

Balatoncsicsó

NIVEGY-VÖLGYI TELEPÜLÉSEK KÖZÖS TELEPÜLÉSTERVE

FEJLESZTÉSI TERV

**Elfogadva a 44/2026. (VI.22.) sz. önkormányzati
határozattal**

Megbízó



Balatoncsicsó Község Önkormányzata
8272 Balatoncsicsó, Fő utca 25.
Antmann József Polgármester
Tel: +36-70-489-8560
Email: antmann.jozsef@gmail.com

Tervező:

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

2026. június

36/63-2/2026

BALATONCSICSÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8272 Balatoncsicsó, Fő u. 25.

Ügyiratszám: BCS/410-3/2026.

KIVONAT

Balatoncsicsó Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. június 22-én megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

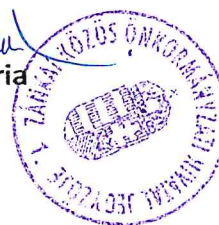
44/2026. (VI.22.)

Bcs. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Balatoncsicsó Község Önkormányzata
Képviselő-testülete Balatoncsicsó
Településfejlesztési Tervét az előterjesztés
melléklete szerint elfogadja.

Szentantalfa, 2026. június 23.


dr. Varga Viktória
jegyző



1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

A Nivegy-völgy tervszerű, fenntartható fejlesztése, valamint gazdaságos üzemeltetése érdekében a völgyben fekvő öt település területére a 2021. évi XXXIX. törvényben meghatározottak szerinti – a Megalapozó Vizsgálatban feltárt környezeti, társadalmi, gazdasági adottságokra alapozott – közös településfejlesztési terv készül.

Az öt település önkormányzata döntött úgy, hogy a településterveket egyidőben, ugyanazon tervezői csapattal készítteti el.

A tervezési munka az előzetes véleménykéréssel, majd a Megalapozó Vizsgálatok készítésével 2020 őszén indult el.

A koncepció készítés időszakában váltak ismertté a településtervezési jogszabályok megváltoztatásának tervezetei, amely következtében a települések vezetői úgy döntöttek, hogy a településterveket az új jogszabályoknak megfelelően készíttetik el. Ezáltal a tervezési munka lelassult mert a jogszabályokban meghatározott időpontokhoz alkalmazkodva készültek a tervek.

A Településfejlesztési terv a Nivegy-völgy egészére kiterjedő átfogó szemlélettel, ugyanakkor az egyes településekre részletesen kidolgozva készült. A területi adottságok, a gazdasági összefüggések, a megismert igények figyelembevételével rövid-, közép- és hosszútávra foglalja össze a településfejlesztési célokat. A Településfejlesztési terv tartalmazza a Nivegy-völgy, illetve az egyes települések jövőképét, a jövőkép elérése érdekében szükséges feladatokat, fejlesztési célokat, akcióterületeket és javaslatot tesz a fejlesztési területek hasznosításának jellegére, az egyes területek konkrét meghatározásával.

A jövőkép feladata elsődlegesen az, hogy bemutassa a településfejlesztési célok megvalósítását követően létrejövő állapotot.

E fejezet tartalmazza a hosszútávon elérni kívánt állapotot, a főbb fejlesztési elveket és szándékokat, a környezet minőségének javítása céljából javasolt intézkedéseket.

A Településfejlesztési terv stratégiai fejezete határozza meg a jövőkép megvalósulása érdekében szükséges – az adottságokkal, lehetőségekkel összhangban lévő – rövid-, közép- és hosszú távú fejlesztési célokat, valamint a célokkal összefüggő, azokhoz tartozó fejlesztési, beavatkozási területeket, az épített és a természeti örökség védelmének követelményeit.

A stratégiai fejezet után következő cselekvési program tartalmazza a fejlesztési feladatokat az önkormányzatok által elfogadott tervek és gazdasági programok alapján.

A fejlesztések pénzügyi ütemezését, gazdasági hátterét az önkormányzatok által adott adatszolgáltatások alapján foglalja össze a terv.

A tervezett fejlesztések az egyes települési tervlapokon jelennek meg, amelyek összerakva, a teljes Nivegy-völgyre kiterjedően meghatározzák a fejlesztési területeket, figyelemmel a térbeli összefüggésekre, valamint a települések működéséhez szükséges infrastruktúra elemek térbeli kialakítására.

2. A JÖVŐKÉP MEGHATÁROZÁSA

A Nivegy-völgyi települések Megalapozó Vizsgálatát 2020-2021-ben készítettük el.

A tervezés 2020. augusztus elején az illetékes szerveknek és a szomszéd településeknek küldött tájékoztatással, véleménykérő levéllel indult. Az előzetes tájékoztatás kérésre 15 hatóság, valamint négy település válaszolt. A megkapott vélemények, valamint az elkészített Megalapozó Vizsgálat, Helyzetelemzési és Helyzetértékelő munkarészek tartalmazzák a Nivegy-völgyi települések gazdasági, infrastrukturális, társadalmi helyzetét, a településekre ható folyamatokat.

A felsorolt anyagok, a részletes vizsgálatok, valamint az önkormányzatok által megfogalmazott igények alapján a tágabb térség és a települések gazdasági programjai alapján határoztuk meg a Nivegy-völgy, illetve az egyes települések jövőképét, amely hosszú távon iránymutatásul szolgál az egész Nivegy-völgyi közösség és a települések döntéshozói számára, s alapul vehető a későbbi pályázatokhoz, fejlesztésekhez.

A jövőkép megfogalmazásában az önkormányzatok támaszkodtak a tulajdonosok, az ott élők, üdülők véleményére is, azonban a jogszabályok és a járvány által korlátozott lehetőségek következtében a jövőkép kidolgozása, és a járványnak majd a közelben folyó háborúnak a hatására a jövőkép tartalma is kissé eltér a szokásostól.

A járvány első hullámának a gazdaságot és a közösségi életet is bénító hatását követően fel kellett készülnünk a járvánnyal való hosszú együttélés korlátaira, illetve a háború kiszámíthatatlan, beláthatatlan következményeire.

A járvány egyik legjellemzőbb hatása a home office, azaz az otthoni, -pontosabban a munkahelytől független - munkavégzés elterjedése és a tehetősebb társadalmi réteg városból, azaz a sűrűn lakott települési környezetből vidékre, önálló kertes ingatlanba, birtokra való kiköltözése volt. Mindkét jelenség alapvetően módosítja az eddigi tájhasználatot, a települések területhasználatát, s tulajdonképp módosítja a településtervezés és fejlesztés céljait is.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet a fenti két szempontból is kiemelt célterület, hiszen a városból kiköltözni vágyók jelentős része az üdülőkörzetben kíván ingatlant szerezni. Ezt a ma is erős beköltözési igényt a településtervek készítésénél, az infrastrukturális szolgáltatások fejlesztésénél, a szennyvízkezelésnél alapvetően figyelembe kell venni.

A jövőkép kidolgozásakor a tervezők figyelembe vették a magasabb rendű terveket, koncepciókat, törvényeket, így az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepciót (OFTK), a 2020-ban átdolgozott Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Program koncepcióját, a Veszprém megyére készült fejlesztési és stratégiai programot. Az egyes települések 2020-2024-es időszakra szóló gazdasági programjait is áttanulmányoztuk, és az ott megfogalmazott fejlesztési célok, szándékok – amelyek hasonlóak az öt település esetében – is a jövőkép részét képezik.

Az OFTK-val való összhangban, a Balaton kiemelt térségre vonatkozó koncepció a térség jövőképét tömören úgy fogalmazza meg, hogy:

„A Balaton a természetesség és a magas életminőség közép-európai mintarégiója” kell legyen. Ebből a jövőképre utaló megfogalmazásból egyrészt a táji, természeti értékek megőrzésének igénye következik, másrészt pedig a magas életminőség a kor színvonalát meghaladó infrastrukturális ellátást, különböző egyedi szolgáltatásokat is feltételez, amelyek közül a digitalizálás mellett elsősorban a rekreációs, egészségügyi szolgáltatások fejlesztési lehetőségeit kell hangsúlyozni.

A Balaton térségi koncepció jövőképe szerint a Balaton testi, szellemi, társadalmi megújulást adó térség, ahol létrejöhet a környezet és a társadalom közötti összhang, és az itt élők úgy formálják a természetes és épített környezetet, a közösségeket, a gazdaságot, hogy az biztosítja a jólétet, az életminőség javulását.

A fenti megközelítés harmonizál a Balaton-felvidék közepén fekvő Nivegy-völgygel, amely sajátos táji, természeti adottságaival, történelmi hagyományaival, egyedi szellemi és termelési örökséggel rendelkező terület, ahol az épített és a táji környezet összhangja átlagon felüli.

A JÖVŐKÉP A SOKSZÍNŰ, VONZÓ NIVEGY-VÖLGY.

A JÖVŐKÉP szerint a Nivegy-völgy legyen az a falusias hangulatú településcsoport, amely megőrzi kivételes táji, természeti, termelési és kulturális értékeit, ahol biztosított a települések, a gazdaság, a termelés és az infrastruktúra fejlődése, miközben a Völgy a megőrzött és továbbfejlesztett sokszínűségével, borvidéki jellegével vonzza a turistákat.

2.1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉST MEGHATÁROZÓ FŐBB ELVEK

A Nivegy-völgy fejlesztését meghatározó főbb elvek a Balaton térség 2020-ban felülvizsgált, módosított Fejlesztési Program elveinek figyelembevételével kerültek meghatározásra. Kiemeltük, hogy a Nivegy-völgy és települései jelentős természeti, termelési, kulturális és épített örökséggel rendelkeznek, amelyeknek megőrzése és fenntartható hasznosítása a további fejlesztések alapja. Az értékekkel történő gazdálkodás, a helyiek jólétének növelésével, innovatív módszerek alkalmazásával lehetséges.

Egyre fontosabb a helyi lakosok és a távolabb lakó tulajdonosok, a befektetők közötti kapcsolat szorosabbá tétele és a Nivegy-völgyhöz tartozás érzésének felélesztése az itt tulajdont vásárlókban.

A fejlesztési terv kidolgozásakor a térségi koncepció négy alappilléret, mint a megújuló képesség, a természetesség, a fenntarthatóság és az egészség, beépítettük a fejlesztés tervanyagba.

A Nivegy-völgyi településfejlesztés során az alábbi elveket javasoljuk kiemelten figyelembe venni.

A. EGYÜTTMŰKÖDÉS, ÖSSZHANGRA TÖREKVÉS

Az együttműködés, összhangra törekvés alatt, a különböző települések, egységek, részek, tevékenységek, elvek összehangolását értjük a térben, a gazdaságban, a közigazgatásban egyaránt.

A Nivegy-völgyi települések felismerték, hogy egy-egy település hosszútávon egymagában életképtelen, ezért alapvető érdekük az együttgondolkodás, az együttműködés.

Alapvető fontosságú, hogy az önkormányzatok a jövőben is együttműködjenek a jelenlegi gyakorlat tovább erősítésével, mert a célul kitűzött életminőség javítás, az egészségügyi szolgáltatások bővítése, a szociális ellátás jobb megszervezése, a termelés erősítése, az infrastruktúra bővítés csak közös fejlesztéssel valósítható meg.

