MINDSZENTKÁLLA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV – jóváhagyandó anyag

2024. április

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK

Mindszentkálla nem rendelkezik hatályban lévő településrendezési eszközökkel. Mindszentkálla község Önkormányzat Képviselő-testülete új településterv készítéséről döntött 2021-ben az 52/2021. (XI.04.) sz. képviselő-testületi határozatban. A településterv készítésével Káli Marianna és Födelmesi Tamás egyéni vállalkozókat bízta meg a település önkormányzata.

A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* 93.§ (1) bekezdése kimondja, hogy: „A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos településrendezési eszközeit 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani." A településrendezési eszköz felülvizsgálata/elkészítése ez idáig nem történt meg.

A KÉSZÜLŐ TERVEK, A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* átmeneti rendelkezése, a 78.§ (1) bekezdés b) pontja alapján Mindszentkálla új településtervének készítése során *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* VII.-IX. Fejezeteinek **eljárási rendelkezése**it kell alkalmazni.

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv (együtt: településterv) készítése és egyeztetése egymással párhuzamosan történik. A településterv részeként elkészül az örökségvédelmi hatástanulmány is. A jogszabályi változások miatt az új településterv tartalmát a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet határozza meg.

A településterv megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. Ez alapján Mindszentkálla község Önkormányzata a 34/2023. (III.16) sz. képviselő-testületi határozatban elfogadta a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a felelős településtervező, Káli Marianna és Szabó Zoltán önkormányzati főépítész feljegyzése alapján.

A **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** tartalma úgy került meghatározásra, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.
A megalapozó vizsgálat munkarész célja az eddigi tervek, kapcsolódó helyi rendeletek és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a terv és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése.

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 terv része a **fejlesztési tervlap**, mely az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez

szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

A fejlesztési tervet véleményezésre a polgármester megküldi az állami főépítészi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak, valamint az érintett területi és települési önkormányzatoknak.
A helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell mind a partnerekkel, mind az érintett államigazgatási szervekkel, valamint az érintett települési és területi önkormányzattal. A véleményezési szakaszban a véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A végső szakmai véleményezési szakaszban az állami főépítész kiadja végső szakmai véleményét, melyet követően a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet elfogadható.

A HÉSZ a település teljes igazgatási területére készülő terv és szabályzat, melyet a képviselőtestület rendelettel hagy jóvá, jogokat keletkeztet, és kötelességeket ró az egyes telektulajdonosokra. Megalapozza a településfejlesztési tervlap.

Jelen dokumentáció a településfejlesztési terv jóváhagyandó anyaga. A településfejlesztési terv tartalmi elemeit a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 3. melléklete határozza meg.

Település jövőképe:

Mindszentkálla egy élhető, nyugodt település a Káli-medencében, mely egyre növekvő népességével, a minőségi épített környezetére és védett természeti értékeire alapozva fenntarthatóan fejlődik.

Stratégia:

Hosszú távú átfogó fejlesztési célok:

- Tematikus és ágazati célok (rövid távú és közép távú):

C1: Élhető település, minőségi falusias lakókörnyezet

- C1.1 - Fenntartható lakóterületi fejlesztés
- C1.2 - Műszaki infrastruktúra fejlesztése
- C1.3. - Településkarakter megőrzése, ez épített környezet védelme
- C1.4. - Állandó lakosság számának növelése
- C1.5 - Települési szolgáltatások biztosítása, fejlesztése

C2: A táji- és természeti környezet megőrzése, a zöldfelületi rendszer fejlesztése

- C2.1 - Táji- és természeti értékek védelme
- C2.2 - Szőlőhegyi kiskertes művelés, mozaikos tájszerkezet megőrzése
- C2.3 - Nagy telkes, nagyüzemi szőlőművelés fenntartása
- C2.4 - Zöldfelületi rendszer fejlesztése

C3: Helyi adottságokra épülő gazdaságfejlesztés

- C3.1 - Turizmus fejlesztése
- C3.2 - Mezőgazdasági művelés fenntartása, termőföldek védelme
- C3.3 - Helyi vállalkozások ösztönzése, fejlesztési lehetőségek biztosítása

Mindszentkálla településfejlesztési terve

1. Jövőkép

Mindszentkálla egy élhető, nyugodt település a Káli-medencében, mely egyre növekvő népességével, a minőségi épített környezetére és védett természeti értékeire alapozva fenntarthatóan fejlődik.

2. Stratégia

A jövőkép megvalósítása érdekében, a helyi társadalom és gazdasági szervezetek szükségleteit figyelembe véve az alábbi hosszú távú fejlesztési célok kerülnek meghatározásra:

C1: Élhető település, minőségi falusias lakókörnyezet

C2: A táji- és természeti környezet megőrzése, a zöldfelületi rendszer fejlesztése

C3: Helyi adottságokra épülő gazdaságfejlesztés

A hosszú távú fejlesztési célok elérését segítő rövid- és középtávú területi, tematikus vagy ágazati fejlesztési célok rendszerét a 4. oldalon lévő táblázat részletezi. A fejlesztési célokhoz rendelt fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek a 3. fejezet végén kerülnek ismertetésre. Rajzos formában a fejlesztési akcióterületek a fejlesztési tervlapon láthatóak.

Az épített és természeti örökség védelmének követelményei

A helyi védettségű épületek esetében a településkarakter szempontjából meghatározó épületek homlokzati felújítása esetén a helyi főépítész véleményének kikérése alapvető fontosságú, értve ez alatt az építészeti elemek megőrzését, illetve a színezés meghatározását is.
Javasolható a helyi védettségű épületek bizonyos ciklusonkénti újra vizsgálása, a védettségre érdemes, a falukép szempontjából meghatározó további épületek nyilvántartásba vétele és dokumentálása.
A nagyszámú helyi védettség alatt álló faragott kőemlékek esetében szakértő bevonásával szükséges lenne egy részletes felmérés elkészítése. Ennek ismeretében a kiemelt értékek országos szintű védettségbe emelését is lehetne javasolni, de mindenképpen fontos ezek megőrzése érdekében egy hosszabbtávú állagmegóvási terv elkészítése, ehhez anyagi forrás biztosítása. A felújítások elvégzéséhez az országos ilyen célú pályázatok figyelése, és az éves költségvetésben a pályázatokhoz szükséges önrész megtervezése.

