

## **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

### **1. Előzmények**

Hegymagas község hatályos rendezési terve több mint tíz éve készült. A település kiegyensúlyozott fejlődésének elősegítése érdekében szükséges a hatályos jogi szabályozásnak megfelelő, a település fejlesztési célkitűzéseit tükröző településrendezési tervvel rendelkeznie a településnek.

Hegymagas község Önkormányzata felismerve ezt a problémát, megrendelte a településrendezési terv elkészítését, amelynek első munkarészeként a településfejlesztési koncepció kerül kidolgozására.

A vizsgálati munkarészek után készülő településfejlesztési (tervezési) koncepció a település hosszú távú fejlesztésének irányait jelöli ki, amelyből kidolgozható az a program, amely alapján Hegymagas fejlődése, fejlesztése a következő években, évtizedekben kibontakozhat.

A településfejlesztési koncepció kidolgozásánál csak a kialakult, jelenlegi állapotokból indulhatunk ki. Meg kell határozni, ma mi a legjellemzőbb a település életében. Csak ez után lehet meghatározni a település vezetése, a lakosság és a helyi gazdasági élet elképzeléseinek, igényeinek figyelembevételével Hegymagas hosszú távú fejlesztési lehetőségét.

### **2. A település rövid ismertetése**

Hegymagas község Veszprém megyében, Tapolcától 7 kilométerre délre fekszik. A településtől a megyeszékhely Veszprém 54 km-re található. Hegymagas a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén található, a legközelebb fekvő vízparti település Szigliget 5 km-re délre fekszik.

A település kellemes táji környezetben fekszik. A belterület a Szent György-hegy dél-nyugati lábánál fekszik. A hegy oldalán szőlőművelés folyik, a hegytetőn erdők találhatók. A sík területeken nagyjából mezőgazdasági művelésű területekből állnak, jellemző művelési ág a szántó, gyeperdő, rét, továbbá kisebb erdőfoltok is találhatók. Jellemző erdei fafajok: tölgy, cser, akác, éger. Jellemzőbb vadon élő állatok: őz, vaddisznó, fácán.

A falu képe, vegyes képet mutat, felváltva találhatók szépen karbantartott porták, épületek, valamint felújításra szoruló is. Az építési tevékenység csekély, évente 1-3 lakóépület, 2-3 gazdasági épület épül. A község öt utcájában 139 lakóház található, mellettük 2 beépíthető foghíjtelek is van a településen. A kijelölt lakóterületek beépítésével, továbbá új lakóterületek kijelölésével több lakóépület kialakítására van lehetőség. A belterületi utak egy kivételével szilárd burkolattal el vannak látva.

A település népessége 290 fő körül stagnál. A település intézményellátottsága népességszámhoz viszonyítva jónak mondható. Óvoda, iskola Szigligeten található, a település kulturális életének színtere a községi könyvtár és a művelődési ház. Az egészségügyi alapellátást Szigligeten biztosítják. Az alapellátást posta, kereskedelmi egység, vendéglátó egység biztosítja. Szálláshely szolgáltatást a településen falusi turizmus keretében tudnak biztosítani (80 férőhely).

A településen az ivóvíz hálózatra minden lakóház rá van kötve, a szennyvízcsatorna még nem került kiépítésre. A szippantott szennyvizek ürítő helye Tapolcán található. Az összes lakóház elektromos árammal való ellátása megoldott, de az ellátás gyenge, ingadozó. A vezetékes telefon ellátottság mintegy 80%-os, a mobil telefon vételi lehetősége gyenge. A gázellátás a településen biztosított, a lakóépületek 80 %-a a hálózatra van kötve. A kommunális hulladék belterületen kisedényes megoldással, külterületen konténerben kerül gyűjtésre, a tapolcai lerakó telepre az Otto Kft szállítja. Az állati tetemek a raposkai dögkútban helyezhetők el.

### **3. Településfejlesztés**

Jelenleg Magyarországon különböző pályázati lehetőségek segítségével juthatnak a települések a költségvetésüket kiegészítő forrásokhoz, fejlesztési elképzeléseik megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok beadásának egyik feltétele a kidolgozott településfejlesztési program és az arra épülő településrendezési terv, amelyben rögzítésre kerül a település rövid, illetve hosszú távú fejlesztési stratégiája. Ez a településfejlesztési program pedig a településrendezési tervek alapján készíthető el, ezért fontos, hogy minden településnek legyen elfogadott, és hatályban lévő településfejlesztési koncepciója, illetve településrendezési terve.