A Nivegy-völgy önkormányzatoknak ugyanakkor lényeges az is, hogy a Völgygel szomszédos önkormányzatokkal, elsősorban Zánkával, Monoszlóval, Dörgicsével, Mencshellyel, sőt Nagyvásonnyal is jó kapcsolatokat ápoljanak, mert számos olyan együttműködési terület van, amelyek segítségével a Nivegy-völgyi települések helyzete javítható / pl. ivóvízrendszer összekötése a nagyvázsonyi rendszerrel/, illetve a jellegzetes Balaton-felvidéki táji, építészeti értékek megőrizhetők. Erősíteni kellene a kapcsolatot a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával is, hogy a Nivegy-völgyben a tájhasználat kedvező irányban változzon.

A Nivegy-völgy önállóságának, egyediségének, gazdasági, turisztikai jelentőségének erősítése érdekében fontos lenne a térséghez kötődő, a társadalom magasabb szintjein tevékenykedő szereplők összegyűjtése, és a Nivegy-völgy alapvető fontosságú kérdéseiben véleményük kikérése és támogatásuk megszerzése.

/A Nivegy-völgy szennyvíztisztítóművel és szennyvízcsatorna hálózattal történő ellátása, vagy a külterületi utak gondozása, felújítása például egy ilyen, magas szintű támogatást igénylő témakör/

Az együttműködés elmélyítése nemcsak egymás irányában, illetve kifelé szükséges, hanem a lakók, a civil szerveződések, gazdasági szereplők, befektetők irányában is. A világvárvány az eddigi tervezési munkát is jelentősen befolyásolta és kifejezetten ellene hatott a személyes kapcsolatok erősítésének az élet minden területén. Remélhetőleg a járvány szelődülését követően a háború nem fogja teljesen átforgatni a világunkat, és lesz esély egy olyan kivételes táj szépségét élvezni, mint a Nivegy-völgy.

B. MINŐSÉGRE VALÓ TÖREKVÉS

A fejlesztések, a tervezés, megvalósítás során törekedni kell, hogy az elképzelések, a megvalósított alkotások a minőség szempontjából is megfeleljenek a kor követelményeinek és az üdülőkörzet adottságainak.

A fejlesztések azon túl, hogy a XXI. század magas műszaki színvonalán kell, hogy megvalósuljanak, az itt élők jólétének növekedését is szolgálniuk kell, ezért azokat a fejlesztéseket, amelyek előnytelenül növelik a települések, vagy egyes település- vagy tájrészletek zsúfoltságát, terhelését a környezet és az életminőség védelme érdekében át kell gondolni, és akár el is kell utasítani.

Lényeges, hogy a településfejlesztési tervek elkészültét követően a településrendezési terv és a HÉSZ - azaz a szabályozás – szintén közös elvek alapján készüljön. Természetesen a közös tervezésbe - bár nem szerencsés – belefér, hogy az egyes településeken a hasonló övezetekre

eltérő paraméterek kerüljenek meghatározásra, de az mindenképp a közös gondolkodás, a közös szellemiség és végső soron a minőség ellen hat, hogy amikor a többség a külterületek beépíthetőségének szigorítását akarja, akkor van település, amely épp enyhíteni akarja az egyébként sem túl szigorú előírásait.

A minőségi szempontoknak érvényt kell szerezni a kereskedelem, a szolgáltatás, a turizmus, a gasztronómia, az egészségügy és az idősellátás, az oktatás területén éppúgy, mint a közösségi terek, zöldterületek, épületek felújításakor vagy a külterületeken a beépítés, szennyvíz és hulladékkezelés témaköreiben, vagy a szőlőhegyi magatartás, zajhatások kérdésében.

C. FENNTARTHATÓSÁG

Semmilyen olyan fejlesztést nem szabad megvalósítani a Nivegy-völgyben, amely a természetet, a környezetet, a táj- és településképet károsítja, vagy amely fejlesztés jelentős társadalmi feszültséget okoz.

A fenntarthatóság leginkább a természetkímélő tájgazdálkodás, az adottságoknak megfelelő tájhasználat támogatásával érhető el. Ezért kell szigorítani a külterületi beépítés paramétereit, elsősorban a beépíthető teleknagyságot, a beépíthetőség százalékos mértékét, habár a 2023. évi C. törvény a védett külterületeken az építés megtiltásával jelentősen csökkentette a tervezők ilyen irányú teendőit. A kertes mezőgazdasági övezetben meg kell határozni a beépíthető maximális alapterületi nagyságot és a terepszint alatti beépíthetőség mértékét is, és vizsgálni kell, hogy a telkek oszthatóságának korlátozása, segítheti-e a termelés feltételeinek javulását.

A fenntarthatóság szempontjainak előtérbe helyezésével szükséges értékelni az egyes fejlesztések megvalósulását követően a beruházás működtetésének hatását, azaz a környezeti, társadalmi és pénzügyi fenntarthatóságot.

Tekintettel arra, hogy a Nivegy-völgyben még határozottan jelen van a gazdálkodás és a termelés, és ez épp a Völgy egyik legnagyobb értéke, fontos a helyi gazdaság, termelés erősítése, a lakhatás feltételeinek biztosítása, a lakótelkek számának növelése, a helyi lakosok és a bebírók közötti százalékos arány fenntartása.

A fenntarthatóság témakörébe alapvetően beletartozik a helyi lakosság, lakónépesség, a munkaképes korú népesség megtartása, mert csak ez esetben kerülhető el, előzhető meg, az üdülőfaluvá alakulás, a termelés leépülése. Ezért a fejlesztési terv kiemelten fontos eleme a népesség lakótelkekkel, a gazdasági vállalkozások telephellyel történő ellátása, a kedvező beépítési százalék meghatározása, a helyi termelés és termékértékesítés segítése.

A fejlesztési tervekben ezért törekedtünk lehetőleg önkormányzati tulajdonú, lakóterületek kijelölésére, a fejlesztési területek infrastruktúrával történő kiszolgálására.

3. STRATÉGIA

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

A Stratégia meghatározza a fejlesztési, beavatkozási területeket, kiemeli az épített és természeti örökség védelmének követelményeit.

A Jövőkép szerint, a Nivegy-völgyben a gazdaság és a turizmus erősítésével, az egyedi építészeti, táji-természeti értékek megóvása révén, az infrastruktúra fejlesztésével, a települések falusias, vidéki jellegét megőrző fejlődés következik be. E fejlődés megvalósulása érdekében a Balaton térségi fejlesztési programjából és az egyes települések szándékaiból három fő, a Nivegy-völgy fejlődését meghatározó cél fogalmazható meg:

3.1 A hagyományos táji-természeti, kulturális értékek bemutatása, fejlesztése, turisztikai jelentőségének növelése.

3.2. Az infrastrukturális szolgáltatások fejlesztésével, a települési funkció erősítésével – törekedve a hagyományos építészeti arculat megtartására – az életminőség, a települési környezet javítása.

3.3. A termelési, turisztikai és egészségnevelő funkciók fejlesztésével a gazdaság és a társadalmi környezet megújítása.

3.1. A hagyományos táji-természeti, kulturális értékek bemutatása, fejlesztése, turisztikai jelentőségének növelése

A táji, termelési, történeti értékek, a Nivegy-völgy építészeti kultúráját felmutató épületek a települések kiemelkedő értékei.

A sajátos történelemmel rendelkező Nivegy-völgyben a lakosság számára fontos a hagyományok őrzése, közösségük immár évszázadokra nyúló történelmének, életének, gazdálkodásának tiszteletben tartása.

A hagyománytisztelet a tájhasználatot továbbfejlesztő gazdálkodásban, a meglévő értékek felújításában, a növényzet és a településkép megőrzésében egyaránt meg kell, hogy jelenjen. A táji-természeti értékek védelme, az értékek tudatos bemutatásával és a természetkímélő tájgazdálkodás felé fordulással együtt kell járjon.

A Nivegy-völgyben, a Balaton-felvidék közepén a tájban való lét, a mezőgazdasági termelés, évszázadokon keresztül meghatározta az itt élők életét. Kivételes adottság, hogy itt még ma is meghatározó a szőlő- és bortermelés, az állattartás, az erdőgazdálkodás, azaz még az üdülés, turizmus nem billentette fel a tájhasználatot, még nem formálta át teljesen a tájat, s ezáltal a Völgy megőrizte egyedi vonzerejét is.

/Ez a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben már csak igen kevés tájegységről mondható el./

A településfejlesztési tervnek segítenie kell, hogy a termelés a jövőben is megmaradjon és a szabályozási tervekben biztosítani kell a lakóterületek bővítését, telephelyek kialakítását. Sajátos helyi szabályozással el kell érni, hogy könnyebb legyen a helyben élők lakótelekhez jutása, mint a máshol lakóknak. Nem kívánatos, hogy a belterületeken a lakóházak a jelenleginél nagyobb mértékben alakuljanak át üdülőkké, ám ennek megakadályozására a településtervezés nem rendelkezik eszközökkel, és a magasabb rendű jogszabályok is még csak a tervezés szakaszában vannak.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a szükséges új elemeket úgy kell elhelyezni, hogy azok semmilyen szempontból ne sértsék a meglévő értékeket.

Sajnos itt egyre több a kedvezőtlen példa, lásd a főút melletti rendezetlen telephelyek – Szentantalfa és Óbudavár között -, a növénytakarás-védőzöld elhagyása, a hivalkodó nagyságú és küllemű épületek a szőlőhegyekben, különösen a Szent Balázs hegyen, a Tagyon- és a Fenyves hegyen.....

A lényeg, hogy az értékek védelmére tudatosan ösztönözni kell a tulajdonosokat.

A szőlőtermelés, az egyre zsugorodó szőlőhegyi táj megőrzése is a legfontosabb teendők közé tartozik. Az egyre növekvő számú bebíró miatt is szükséges a szőlőművelést segítő, végző szervezetek, vállalkozások alapítása, A gyorsan csökkenő szőlő- és bortermelést meg kell újítani, tudatosabban kell a borral kapcsolatos Nivegy-völgyhöz kötődő rendezvényeket a balatoni turizmusba bekapcsolni.

A lelket gazdagító, vonzó látványú szőlőhegyek és művelt szőlőterületek szigorúbb szabályozásának szükségességét, több helyen is említjük. Különösen a településkép védelmi rendeletben egyedi értékűnek minősített dűlőkben és a nagyművelésű, árútermelő ültetvényekben kell a beépítés és az oszthatóság szigorúbb szabályozásával a termelés esélyét, a szőlőkultúrát megőrizni, és ekkor talán kevesebb a tájat bántóan megváltoztató, a Balaton-felvidék építészeti jellemzőitől eltérő épület épül majd a Nivegy-völgyben.

A turizmus fejlesztése során a kisebb léptékű szálláshelyek építésével és a szelíd turizmus különböző formáinak felkarolásával – kerékpározás, lovaglás, borturizmus, gasztroturizmus, egészségturizmus, kilátóhelyek, élménypontok létesítése lásd.: Völgykapuk, saját belső Nivegy-völgyi túra útvonalak kialakítása pl.: Völgykaputól- Völgykapuig, stb. – kell az egyedi tájat, az egyedi hangulatot megőrizni, elkerülve a durva, nagyméretű, mindent átalakító fejlesztéseket.

3.2. Az infrastrukturális szolgáltatások fejlesztésével, a települési funkció erősítésével – törekedve a hagyományos építészeti arculat megtartására – az életminőség, a települési környezet javítása

A közművek, az infrastrukturális szolgáltatások fejlesztésével, a települési funkció erősítésével – törekedve a hagyományos építészeti arculat megtartására – szükséges az életminőség, a települési környezet javítása.

A környezeti adottságok megtartásával, a fejlesztések révén célként, egy magasabb minőségű települési környezettel rendelkező, nyugodt életvitelt, pihenési, és üdülési lehetőségeket egyaránt nyújtó, élő települések alkotta Nivegy-völgy fogalmazható meg.