3. Cselekvési program - a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatok és egyéb tevékenységek

A cselekvési program a stratégiában megfogalmazott hosszú távú célok megvalósítását segítő rövid- és középtávú célokat részletezi, az azokhoz szükséges intézkedéseket fogalmazza meg. A célokhoz az alfejezetek végén az alábbi ikonok alapján a pénzügyi és időbeli ütemezésre vonatkozóan is javaslatokat fogalmaz meg, valamint a célok típusát is kategorizálja, amennyiben az adott célokra az értelmezhető. Az időtáv alapján megkülönböztetünk rövid-, közép és hosszú távú célokat:

A célok tematikusan lehetnek környezeti, gazdasági, vagy társadalmi célok. A területi vonatkozású célokhoz a fejezet végén táblázatban ismertetjük a kapcsolódó fejlesztési akcióterületeket.

TEMATIKUS CSOPORTOSÍTÁS ALAPJÁN	KÖRNYEZETI	TÁRSADALMI	GAZDASÁGI

A célokhoz rendelet pénzügyi lehetőségeket a következő ikonhoz rendeljük:

FORRÁS, PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

C1: Élhető, minőségi, rendezett lakókörnyezet, települési szolgáltatások fejlesztése

Az élhető, minőségi lakókörnyezet kialakításához, a települési szolgáltatások eléréséhez és azok fejlesztéséhez az alábbi tematikus célok, fejlesztési feladatok, intézkedések megoldása, véghezvitele szükséges:

Tematikus célok:

- Fenntartható lakóterületi fejlesztés
- Műszaki infrastruktúra fejlesztése
- Településkarakter megőrzése, az épített környezet védelme
- Állandó lakosság számának növelése
- Települési szolgáltatások biztosítása, fejlesztése

C1.1. Fenntartható lakóterületi fejlesztés

Mindszentkálla belterülete meglehetősen beállt terület, nagy része már beépített, kevés üresen álló telek van. A lakóépületek nagy részét az elmúlt időszakban felújították, a kialakult településkép megőrzendő, falusias. Nem cél a település belterületének nagymértékű fejlesztése, a magasabb szintű jogszabályok nem is adnak teret a belterület jelentős bővítésére.

A belterület északi részén található két külterületi telek, a **041/3 és a 041/4 hrsz.-ú telek** lakóterületként történő hasznosítása cél. A két telek között a Kismező utca kiépítésre került, mely térképileg nincs ábrázolva. Szükséges az útterület biztosítása. Itt 2-4 db lakótelek kialakítható.

A meglévő, belterületen lévő lakóterületeken telekalakításokkal lehet új lakótelkeket kialakítani.

Ilyen rendezésre váró lakóterületek találhatóak a **Kossuth utcától nyugatra, a Kismező utcától délre lévő terület**en. Ez a településrész szilárd burkolatú úttal még nem érhető el. A telkek nem megfelelő szélességűek, sok esetben a telkek újraosztására lenne szükség. Néhány telek a közelmúltban beépült. A terület déli részén lévő épületek a Rákóczi utca felől közelíthetők meg.

A belterület déli részének további beépítése lehetséges a 390 hrsz.-ú **Levendula utcától délre**. További lakótelkek kialakítása a telkek újraosztásával, telekalakítással megvalósítható.

A **Petőfi és Kossuth utca találkozásánál**, az utcák keleti oldalán elaprózódott telekstruktúra található, mely a település központjában egy rendezetlen terület. Az út mentén, a három sorból álló telekrendszer első sorában lakóterület kijelölése a cél. A tervezett lakótelkek szomszédságában megmaradó területen a meglévő területhasználat fennmarad. A sok tulajdonos miatt a teljes terület rendezése nem reális cél, a terület beerdősödése már észlelhető, mely véderdősáv a lakóterületek

védelmét biztosítja majd. A terület fejlesztéséhez szükséges a telekstruktúra rendezése első körben, a megfelelő méretű telkek kialakítása a szűk telkek összevonásával.

A **Jókai utca déli végén**él, az utca keleti oldalán lévő néhány lakótelek mögött beszorult területrészt az Önkormányzat használati megállapodás alapján a lakótelkek tulajdonosainak használatra átadta. A terület falusias lakóterületként történő szabályozásával a telkek összevonhatóak lennének a valós területhasználat alapján.

Fontos, hogy az egyes fejlesztési területeken olyan épületek épülhessenek – mind a méretet, mind a stílust figyelembe véve – melyek a több évszázados hagyományokkal rendelkező település arculatába illenek.

	041/3 és 041/4 hrsz.-ú területek	Kossuth utcától nyugatra, Kismező utcától délre lévő terület	Levendula utcától délre lévő lakótömb	Petőfi és Kossuth utcák találkozásától keletre lévő terület	Jókai utca déli végén lévő terület
IDŐTÁV	RÖVID TÁVÚ	KÖZÉP TÁVÚ	KÖZÉP TÁVÚ	KÖZÉP TÁVÚ	RÖVID TÁVÚ
TEMATIKUS CSOPORTOSÍTÁS ALAPJÁN					
FORRÁS, PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS	magántőke bevonásával				

C1.2. Műszaki infrastruktúra fejlesztése

Kiemelten fontos feladata az Önkormányzatnak a **meglévő utak és járdák folyamatos karbantartása** és szükség esetén **újak építése**. Az Önkormányzat a saját tulajdonában lévő utak felújítását pályázati forrás segítségével tudja finanszírozni.

Az utak mentén kiépített **csapadékvíz elvezető rendszer**ek, árkok karbantartása elsődleges feladat, helyi vízkárelhárítási terv készítése szükséges. Egyik legfontosabb a Kopasz-hegyről lezúduló vizek biztonságos elvezetésének megoldása.

A Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervével való összhang biztosítása érdekében a településen **kerékpárút kijelölése** tervezett a település északi részétől indulóan, a belterületen és a Köveskálra vezető országos főúton át Kékkútig.

Az infrastruktúrát tekintve elmondható, hogy a település belterületén a közművek nagyrészt kiépítettek, a vízellátás, csapadékvíz elvezetés, szennyvízelvezetés, villamos energia megoldott. A Rákóczi utca templomtól nyugatra lévő szakaszának északi folytatásában lévő utcában szükséges a vízvezeték, szennyvízelvezetés és a gázvezeték további kiépítése, valamint a Levendula utcában is. A településen nagyon nagy területen fekszik a Szőlőhegy, a Szőlőhegyen a villamos energia ellátás megoldott, a vízellátás csak a belterülettől délre lévő néhány telken biztosított.

	Járdák és utak karbantartása	Csapadékvíz elvezető rendszerek karbantartása	Kerékpárút építése
IDŐTÁV	KÖZÉP TÁVÚ	KÖZÉP TÁVÚ	HOSSZÚ TÁVÚ
TEMATIKUS CSOPORTOSÍTÁS ALAPJÁN			

FORRÁS, PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS	pályázati lehetőségek felderítésével

C1.3. Településkarakter megőrzése, az épített környezet védelme

A településen **3 műemlék** található, a római katolikus templom, a Kerekikáli templomrom és a Kisfaludi templomrom. A két templomrom kiemelten védett, a római katolikus templom védett műemlék.

A község településképének védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján **helyi védelem alatt áll 3 lakóépület,** 3 útmenti kereszt és a temetőben álló vadgesztenye fasor. Egy lakóépület ezen felül országos védelemre javasolt. A helyi rendelet alapján helyi települési értékvédelmi területként jelölt a település belterületének nagy része. A helyi védelem alatt álló építmények az örökségvédelmi hatástanulmányban ismertetésre kerültek.

A helyi **védett épületek és építmények felújítás**ára vonatkozóan javasolt igénybe venni a Teleki László Alapítvány Népi Építészeti Programjának keretén belül igényelhető forrásokat. E program lehetőségeiről a lakosságot tájékoztatni szükséges.

A településképi rendelet számos szigorú szabályt megfogalmaz a településképi követelmények biztosítása érdekében, melynek megtartása elsődleges cél. A **település arculatának**, a Balaton-felvidékre jellemző építészeti stílusjegyeknek a **megőrzése** nagyon fontos, ahogy az is, hogy a település belterülete nem épüljön be túlzottan.

A szőlőhegy épített környezete az elmúlt időszakban megváltozott, az egykori gazdasági épületek, hagyományos présházak mellett megjelentek a nagyobb alapterületű nyaralóként is használt épületek. Az épületek körül szerencsére a szőlőművelés is jelen van a legtöbb esetben, az újabb épületek a táj karakterét nem változtatták meg, néhány épület nagyon jó minőségben készült el, a Balaton-felvidékre jellemző anyaghasználattal, stílusjegyekkel, azonban **nem kívánatos további, tömeges lakóépületek megjelenése a Szőlőhegyen**. Ezt a szándékot a törvényi előírások is alátámasztják, hiszen lakóépületek elhelyezése a szőlőhegy legnagyobb részén ma sem megengedett. A lakóépületek megjelenése az Önkormányzat számára sok kötelezően ellátandó feladatot is jelentene, melyet a megfelelő infrastruktúra hiányában nem tud ellátni. A területek megfelelő közművekkel és úthálózattal való ellátása sem biztosított. A településre költözőknek a belterületi lakótelkek biztosítanak megfelelő feltételeket.

C1.4. Állandó lakosság számának növelése

A település állandó lakosságának száma folyamatos csökkenést mutat. Sok megvásárlásra kerülő ingatlan a felújítást követően csak idény jelleggel használt, így a településen egész évben tartózkodók száma nem növekszik jelentős mértékben. Cél lenne az, hogy az állandó lakosság száma is növekedjen és ne legyen akkora kontraszt a nyári szezon és az év többi része között, a település lakosságát tekintve. A nyári időszak sok esetben egy többlet terhelést is jelent a település lakosainak. Cél, hogy a település élete a nyári szezonban is mindenki számára élvezhető legyen és az ideiglenesen a településre érkezők ne zavarják az itt lakókat.

C1.5. Települési szolgáltatások biztosítása, fejlesztése

Mindszentkállán nincsenek alapfokú oktatási intézmények, nincs bölcsőde, óvoda, vagy iskola. Az önkormányzati épület működik az orvosi rendelővel, a Faluház és a szociális otthon. Ezen alapvető ellátásokat a jövőben is biztosítani kell a településen, működésüket, színvonalukat fenn kell tartani a települési mindennapi élet gördülékenységének biztosítása érdekében. A szolgáltatások körét és azok minőségét mindig lehet fejleszteni, amelyekre pályázati források szerezhetőek.

A klímaváltozás miatt is szükséges, hogy az Önkormányzat saját fenntartású ingatlanjait gazdaságosan tudja működtetni. Elsődleges cél az **önkormányzati épületek energiahatékony felújítása, korszerűsítése.** Az elmúlt időszakban néhány fejlesztés megvalósult (önkormányzati hivatal és orvosi rendelő épületébe hűtő-fűtő klímák felszerelése). Elsődleges feladat az önkormányzati működtetésű szociális otthon épületének fejlesztése, korszerűsítése, hőszivattyús fűtés kialakítása, és további energetikai felújítások, nyílászáró csere, hőszigetelés.

Szabadidős tevékenységek, rendezvények lebonyolításához szükséges a **sportpálya és környezetének fejlesztése,** olyan övezeti szabályzás létrehozása, ami lehetővé teszi közösségi épület és hozzá kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezését, kialakítását a területen. Emellett fontos szempont, hogy a terület nagy százalékban zöldterületként is funkcionáljon. A sportpályához kapcsolódóan szükséges **parkoló** kijelölése is, mely rendezvények alkalmával a parkolási problémákra megoldás adhat, valamint a nyári szezonban a településre érkező turisták számára is elérhető lehet, például a fagyizóhoz érkező vendégeknek.

