávok, évelőágyak, fásítások mértéke.

A JÖVŐKÉP ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ RÉTEGE:

A település gazdag épített környezeti értékkel bír, illetve számos településképileg értékes épülettel bővelkedik, melyek értékőrző felújításokon estek át. A felújítások során kiemelt hangsúlyt kap az illeszkedés és hagyományőrzés, ugyanakkor a kortárs elemek megjelenítése is. Az utcafronti kerítések és előkertek folyamatosan karban vannak tartva.

A temető belesimul a településszövetbe.

A település több helyi és országos jelentőségű védelem alatt álló épülettel rendelkezik, mely építmények a mai kor igényeinek megfelelően és a hagyományokat tisztelve megújulnak.

Az újonnan tervezett lakóterületek illeszkednek a településképhez és az Ófalu karakteres településhálózatába, és egyaránt vonzóak a fiatal családok számára. Az épületek építészeti megjelenése és minősége javul, a hagyományos építészeti kialakítások ötvözve vannak a kortárs, mai kor igényeinek megfelelően.

Új többfunkciós közösségi tér és épület kerül kialakításra az Újfalu településrészben.

Meglévő kultúrház turistaszállóvá alakítása.

A szőlőhegyi tájkép, a védett présházak megőrizve maradnak és tovább gazdagítják a településszerkezetet.

ÖSSZEFOGLALÓ:

Mencshely a jövőben egy fejlődő, még élhetőbb, a Balaton közelségének és a földrajzi fekvésének előnyeit kihasználó, erősödő gazdasággal rendelkező családbarát, vállalkozásbarát kistelepülés kíván lenni, ahol minden korosztály megtalálja a nyugodt, kiegyensúlyozott lakhatáshoz a feltételeit, az egyre bővülő települési szolgáltatásokkal. A közösség és a vidéki identitás erősítését a hagyományok és a természeti adottságok kihangsúlyozásával, valamint a szomszéd településekkel együttműködve turisztikai és szabadidős fejlesztésekkel kívánja elérni.

5. STRATÉGIA

A megfogalmazott jövőkép elérése érdekében, és a lefektetett tervezési elvek szem előtt tartásával meg kell határozni azokat az átfogó célokat, melyet a tervezési időszakban el kívánunk érni. Az átfogó célok további részcéllra bonthatók.

A célrendszer egy része konkrét akcióterülethez köthető, mások ágazati szinten csoportosíthatók. Az minden esetre általános tapasztalat, hogy egy-egy sikeresen megvalósult projekt hatása jóval túlmutat azon az ágazaton, amibe besorolásra került. Egy közterület fejlesztési projekt gyakran eredményezi azt, hogy a környező magán ingatlanok is rendezettebbek lesznek, kellemesebb környezetet eredményezve az általános elégedettség is erősödik. Ezen kívül a sikeres beavatkozások szinergista hatása is érvényesül.

AZ ÁTFOGÓ CÉLOK

1. Komplex, önálló falu

Mencshely célja, hogy önálló, aktív, gazdag települési életet és szolgáltatásokat nyújtson a lakosainak. Nem szeretne Nagyvázsony, illetve a Balaton-part alvótelepülésévé válni. Mencshely különleges hangulatát az épített és természeti értékei határozzák meg, valamint a kulturális hagyományai teszik egyedivé és vonzóvá. Fontos számára, hogy állandó lakosai számára otthont teremtsen. A turizmus támogatása mellett szeretné megtartani nyugodt lakóhely jellegét. Hangsúlyt fektet a gazdasági vállalkozásainak érdek érvényesítésére a harmonikus élettel összehangolva és az értékes településkép megőrzésével. Mencshely a szomszédos térségi központi szerepet betöltő Nagyvázsonyra a munkalehetőségek, intézményi és szociális ellátási kapcsolatok terén támaszkodik és épít ki partnerségi kapcsolatot, azonban szeretné fejleszteni a települési szolgáltatásait.

2. Szelíd léptékű helyi gazdaságfejlesztés

A helyi gazdaságfejlesztés célja, hogy az adott gazdasági tevékenység eredményei helyben hasznosuljanak, azaz nem egyszerűen helyi, hanem egyben helyi érdekű gazdaságfejlesztésről is van szó, mely helyi közösségi gazdaságfejlesztésnek is nevezhető. Fontos a településen való elköteleződés, a helyi szereplőkkel (önkormányzat, vállalkozások, civil szervezetek, lakosság) való együttműködés. Az egyedi, helyhez kapcsolódó megoldások kiemelkedő részét képezik a fejlesztéseknek, ezért is fontos a helyben rejlő adottságok, lehetőségek feltérképezése.