Minden fejezetben hangsúlyozzuk, hogy a meglévő termelési lehetőségek és kapacitások hasznosításával fenn kell tartani a Völgy tájszerkezeti, tájképi jellemzőit. A szükséges műszaki, infrastrukturális, turisztikai, lakóterületi és egyéb fejlesztéseket úgy kell megvalósítani, hogy a fejlesztések ne változtassák meg a települések és a Völgy még érzékelhető hangulatát és semmiképp se következzen be a Völgy valamely részén túlhasználat, károsodás.

Az újonnan kijelölt fejlesztési területeken is döntően a terv a Nivegy-völgy hagyományos építészeti értékeivel összhangban lévő épületeket enged építeni, a településkép védelmi rendeletnek megfelelően, az esztétikus és történelmi hangulatot tükröző környezet fennmaradása érdekében.

Az infrastruktúrának a mai kor színvonalán történő kiépítése olyan minőségű lakó- és üdülő környezet létrehozását teszi lehetővé, amely által a lakosság életminősége is javul, ugyanakkor a minőségi környezet nagyobb költségű vendégek fogadására is alkalmassá teheti a településeket.

A települési funkció erősítéséhez a turisztikai és egészség-növelő funkciók bővítéséhez nélkülözhetetlen a humánerőforrás fejlesztése. A Nivegy-völgyi önkormányzatok azonban nem rendelkeznek olyan intézménnyel, amely speciális szakterületeken tud képzést biztosítani.

Alapszinten, a közös balatoncsicsói iskolában oktatandó a Nivegy-völgy története, megismertethetők a települések értékei, és tanfolyamok indíthatók a szőlészet- borászat, vendéglátás, vendégfogadás, egészségügyi ápolás szakterületeken.

Az életminőség javítása igényli a közösségi élet, a helyi identitás tudat további erősítését. Pont azért, mert az itt élők kötődnek szűkebb szülőföldjükhöz, és mintaszerű a települések együttműködése a fejlesztési és szabályozási tervek újabb zöldterületeket, közösségi rendezvénytereket jelölnek ki, amelyek a különböző rendezvényeknek megfelelő helyszíneivé válhatnak.

A különböző infrastrukturális fejlesztések megfelelő tőke rendelkezésre állása esetén valósíthatók meg. Egyértelmű, hogy a különböző pályázati lehetőségektől függ az, hogy mikor milyen jellegű fejlesztések épülnek meg.

Az önkormányzatok mai anyagi támogatottsága gyakorlatilag kizárja az önerős fejlesztéseket. Saját erőből még a meglévő adottságok sem tarthatók fenn, azaz az önkormányzatok képtelenek a szolgáltatások színvonalának emelésére.

A tervezők úgy ítélik meg, hogy a települési életminőség javítása nem egyedül az önkormányzatok feladata, ehhez társadalmi méretű segítség kell. Különösen nehéz a jelentős nagyságú szőlőhegyi területtel rendelkező települési önkormányzatok helyzete, hiszen a szőlőhegyekben igen sok az üdülő jellegű ingatlan található. Ezen ingatlanok tulajdonosai pedig egyre növekvő közmű igényekkel lépnek fel. Szükségük van villanyra, járható útra és vízre. A vezetékes víz megoldása pedig felveti ezen a már erősen szennyezett nyitott karszterületen a szennyvíz kezelés szükségességét.

Egy példával szeretném a nagykiterjedésű szőlőhegyekkel rendelkező települési önkormányzatok reménytelen helyzetét megvilágítani. Balatoncsicsó külterületi úthálózata 101 kilométer hosszúságú, s ennek mindössze 10 %-a aszfaltozott!

Vajon miből tudná az önkormányzat ezt a hihetetlen hosszúságú úthálózatot fenntartani? Mindenképp központi segítség kell a külterületi utak karbantartására, stabilizálására, hiszen a klímaváltozás egyik legfőbb jellemzője a szélsőségek növekedése, s egy-egy zápor hatalmas károkat okoz a hegyoldalakra felvezető burkolatlan utakban.

Az utak mellett még ott vannak az árkok, amelyek hosszú évszázadok alatt elsősorban a korábbi utakból alakultak ki, ezen árkok is gondozatlanul, gazda nélkül pusztulnak tovább.

Az előbb utaltunk rá és tulajdonképp a környezeti értékelés hangsúlyos része kell legyen a szennyvíz tisztítás kérdése. A belterületeken az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésekkel úgy ahogy megoldott a szennyvíz kezelés.

A külterületeken, a szőlőhegyekben, ahol több borászat és még több, többnyire engedély nélküli vendégfogadó működik, és évről évre egyre nagyobb a vízfelhasználás, a szennyvíz tisztítása gyakorlatilag megoldatlan. Az életminőség, a települési környezet javítása elképzelhetetlen ennek a táji méretű szennyezésnek a megoldása, megszüntetése nélkül.

3.3. A termelési, turisztikai és egészségnövelő funkciók fejlesztésével a gazdaság és a társadalmi környezet megújítása

A termelési, turisztikai és egészségnövelő funkciók fejlesztésével a gazdaság és a társadalmi környezet megújítása.

A rendszerváltással lezárult a magántulajdont és az egyéni vállalkozást, gazdálkodást tiltó politikai rendszerek időszaka. Természetesen a változás is hozott magával feszültségeket, és a külterület egy részének kevésbé gondozott, műveletlen jellege is részben annak köszönhető, hogy nem mindig azok szerezték meg a földterületeket, akik azokat valóban művelni szeretnék volna.

Tényként kell elfogadnunk, hogy egyrészt jelentős nagyságú területek több tucat ember osztatlan közös tulajdonába kerültek, illetve a spekulációs célú, valamint az üdülési jellegű ingatlan felvásárlás az utóbbi években elérte a Nivegy-völgyet is. Ma már egy egyszerűbbnek mondott falusi porta is több tízmillió forint és vannak olyan külterületi parcellák, amelyek szintén 40-80 milliós árakon szerepelnek a hirdetésekben. Mindezeket azért emeltük ki, mert a Balaton-felvidék más részein az ehhez hasonló áremelkedés tette lehetetlenné, értelmetlenné a kertészeti hasznosítást, a szőlők, gyümölcsösök művelését és alakította át a szőlőhegyeket, nyaralóépületekkel, lakóházakkal vegyes, sűrűn beépült településrészekké.

A folyamat igen egyszerű. Amikor egy földterületért a tulajdonos termelő annyi pénzt kap, amennyi hasznot negyven-ötven év munkájával sem tudna előállítani, akkor eladja a szőlőjét, gyümölcsösét. Miután az ingatlan vásárlási folyamat a járvány hatására még inkább erősödött, bármilyen szépen hangzik ebben az anyagban is a hagyományos tájjelleg, a szőlőhegyek kivételes látványának, hangulatának a dicsérete és a szabályozás által mindezek megőrzésének s a termelők segítségének szükségessége, mégis igen valószínű, hogy a megközelíthető, szép kilátású, panorámás területek elvesznek a termelés számára amennyiben nem szigorítunk és nem szerzünk érvényt a fennálló jogszabályoknak.

Korunkra jellemző gazdasági törvényszerűség, hogy a kisméretű, fél-egy hektáros kisparaszti, kisüzemi szőlőtermelés gazdaságtalan, és a tényleges mezőgazdasági termelést a többhektáros /több tízhektáros/ családi gazdaságok viszik tovább, akik a géppel könnyen művelhető, minél kevesebb élől munkát igénylő ültetvényeket hoznak létre, általában a történelmi szőlőhegyeken kívüli területeken.

A tervnek ezt a termelési formát is kiemelten támogatnia kell, és lehetővé kell tenni a termeléshez szükséges építmények és közművek kiépítését az általános mezőgazdasági területeken is.

A kertes mezőgazdasági területeken sem szabad feladni a táj, a tájkép és a szőlőkultúra megmaradása céljából javasolt szigorúbb szabályozást. Itt az egyre növekvő távoli tulajdonosok részére egyfajta szolgáltatásként, a kertek, szőlők, gyümölcsösök művelését elvégző gazdasági vállalkozások létrejöttét és működését kell támogatni, akár önkormányzati indítással.

A turisztikai vonzerő megőrzése, a termelés minősége, sokszínűsége végett is rendkívül fontos lenne a Nivegy-völgy lényegét jelentő szőlőművelés fenntartása, a tájképi, történeti szempontból kiemelkedően értékes, egyedi értékű dűlőkben a termelés segítése, hiszen ezek a szőlőhegyek minden kedvezőtlen folyamat ellenére még élnek!

Természetesen több irányban kell gondolkodni a termelés megújításakor. Említettük, hogy a különböző, részben a mezőgazdaságot, kertészetet is kiszolgáló vállalkozások telephely hiányban szenvednek. Ezért a magasabb rendű jogszabályok keretén belül telephely lehetőségeket is kell teremteni, amelyeket használatba tudnak venni a gazdasági élet más területein dolgozó vállalkozások is, és ezért szükséges külterületeken családi pincészetek számára, különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területek kijelölése.

Állandóan hangsúlyozzuk a Nivegy-völgyben folyó szőlő- és bortermelés kiemelkedő fontosságát, történelmi értékeit. Ugyanakkor a közös fejlesztési terv kidolgozásakor végig kell gondolni, hogy indokolt-e, szükséges-e, hogy 1000 ha, értsd ezer hektár nagyságú terület legyen a borszőlő termőhely kataszterébe besorolva. A borszőlő termőhelyi kataszterbe való besorolás ugyanis akadályozza a területek más művelési ágban történő hasznosítását, a helyi termelés gazdagítását, pl.: gyümölcsstermesztés, állattenyésztés fejlesztését, pontosabban ezekhez a művelési ágakhoz szükséges épületek létrehozását, bár ahogy említettük igen lecsökkent a beépíthető külterületek nagysága.

Egy másik irányról is határozottan beszélnünk kell, hiszen a Nivegy-völgy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet északi részének közepén helyezkedik el, azaz szerves része az üdülőtájnak. A fejlesztési tervben ezért mindenképp lehetőséget kell teremteni a turisztikai fejlesztésekre, elsősorban olyanokra, amelyek nem igényelnek nagy területet, szervesen illeszkednek a Völgy táji, természeti, esztétikai értékeihez, s nem formálják át bántóan a tájat.

Elsősorban a gasztroturizmus, rendezvényturizmus, és a szelíd turizmus különböző, az előző fejezetekben felsorolt fajtáit javasoljuk fejlesztésre.

Alapvető fontosságú és a Nivegy-völgy értékeinek megtartásához, tudatosításhoz is sokat segítene a Völgykapuk, fogadópontok megépítése. A Völgykapuk a többi turisztikai vonzerővel együttesen kirajzolnák a Nivegy-völgy határait, megismertetnék történelmi és természeti, épített értékeit és legfőképp bemutatnák a helyi termelőket, termékeket, a bortól a húsárukig, a sajtoktól a különböző kézműves alkotásokig.

A javaslatok szerint kellen egy Alsó-Völgykapu Tagyon nyugati bejáratánál, egy Felső-Völgykapu Budavárinál, valamint kellene egy fogadópont a közelmúltban kiépült Monoszló-Káli-medence felé vezető út mellett Balatoncsicsónál, amelyet a fejlesztési terv tartalmaz is.