Az Önkormányzat **kötelezően ellátandó feladatainak** egy részéhez 2 fő közfoglalkoztatottat alkalmaz. Az egyik a közterület-karbantartási munkálatok elvégzésében, a másik a szociális otthon takarítási munkáiban nyújt segítséget. A folyamatos fenntartást igénylő közterület-karbantartáshoz, a zöldfelület-kezelési feladatok ellátásához, az épület- és csapadékvízelvezető létesítmények karbantartásához további vállalkozások bevonása szükséges.

A **köztemető fenntartásá**val kapcsolatos feladatok ellátásáról szintén gondoskodnia kell az Önkormányzatnak. Ehhez fontos, hogy a temetőgondnoksági, nyilvántartási és fenntartási feladatok konkrét felelőshöz telepítve kerüljenek biztosításra.

A **megújuló energiaforrások alkalmazásá**t ösztönözni kell mind az önkormányzati mind a magán fejlesztések esetben is. Napelem parkok létrehozása nem lehetséges, ugyanis azt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozó szabályok nem teszik lehetővé a településen.

C2: A táji- és természeti környezet megőrzése, a zöldfelületi rendszer fejlesztése

Az épített környezet megőrzése és fejlesztése mellett nagyon fontos feladat a táji-, természeti értékek megismertetése és megőrzése is, valamint a kialakult tájszerkezet megőrzése a fejlesztésekkel szinkronban.

Tematikus célok:

- Táji- és természeti értékek védelme
- Szőlőhegyi kiskertes művelés, mozaikos tájszerkezet megőrzése
- Nagy telkes, nagyüzemi szőlőművelés fenntartása
- Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A C2.1-C2.3 részcélok mindegyike környezeti jelentőségű, rövid távú cél.

C2.1. Táji- és természeti értékek védelme

Mindszentkálla számos védett természeti értékkel rendelkezik közigazgatási területén. A település érintett a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területei által, szinte a település teljes közigazgatási területe védett terület. Ex lege, a természet védelméről szóló törvény által védettek két forrás, ezek a Halagos erdőjének északi lejtőjén fakadó Kútfői-forrás, valamint a belterületen található Ruhamosó-forrás és egy a 7313. sz. út mellett emelkedő kis domb, a Kereki-hegy területén ex lege földvár.

A Natura 2000 természeti védettségű területek a települést kis mértékben érintik, a település dél-keleti, keleti csücskén, két ingatlan érintett, egy rét és egy erdő művelési ágú terület. A belterület kivételével a község teljes közigazgatási területét érinti az országos ökológiai hálózat rendszere. Az ökológiai hálózat övezetei közül magterület, ökológiai folyosó és pufferterület egyaránt került kijelölésre. A magterületbe a zonális erdők, sztepprétek lettek sorolva, az ökológiai folyosóba a Püspök-domb erdője, a többi terület – szőlők, gyümölcsösök, rétek, szántók a pufferterületbe lettek sorolva.

A település egésze tájképvédelmi terület, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete pedig a teljes belterületet körülöleli, valamint a település északi részén lévő erdőket érinti. E természeti területekre - amellett, hogy a fejlesztéseknek korlátozottan gátat szabnak - értékként is szükséges tekinteni. Védelmüket biztosítani kell. Fontos, hogy a lakosság tudjon ezekről a védett természeti területekről, pontos elhelyezkedésükről. Ehhez szükséges információs táblák kihelyezése, tájékoztató füzetek kiadása. A településre érkezők, a településre költözők számára is fontos a tájékoztatás a területekről.

A védett területeken kívül is megőrzendők a patakokat kísérő galériaerdők, vagy csak bokros ligetek, melyeknek fontos ökológiai szerep jut az egyes élőhelyek összekötésében. Az őshonos növényekből (jellemzően: vasrózsa, kökény, veresgyűrűsom, galagonya) álló mezsgyék, bozótosok megőrzendők, kivéve, ha más élő hasznosítást (földút, árok) akadályoznak. Ilyen esetekben is a tisztítást el lehet végezni úgy, hogy bizonyos csoportok, fák megmaradnak (ehhez növényismerettel rendelkező szakember szükséges).

A település kivételes táji elhelyezkedése, természeti értékei fontos részei a település adottságainak. A tájképi egység megőrzése kiemelt feladat. A település falusias jellege, a Szőlőhegy kismértékű beépítettsége, a tájban megjelenő présházak, gazdasági épületek a település arculatának fontos elemei. Nagyobb léptékű épületek, építmények elhelyezése, nem megfelelő tájba illesztése a településen nem kívánatos. Minden épületet a környezetével összhangban, a táji elemek figyelembevételével kell kialakítani.

A törvényben meghatározott különböző védelmi övezetek (ökológiai hálózat pufferterülete, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete) érintettsége által Mindszentkálla külterületein csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

C2.2. Szőlőhegyi kiskertes művelés, mozaikos tájszerkezet megőrzése

A szőlőhegy mozaikos tájszerkezetének megőrzése mellett nagyon fontos a szőlőhegyen a **szőlőművelés ösztönzése**. Nem csak amiatt, hogy a szőlőművelés nélkül új épületek nem építhetők, hanem amiatt is, hogy a Szőlőhegy rendkívüli adottságai ki legyenek használva és a település gazdasága számára is potenciált jelentsen. Szükséges lenne a terület adottságait előnyként értelmezni, nem csak az építés gátjaként. Néhány kisebb bortermelő megjelenése a területen jelentős ösztönző, multiplikátorhatással bírna, más vállalkozásokra és termelőkre is jó hatással lehetne. Minden ilyen jellegű, termelői tevékenység egymást erősítheti a településen.