A vállalkozás barát település célja, hogy olyan közeget teremtsen, melyben az induló vagy már régóta működő vállalkozások biztonságban érzik magukat. A település és vállalkozások számára közös irány a tökevonzó képesség, a foglalkoztatás növelése és az élhető környezet megteremtése.

3. Identitás erősítése, népességmegtartó képesség javítása

A kulturális örökség, az épített és táji környezet felismerése, a közösség értéként kezelése az alapja a helyi és regionális identitásnak. Mencshelyt a jól látható és jól kommunikálható értékek teszik vonzóvá a látogatók számára. Fontos meghatározni és nagy becsben tartani a településen élők közös értékeit, mert ez az, ami a lakosságot helyhez köti.

Az identitás a helyhez, jelen esetben Mencshelyhez való kötődés a jövő alapja, mivel ez az, ami meghatározza a településen élők közös értékeit, és ezáltal a lakosságot is helyhez köti.

Célként fogalmazódik meg a népesség kismértékű növelése, a szolgáltatások és a lakóhely minőségi fejlesztése. A beköltözők által hozott szemléletet fontos bevonni a mencshelyi közösség erősítésére és

ugyanígy a már évtizedek óta itt élők tapasztalatait is alkalmazni. A közösség tudatos formálása az identitás erősítésének fontos része.

Mencshely egy kicsi, falusias település és ezt a jellegét, identitását fontos erősíteni és a nagyobb fejlesztéseknek gátat kell szabni.

Az elmúlt években megvalósuló közösségi események jó példa a népességmegtartásra, azonban a minőségi szolgáltatások, kulturális események, faluszépítések és további szerveződések elengedhetetlenek a településen élők identitásának erősítésére és a közösséghez tartozás tudatának növelésére.

4. A település, mint egy ékszerdoboz

A lakókörnyezet kiemelten fontos kérdés a településkép milyensége szempontjából. A településkapuk és a megérkezés terei hangsúlyosak minden település számára. A környezeti és a helyi értékek iránti érzékenységet és az azzal kapcsolatos tudást fontos megosztani egymással és a Mencshelyre érkezőkkel. A minőségi, biztonságos és vonzó közeg megteremtése és fenntartása kiemelt feladat, melyhez a környezetvédelmi szempontok, az örökségvédelem, a természeti értékek védelme, a szelíd turizmus, az aktív közösség, a civil kezdeményezések nagyban hozzájárulnak.

A település egyik különlegessége a helyi csipkeverő asszonyok közössége, a nagy múltú olvasóköri, a változatos domborzati adottsága, mely szerint egyszerre két kistájnak is a része, ezek azok az alapvetések, melyek Mencshelyt igazi kis ékszerdobozként definiálják. A Balaton-felvidék gyöngyszemem mely számos szépségben bővelkedik.

5. Épített környezeti és a természeti értékek védelme, klímaváltozásra való felkészülés

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.

Az Ófalu hűen őrzi a XIX. század első felére kialakult utca és beépítési szerkezetet, melynek védelme továbbra is kiemelt feladat. A lakóházak többségében keskeny telkeken, oldalhatáron állnak. A telkek hol hosszabbak, hol töredezetek, szabálytalan vonalvezetésűek. Az egykor szórványos beépítésű tömbbelsőkből vagy tömbökben ritkán szabadonálló beépítés is található. Az újonnan kialakuló lakóterület utca- és tömbszerkezetének tervezése során fontos illeszkednie a már kialakult településképhez. Mencshelyen a kialakult településszerkezetet, hagyományos területhasználatot kell kiinduló állapotnak tekinteni a településtervek készítése során.

A tájba belesimuló település építészeti arculatának, történeti hangulatának megőrzése és az új építéseknel ezekhez a hagyományokhoz alkalmazkodó építési tevékenység betartatása Mencshely szempontjából rendkívüli fontosságú.