A fő fejlesztési célok között mindenképp ki kell emelnünk az egészségügyi intézmények, illetve az egészségturizmus fontosságát.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben az északi parton Balatonfüred és Hévíz a két nemzetközileg is ismert gyógyászati, egészségügyi központ. A Nivegy-völgy nem rendelkezik kivételes értékű gyógytényezőkkel, de a szépség, a nyugalom, az említett gyógyközpontok viszonylagos közelsége, szanatórium jellegű egészségügyi szolgáltatásra, időseket, betegeket befogadó-ellátó intézményekre, rehabilitációs, kedélyjavító kezelésekre tökéletesen alkalmassá tehető. Az egészségturisták által megvalósulhatna a Nivegy-völgy adottságainak térben és időben arányos kihasználása.

A társadalmi környezet javítása, az előző fejezetekben említett életminőség növelés, települési környezetminőség javítása mellett, a közösségi élet gazdagításával, a szolgáltatások és a rendezvények folyamatos bővítésével valósítható meg.

4. CSELEKVÉSI PROGRAM

A Cselevési Program meghatározza a célok megvalósításához szükséges rövid- és középtávú feladatokat, tevékenységeket. Ki kell jelölni a fejlesztésekhez szükséges, arra alkalmas területeket és ebben a munkarészben kell bemutatni az önkormányzatok által elfogadott gazdasági programok, tervek adatait, elemeit.

A Cselevési Programnak kell tartalmaznia a fejlesztések ütemezését, megvalósításhoz szükséges pénzügyi háttér vázlatát, a települések gazdasági programjai alapján.

A Cselevési Program az egyes települések gazdasági programjain kívül felhasználja a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet fejlesztési programjában, illetve a különböző országos és ágazati fejlesztési programokban megfogalmazott fejlesztési célokat, amelyek a környezet, a természet védelmével, a gazdaság fejlesztésével foglalkoznak.

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

Az új típusú településtervezés híján van a példáknak, ezért az eddigi szakmai gyakorlatunk alapján soroljuk be a jogszabályban rögzített időtávokba a jelen és a jövő feladatait.

Rövid távúnak a 0-4 éves időtartamig terjedő, közép távúnak a 4. évtől a 10. év végéig végrehajtandó fejlesztési célokat, feladatokat soroljuk, míg hosszú távúnak egyértelműen a 10 év távlatán túl elvégzendő feleladatok minősülnek.

A feladatok között vannak olyan jellegűek is, amelyek nehezen köthetők egyetlen időtávhoz, vagy valamennyi időtávban, azaz folyamatosan végzendők.

4.1. Az önkormányzatok által, illetve az önkormányzatok támogatásával végzendő, nem beruházás jellegű tevékenységek, feladatok

4.1.1. A helyi, települési közösségek összetartása, a közösségi élet szervezése, települési és kistérségi -értésd Nivegy-völgy – szinten

Folyamatos feladat.

Tanfolyamok szervezése, a civil szféra erősítése, a helyi lakosság és a bebírók közötti kapcsolat javítása.

A közösségépítő feladatok valamennyi időtávhoz hozzátartoznak, azaz folyamatosan végzendő feladatok.

/ A korábbi fejezetekben említettük, hogy a Nivegy-völgyben lévő települések életében az utóbbi években komoly tényező az üdültulajdonosok számának növekedése, a távolabb lakó állampolgárok ingatlanvásárlásának erősödése.

Alapvetően fontos, hogy helyi közösségek – elsősorban hagyományaik és értékeik védelme, illetve gazdasági szempontból – igyekezzenek befogadni a bebírókat és különböző kapcsolatokat kialakítani. Ebben a kapcsolatteremtő tevékenységben fontos szerepet játszhatnak az önkormányzatok által támogatott civil szervezetek/.

4.1.2. A településfejlesztési elveknek megfelelő, azokkal összhangban lévő szabályozási környezet kialakítása, a települési területek növelése, a gazdasági és turisztikai infrastruktúra bővítése.

Rövid távú feladat.

A fejlődő vállalkozások, a működő gazdaság, a gyarapodó népesség (Szentantalfa és Balatoncsicsó) következtében erősödő beruházási szándékok, a távolabbi ingatlan tulajdonosok növekvő száma és igényei következtében szükséges a települési funkciók, szolgáltatások újragondolása, bővítése abból a célból, hogy a Nivegy-völgyben lakó és üdülő emberek minél kedvezőbb szolgáltatásokat tudjanak igénybe venni.

A fejlesztési és szabályozási tervekben biztosítani kell a lakó, és a gazdasági, turisztikai funkciók bővítéséhez szükséges fejlesztési területeket. A fejlesztéseket azonban, – minden alkalommal hangsúlyozzuk – kizárólag a meglévő jellegzetes vidéki hangulat, a táji- és településképi értékek megőrzésével, azokkal összhangban kell megvalósítani, és csak a Nivegy-völgy léptékével, adottságaival összhangban lévő fejlesztéseket szabad támogatni.

4.1.3. A Nivegy-völgyről, az ott lévő településekről alkotott kép bemutatása. Az egyes települések imázsának növelése, az ott folyó tevékenységek és a településre jellemző termékek bemutatása, tudatos média koncepció kialakítása.

Ez is egy folyamatos feladat, amelyet a gyorsan változó világunkban valószínűleg mindig más hangsúllyal kell formálni.

Több fejezetben említettük, hogy a Nivegy völgy két nagyobb településén Szentantalfán és Balatoncsicsón jelentős gazdasági, termelési tevékenység folyik, de a többi településen is vannak vállalkozások. Ezt az élő, termelő, és ugyanakkor a turisták számára is vonzó Nivegy-völgy képet kell tudatosan tovább fejleszteni és bemutatni.

4.1.4. A Nivegy-völgy gazdasági fejlesztése, a turizmus fogadási feltételeinek bővítése, a fejlesztési lehetőségek értékelés és kiajánlása.

Folyamatos feladat.

A Nivegy- völgy településein élők egy része távolabbi településeken dolgozik. Alapvető cél a gazdaság fejlesztése, amelynek következtében új munkahelyek, munkalehetőségek teremthetők. Ezért is fontosak a termelési fejlesztések mellett a turisztikai fejlesztések, azok, amelyek a Völgy borvidéki és vendégfogadó funkcióját, vonzerejét erősítik.

4.1.5. Szükséges az egyes települések adórendeleteinek felülvizsgálata, a helyi vállalkozások támogatásának bővítése érdekében az elfogadásra kerülő fejlesztési tervekkel összhangban.

Ez rövid távon átgondolandó, valójában hosszú távú, folyamatos feladat a helyi vállalkozások tudatos erősítése.

4.1.6. A fejlesztési tervekben szereplő fejlesztési célok megvalósításához szükséges szakmai, tervezési, gazdasági, pályázati feladatok átgondolásán, megszervezésén túlmenően, vannak olyan közös feladatok, amelyeket – természetesen megfelelő pályázati lehetőség esetén -, a településeknek közösen kell megvalósítani, elvégezni.

Ilyen feladat például:

- A teljes Nivegy-völgyre kiterjedő vízrendezési terv készítése *(rövid távra javasolt feladat)*
- A teljes Nivegy-völgyre kiterjedő szennyvízkezelési koncepció/terv/ kidolgozása *(közép távra javasolt feladat)*
- A borszőlő termőhelyi kataszterének felülvizsgálatát előkészítő javaslat kidolgozása *(rövid távra javasolt feladat)*
- A településtervek által kijelölt fejlesztési területek, illetve erdőnek szabályozott területek hivatalos átminősítésének ügyintézése *(rövid távra javasolt feladat)*
- A települések, a Völgy esztétikai megújulását segítő intézkedési terv kidolgozása - az előírt takarófásítások megvalósítása, a telephelyek kulturált kialakítása, a meglévő és a tervezett

zöldterületek kiemelt védelme, megvalósításuk feltételeinek vizsgálata stb. - és a terv végrehajtását biztosító feltételek meghatározása *(rövid távra javasolt feladat)*

- A magasabb rendű jogszabályban – 2018. évi CXXXIX. törvényben – rögzített térségi közlekedési utak megvalósulásának értékelése a közlekedési hatóság bevonásával *(közép távra javasolt feladat)*

-A Nivegy-völgyben lévő táji értékek, látványelemek, vonzerők bővítése, összehangolt újratervezése, bemutatásuk újragondolása. / Völgykapuk, borturizmus átszervezése, gasztroturizmus megvalósítása sajátos jellegzetes helyi ételekkel, belső túraútvonalak kijelölése a vonzerők bevonásával, a szelíd turizmus völgyet érintő elemeinek meghatározása, stb. *Rövid távú, illetve folyamatosan végzendő feladat/*

4.1.7. KOCKÁZATOK

A fejlesztéseknek, a növekedésnek, az üdülési funkció terjedésének, erősödésének számos kockázata van. Többször hangsúlyoztuk, hogy a Nivegy-völgy kiemelkedő értéke a táji-természeti környezet, az élő, termelő közösségek és a hagyományok őrzése.

A turisztika fejlesztések, a már megindult ingatlanfelvásárlás számos kockázatot rejtenek magukban.

- A távolabb lakók által birtokolt bel- és külterületi ingatlanok növekvő száma, növekvő forgalommal, nagy méretű építkezésekkel, azaz folyamatos zajjal és a természetközeli állapotú területek csökkenésével jár, s így lassan, de évről-évre változik a település, településrész, táj, tájrészlet jellege.
- A növekvő üdülőnépesség növekvő fogyasztása – amely más igényekkel lép fel, mint a helyi lakosság - egyre jelentősebb környezeti problémákat is okoz, amelyek már ma is megjelennek a Nivegy-völgyben a külterületi hulladék kezelés és a külterületi szennyvíz elhelyezés megoldatlan problémáiban.
- A nagyobb méretű szőlőhegyi panziók, vagy a lakóterületeken építendő nagyobb méretű üdülők megváltoztatják a hagyományos szőlőhegyi tájképet és megtörik a vonzó falusias, vidékies hangulatot, azaz a Nivegy-völgy két legfontosabb vonzerejét.
- A turizmus erősödése együtt járhat a helyi termelés visszaesésével, a népesség szemléletének átalakulásával.

Ezért is tartjuk fontosnak a Nivegy-völgy értékeinek hangsúlyozását, az identitás tudat erősítését, a szabályozások szigorításának fontosságát, az adottságokat erősítő fejlesztések befogadását, mert az egyedi hangulat és jelleg elvesztése, egy sajátos kultúra végét is jelenti.

4.1.8. PÉNZÜGYI HÁTTÉR

A fejlesztési elképzelések, a megvalósítandó célok nagy része csak külső források – pályázatok, támogatások, hitelek – igénybevételeivel valósíthatók meg. Az önkormányzati gazdálkodás történetét ismerve mindenképp el kell kerülni a működési jellegű hitelfeltételeket.

A Nivegy-völgyben lévő települések a rendezett anyagi helyzetben lévő települések közé tartoznak.

A normatív támogatások, a közhatalmi bevételek lehetővé teszik a kötelező feladatok nagy részének teljesítését, jelentős fejlesztés azonban ezekből a bevételekből nem valósítható meg. Egyes konkrét célok támogatására szervezendő rendezvények, akciók bevétele szolgálhat önrészként a tervezett fejlesztés megvalósításához, de elengedhetetlenül szükséges a konkrét fejlesztésekhez szponzorok, támogatók keresése, különböző támogatói együttműködési programok szervezése. A pályázati lehetőségek figyelemmel kísérése, folyamatos feladat annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztések megvalósíthatók legyenek.