A szőlőművelés mellett más **gyümölcsösök kialakítása** is cél lehet, mellyel a terület jellege, a tájszerkezet változatlan maradna, de szintén a gazdaságot is erősíthetné.

A Szőlőhegy területének további beépítése épületekkel csak akkor lehetséges a törvényi előírások alapján, ha a telkeken legalább I. osztályú borszőlő kataszteri területek esetén 80%-os szőlőművelés megtalálható. II. osztályú területeken pedig ha a telek 80%-ban művelt. Ez a szabály megakadályozza azt, hogy szőlőművelés/művelés nélkül új épületek tömegei létrejöjjenek a hegyen és a jelenlegi mozaikos tájszerkezet, az alacsony intenzitású beépítése a területnek megváltozzon. Azonban a meglévő épületállomány felújítását, bővítését lehetővé kell tenni. A szőlőművelés mellett

fontos lenne a kiskertek megőrzése, a változatos gyümölcsösök, gesztenyések, diósok, veteményeskertek létrehozása, mellyel a táj jellege megőrizhető. A jelen kori örökzöldekkel, bambuszokkal, műtrágyázott pázsittal, térkővel, medencével alakított díszkertek nem ide illők.

A mozaikos tájszerkezet és a jelenlegi épületállomány megőrzését biztosítja az is, hogy a zártkerti területek teljes egésze tájgazdálkodási mezőgazdasági területként kerül szabályozásra majd a szabályozási tervben, ugyanis a település szinte teljes egésze, de a zártkerti területek teljes egésze országos védelem alatt áll, hiszen a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területe. E területeken a beépíthetőség 3 %-ban lesz maximalizálva az országos szabályoknak való megfelelés miatt.

C2.3. Nagy telkes, nagyüzemi szőlőművelés fenntartása

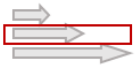
Az egykori zártkertek Szőlőhegyei mellett Mindszentkálla településen nagy parcellákon is folyik szőlőtermesztés. A település belterületétől északra lévő mezőgazdasági területek a magasabb szintű jogszabályok szerinti **borszőlő termőhelyi kataszteri terület** övezetével érintett, tehát megfelelő adottságokkal rendelkezik a szőlőtermesztéshez. E területeken jelen is van a szőlőművelés nagyobb borászatok számára. A borszőlő termőhelyi kataszteri övezettel érintett telkek nagy része művelt. A szőlőművelés mellett néhány telken egyéb gyümölcs termesztése is jellemző a településen, mint például a mandulatermesztés az egykori zártkerti területek délebbi részein, valamint az országos mellékúttól délre lévő területeken. E művelési módokat meg kell őrizni, fenn kell tartani és fejleszteni kell annak érdekében, hogy a Káli-medencére jellemző tájhasználat, tájkép megmaradjon. A törvényi kataszteri övezet által jelzett előnyös tulajdonságokat, adottságokat ki kell használni.

C2.4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Mindszentkállán jelenleg nagykiterjedésű, összefüggő zöldfelület, közkert a templomkertben és a temető telkén található. A Kossuth utcában található a 27 hrsz.-ú telken a mosó, mellette pihenőpark. A zöldfelületi rendszer elsődleges elemei a magán kertek, valamint az útmenti, közterületi fásítások, melyek változatosan kerültek kialakításra a település fő utcáján. Mivel az Önkormányzat a magán kertek alakulására nincs nagy befolyással, a közterületeken javasolt a fásítások folytatása, újabb összefüggő zöldfelületek kialakítása, ahol ez lehetséges. Az elöregedett, veszélyes fák kivágásáról, pótlásáról gondoskodni kell. A település utcáin a fasorok telepítése egyrészt az egységes utcakép kialakításához járul hozzá, másrészt a biológiailag aktív felületek intenzitásának növelését, a mikroklimatikus viszonyok javítását is eredményezi. A fajok megválasztása során fontos a honos, a tájegységre jellemző egyedek előnyben részesítése.

Emellett önkormányzati szándék egy **új, nagy zöldterület, közpark kialakítása** a belterület keleti részén, a Jókai utcai lakótelkektől keletre, valamint a sportpálya környezetében. A kialakítandó zöldterületen játszótér kialakítására is lehetőség lenne.

A Kossuth és Jókai utca találkozásánál, az utca keleti oldalán több száz éves telekalakulatok vannak jelen, szűk, kisméretű apró telkek fűződnek fel az utcára, melyek közül sok önkormányzati tulajdonban van. E telkek hasznosítása, rendezése településfejlesztési cél. A terület jó elhelyezkedése miatt akár lakótelkek is kialakíthatók lennének a tulajdonviszonyok rendezését követően. A lakótelkek mögött pedig zöldterület, közpark kialakítható.

	új, nagy zöldterület, közpark kialakítása	Kossuth és Jókai utca találkozásánál zöldterület kialakítása
IDŐTÁV	 KÖZÉP TÁVÚ	HOSSZÚ TÁVÚ
TEMATIKUS CSOPORTOSÍTÁS ALAPJÁN		
FORRÁS, PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS	pályázati lehetőségek felderítésével és önkormányzati tőke bevonásával	

C3: Helyi adottságokra épülő gazdaságfejlesztés

A település gazdaságának fejlesztése kiemelt feladat, ennek térbeli kereteit, fejlesztési elveit meg kell határozni:

Tematikus célok:

- Turizmus fejlesztése
- Mezőgazdasági művelés fenntartása, termőföldek védelme

C3.1. Turizmus fejlesztése

A település észak-keleti részén, a közigazgatási határ mentén működik egy vendéglátó hely (**Tusculanum**), melynek megtartása, a terület további fejlesztése és ehhez megfelelő szabályozási környezet létrehozása a cél. Mivel a terület a közigazgatási határtól nincs messzebb, mint 200 méter, ezért a törvényi előírások alapján beépítésre nem szánt övezetbe sorolható e terület. A törvény szerint a szerkezeti terv alapján a terület települési térséghez tartozik, ahol bármilyen építési övezet kijelölhető. A valós állapotok is azt igazolják, hogy szolgáltatás működik a területen, azonban a törvényi előírásoknak való megfelelést szem előtt tartva javaslunk olyan beépítésre nem szánt turisztikai övezetet kijelölni, ahol a turizmushoz, idegenforgalomhoz kapcsolódóan szálláshely, vendéglátóhely kialakítható. Mivel a vendéglátóhely telke mellett vannak kisebb telkek is, melyeken lakóépület helyezkedik el, a szabályozási környezet létrehozásakor erre figyelni kell.