A XIX. század első felében sűrűn beépített terület a szőlőhegyek ma is meghatározó képet alkotnak a településszövetben. A szőlőhegy területe az ingatlan nyilvántartás szerint zártkerti besorolású. Telkei jellemzően szőlő, rét vagy kert művelési ágba vannak, a sok helyen azonban a műveléssel felhagytak. Célként jelenik meg a zártkerti területek arculatának egységesítése és illeszkedése a településképbe. Legfontosabb feladat az épített örökség és a szőlőhegyi kultúra megőrzése. A még megmenthető pincék esetén szorgalmazott az állagmegóvásuk, felújításuk és turisztikai hasznosításuk.

Az épített környezet mellett a természeti értékek is kiemelt fontosságúak. Tájképi, természeti értékekben is bővelkedik ez a vendégváró falucska, a Balaton-felvidék szívében. 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. 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.

Az egyedi építészeti arculat kialakítására kell törekedni, a településkép megőrzésének, fejlesztésének figyelembe vételével, de ügyelni kell, hogy a tervezett külterületi fejlesztések tájba illesztve valósuljanak meg, megőrizve a táj történeti és természetközeli jellegét.

Fontos feladat felkészülni a klímaváltozásra, mivel eddig magától értetődőnek vettük a termékeny talaj meglétét és sokszor felelőtlenül bántunk vele. A változó éghajlat és az egyre szélsőségesebbé váló időjárás azonban arra késztet minket, hogy átgondoltabban és előrelátóbban gazdálkodjunk ezzel az erőforrással és beépítsük a település életébe, a lakosság mindennapjaiba, a különböző fejlesztések folyamataiba.

RÉSZCÉLOK, BEAVATKOZÁSI TERÜLETEK:

1. Komplex, önálló falu

1.1. Szélesebb körű települési szolgáltatások támogatása

A vonzó település kialakítása érdekében fontos, hogy az alapvető szolgáltatások fejlődjenek. A helyi bolt, egy új közösségi ház létrehozása, a sportpálya fejlesztése fontos feladat a település számára, hogy megtartsa népességét és bővítse szórakoztató és szabadidős tevékenységeit, lehetőségeit.

1.2. Nagyvázsony könnyebb elérhetősége kerékpár és gyalogút hálózattal

A kerékpáros turizmus és a közös szolgáltatások elérésének könnyítése céljából kapcsolatot szeretne kialakítani Nagyvázsonnyal, azaz kerékpáros és gyalogút fejlesztését kezdeményezi, mely a lakosok és turisták javát szolgálja. A fejlesztés hozzájárul az alacsonyabb károsanyag-kibocsátási szint eléréséhez és az egészségesebb élethez is.

2. Szelíd léptékű helyi gazdasági fejlesztés

2.1. Telephelyek, vállalkozások támogatása, a fejlesztések helyének biztosítása

A település területi bővítésének lehetőségeit felsőbb jogszabályok, területrendezési tervek, természetvédelmi szempontok mellett a település hosszútávú érdeke, a táji környezet megőrzése is behatárolja. Célként fogalmazható meg, hogy ezeknek a ma is működő, de alulhasznosított területek fejlesztését – reális korlátokat szabva – biztosítani kell a településrendezési tervezés során. A várható kedvezőtlen hatások kiküszöbölésére, csökkentésére is figyelemmel kell lenni.

Az önkormányzat célként tűzte ki a vállalkozásbarát település kialakítását is, mely különböző területi és forrás támogatásokkal érhető el.

2.2. Magasabb hozzáadott értékű termékek

A helyben működő mezőgazdasági üzemek teljesítménye a termékek magasabb szintű feldolgozásával, magasabb hozzáadott értékű termékek létrehozásával növelhető. Ezen termékek előállítása nagyobb megtérülést eredményez és magasabb a munkaerő igénye, ezáltal több munkahelyet terem a jövőben. A termékek kapcsán talán az egyik legfontosabb kritérium a termékek minősége.

2.3. Értékesítési csoportok szervezése, a „Mencshelyi termék, brand” létrehozása

A kistermelői termékekre nyitott fogyasztói réteg egyre erősödik a Balaton-felvidéken. Az egészséges táplálkozásra való törekvés és a környezettudatosági szempontok mellett a gasztronómiai igények is megnövekedtek.

Mencshely támogatja azokat a kezdeményezéseket, melyek segítenek a helyi termékek értékesítésében. A rövid ellátási lánc (REL) lényege, hogy közvetlenül a termelőktől vagy minimális köztes szereplők segítségével jutunk hozzá a helyi termékekhez.

A település szeretne a helyi lakosok és a potenciális turisták által észlelt kulturális imázsra fókuszálni és létrehozni a „Mencshelyi brandet”.