4.1.9. A rövid- és középtávú fejlesztési feladatok meghatározása

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

A hosszú távú fejlesztéseknél elképzelhető, hogy szükséges egy-két feltétel módosulása ahhoz, hogy majd azok a fejlesztések is megvalósuljanak. A történelmi tapasztalat az az, hogy a településsterveket tíz évenként mindenképp felülvizsgálják így a hosszú távú elképzeléseket tulajdonképp az idő fogja megítélni.

A fejlesztési tervekben elfogadott rövid és közép távú fejlesztések megvalósulásához használni kell a helyi adókedvezmények lehetőségét és következetes értékközpontú önkormányzati tevékenységet kell folytatni, hogy a Nivegy-völgy tíz év múlva is egy termelő és vonzó tájegység maradjon.

5. BALATONCSICSÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV MŰLEÍRÁS

Balatoncsicsó a népesség számát tekintve második a Nivegy-völgy öt települése közül. 1319,8 hektár nagyságú közigazgatási területével pedig messze a legnagyobb kiterjedésű település a völgyben. Balatoncsicsó további különleges jellemzője, hogy közigazgatási határa két egymástól elkülönülő részből áll. A keleti határrészt Bád, Herend, a Szent György-hegy és a Szent-Balázs hegy dűlői alkotják, míg a nyugati határrészhez Balatoncsicsó belterülete, a Monoszló felé vezető Határ-völgy és a felette lévő hatalmas erdőség tartozik. A két határrész közé szentantalfai és szentjakabfai területek ékelődnek be. Az is egyedi jellemzője Balatoncsicsónak, hogy belterülete közvetlenül a déli közigazgatási határtól indul. A korábban a település déli részén megvalósított fejlesztések az új lakóterület, a TSz-központ - ma iskola - , is a Szentantalfától átcsatolt területeken épültek.

Ezek a sajátos adottságok, a hatályos törvényekkel, rendeletekkel, a természet és a termőföld védelem jogszabályaival együtt megnehezítik a település fejlődését, pedig a belterület nagysága kifejezetten kicsinek nevezhető a balatoni átlaghoz képest.

A 2018. évi CXXXIX. törvény azon előírása következtében, hogy a közigazgatási határtól 200 méter távolságon belül csak egész kivételes esetben lehetséges új beépítésre szánt területet kijelölni Balatoncsicsó déli részén csak a törvényben már települési térségként szereplő

területeken lehet fejlesztési területeket kijelölni. Több törvényi övezet, pl. kertés mezőgazdasági terület, ökológiai hálózat magterület, borszőlő termőhelyi kataszter területe, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tiltja új beépítésre szánt terület kijelölését, és a természetvédelmi törvény továbbra sem engedi a Nemzeti Parkba tartozó területeken belterület kijelölését. A Földhivatal pedig szintén törvényi felhatalmazással, az átlagosnál jobb minőségű termőföldeken korlátozza új beépítésre szánt terület övezet kiszabályozását.

Ugyanakkor a jelenlegi politikai, gazdasági helyzetben a lakó- üdülőtelek iránti igények változatlanul érzékelhetőek. A járvány korszak után, most a háború teszi bizonytalanná a jövőt. A technikai fejlődés pedig felértékelte a vidéket, hiszen a covid óta bizonyos szakmákban mindennapos gyakorlattá vált a munkahelytől független munkavégzés.

A lényeg a páratlan szépségű, és kifejezetten barátságos, vonzó Balaton-felvidéken egyre több ingatlan vásárló jelenik meg.

Az üdülési funkció erősödése, a vendégek számának növekedése ugyanakkor egyre több helyi szolgáltatót is igényel, ezért is fontos a lakó és gazdasági funkcióra is alkalmas területek növelése.

A közös településtervezés, a települések együttgondolkodásának és együttműködésének egyik eredményeképp, Szentantalfa és Balatoncsicsó között a XX. század végi területcseréhez hasonlóan, 2021. novemberében is történt területcsere. 19,3 hektár védett erdő került át Szentantalfához Csicsótól, és ennek fejében 17,24 hektár szántó, rét, út került át Balatoncsicsóhoz Antalfától. A területcsere folytán Balatoncsicsó déli közigazgatási határa több mint 200 méter távolságra került a belterületi határtól, s így a Monoszló felé vezető út menti lakóterület elvileg az út déli oldalán is folytatható. Az a gond azonban változatlanul fennáll, hogy az átcsatolt 0255-ös hrsz.-ú szántó a BfNP része ezért belterületbe nem vonható. Beépítésre szánt terület és beépítésre nem szánt terület azonban kijelölhető és az Iskolával szemben megvalósítható a régóta tervezett közparkfejlesztés, a sport és rendezvénytér kibővítése, amely elhelyezkedésénél fogva a Nivegy-völgy egyik központi helyévé válhat.

Tekintettel arra, hogy Balatoncsicsó nagyhatarú település, így itt a törvényben a különböző övezeteknél megengedett 5 %-os eltérés viszonylag jelentősebb nagyságú területeket jelent, azaz a tervező, pontosabban a település mozgástere ebből a szempontból kedvező.

A 9/2019 (VI.14.) MvM. rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetét a rendelet alapján a településtervben 95 %-ban általános mezőgazdasági területbe, illetve természetközeli területbe kell sorolni. Az általános mezőgazdasági terület övezet nagysága a 2019-ben közzét Lechner Tudásközpont táblázata szerint 313,80 hektár, a Szentantalfával történt területcserét követően pedig 328,40 hektár, amelynek az 5 %-a, 16,42 ha. A kertés mezőgazdasági terület övezet nagysága 188,18 hektár, s ennek az 5 %-a, 9,4090 hektár.

A törvényben lévő erdőövezet nagysága 760,68 hektár, a területcserét követően 741,38 hektár.

A nagyobb mozgásteret az is segíti, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében Balatoncsicsó jelenlegi belterületétől keletre eső un. Paptag és Kertalja dűlő egy részét települési területnek ábrázolja. Az a törvény, illetve a Szerkezeti Terv ellentmondása, hogy a települési térségként szabályozott terület egy része – 03/6-9-es hrsz.-ú ingatlanok – a BfNP-ba is beletartoznak, illetve mindkét dűlő a borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetébe is beletartozik a törvény szerint.

Annak ellenére, hogy vannak ellentmondások a törvényben fontos a 11.§ d) pontja, amely szerint: "a települési térség területén bármely építési övezet kijelölhető." Ez a tervezők véleménye szerint egyértelműen azt jelenti, hogy a települési térségként szabályozott területen a települési önkormányzat határozhatja meg a terület használatát. Hasonló tartalmú a törvény 22. § második mondata is miszerint, a térségi övezetek által érintett területeket az államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni, „a mérlegelésnél az e törvényben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni”.

A fentieknek megfelelően a tervezésnél a tervezők elsődlegesen a települési térséget vették figyelembe a különböző övezetekkel szemben.

Több helyen tartalmaz az új terv zöldterületet, ez részben azért van, mert a törvény 51.§ (1) bekezdése előírja, hogy a zöldterület együttes területének el kell érni a beépítésre szánt terület összterületének 5 %-át. illetve a 12.§ (3) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5 %-nak megfelelő kiterjedésű, legalább 50 %-ban az új területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

A fentiek alapján javasolja a terv a már említett, az iskolával szemkötti (0244,0245,0246-os hrsz.-ú) újonnan átcsatolt területen egy jelentős nagyságú – 1,59 hektár - közpark kialakítását, illetve az új fejlesztési területeken kisebb közterületek létesítését összesen 2 ha nagyságban.

A javasolt lakóterületi fejlesztések vagy a mai belterületen belül, vagy közvetlenül a belterülethez kapcsolódóan helyezkednek el, Mindössze az 1297-es hrsz.-ú a hatályos tervben kertes mezőgazdasági terület, a törvény szerint települési térség kerül bevonásra a belterületbe 1131 m² nagyságban.

A település déli, temető melletti részén a 2/2-es hrsz.-ú belterületi, valamint az előbb említett 1297-es hrsz.-ú ingatlanokon 3 telek kialakítását javasolja a terv, a törvényben települési térségként szabályozott területen.

A belterület északi részén, jelenlegi belterületen – 52/1, 3-4 hrsz.-ú telkek -, kertvárosias lakóterületen javasolja a terv új telekosztással 11 lakótelek kialakítását.

E két rövidtávú lakóterületi fejlesztés mellett középtávon javasol a terv egy egyedi jellegű fejlesztést a belterület keleti határánál, települési térség területén, a 03/6-9, ill. a 1002-1018-as, valamint a 2001/1-6 os hrsz.-ú telkek szabályozási terven jelölt részén. Itt különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület kijelölését tartalmazza a terv. A telkek max. 50 %

lakó, üdülő és 50 % gazdasági funkciójú épületekkel építhetők be min. 80 % művelt szőlő esetén.

Ezeknél a területeknél is van a törvényben ellentmondás, hiszen a települési térségként meghatározott területekre ugyanis a borszőlő termőhelyi kataszter övezete is ráfed, ám az előbb hivatkozott, 11.-es és 22.§ -t valószínű éppen a hasonló esetek miatt építették be a törvénybe, és a törvény önkormányzati kérésre lehetőséget ad a borszőlő termőhelyi kataszter övezetből való kivonásra. A javasolt szabályozás kisebb mértékű beépítésre ad lehetőséget a szőlőművelés megtartása esetén, amely összhangban van a korábbi kertes mezőgazdasági övezet szabályozással.

Van egy kisebb fejlesztési javaslat az iskolával szemben tervezett közparktól északra, a 0243/4-es hrsz.-ú területen. Ezt a területet is települési térségként tartalmazza a törvény, de miután beletartozik a BfNP területébe is, ezért itt is csak beépítésre nem szánt terület jelölhető ki.

Hosszútávon, tíz éven túl javasolja a terv a Szentantalfától átcsatolt, cserével megkapott 0255-ös hrsz.-ú területen, új beépítésre nem szánt terület létrehozását. A jelenlegi szántóterületet mezőgazdasági üzemi területként javasoljuk szabályozni, amely miután a BfNP-be tartó terület nem vonható belterületbe, csak beépítésre nem szánt területként jelölheti ki a terv, max. 10 %-os beépíthetőséggel. Amennyiben a hatóságok elfogadják ezt a szabályozást akkor Monoszlói út mentén egy teleksorral egy új funkciójú településrész jöhetne létre. Legkevesebb 20 méter telekszélességgel, min. 3000 m²-es teleknagysággal, 5 darab egyedi funkciójú, de 80 %-ban mezőgazdaságilag vagy kertészetiileg művelt telek alakítható ki.

A fenti javaslat is azt jelzi, hogy a lakótelkek mellett igen fontos a gazdasági telephelyek kijelölése és a turisztikai fejlesztések befogadása is. Az általános mezőgazdasági terület borszőlő termőhelyi kataszterébe tartozó területeken a jogszabályok 2024. október 1.-ig lehetőséget adtak a pincészet, borászat, valamint a borturizmust szolgáló építmények, épületek építésére. Az új településterv azonban már nem tud élni ezzel a lehetőséggel a védett külterületi, általános mezőgazdasági terület övezetébe tartozó ingatlanokon, ezért is fontos a település belterületéhez kapcsolódva, a különböző gazdasági tevékenységeknek a beépítésre nem szánt övezetekben is lehetőséget adni.

A kertes mezőgazdasági területeken a törvény tiltja lakó és üdülőépületek létesítését, a turisztikai fejlesztéseket, így a HÉSZ -ben csak gazdasági épületek építését engedélyezhetjük. Kifejezetten turisztikai célú fejlesztésekre a belterület övezeteiben – lakó és településközpont vegyes terület övezeteiben, valamint az előbb említett beépítésre nem szánt övezetekben van lehetőség külterületen az erre szabályozott területeken.