A településen megtalálható néhány műemlék és védett épület, ezek a kulturális értékek kulturális utakra is felfűzhetőek lehetnek. Ezek olyan tematikus utak, melyek központi témája valamilyen kulturális érték. Ez a fajta turisztikai lehetőség is a **szelíd turizmus** része, mely nem jár nagy környezeti terheléssel. Mindszentkálla olyan településsé kíván válni, mely a településre érkező vendégek számára változatos látnivalókat, programokat kínál, ugyanakkor nem kíván nagy tömegeket idevonzani, a település nyugalmának megőrzése elsődleges cél.

A település külterületein zajló szőlőműveléssel összefüggően is **fejleszthető a borturizmus**. A magasabb szintű jogszabályok előírásai miatt a nagy parcellás mezőgazdasági területek (általános mezőgazdasági területek) esetében a beépíthetőség a művelési ággal összefüggésben van. Csak a szőlő művelési ág esetén van lehetőség a borturizmust szolgáló egyéb szálláshely elhelyezésére is legalább 2 hektár méretű telek esetén. Amennyiben ezek a területek érintettek a borszőlő termőhelyi kataszteri övezettel, abban az esetben a telkek csak akkor építhetők be, ha I. osztályú területeknél azok legalább 80 %-ban szőlővel műveltek, II. osztályú területeknél azok legalább 80 %-ban műveltek.

	Turisztikai célú fejlesztési terület kialakítása - Tusculanum
IDŐTÁV	RÖVID TÁVÚ
TEMATIKUS CSOPORTOSÍTÁS ALAPJÁN	
FORRÁS, PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS	magántőke bevonásával

C3.2. Mezőgazdasági művelés fenntartása, termőföldek védelme

Mindszentkálla település gazdaságát tekintve a mezőgazdaság fontos ágazat, a turizmus után a vállalkozások legnagyobb része ezen a területen működik. Legnagyobb területen a szántók művelése zajlik, de meghatározó a szőlőművelés is a nagyüzemi parcellákon, valamint kisebb területeken egyéb gyümölcsösök is jelen vannak. A különböző mezőgazdasági táblák között javasolt természetes növényzettel fedett mezsgyéket, határokat tartani. A művelés alatt álló területek fenntartása, a termőföldek védelme kiemelkedő jelentőségű a település jövője szempontjából, a termőföldek mennyiségi és minőségi védelme egyaránt fontos. Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra felhasználni nem lehet.

A település táji- és természeti környezete, védett természeti értékei és a törvényi szabályozás által megjelenő korlátozások miatt a település külterületeinek nagy részén – ami a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett - csarnok jellegű épületek nem építhetők, új mezőgazdasággal kapcsolatos vállalkozások csak kisebb (600 m^2-nél kisebb) épületeket hozhatnak létre, tájba illesztve.

Fejlesztési célokhoz rendelt fejlesztési céladatok és akcióterületek

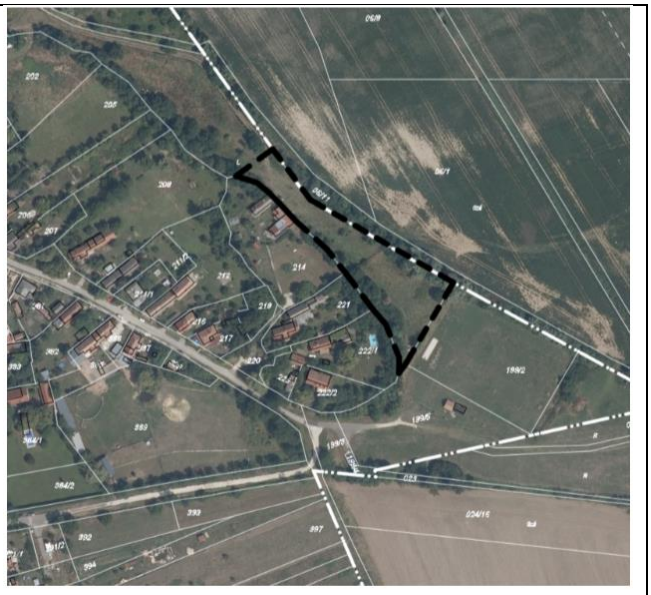
1. 041/3 és 041/4 hrsz.-ú területek (C1.1. fejlesztési cél)

Fejlesztési terület mérete: 0,6 ha Javasolt általános használat: falusias lakóterület az általános használatok megoszlásának aránya (%-ban): 100 % Lakásszám: ~ 3 db Becsült szintterület: 750 m^2 Zöldfelület elvárt mértéke: 40% Közművesítettség elvárt mértéke és módja: teljes közművesítettség Egyéb infrastrukturális követelmények: -	