3. Identitás erősítése, népességmegtartó képesség javítása

3.1. Újra szerveződő olvasóköri, könyvtári programok

A mencshelyi olvasóköri régműltre tekint vissza. A korabeli Olvasóköri azzal a céllal jött létre, a település lakosságának műveltségét emelje. Létrehoztak egy könyvtárat, illetve különböző kulturális programokat szerveztek. Nagyon erős közösséget eredményezett ez az Olvasóköri és ennek mintájára, emlékére Mencshely célként tűzheti ki az Olvasóköri újra szerveződését, bízva ezáltal a közösségi élet fellendülésében is.

3.2. Új kultúrotthon létesítése

A kultúrház, közösségi ház nagyon fontos minden település életében, hiszen a lakosság találkozási pontjaként, kulturális események helyszínéül és a lakosság művelődési igényeinek kielégítésében nagy szerepük van.

Az intézményben folyó tevékenységek tartalmát elsősorban a település természeti adottságaiból, hagyományaiból, szellemi és kulturális örökségéből fakadó szellemisége határozza meg. A Kultúrotthon programjai, szolgáltatásai a település lélekszámahoz, a helyben élők igényeihez igazodóan kerülnek kialakításra.

A meglévő Kultúrház állapota felújítandó, valamint nem tartozik hozzá kert, ezért sem a parkolási igényeket nem tudja biztosítani, sem a szabadtéri rendezvényeknek nem tud teret adni. A kisebb kapacitású szabadtéri rendezvényeket a Falumúzeum udvarán rendezik meg. A jelenlegi gazdasági környezet nem teszi lehetővé, azonban tervezett egy nagyobb kapacitású, minden igényt kielégítő Kultúrotthon kialakítása. Ennek a helyét biztosítani kell később a szabályozási tervben.

A meglévő Kultúrház épülete felújítás, átalakítás után hosszú távon akár funkciót is válthat, akár szálláshely, akár kisvállalkozásoknak irodát, vagy telephelyet biztosító inkubátorház is kialakítható belőle.

3.3. Mencshelyi fotótár

A települések arculatát hitelesen őrzik a közterületekről, emblematisztikus épületekről készült korabeli fényképek. A folyamatosan változó utcakép, megújuló, átalakuló terek, az idők

folyamán változó területhasználat ezeken mind nyomon követhető. Egy Mencshelyi fotótár léthozása olyan önkormányzati kezdeményezés lehet, mely arra buzdít minden itt élő, hogy hozzon magával egy fotót és egy a faluhoz kapcsolódó történetet, amit az önkormányzat digitalizál, rögzít, összegyűjt. Ezek a képek főleg építéstörténeti fotók, de ugyanúgy gyűjthetők a helyi szokásokat, viseletet, közösségi eseményeket dokumentáló fényképek is. Ezekből egy olyan értékes gyűjtemény állítható össze, ami betekintést ad a település életébe, dokumentálja az értékeket, és végső soron erősíti az itt lakók (ide értve a frissen beköltözők) helyhez kötődését, a helyi identitást.

3.4. Községi utca fásítási és virágosítási akciók, placemaking

A közösségi ültetés célja, hogy az új mencshelyi közösségi terek és a hiányos utcák megszépülhessenek az itt élő lakosság bevonásával, ezáltal erősítve a közösséghez tartozást, kapcsolódva a természethez.

A placemaking azaz más szóval a helyteremtés ma már egyre divatosabb fogalom, ha a kihasználatlan, alul- vagy éppen rosszul hasznosított terekről, épületekről beszélünk. A placemaking ahhoz tud hozzájárulni, hogy a közösség egy olyan helyet kezdjen el használni, amit eddig valamilyen okból elkerült vagy egyáltalán nem volt lehetősége igénybe venni és mindezt nagyon költséghatékonyan, közösségi finanszírozás által valósítsa meg. Mencshelyen is létre hozhatók ilyen terek, akár épületek.

3.5. Nagy kiterjedésű zöldterületek funkcionális tagolása és kialakítása

A település bővelkedik különböző nagyságú és elhelyezkedésű zöldterülettel, melyek alkalmasak lehetnek sportolási célokra vagy pihenőterek kialakítására is. A későbbi tervezés során ezen zöldterületek funkcionális tagolása szükséges.