A tervezési koncepcióban kerülnek meghatározásra a település fejlesztési lehetőségei, amit majd a településrendezési tervben kell részletesen kidolgozni. A tervezési koncepció, illetve az utána készülő településrendezési terveknel nagyon fontos feladat, hogy olyan anyag készüljön, amely az adott település adottságaira épül, az ott élők igényei szerint kerül kialakításra, így a település lakóihoz szól. Ezen felül természetesen figyelembe kell venni az államigazgatási szervek, illetve közműkezelők szakvéleményét is, amelyet a megfelelő színvonalú rendezési dokumentáció kidolgozásához adtak, illetve a településrendezésről szóló különböző jogszabályokat is át kell tekinteni.

### **4. Általános alapelvek**

A település fejlesztésének néhány olyan átfogó koncepcionális alapelven kell nyugodnia, amelyeket a településfejlesztés részletes programjának kidolgozása és végrehajtásának szervezése során következetesen érvényesíteni kell. Ezen legfontosabb alapelvek és követelmények az alábbiak:

- a) A fejlesztésnek a minőség centrikusnak kell lennie. Nem a település nagyságának, lélekszámának **menyiségi** fejlesztése az elsődleges cél, hanem a településen lakók **életminőségének** javítása.

- b) Semmiféle olyan fejlesztés nem irányozható elő, amely a települést övező természeti környezet károsodását, élővilágának és növényvilágának visszafejlődését vagy részleges pusztulását váltaná ki.
- c) Minden fejlesztési célnak a település meglévő értékes természeti illetve környezeti adottságai hatékony hasznosítását kell szolgálnia ezen adottságok sérelme, pusztulása nélkül.
- d) Ésszerű határokig arra kell törekedni, hogy a fejlesztések eredményeként a település munkaképes korú lakosságának minél kisebb hányada kényszerüljön naponta más településre utazni, hogy munkahelyét elérhesse.
- e) A rendelkezésre álló, illetőleg megszerezhető pénzforrásokat, különféle támogatásokat arra kell felhasználni, hogy ez által a település befektetőkre, illetőleg befektetésekre irányuló fogadókészsége tovább javuljon.
- f) A fejlesztési célok középpontjában a társadalmi, gazdasági fejlesztés feladatainak kell állnia. Az épített környezet ehhez csupán a keretet adja, következésképpen nem elsődlegesen cél, hanem eszköz. Fejlesztésének tehát a társadalmi jólét céljaihoz kell igazodnia.
- g) A fejlesztési célokban, jelentőségének megfelelő súllyal kell szerepelnie a közlekedés, hírközlés, illetőleg minden olyan infrastrukturális fejlesztésnek, amely a település távolabbi környezete közötti távolság áthidalását célozza.
- h) A település nem elszigetelt része a térségnek. Következésképpen fejlesztési céljai meghatározását és azok végrehajtását is a térségben levő településekre figyelemmel, illetőleg azokkal célszerű együttműködésben kell megoldani.

## **5. A fejlesztés javasolt fő irányai**

A település fejlesztésének meglévő adottságai hatékony kihasználásán kell alapulnia oly módon, hogy annak eredményeként mind a település lakosságának, mind pedig önkormányzatának bevételei, fejlesztésre fordítható forrásai minél gyorsabb ütemben és minél nagyobb mértékben növekedjenek.

A település és közvetlen környezete rendelkezik mindazon alapadottságokkal (természeti adottságokkal) amelyek bázisán

- a gazdasági élet,
- a lakókörnyezet,
- az idegenforgalom

olyan mértékben fejleszhető, hogy ezek hozadéka az élet minőségének lényeges javulását eredményezze. E körülmény pedig gyakoroljon pozitív hatást arra, hogy a hegymagasi lakosok minél nagyobb hányada találja meg biztos megélhetésének és megfelelő anyagi boldogulásának feltételeit a településen.

Hegymagas község fejlesztését és fejlődésének irányát meghatározza a település földrajzi elhelyezkedése. A Balaton közelsége, a Szent György-hegy panorámája és tüzes borai alapját képezhetik az idegenforgalom fejlesztésének. Minden szabályozást és intézkedést ennek a célnak kell alárendelni, és ezt a célt kell szolgálni.