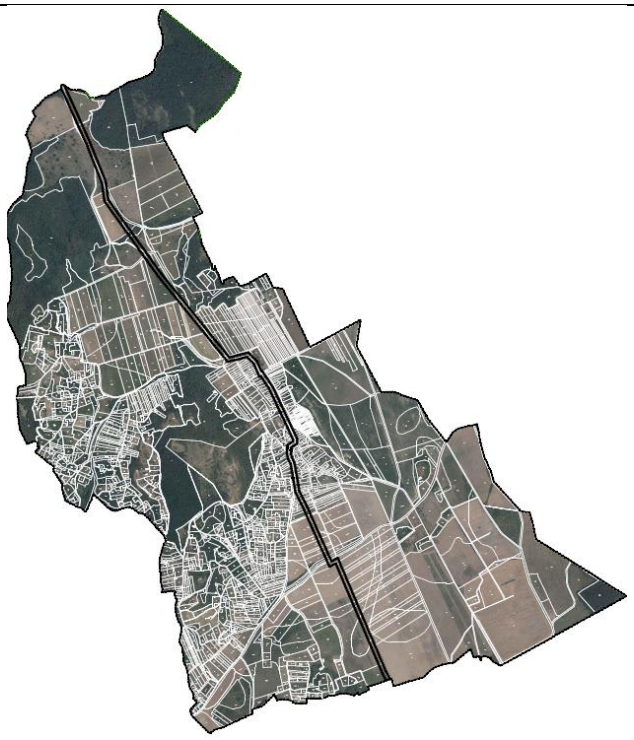
2. Petőfi és Kossuth utcák találkozásától keletre lévő terület (C1.1. fejlesztési cél)

Fejlesztési terület mérete: 0,4 ha Javasolt általános használat: falusias lakóterület az általános használatok megoszlásának aránya (%-ban): 100 % Lakásszám: 10 db Becsült szintterület: 1 250 m^2 Zöldfelület elvárt mértéke: 40% Közművesítettség elvárt mértéke és módja: teljes közművesítettség Egyéb infrastrukturális követelmények: -	

3. Sportpálya és zöldterület közötti lakóterület (C1.1. fejlesztési cél)

Fejlesztési terület mérete: 0,5 ha	
Javasolt általános használat: falusias lakóterület	
az általános használatok megoszlásának aránya (%-ban): 100 %	
Lakásszám: 2-3 db	
Becsült szintterület: 750 m^2	
Zöldfelület elvárt mértéke: 40%	
Közművesítettség elvárt mértéke és módja: teljes közművesítettség	
Egyéb infrastrukturális követelmények: -	

4. kerékpárút (C1.2. fejlesztési cél)

Fejlesztési terület mérete: 5,2 km	
Javasolt általános használat: közlekedési terület	
az általános használatok megoszlásának aránya (%-ban): 100 %	
Lakásszám: -	
Becsült szintterület: -	
Zöldfelület elvárt mértéke: -	

5. Sportpálya és környezetének fejlesztése (C1.5. fejlesztési cél)

Fejlesztési terület mérete: 1,3 ha	
Javasolt általános használat: beépítésre nem szánt különleges terület	
az általános használatok megoszlásának aránya (%-ban): 100 %	
Lakásszám: -	
Becsült szintterület: 400 m^2	
Zöldfelület elvárt mértéke: 70%	
Közművesítettség elvárt mértéke és módja: -	
Egyéb infrastrukturális követelmények: -	

6. Új, nagy zöldterület, közpark kialakítása (C2.4. fejlesztési cél)

Fejlesztési terület mérete: 2,95 ha	
Javasolt összevont használat: zöldterület	
az általános használatok megoszlásának aránya (%-ban): 100%	
Lakásszám: -	
Becsült szintterület: -	
Zöldfelület elvárt mértéke: 80%	
Közművesítettség elvárt mértéke és módja: -	
Egyéb infrastrukturális követelmények: -	

7. Turisztikai célú fejlesztési terület kialakítása - Tusculanum (C3.1. fejlesztési cél)

Fejlesztési terület mérete: 2,5 ha	
Javasolt összevont használat: különleges beépítésre nem szánt	
az általános használatok megoszlásának aránya (%-ban): -	
Lakásszám: -	
Becsült szintterület: -	
Zöldfelület elvárt mértéke: 60%	
Közművesítettség elvárt mértéke és módja: teljes közművesítettség	
Egyéb infrastrukturális követelmények: -	

4. Fejlesztési tervlap - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét

A fejlesztési tervlapon jelölésre kerültek az **általános használatú területek**, figyelembe véve a jelenlegi területhasználatot és a fejlesztési célok szerinti elhatározásokat.

A **külterület**en az Erdészeti adatok alapján lehatárolásra kerültek az erdő területek, a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott mezőgazdasági övezetek (kertes és általános) és egyéb védelmi övezetek (borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete) alapján a mezőgazdasági területek. A kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve szerinti sajátos térségek területét is figyelembe veszi a fejlesztési tervlap, az sajátos térségként jelölt terület különleges területként (bánya, turisztikai) jelölt.

A **lakó rendeltetésű fejlesztési akcióterületek** a tervezett területhasználat szerint jelölésre kerültek. Lakóterületi fejlesztési területek nagyrészt a belterületen kerültek kijelölésre, mely fejlesztési területek jellemzően a meglévő telekstruktúra átalakításával építhetők be. A belterület nyugati szélén, a Kismező utcától délre és a Levendula utcától délre van ilyen beépítésre váró lakóterület. A telkek rendezésével kialakítható még néhány lakótelek a Petőfi és Kossuth utcák találkozásánál, az utca keleti oldalán, valamint a Jókai utca déli végén, a lakótelkektől keletre lévő terület a lakótelkekkel összevonható. Új lakóterület – mely nem a belterületen helyezkedik el – a Kismező utca északi végén található, a 041/3 és a 041/ 4 hrsz.-ú telkek esetében.

A fejlesztési tervlapon jelölésre kerültek a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén jelölt **műszaki infrastrukturális elemek, közlekedési hálózatok**. Ilyen elem a tervezett kerékpárút, mely északról érkezően a település belterületén halad végig Kékkút irányába.