3.6. Az új lakóterületen új lakosok megjelenése

Az új lakóterületek beépülése újonnan betelepülő lakosokat hoznak magukkal, akik számára a vonzó települési táj mellett a vállalkozásbarát megoldások is csalogatók lehetnek. Ma a munkahelyek többségénél lehetőség van a távmunkára, így ez az eldugott kis település lehetőség lehet a home-office-ből dolgozók számára letelepedés céljára. A változó életmód, és változó igények folyamatos monitorozása, a fejlesztésekre való nyitottság a közeljövőben egyre fontosabb lesz.

4. A település, mint egy ékszerdoboz

4.1. Köztér hálózat megújulása (padkák, utak, zöldfelületek)

A településképet az épített elemek és a zöldfelületek együttesen alakítják. Egységes zöldfelületi arculat kialakításával megteremthető a különböző építészeti korszakok közötti harmónia. A zöldterületek fontos szabadtéri találkozási pontok, melyek egyben a rekreációt is szolgálják. A sportpálya, játszótér, közpark, a sétány, a szabadtéri közösségi tér mind e célt szolgálják. Mencshely számára fontos, hogy a lakosság minden korosztálya megtalálja a számára használható találkozási pontot, rekreációs helyszínt.

4.2. Településkapu és útsorfásítás fejlesztése

A megérkezés terei a településkapuk, melyek hangsúlyozása, esztétikai fejlesztése fontos feladat. A településkapuk közlekedési, zöldfelület-fejlesztési, közterület-tervezési, idegenforgalmi, településképi szempontból is vizsgálándók és ezen aspektusok egyensúlyával egy karakteres megérkezési pont megteremtésére szolgálnak, melyek vonzóbbá teszik a települést.

4.3. Magán kertek és porták támogatása

Támogatásukkal a települési belterületi zöldhálózat kibővül és karakteres elemekkel bővül. A magánkertek fejlesztésével olyan titkos oázisok valósulhatnak meg, melyek Mencshelyt még egyedibbé teszik, illetve turisztikai szempontból is egy új perspektívát nyitnak.

4.4. A falusi turizmus és szálláshelyek fejlesztése

A település belterülete és a környező táj kisebb ökológiai attrakciókkal való fejlesztése, a településen áthaladó turista útvonalak kihasználása elősegítheti a helyi lakosok tájidentitásának és a térség-specifikus jelleg erősödését, valamint a szelíd turizmus fellendülését, mely magával hozza több kisebb szálláshely fejlesztését.

4.5. Utcafronti virágosítási programok kezdeményezése

Az utcafronti virágosítás a fenntarthatóság és a környezetszépítés mellett a közösségépítést is szolgálja. Célja egy esztétikus és vonzó településképi kialakítása a fenntartható fejlődés eszközeinek bevonásával, a településen élők összefogásának ösztönzésével, az életminőség javításával, a környezettudatos gondolkodás és szemlélet erősítésével és a természeti és épített környezet megőrzésével.

5. Épített környezeti és a természeti értékek védelme, klímaváltozásra való felkészülés

5.1. Parkolók kialakítása

A településen kevés a parkolásra alkalmas terület, a Hivatal környezetében sincs kiépített parkoló, a templomok közelében sem rendezettek a parkolási lehetőségek. Jelenleg az utcák mentén megoldott a parkolás, a padkák igénybevétele, azonban cél, a körülmények hosszú távú rendezése. A közterület tagolásának átalakítása, és kiépített parkolóhelyek létrehozása a forgalmat vonzó létesítmények közelében szükséges lenne. Megoldást jelenthet továbbá egy központi parkolóhely kijelölése valamint rövid távon a jelenlegi aszfaltos sportpálya területe is szóba jöhet, mint ideiglenes parkoló terület.

5.2. Zártkert arculatának helyreállítása, védelme (művelés+tkr szabályok)

A Dörgicsei-medence szőlőhegyei a „Jelentős táji, illetve építészeti emlékekkel rendelkező, viszonylag kevésbé művelt szőlőhegyek” közé tartoznak, ahol a „tudatos szőlőhegy-felújításnak (tájrekonstrukciónak) jelentős eredménye lehetne.

Mencshely célja a történeti szőlőművelés és ezzel együtt a tájkarakter megőrzése, melyek szabályozása szükséges a településtervek elkészítését követően. A településképi-védelmi rendelet felülvizsgálata, kibővítése a zártkertre vonatkozó előírásokkal, valamint a szabályozási tervvel történő összhangjának megteremtése is szükséges lesz.