Az idegenforgalmi, üdülési szolgáltatás az ezzel összefüggő létesítmények megépítésével beruházási eszközöket vonz a település fejlesztéséhez. A létrehozott létesítmények pedig a település bevételeinek folyamatos növekedését, illetőleg magas szinten tartását teszik lehetővé.

Jelenleg a mezőgazdaság helyzete nem teszi lehetővé azt, hogy a településen élő emberek a növény és állattenyésztésből megéljenek. (Ezért is lehet indokolt a természeti adottságokra alapozva az idegenforgalom erőteljesebb fejlesztése.) De a mezőgazdasági tevékenység minőségi fejlesztése (szőlőművelés) feltétele annak, hogy az idegenforgalomban résztvevők színvonalas ellátásban, kellemes szórakozási időtöltési lehetőségekben részesülhessenek, amely mellett azért gazdasági hatása sem elhanyagolható.

Az idegenforgalomhoz szervesen kapcsolódik annak ellátó hálózatának erősítése, amely a kereskedelem, a vendéglátás és a szolgáltatási szféra – tehát a gazdasági élet – fejlesztését kívánja.

A lakókörnyezet fejlesztése a meglévő lakóterületek közterületi fejlesztését, új rendezett lakóterületek kijelölését, valamint a teljes települési infrastruktúra kiépítését igényli.

A felsorolt tevékenységek magas hatékonyságú és jövedelmező végzése megköveteli, hogy a település továbbra is kiemelt figyelmet fordítson

- az országos viszonylatban is figyelemre méltó értékeket képviselő természeti környezet védelmére (Balaton-felvidéki Nemzeti Park);
- a települést a távolabbi településekkel összekötő közlekedés és hírközlés feltételeinek javítására (összekötő út Kisapáti irányába, kerékpárút hálózat, mobil telekommunikáció);
- a település közműellátottsági színvonalának gazdaságos fejlesztésére (gázellátás, szennyvíz-csatorna-hálózat);
- meglévő területek optimális hasznosítására, közművekkel ellátandó lakókörzetek kialakítására, külső befektetők fogadási feltételeinek javítására.

Az ezekkel kapcsolatos célok helyes megfogalmazása teremtheti meg az alapot a végrehajtás - azaz a célok megvalósítása - optimális tervezési, szervezési és érdekeltégi rendszerének kialakítására és ellenőrzésére, valamint az elért eredmények számbavételére, elemzésére, minősítésére.

## 6.1 Gazdaság

### 6.1.1 A mezőgazdaság fejlesztése

#### Helyzetelemzés

A SzentGyörgy-hegy oldalán a kisparcellás házi jellegű szőlőtermesztésen kívül nagyobb összefüggő szőlőterületek is találhatóak. A SzentGyörgy-hegy borai országosan ismertek, és elismertek.

A település egyéb külterületein a művelésre alkalmas földrészekeken mezőgazdasági tevékenységet folytatnak.

A településen az állattartásnak is vannak hagyományai. A belterület déli határán állattartó telep található, míg a legelők a belterülettől dél, dél-nyugatra terülnek el.

A településen a mezőgazdaság nem biztosít megfelelő mennyiségű munkahelyet. A szőlőművelést a hegyoldalon a tulajdonosok nem fő foglalkozási tevékenységként végzik.

#### SWOT analízis

Erősségek		Gyengeségek		Lehetőségek		Korlátok	
1	Viszonylag jó minőségű termőterületek.	1	A földtulajdonosok nem ismerik a modern piacképes termelési technológiákat.	1	A szövetkezési forma állami támogatása.	1	A teljes lakosságot nem tudja eltartani az elvárt szinten a mezőgazdaság.
2	Lakosság mezőgazdasági hagyományai.	2	A birtokosok nem ismerik a támogatási lehetőségeket és a piaci ismereteik is hiányosak.	2	Mezőgazdasági beruházások állami támogatása.	2	A mezőgazdaságot érintő általános recesszió.
3	Szőlőművelés hagyományai	3	Tőkeerő hiánya a földtulajdonosok körében.	3	Földtulajdonosok oktatása, lehetőségeikkel való megismertetése.	3	Elaprózott termőterületek.
				4	Idegenforgalomra alapozott mezőgazdasági fejlesztések	4	Védett területek hasznosításának korlátja
				5	Szőlészet, borászat hosszabb távú piaca		
				6	Vadászat, horgászat (horgászto kialakítása)		

*Feladatok*

A mezőgazdaság fejlesztésénél elsősorban a szőlőművelés minőségi és mennyiségi javítására kell törekedni. Ennek érdekében a szőlőművelés továbbra is biztosítani kell, a szőlőterületek nem csökkenhetnek. A szőlőfeldolgozás helyi hiányzó létesítményeit ki kell építeni. A hegymagasi borászoknak egységesen kell kilépni a piacra. A borászatot bemutató borház, tájház vagy bormúzeum kialakítása is a fenti célokat szolgálná.