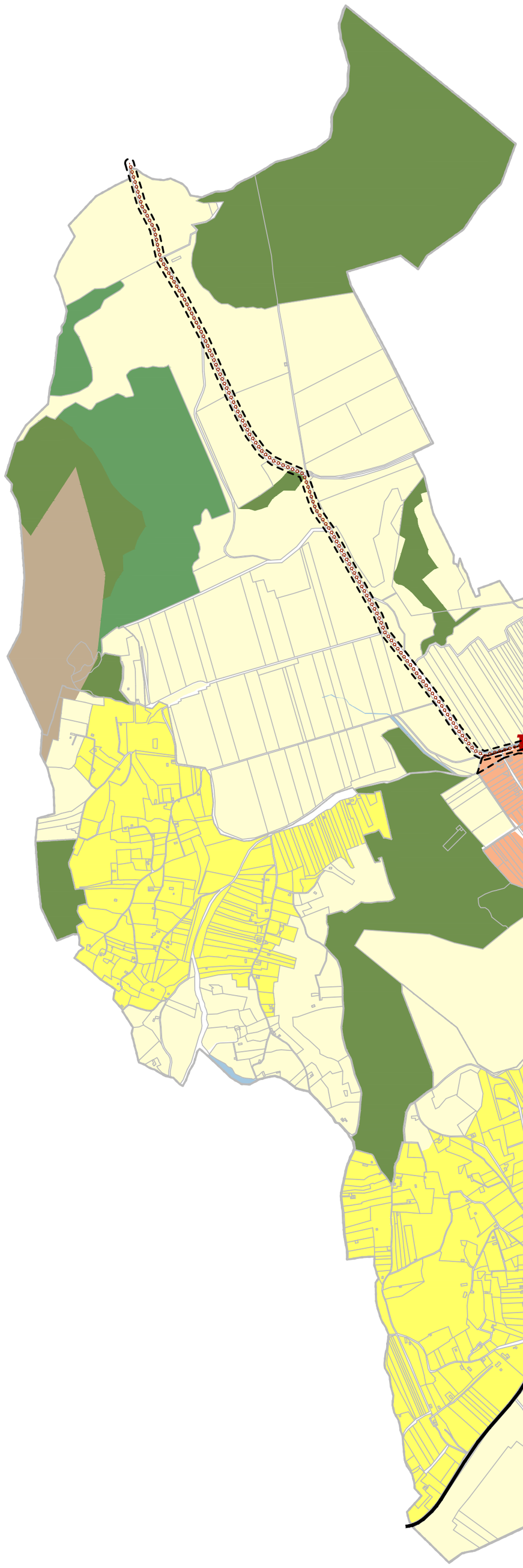
zöldinfrastruktúra elemek fejlesztése

Mindszentkállán jelenleg nincs nagykiterjedésű, összefüggő zöldfelület, közkert, melynek kialakítása településfejlesztési cél. Önkormányzati szándék egy **új, nagy zöldterület, közpark kialakítása** a belterület keleti részén, a Jókai utca keleti oldalán, a lakótelkek mögött. A spotpálya környezetének fejlesztésére is szükség van, ahol a sport funkciók mellett a zöldterület kialakítására is lehetőség lenne.

turisztikai területek

A település észak-keleti részén, a közigazgatási határ mentén **turisztikai fejlesztési terület**et jelöl a fejlesztési terv. E területen a már meglévő vendéglátó és szálláshely szolgáltató hely (Tusculanum) további fejlesztésére van lehetőség.

MINDSZENTKÁLLA
község fejlesztési terve
M 1:13000



Jelmagyarázat

általános használatú területek

- faluisas lakóterület
- településközponti vegyes terület
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- különleges beépítésre szánt terület
- zöldterület közkert
- védelmi célú erdőterület
- egyéb erdőterület
- tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági terület
- vízgazdálkodási terület
- különleges beépítésre nem szánt terület

Mellékút

Kerékpárút

fejlesztési területek 1

1. 041/3 és 041/4 hrsz.-ú területek (C1.1. fejlesztési cél)
2. Petőfi és Kossuth utcák találkozásától keletre lévő terület (C1.1. fejlesztési cél)
3. Sportpálya és zöldterület közötti lakóterület (C1.1. fejlesztési cél)
4. Kerékpárút (C1.2. fejlesztési cél)
5. Sportpálya és környezetének fejlesztése (C1.5. fejlesztési cél)
6. Új, nagy zöldterület, közpark kialakítása (C2.4. fejlesztési cél)
7. Turisztikai célú fejlesztési terület kialakítása - Tusculanum (C3.1. fejlesztési cél)

tervezet - 2024. február

Megrendelő: Mindszentkálla község Önkormányzata
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

MINDSZENTKÁLLA község fejlesztési terve

Készítette: Káli Marianna
okl. építészmérnök, felsőfokú urbanista

5. Monitoring - a stratégia hatékonyságának elősegítése érdekében, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére

A településfejlesztési tervben szereplő elgondolások, fejlesztési elképzelések megvalósítása során a település elsősorban saját humánerőforrását felhasználva látja majd el a monitoring feladatokat. A fejlesztési elképzelések közül a legtöbb lakóterületi és gazdasági területet érintő elképzelés nem önkormányzati tulajdonú területeken valósul meg. E fejlesztésekbe az önkormányzat csak közvetetten tud beavatkozni, méghozzá úgy, hogy a fejlesztésekhez szükséges kereteket a településtervben létrehozza. A településterv mellett fontos, hogy ezzel szinkronban legyen a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet is, a település érintő tájképvédelmi övezetek miatt.

Az önkormányzat a változások illetve fejlesztési igények tükrében a településfejlesztési tervben megfogalmazottakat illetve azok végrehajtására szolgáló eszközrendszerek közül a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet legalább 4 évente felülvizsgálja. A településfejlesztési tervet is 4 évente át kell tekinteni és az Önkormányzatnak döntetni kell róla, hogy a továbbiakban változatlanul használja, módosítja, vagy újat készít.

Célszerű az Önkormányzatnak évente áttekinteni a fejlesztési tervben szereplő célkitűzéseket és végiggondolni a folyamatokat, az elvégzett feladatokat, illetve, hogy azokkal közelebb került-e a kitűzött célokhoz. A végrehajtott feladatokról a közmeghallgatáson tájékoztatni kell a lakosságot, érdekképviseleti szerveket, gazdasági szervezeteket minden évben.

Figyelemmel kell lenni a településen működő vállalkozói rétegre, az általuk megfogalmazott fejlesztési elképzelésekre és szükség esetén a fejlesztési terv célrendszerét ehhez kell igazítani.