5.3. Épített környezet konfliktusainak kezelése (pl hosszú, tömör kerítések kérdése)

A meglévő konfliktusok kezelése a szabályozási terv és a településképvédelmi rendelet felülvizsgálata során.

5.4. Ex-lege védett lápok és erdő terület kezelése

Mencshelyen 10,14 hektár kiterjedéssel jelen lévő ex lege védett láp nevezhető meg, amelyből a Kú-völgyön keresztül időszakos vízfolyás indul Dörgicse irányába. 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 védett lápok és az erdő területek konfliktusát a településtervek készítése során kezelni kell.

5.5. Értékes településszerkezetet őrző szabályozási előírások megfogalmazása

A készülő településrendezési tervek az építés helyi rendjét szabályozzák, azonban az építészeti arculat alakítása, a településszerkezet megóvása a továbbiakban is rendkívül fontos lesz. A településtervek elkészítését követően a településképvédelmi rendelet felülvizsgálata, a szabályozási tervvel történő összhangjának megteremtése is szükséges lesz.

5.6. Eltérő, egymást zavaró területhasználatú területek közötti zöld sáv, mint puffer zóna fenntartása

Az átmeneti zóna a természeti erőforrások fenntartható használatát elősegítő területe. A Mencshelyen kialakult területhasználatra jellemző, hogy a lakóterületek és a gazdasági területek egy része egymással határos. A zavaró hatások kiküszöbölése, vagy csökkentése érdekében az elválasztó szerepű zöldfelületek megtartása szükséges.

5.7. Útfejlesztések kezdeményezése a lehetőségekhez mérten a település egész területén

Legfőképp a zártkertben, de a belterületen is találunk olyan utcákat, melyek szűkösek, nehezen biztosítható rajtuk a kétirányú forgalom. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a beavatkozási pontok azonosítása szükséges, és mindenütt biztosítani kell a helyet a megfelelő paraméterű utak számára, függetlenül attól, hogy tényleges kialakításuk, kivitelezésük idejét még nem tudjuk megbecsülni.

Az ófalura jellemző hosszúházaz, közös telkes, illetve "zárvány jellegű" ingatlanok megközelítésének problémáira szintén reagálni kell a szabályozási terv készítése során.

5.8. Az új lakóterületek arculatának kialakítása, monitorozása

Be nem épült lakóterületek arculatának kedvező alakítása, illeszkedően a szomszédos Ófaluhoz nagyon fontos feladat. Az újonnan beépülő lakóterületeken is a lehetőségekhez képest hagyományos falusias karakterű, utcaképű területeket szabályozunk. A település fejlesztése egy hosszú folyamat, mely során társadalmi, gazdasági, ingatlanpiaci folyamatok játszódnak le, azonban a kedvező településképv kialakítása közügy és végső soron mindannyiunk érdekében történik.

A település legfontosabb, leg értékesebb közterületeinek felújítását érdemes tervszerűen, az egyes funkcionális részek újragondolásával, telekalakítási terv alapján végezni. Leg jelentősebb változást az Evangélikus templom környezetében lehet elérni egy ilyen átfogó terv készítésével.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI RÉSZCÉLOK RENDSZERE:

Sz: Az átfogó cél megvalósításához szükséges rész cél

K: Az átfogó cél megvalósítása szempontjából kedvező hatású rész cél

-: Az átfogó cél megvalósítására nincs hatással.

	<i>Komplex, önálló falu</i>	Szelíd léptékű helyi gazdasági- fejlesztés	Identitás erősítése, népességmeg- tartó képesség javítása	A település, mint egy ékszerdoboz	Épített környezeti és a természeti értékek védelme, klímaváltozás- ra való felkészülés
<i>Szélesebb körű települési szolgáltatások támogatása</i>	Sz	-	K	K	-
<i>Nagyvázsony könnyebb elérhetősége kerékpár és gyalogút hálózattal</i>	Sz	-	K	-	K
<i>Telephelyek, vállalkozások támogatása, a fejlesztések helyének biztosítása</i>	K	Sz	K	-	K
<i>Magasabb hozzáadott értékű termékek</i>	K	Sz	K	K	-
<i>Értékesítési csoportok szervezése, a „Mencshelyi termék, brand” létrehozása</i>	K	Sz	K	K	-
<i>Újra szerveződő olvasóköri, könyvtári programok</i>	K	-	Sz	K	-
<i>Új kultúrotthon létesítése</i>	K	K	Sz	K	K
<i>Mencshelyi fotótár</i>	K	-	Sz	K	-
<i>Közösségi utca fásítási és virágosítási akciók, placemaking</i>	K	-	Sz	K	K
<i>Nagy kiterjedésű zöldterületek funkcionális tagolása és kialakítása</i>	K	-	Sz	K	K
<i>Az új lakóterületen új lakosok megjelenése</i>	K	K	Sz	-	K
<i>Köztér hálózat megújulása</i>	K	-	K	Sz	K
<i>Településkapu és útsorfasztás</i>	K	-	K	Sz	K