Az egyéb mezőgazdasági területeken a földterületeknek megfelelő gazdaságos mezőgazdasági művelést a továbbiakban is fenn kell tartani, a mai korszerű technológiák bevonásával fejleszteni kell.

A település kiterjedt legelőterületeire alapozva az állattenyésztés (szürkemarha) lehetőségét is biztosítani kell a településen, de az idegenforgalom fejleszthetősége érdekében a belterülethez közeli állattartó telep távlati megszüntetésével, illetve funkcióváltásával (helyén kereskedelmi, szolgáltató terület jelölhető ki, szőlőfeldolgozó alakítható ki), a belterülettől távolabb történő kialakítással, egyben környezetkímélő állattartási mód biztosításával.

A mezőgazdaság területén meg kell teremteni a hatékony piacorientált termelés feltételeit. Elő kell segíteni a mezőgazdasággal foglalkozók tájékoztatását a továbbképzési és a támogatási források igénybevételeinek lehetőségeiről.

Az idegenforgalomhoz szervesen kapcsolódva helyet kell biztosítani lovarda kialakítására, akár a meglévő állattartó telep helyén is.

A településen áthaladó patakok duzzasztásával kialakítandó víztározó idegenforgalmi szerepén túl horgászó funkciót is kaphatna. A településrendezési terv készítése során vizsgálandó kialakítása.

A térség gazdag vadállományára alapozva a vadászati tevékenység is potenciális fejlesztési lehetőség. Ennek érdekében szabályozni kell a vadásztársaság működését a településen.

**6.1.2 A kereskedelem, szolgáltatás fejlesztése***Helyzetelemzés*

Hegymagas jelenlegi gazdasági élete szerény, a vállalkozások kevés munkavállalót foglalkoztatnak. A fő foglalkoztató a településen az önkormányzat (6 fő). A mezőgazdasági szövetke-



zet (3 fő) mellett a kereskedelmi, vendéglátó, idegenforgalmi vállalkozások 1-2 főt alkalmaznak. A településen egy háziipari jellegű szolgáltatás (autószerelő) vehető csak igénybe.

A település a lakosságszámból, és a jelenlegi idegenforgalmi népesség számából következően a jelenlegi fejlettségi szinten is több kereskedelmi és vendéglátó egység eltartására volna mód. A helyben lakó iparosok sem alakították ki a településen műhelyeiket. Ez az állapot a mai igényeknek megfelel, de az idegenforgalom várható fejlesztését követően szükséges lehet a fenti tevékenységi körök fejlesztése is.

*SWOT analízis:*

<b>Erősségek</b>		<b>Gyengeségek</b>		<b>Lehetőségek</b>		<b>Korlátok</b>	
1	A volt TSZ telephely infrastrukturális adottságai.	1	A helyben elérhető munkaerő korlátozott száma	1	A szomszédos települések szabad munkaereje.	1	Nagyrészt alacsonyan képzett szabad helyi munkaerő.
2	Potenciális idegenforgalmi célterület	2	Hiányos infrastruktúra.	2	Idegenforgalmi fejlesztések	2	Táji környezet védelme miatt környezetbarát gazdasági tevékenység végezhető
1	Az alapvető termékek beszerezhetőek a településen.	1	Korlátozott kínálat, viszonylag magas árakkal.	1	Környező településeken beszerezhetőek a nem kapható áruk.	1	A viszonylag alacsony lakosságszám következtében korlátozott piaci lehetőségek.
		2	Nincs piaci verseny, így annak előnyeit nem élvezhetik a fogyasztók.				

*Feladatok*

Az idegenforgalom fejlesztésével megnőhet az idegenforgalmi népesség, míg a lakóterületek fejlesztésével az állandó népesség növekedésére is számítani kell. Ennek megfelelően bővíthet a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények iránti igény is. A településnek is az az érdeke, hogy szolgáltatáshálózata egyben vonzza is az ide látogatni, illetve ide költözni vágyókat. Ennek érdekében megfelelő helyet kell biztosítani a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítményeknek.