Kiváló lehetőség a Monoszló -Káli medence felé vezető immár gépkocsival is jól járható út mentén, az Ároktői rom közelében, a tervezett budavári és a tagyoni Völgykapuhoz hasonló turisztikai létesítmény, vendéglátóhely, pihenő és játszóhely, tájékoztató pont, rendezvény helyszín kialakítása, amely objektum egyaránt kiszolgálja a gyalog, kerékpáron vagy gépkocsival érkezőket. A Nyugati Völgykapu megépítését a terv a 070/6-os hrsz.-ú

földrészleten javasolja, az ingatlan különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolásával, max. 8 %-os beépíthetőséggel. Az ingatlant mielőbb ki kell vonni a borszőlő termőhelyi kataszter övezetéből.

A Nyugati Völgykapu, a többi Völgykapuval, fogadóponttal a Nivegy-völgy egyediségét, különleges természeti táji, történeti és termelési értékeit hivatott bemutatni.

A turizmus és a kereskedelem, szolgáltatás fejlesztésére ad lehetőséget a fejlesztésekkel lassan a belterület központi részévé váló egykori mezőgazdasági major településközponti vegyes övezetbe történő sorolása. A mintegy 0,7 hektár nagyságú területen - 124/3, 5 -ös hrsz.-ú területek - az átsorolás révén többfajta rendeltetés is elhelyezhető.

A lakóterületi fejlesztésekhez szükséges zöldterületi fejlesztéseket már említettük, de természetesen ugyanígy nélkülözhetetlen a közlekedési kapcsolatok, utak kialakítása az új fejlesztési területeken. A fejlesztési tervlap ezeket a közlekedési fejlesztéseket is tartalmazza.

A külterületi közutak szabályozásával kapcsolatban egyedül a komoly vitákat kiváltó Fenyves-hegyi felvezető utat említjük meg, ahol a terv a kialakult szolgalmi jognak megfelelően a 057/2-es hrsz.-ú ingatlanon szabályozza ki a felvezető utat.

A Szent Balázs templomrom környezetének zöldterületi szabályozása a turisztikai és zöldterületi fejlesztések körébe egyaránt beszámítható. A rom közvetlen közelében kb. 0,1 hektár nagyságú területen közkert kialakítását tartalmazza a terv a 1772 és 1773-as hrsz.-ú ingatlanokon. Ehhez szükséges az 1773-as, 4945 m² nagyságú telek területéből kb. 700 m² önkormányzat általi megvásárlása. Ezen cél érdekében a HÉSZ-ben erre az ingatlanrészre célszerű az Önkormányzat részére elővásárlási jogot biztosítani.

A falu felső, közvetlen a belterület feletti északi részén a 2005-ös hrsz.-ú ingatlant a terv kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolja míg a 2007/1-es hrsz.-ú ingatlant a magasabbrendű jogszabályoknak megfelelően általános mezőgazdasági terület övezeteként szabályozza.

A terv itt tartalmazza a közút jelenleg kialakult helyén történő kiszabályozását, tekintettel a korábban kialakult állapotra és a szőlő telepítésekre.

A vízárók nyugati oldalán is a 013/9-10-es hrsz.-ú ingatlanok nem tartoznak települési térségbe a törvény szerint, sőt a borszőlő termőhelyi kataszter övezete mellett a kertes mezőgazdasági terület és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe is 'beleesnek'. Mindezeket túl a földhivatal tájékoztatása szerint az átlagosnál jobb 2. osztályú szántó területről van szó. A fentiek alapján belterületbe vonás, új beépítésre nem szánt terület kijelölés szóba sem jöhet, azonban a törvény engedi - 13.§ (1) - a borszőlő termőhelyi kataszter övezetben mezőgazdasági üzem elhelyezését. A Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzem övezetben -Kb-mű – ugyanakkor a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet előírása alapján max. 3 %-os lehet a beépíthetőség és kötelező a 80 %-os szőlőtelepítés is, ha nem kerül az ingatlan kivonásra a borszőlő termőhelyi kataszteréből.

A fejlesztési tervlapon szerepel néhány olyan övezeti változás, amely a törvény, illetve a miniszteri rendelet övezeti tervlapjaitól kismértékben eltér, ugyanakkor a történeti és a jelenlegi tájhasználatnak, valamint a hatályos tervnek is megfelel.

A külterületi szabályozásban az új terv a változtatások mellett természetesen betartja a törvényi előírásokat, így az erdőövezet területe a szabályozás révén nem csökken, hanem ellenkezőleg 7,9 hektárral nő, az erdőterület kismértékű számszerű kisebbedése a Szentantalfával történt területcsere eredménye!

A kertes mezőgazdasági terület a törvényben kijelölt területhez képest 9,34 ha-al kisebb, amely valamennyivel kevesebb mint az engedélyezett 5 %, azaz ez a változás is megfelel a törvény 5%-os eltérési szabályának. Ugyanakkor a település közigazgatási területén a kertes mezőgazdasági terület övezetének nagysága 189,9 ha, amely 1,7 %-al nem egész 1 %-al tér el a törvényben szereplő területi nagyságtól, amely szintén megfelelő.

Az általános mezőgazdasági terület övezete 16,36 hektárral tér el a jogszabályban kijelölt területen, amely pontosan 5 %-os változás, így a 95 %-os jogszabályban előírt területnagyság az általános mezőgazdasági terület övezetnél is megvan. Ugyanakkor a tervben, Balatoncsicsó közigazgatási területén részben az átcsatolással, részben pedig jelentős nagyságú erdőtelepítésre javasolt terület általános mezőgazdasági területként történő szabályozásával, összességében 6,64 ha-al -kb. 2 % - nőtt – az általános mezőgazdasági terület.

A változások elsősorban abból adódnak, hogy a kertes mezőgazdasági területek törvényi kijelölése eltér a földhivatali hiteles nyilvántartás, illetve a hatályos tervben is kertes mezőgazdasági területként szabályozott területektől. Több volt szőlőhegyi, egykori zártkerti területet a 9/2019(VI.14.) MvM rendelet általános mezőgazdasági területként jelölt – lásd pl.: Agyaglik, illetve a belterület feletti, a jakabfai határra dülő szőlővel betelepített berkenyési határrész -. Az önkormányzat kifejezett kérése volt a történelmi adottságok, a meglévő jogi és tulajdoni állapotoknak megfelelő szabályozás, ezért vált szükségessé a kertes mezőgazdasági területek kiterjedésének szabályozása, amelyet a terv a jogszabályok adta lehetőségekkel élve teljesített.

A tervezett fejlesztések egy része, azok, amelyek a települési térség területén kívül esnek, nagyobb részben az általános mezőgazdasági terület övezetéből kerültek kiszabályozásra.

A fejlesztési térképlapon a fejlesztések három időtávban kerültek megjelölésre, de igazából, ebben a fél évenként újabb traumákat, jelentős gazdasági változásokat hozó világban, teljesen kizárt, hogy tíz éven túlmutató folyamatokat a településterv meg tudjon határozni. Mindenképp meg kell említenünk, hogy a javasolt fejlesztések, építkezések, csak a környezet teljes mértékű védelme esetén károsítás, károkozás nélkül valósíthatók meg. Nem először írjuk le, hogy a Nivegy-völgy, így Balatoncsicsó jelentős része nyitott karszt, a Nivegy-völgyben nincs kiépített szennyvízcsatorna hálózat, nincs szennyvíztisztító telep és a völgy alatt lévő hatalmas vízlencse már szennyezett.

A konkrét fejlesztéseken, fejlesztési területeken kívül számos olyan fejlesztési, településüzemeltetési feladat van, amelyek nem köthetők valamely ingatlanhoz vagy időtávhoz.

Az infrastruktúra bővítési lehetőségeit, mint például a vízellátottság fejlesztése, a nagyvázsonyi ívóvízhálózattal való összeköttetés megteremtése, a szennyvízcsatorna hálózat és tisztítótelep kérdésének napirenden tartása, az internet, az elektronikus, digitális hálózatok bővítése, folyamatos feladat kell legyen.

A turisztikai vonzerők, szolgáltatások fejlesztése, mint borturizmus, egészségturizmus, szelíd turizmus stb. fontos, ám a legfontosabb a mértéktartó fejlesztés azért, hogy Balatoncsicsó megőrizze azokat a települési, építészeti és táji értékeit amiért a múltban és ma is idejönnek a vendégek.

Egy divatos, újszerű épületekkel teleépített falu, a nyaralóépületekkel telezsúfolt volt szőlőhegy, az már nem vonzerő. Ezért is fontos a szőlőhegyi termelési kultúra a szőlőhegyi táji, természeti értékek védelme, a mainál szigorúbb szabályozás, mert még a terv által javasolt szigorúbb szabályozással is kialakulhat a mainál sűrűbb beépítés.

A szigorítás alapja a fejlesztési anyagban kihangsúlyozott azon koncepció, hogy a településképi rendeletben meghatározott un 'kiváló dűlők' területén, azaz az Mkt-2 es kertes mezőgazdasági övezetben, legkevesebb 5000 m² nagyságú területre lehessen építeni egy max. 100 m²-es alapterületű gazdasági épületet. Az Mk-1-es, Mkt-1-es övezetben 2700 m² lesz a beépíthető legkisebb terület nagysága és itt is csak maximum 80 m²-es alapterületű gazdasági épület építhető. Mindkét övezetben a terepszint alatt a beépítés max. 2 % lehet.

Az Mk3-as övezetben nem változik a szabályozás, a területnagyságot illetően a hatályos tervhez képest, itt 1 hektár a beépíthető legkisebb terület nagyság, és max. 100 m²-es alapterületű gazdasági épület építhető. Terepszint alatt legfeljebb 1 %- nagyságú építmény helyezhető el.

Balatoncsicsó életében a szőlő és bortermelés minden időben jelentős szerepet játszott, ezért fontos, hogy legyenek a szőlőművelést és a borkészítést segítő, végző vállalkozások, szolgáltatások. A terv többek között ezért is javasolja telephelyek létesítését, illetve különleges beépítésre nem szánt területek kijelölését.

Az általános mezőgazdasági területeken az Má1-es övezet, amely védett természeti terület ahogy említettük az új törvényi szabályozás szerint épület nem építhető.

Az Má3-as övezetben gyepek, illetve gyümölcsös esetén legalább 5 hektár nagyságú területre lehet max. 1 %-os beépíthetőséggel, legfeljebb 1000 m²-es gazdasági épületet építeni.

Az új településterv Balatoncsicsón egy hektárnál kisebb új beépítésre szánt területet jelöl ki – 0,1131 ha -, így nem szükséges a biológiai aktivitás vizsgálat elvégzése. Ennek ellenére megjegyezzük, hogy miután több hektár nagyságú területet sorol át a terv általános

mezőgazdasági területből erdőterület övezetbe, a tervben szereplő változások következtében a biológiai aktivitásérték növekszik.

Konkrét fejlesztési terület kijelölése nélküli fejlesztési feladatok.

1. A közművek, az infrastruktúra fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata, értékelés és a fejlesztés megvalósítása a tervezett fejlesztési akcióterületeken.
2. A külterületi szennyvízkezelés ellenőrzése, szükség esetén hatósági segítséggel.
3. A Fenyves -hegy, a Szent Balázs hegy és a Bádi hegy táji, esztétikai értékeinek védelme érdekében a szigorúbb szabályozás elfogadtatása, az építkezések folyamatos ellenőrzése.
4. A Nivegy-völgy borturizmusának megújítása, és a csicsói szőlőhegyek, szőlőterületek nagyobb mérvű bekapcsolása a Völgy turizmusába.

6. BALATONCSICSÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS TERV CSELEKVÉSI PROGRAM

A Cselekvési Program meghatározza a rövid-, közép- és hosszútávú feladatokat, szükséges változtatásokat, egyéb tevékenységeket a fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve.

Balatoncsicsó a Nivegy-völgy második legnépesebb települése, közigazgatási területén pedig gyakorlatilag a völgy legértékesebb, legvonzóbb tájrészletei találhatóak.

Az egyes fejlesztések, változtatások előtt lévő számok (1-20-ig) a fejlesztési tervlapon lévő fejlesztés területek azonosító számai.

I. Rövidtávú feladatok

I.A. Lakóterületi fejlesztés

1. A belterületi 2/2-es hrsz.-ú telken, valamint a szomszédos 1297-es hrsz.-ú telken javasol a terv falusias lakóterületi fejlesztést. A nevezett területen min. 900 m² nagyságú legkisebb telek kialakítása esetén 3 darab lakótelek alakítható ki. Az előírt zöldterületet a terv közvetlenül a 2/2-es ingatlanon jelöli ki. A lakóterületnek javasolt terület a 2018. évi CXXXIX. törvényben települési térségként került kijelölésre.
2. A belterület északnyugati részén, az 52/1, 3, 4-es, valamint az 51/2-es hrsz.-ú telkeken javasol a terv lakóterületi fejlesztést. Ez a terület a hatályos településtervben is lakóterületi fejlesztésre volt kijelölve, de az a szabályozás nem valósult meg. Jelen javaslatban az önkormányzat kérésére a telkeket megközelítő út az útként nyilvántartott területeken, illetve részben a nevezett ingatlanok felső részén lett kialakítva. A kertvárosias lakóövezetbe sorolt fejlesztési területen a telekosztástól függően, max.11 darab, min. 600 m²-es nagyságú lakótelek alakítható ki.

I.B. Településközponti vegyes terület fejlesztés

3. A település belterületének délkeleti részén a Jakabfa, Budavári felé vezető út mellett fekvő, korábbi mezőgazdasági major területét – 124/3, 5 -ös hrsz.-ú ingatlanok – javasolja az új településterv településközponti vegyes terület övezetbe sorolni. A kb. 7000 m² nagyságú területen ezáltal a lakó rendeltetés mellett, kereskedelem, szolgáltatás, igazgatási épület, gazdasági funkció (pl.: borászat), szállásférőhely, egészségügyi, kulturális, nevelési rendeltetés is elhelyezhető.

I.C. Turisztikai fejlesztés

4. A település nyugati részén, az Ároktői rom szomszédságában lévő 070/6-os hrsz.-ú telken, a Monoszló felé vezető út mellett javasolja a terv a Nyugati Völgykapu kiépítését. Az alapvetően vendéglátó, ismeretbővítő, tájékoztató funkciójú Völgykapu a Nivegy-völgy értékeinek bemutatását célozza. A kb. 6800 m² nagyságú területen, különleges beépítésre nem szánt, 'Kb-tur' jelű övezetet jelöl a településterv.
- A terület a borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozik, ahol a törvény tiltja új beépítésre szánt terület kijelölését, de a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölését nem. Ennek ellenére javasoljuk a terület szőlőkataszterből történő kivonásának önkormányzat általi kezdeményezését.

I.D. Zöldterületi fejlesztések

5. A temető melletti területrészen a lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódó zöldterület kijelölése a temetővel szomszédos belterületi 2/2 es hrsz.-ú ingatlan területén, kb. 1900 m² nagyságban.

I.E. Közlekedési fejlesztések

6. Lakóterület forgalmát kiszolgáló közlekedési út kialakítás a falu északnyugati részén az 51/2-es, és az 52/1,3,4-es hrsz.-ú telkek szomszédságában, részben a telkek felső részén, részben aa 013/5-ös és 01367-es útként nyilvántartott ingatlanokon, kb. 1800 m² nagyságban.
7. Közút létesítés a Fenyves hegyen, az évtizedek óta kialakult nyomvonal pontosításával a 057/2-es ingatlan területén.
10. A Szent Balázs hegyre vezető 0202-es hrsz.-ú út szélesítése.

II. Középtávú fejlesztések

II.A. Különleges beépítésre nem szánt terület fejlesztés

11. A jelenlegi belterület közvetlen szomszédságában, a 03/6-9-es, és a 1002-1018-as és a 2001/1-6-os hrsz.-ú telkeket a szabályozási terv különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági rendeltetésű területként javasolja szabályozni.

A 03/6-9-es hrsz.-ú ingatlanok a beletartoznak a Balaton-felvidéki Nemzeti park területébe, ezért a természetvédelmi törvény alapján belterületbe nem vonhatók, de beépítésre nem szánt területként kijelölhetők.

Hangsúlyozzuk, hogy a felsorolt telkek a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve alapján települési térségbe tartoznak!

A 2018. évi CXXXIX, tv. 11.§ d) pontja szerint a települési térség területén bármilyen övezet kijelölhető, ennek ellenére a terv tekintettel a meglévő szőlőkultúrára, különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági rendeltetésű területet javasol, ahol a beépítési és művelési paraméterek hasonlatosak a hatályos terv kertes mezőgazdasági területek előírásaihoz.

12. A falu déli részén, az iskolával szemközti területen a törvényben s települési területként szabályozott a 0243/1-es és a 0243/4-es hrsz.-ú ingatlan. A 0243/1-es hrsz.-ú telken egy több évtizede épült lakóház és nagy gazdasági épület áll, a 0243/4-es hrsz.-ú telek beépítetlen. A terv ezt a két telket is javasolja különleges beépítésre nem szánt terület övezetébe sorolni. Ez a két telek is a BfNP része ezért belterületbe nem vonható, de beépítésre nem szánt területként 10 %-os beépítést javasol a terv.

II.B. Zöldterületi fejlesztés

13. Zöldterület kialakítás a Szent Balázs hegyen a templomrom körül. A 1772-es és a 1773-as hrsz.-ú telkeken kb. 0,1 hektár nagyságban létesíthető, rendezvények tartására is alkalmas zöldterület. A fejlesztéshez szükséges a 1773-as földrészlet szabályozási terven jelölt, kb. 700 m² nagyságú területrészenek önkormányzat általi megvásárlása, ezért erre az ingatlanrészre biztosítani kell az önkormányzat elővásárlási jogát és ki kell vonni a borszőlő termőhelyi kataszter övezetéből.

14. A közös Nivegy-völgyi iskola és szálláshellyel szemben, az út másik oldalán régóta tervben van a zöldterület nagyobb léptékű fejlesztése.

2021. novemberében területcsere révén ez a terület is Balatoncsicsó része lett, így a fejlesztés megvalósítása, a pályázati lehetőségek kihasználása előtt megnyílt a lehetőség. A pihenési, játszótéri funkciók bővítése mellett a 0244-0246-os hrsz.-ú ingatlanokon, 1,59 hektár (!) nagyságú területen sport és rendezvényter funkciók is teret kaphatnak a növényzet gazdagítása mellett.

II.D. Közlekedési fejlesztés

15. A belterület keleti részén a Kertalja dűlőben, a tervezett különleges beépítésre nem szánt terület előtt haladó közlekedési út megfelelő szélességű kijelölése, a 03/5-ös, a 96-os, 100-as, valamint a 03/6-9-es, illetve az 1002-1018-as hrsz.-ú ingatlanok területét érintve.
16. A kialakult állapotnak megfelelő útszabályozás a 2004-es és 2005-ös hrsz.-ú ingatlanok területén, min. 10 méter szélességben.

III. Hosszútávú fejlesztések

III.A. Különleges beépítésre nem szánt terület fejlesztés

17. A jelenlegi belterülettől közvetlen szomszédságában, a Monoszló felé vezető úttól délre, a Szentantalfától átcsatolt 0255-ös hrsz.-ú területen hosszútávon, különleges beépítésre nem szánt terület övezet kialakítását javasolja a terv. A terület a BfNP része, ezért beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, de az 5.-6.-os minőségű osztályú szántóterület beépítésre nem szánt területként – betartva kialakítható min. 3000 m²-es teleknagyságot, az övezetben megengedett max. 10 %-os beépíthetőséggel a Nivegy-völgy kulturális, történeti és termelési értékeihez kötődő funkciók elhelyezhetők.

Hangsúlyozni szükséges, hogy a 2023. évi C. törvény megfosztotta Balatoncsicsó birtokosait attól a lehetőségtől, hogy a védett általános mezőgazdasági területeken családi pincészetet, borturisztikai létesítményeket építhessenek.

A belterülethez kapcsolódó – közlekedési utakhoz, infrastruktúra hálózatokhoz közel eső – különleges beépítésre nem szánt területeket azért is indokolt kijelölni, hogy a termeléshez, turizmushoz kapcsolódó, különböző rendeltetésű majdani fejlesztések megvalósulhassanak.

Ezen a 1,78 hektár nagyságú területen 20 méteres telekszélességgel a kötelező min. 3000 m²-es teleknagyságot figyelembe véve 5 telek alakítható ki.