<i>fejlesztése</i>					
<i>Magán kertek és porták támogatása</i>	K	K	K	Sz	K
<i>A falusi turizmus és szálláshelyek fejlesztése</i>	K	K	K	Sz	K
<i>Utcafronti virágosítási programok kezdeményezése</i>	K	-	K	Sz	K
<i>Parkolók kialakítása</i>	K	-	-	-	Sz
<i>Zártkert arculatának helyreállítása, védelme</i>	K	-	K	K	Sz
<i>Épített környezet konfliktusainak kezelése</i>	K	-	K	K	Sz
<i>Ex-lege védett lápok és erdő terület kezelése</i>	K	K	K	K	Sz
<i>Értékes településszerkezetet őrző szabályozási előírások megfogalmazása</i>	K	-	K	K	Sz
<i>Eltérő, egymást zavaró területhasználatú területek közötti zöld sáv, mint puffer zóna fenntartása</i>	K	-	K	K	Sz
<i>Útfejlesztések kezdeményezése a lehetőségekhez mérten a település egész területén</i>	K	-	K	K	Sz
<i>Az új lakóterületek arculatának kialakítása, monitorozása</i>	K	-	K	K	Sz

BEAVATKOZÁSI TERÜLETEK:

- Egyeztetések, tárgyalások
- Településtervek készítése
- Településkép rendelet készítése
- Közterület alakítási terv készítése
- Út és közművesítési műszaki terv készítése
- Kertészeti terv készítése
- Fejlesztési projekt kidolgozása
- Pályázatok követése
- Pályázatírás
- Kivitelezők megbízása
- Kivitelezés, nyomon követés

6. CSELEKVÉSI PROGRAM

A Kormr. 3. melléklete alapján a „cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és - fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve - az

önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását. A cselekvési program rögzíti a települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is.”

<u>Fejlesztési cél</u>	<u>Fejlesztési feladat</u>	<u>Finanszírozás</u>	<u>Ütemezés, határidők</u>
Komplex, önálló falu			
1.1 Szélesebb körű települési szolgáltatások támogatása	igények felmérése, szolgáltatások megszervezése	pályázati forrás	folyamatos
1.2 Nagyvászonny könnyebb elérhetősége kerékpár és gyalogút hálózattal	pályázati forrás felkutatása, fejlesztési projekt kidolgozása	pályázati forrás	folyamatos
Szelíd léptékű helyi gazdaságfejlesztés			
2.1. Telephelyek, vállalkozások támogatása, a fejlesztések helyének biztosítása	településtervek készítése	saját forrás, támogatás	2024. év vége
2.2. Magasabb hozzáadott értékű termékek	igények felmérése, szolgáltatások megszervezése	saját forrás, támogatás	2024. év vége
2.3. Értékesítési csoportok szervezése, a „Mencshelyi termék, brand” létrehozása	pályázati forrás felkutatása, fejlesztési projekt kidolgozása	saját forrás, támogatás	2024. év vége/ folyamatos
Identitás erősítése, népességmegtartó képesség javítása			
3.1. Újra szerveződő olvasókör, könyvtári programok	igények felmérése, szolgáltatások megszervezése	-	folyamatos
3.2. Új kultúrotthon létesítése	tervezés, pályázati forrás felkutatása, pályázatírás, kivitelezés	saját forrás, támogatás, pályázati forrás	folyamatos
3.3. Mencshelyi fotótár	-	-	2024. év vége
3.4. Községi utca fásítási és virágosítási akciók, placemaking	kertészeti koncepció megfogalmazása, kivitelezés	saját forrás	-, folyamatos
3.5. Nagy kiterjedésű zöldterületek funkcionális tagolása és kialakítása	kertészeti terv készítés, pályázati forrás felkutatása, pályázat készítése, kivitelezés	pályázati forrás	folyamatos
3.6. Az új lakóterületen új lakosok megjelenése	-	-	folyamatos
A település, mint egy ékszerdoboz			
4.1. Köztér hálózat megújulása	tervezés, pályázati forrás felkutatása, pályázatírás, kivitelezés	saját forrás, támogatás	folyamatos
4.2. Településkapu és	tervezés, pályázati forrás	saját forrás,	folyamatos