III. B. Egyéb fejlesztés

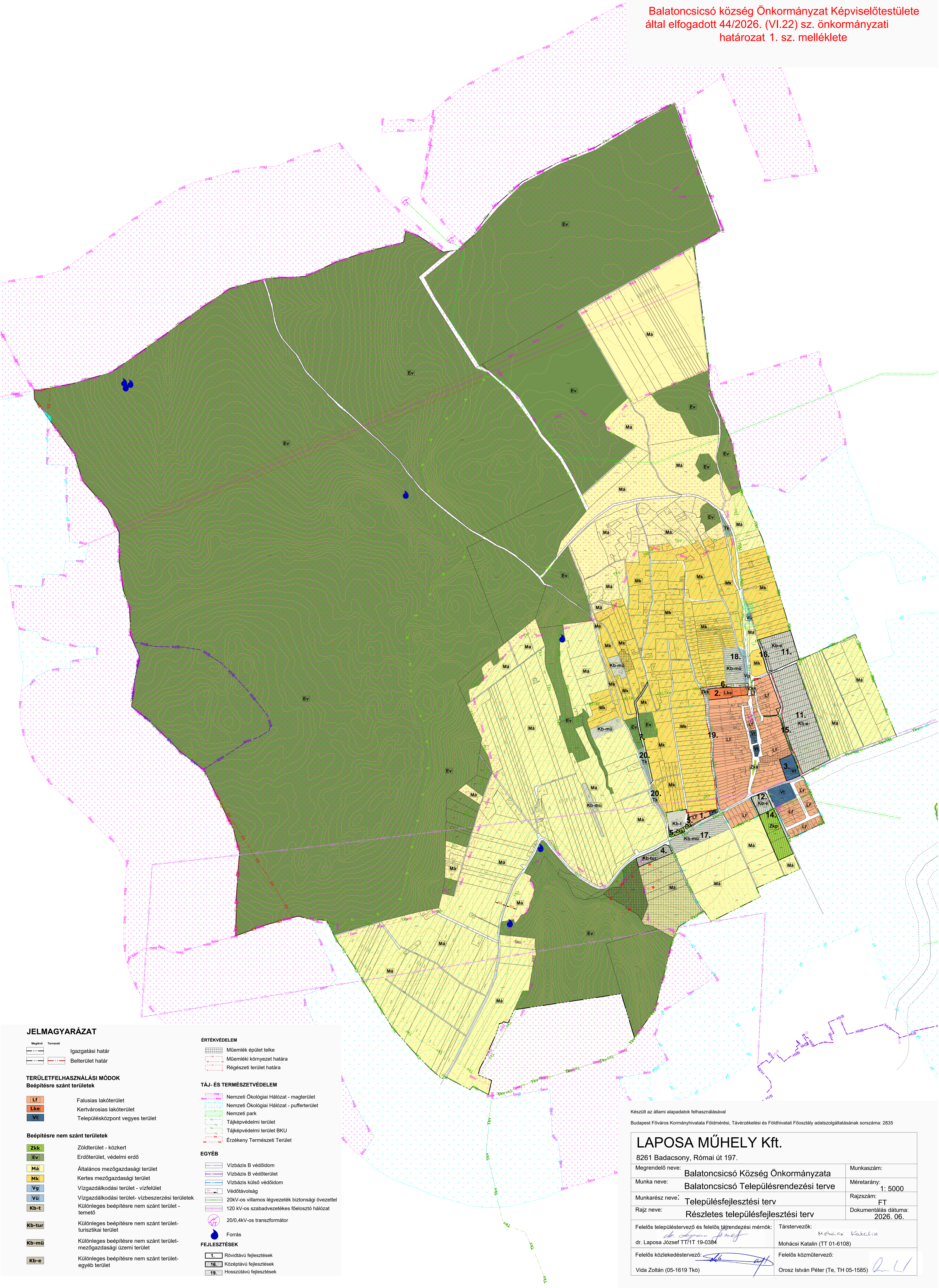
18. Közvetlenül a belterület felett az északnyugati részen, a 013/9-10-es hrsz.-ú ingatlanokon javasol a terv, különleges beépítésre nem szánt telephely területet kialakítani. A törvényi szabályozás következtében, miután a terület egyrészt kertes mezőgazdasági területbe tartozik -ebből kivonható mert az 5 %-os mozgástér erre lehetőséget ad-, másrészt a borszőlő termőhelyi kataszter övezetének része, harmadrészt pedig a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe is beletartozik, csak max. 3 %-os beépíthetőséggel helyezhetők el az építmények és az 1,27 hektár nagyságú terület 80 %-án szőlőt kell művelni. Így a kijelölt 'Kb-mű1' jelű mezőgazdasági üzemi terület csak csekély mértékű fejlesztési lehetőséggel rendelkezik. Célszerű ezt a területe is kivonni a szőlőkataszterből.

19. Az egyéb fejlesztések között említjük meg, a belterület nyugati szélén húzódó út szélesítését, az 1200,1202, 1275-96-os hrsz.-ú külterületi ingatlanok, valamint a 261, 3-4, 6-9, 13-15, 19-33, 35/1-39-es belterületi ingatlanok területén.

20. Itt az egyebek között soroljuk fel a Fenyves-hegy alsó részén, a 057/2-es hrsz.-ú földrészlet déli részén, valamint a 059-es hrsz.-ú földrészleten javasolt záportározó, iszapfogó kialakítását. A szabályozási terv az említett területe természetközeli területként szabályozza.

7. FEJLESZTÉSI TERVLAP

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



JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	Igazgatási határ
-----	-----	-----
-----	-----	Belterület határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK
Beépítésre szánt területek

Lf	Falusias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület

Beépítésre nem szánt területek

Zkk	Zöldterület - közkert
Ev	Erdőterület, védelmi erdő
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Vg	Vízgazdálkodási terület - vízfelület
Vü	Vízgazdálkodási terület- vízbeszerzési területek
Kb-t	Különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai terület
Kb-mű	Különleges beépítésre nem szánt terület- mezőgazdasági üzemi terület
Kb-e	Különleges beépítésre nem szánt terület- egyéb terület

ÉRTÉKVÉDELEM

-----	Műemlék épület telke
-----	Műemlék környezet határa
-----	Régiészeti terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

-----	Nemzeti Ökológiai Hálózat - magterület
-----	Nemzeti Ökológiai Hálózat - pufferterület
-----	Nemzeti park
-----	Tájékpédelmi terület
-----	Tájékpédelmi terület BKU
-----	Érzékeny Természeti Terület

EGYÉB

-----	Vízbázis B védőidom
-----	Vízbázis B védőterület
-----	Vízbázis külső védőidom
-----	Védőtávolság
-----	20kV-os villamos légvezeték biztonsági övezettel
-----	120 kV-os szabaddvezetékes főelosztó hálózat
-----	20/0,4kV-os transzformátor
-----	Forrás

FEJLESZTÉSEK

1	Rövidtávú fejlesztések
16	Középtávú fejlesztések
19	Hosszútávú fejlesztések

Készült az állami alapadatok felhasználásával

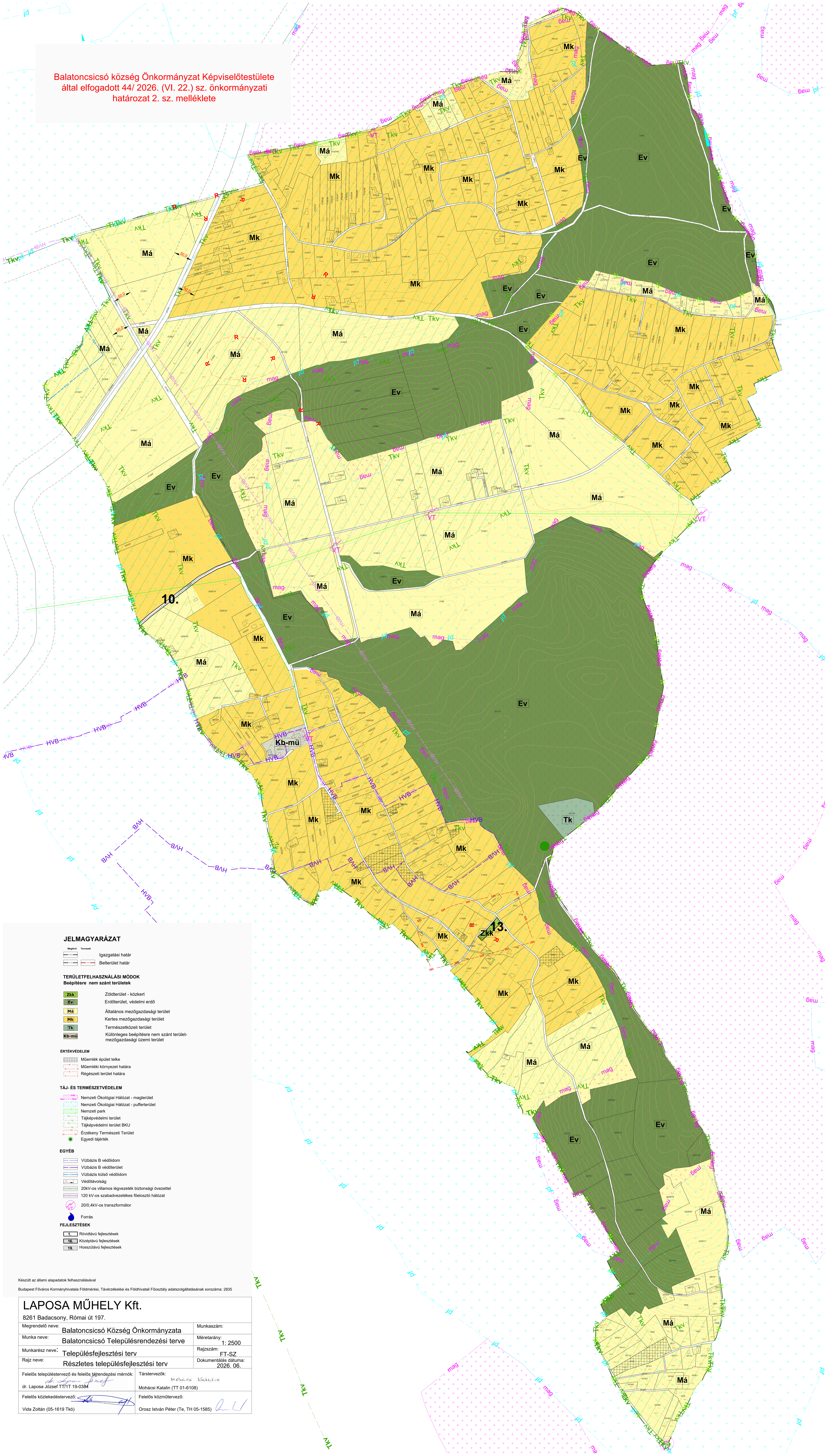
Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatásának sorszáma: 2835

LAPOSA MŰHELY Kft.

8261 Badacsony, Római út 197.

Megrendelő neve:	Balatoncsicsó Község Önkormányzata	Munkaszám:
Munka neve:	Balatoncsicsó Településrendezési terve	Méretarány: 1: 5000
Munkarész neve:	Településfejlesztési terv	Rajzsorszám: FT
Rajz neve:	Részletes településfejlesztési terv	Dokumentálás dátuma: 2026. 06.
Felelős településrendező és felelős tájrendezősi mérnök:	Társtervezők: dr. Laposa József (TT 19-0384)	Mohácsi Katalin (TT 01-6108)
Felelős közlekedéstervező:	Vida Zoltán (05-1619 Tkó)	Orosz István Péter (Te, TH 05-1585)

Balatoncsicsó község Önkormányzat Képviselőtestülete
által elfogadott 44/ 2026. (VI. 22.) sz. önkormányzati
határozat 2. sz. melléklete



JELMAGYARÁZAT

Maglevél Turvont
Igazgatási határ
Belterület határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre nem szánt területek

Zkk Zöldterület - közkert
Ev Erdőterület, védelmi erdő
Má Általános mezőgazdasági terület
Mk Kertész mezőgazdasági terület
Tkv Természetközeli terület
Kb-mű Különleges beépítésre nem szánt terület-mezőgazdasági üzemi terület

ÉRTÉKVÉDELLEM

Műemlék épület telke
Műemlék környezet határa
Régészeti terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

Nemzeti Ökológiai Hálózat - magterület
Nemzeti Ökológiai Hálózat - puffertérlet
Nemzeti park
Tájképvédelmi terület
Tájképvédelmi terület BKU
Érzékeny Természeti Terület
Egyedi tájérték

EGYÉB

Vízbazis B védődíom
Vízbazis B védőterület
Vízbazis külső védődíom
Védőfátvólság
20KV-os villamos légvezeték biztonsági övezettel
120 KV-os szabadvezeték fátvólszó hálózát
20/0,4KV-os transzfórmátó

FEJLESZTÉSEK

Rövidtávú fejlesztések
Középtávú fejlesztések
Hosszútávú fejlesztések

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Budapest Főváros Kormányhatala Földmérés, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatásának sorszáma: 2835

LAPOSA MŰHELY Kft.

8261 Badacsony, Római út 197.

Megrendelő neve: Balatoncsicsó Község Önkormányzata

Munka neve: Balatoncsicsó Településrendezési terve

Munkarész neve: Településfejlesztési terv

Rajz neve: Részletes településfejlesztési terv

Felelős településfejlesztő és felelős tájrendezési mérnök:

dr. Lapos József TT/IT 19-0364

Felelős közlekedéstervező:

Vida Zoltán (05-1619 TKo)

Társlervezők:

Mohácsi Katalin (TT 01-6108)

Felelős közműtervező:

Orosz István Péter (Te, TH 05-1585)

Munkaszám:

Méretarány: 1: 2500

Rajzszám: FT-SZ

Dokumentálás dátuma: 2026. 06.