útsorfásítás fejlesztése	felkutatása, pályázatírás, kivitelezés	támogatás	
4.3. Magán kertek és porták támogatása	egyeztetés	-	folyamatos
4.4. A falusi turizmus és szálláshelyek fejlesztése	igények felmérése	saját forrás, támogatás	folyamatos
4.5. Utcafronti virágosítási programok kezdeményezése	egyeztetés	-	folyamatos
Épített környezeti és a természeti értékek védelme, klímaváltozásra való felkészülés			
5.1. Parkolók kialakítása	pályázati forrás felkutatása, fejlesztési projekt kidolgozása	pályázati forrás	2024. év vége
5.2. Zártkert arculatának helyreállítása, védelme	egyeztetés, településtervek készítése	saját forrás	2024. év vége
5.3. Épített környezet konfliktusainak kezelése	egyeztetés, településtervek készítése	saját forrás, támogatás	2024. év vége
5.4. Ex-lege védett lápok és erdő terület kezelése	kertészeti terv készítés, pályázati forrás felkutatása, pályázat készítése, kivitelezés	pályázati forrás	2024. év vége
5.5. Értékes településszerkezetet őrző szabályozási előírások megfogalmazása	településkép-védelmi rendelet frissítése	saját forrás, támogatás	2024. év vége
5.6. Eltérő, egymást zavaró területhasználatú területek közötti zöld sáv, mint puffer zóna fenntartása	kertészeti terv készítés, pályázati forrás felkutatása, pályázat készítése, kivitelezés	saját forrás, támogatás	2024. év vége
5.7. Útfejlesztések kezdeményezése a lehetőségekhez mérten a település egész területén	tervezés, pályázati forrás felkutatása, pályázatírás, kivitelezés	pályázati forrás	2024. év vége
5.9. Az új lakóterületek arculatának kialakítása, monitorozása	tervezés	saját forrás	folyamatos

7. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

3.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A Településfejlesztési Koncepcióban meghatározott fejlesztések nyomon követése, valamint az időközi felülvizsgálatok elvégzése a testület feladata. A nyomon követésnek folyamatosnak kell lenni annak érdekében, hogy a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok a kitűzött időtáv végére megvalósulhassanak. A monitoring célja, hogy a település vezetősége átfogó képet kapjon a megvalósult célokról, valamint az időbeni ütemezés tarthatóságáról.

A hosszútávra szóló koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. A településfejlesztési koncepcióban foglalt célok érvényesülése érdekében a község képviselőtestülete évenként áttekinti az időközben elvégzett településfejlesztési tevékenységeket és döntéseket. Az éves áttekintés során figyelembe kell venni a felmerült lakossági igényeket, valamint a jogszabályi környezet változásából eredő kötelezettségeket. Az évenkénti áttekintés során felmerült változtatási igényeket folyamatosan megszerezni kell és értékelni azok társadalmi, gazdasági, műszaki, valamint környezeti vonatkozásait.

Az önkormányzat alkalmazhat olyan eszközöket, amelyek segítik, támogatják a fejlesztési célok elérését. Ide tartozhatnak pl.:

- Szabályozási tevékenységek a településrendezési eszközök eszközrendszerével
- Szabályozási tevékenységek a településképi védelmi rendelet eszközrendszerével
- Településképi véleményezési és bejelentési eljárás, településképi kötelezés
- Települési Főépítész alkalmazása
- Településfejlesztési Megállapodás/Szerződés vagy Településrendezési Szerződés

Az Európai Unió költségvetési ciklusaihoz igazodva az önkormányzat feladata, hogy a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzéseket és az egyes ágazati operatív programok pályázati, forrásszerzési lehetőségeit összehangolja. A településfejlesztési koncepciót 10 évente felül kell vizsgálni. A felülvizsgálat során célszerű a településszerkezeti terv átfogó elemzését is elvégezni, és szükség esetén a módosításáról önkormányzati határozatot kell hozni.