A településre költözőkkel együtt olyan vállalkozók is érkehetnek, akik helyben kívánják munkájukat elvégezni. Ennek érdekében a lakóterületeken belül biztosítani kell a háziipari tevékenység szabályozott feltételeit. Továbbá lehetőséget kell teremteni gazdasági terület kijelölésével kisipari beruházások számára.

A község kedvező környezeti állapotának megőrzése, érdekében csak a környezetet nem terhelő gazdasági, illetve mezőgazdasági feldolgozó üzemek települését célszerű támogatni. A települést meg kell ismertetni a potenciális befektetőkkel.

### **6.1.3 Az idegenforgalom fejlesztése**

#### *Helyzetelemzés*

A nemzetközi idegenforgalom fejlődésében világviszonylatban megfigyelhető az a jelenség, hogy a nagyarányú mennyiségi növekedésen belül egyre nő azok részaránya akik kikapcsolódásként nem a nagy forgalmú városok által kínált látnivalók megtekintését, vásárlási és szórakozási lehetőségek kihasználását választják pihenésük, kikapcsolódásuk módjaként, hanem a nyugalmas természeti környezet által kínált napfényt, fürdési lehetőséget, jó levegőt s mindazt ami az embertömegtől való átmeneti elkülönülést, a magányt, vagy a szűkebb családi, baráti körrel való zavartalan együttlétet biztosítja.

A hazánkban is mind jobban terjedő ún. falusi turizmus elsődleges vonzereje éppen abban van, hogy az ebben részt vevők döntő többsége annak a technikai, civilizációs és emberi környezetnek az ellentétét találja meg a falusi turizmusban, amelyből pihenés, kikapcsolódás céljából mintegy "menekülni" kényszerül.

Hegymagason minden természeti és környezeti adottság jelen van, ami a falusi turizmus jelentős volumenű fejlesztéséhez alapfeltételként szükséges. A kis és nagy vadakkal sajátos, sokszínű madárvilággal, különleges növényekkel, nagy kiterjedésű mezők, rétek mellett a megművelt (vagy megművelhető) szántóföldek, a szőlőhegy, a hegytető erdői, természeti ritkaságaival, s nem utolsósorban a minden nagyobb arányú ipari tevékenység szennyező hatásaitól mentes levegő mind nagyobb értéket képviselő idegenforgalmi adottsága a településnek.

Természetesen ezeket a nagyon értékes idegenforgalmi adottságokat hasznosítani kell. Az idegenforgalmi fejlesztési program lényege éppen azoknak a konkrét látnivalóknak a felsorolása, amelyek végrehajtása révén ezeknek az adottságoknak a hasznosítása, értékesítése megoldható.

SWOT analízis:

Erősségek		Gyengeségek		Lehetőségek		Korlátok	
1	Szennyező hatásoktól mentes, csendes környezet, kedvező táji adottságok	1	Hiányos infrastruktúra.	1	Falusi turizmus	1	Helyi tőke hiánya
2	Kellemes építészeti környezet	2	Lakosság tapasztalatainak, tudásának hiánya az idegenforgalom területén	2	Lakosság oktatása segítése.	2	Fejlesztési korlátok (Nemzeti Park, Balaton törvény)
3	Közlekedési hálózatban való elhelyezkedés (Tapolca – Balaton)	3	A település ismertségének hiánya	3	Szőlőhegy idegenforgalmi adottságai		
		4	Hiányos kereskedelmi, szolgáltató hálózat	4	Nevezetességekre alapozott fejlesztés		
				5	Szabad ingatlanok		

Feladatok

A konkrét tennivalók sorában első helyen áll azoknak a technikai feltételeknek a megteremtése, amely a városi higiéniahoz szokott ember számára is lehetővé teszi a tisztálkodás és az egyéb legalapvetőbb emberi szükségletek kielégítésének kulturált körülmények közötti megoldását. Ezért a vízvezeték és szennyvízvezeték hálózat kiépítése nélkülözhetetlen kelléke annak, hogy a település a falusi, a hazai és a nemzetközi turistaforgalomba bekapcsolható legyen. A komfortosság növelése érdekében a gázhálózat teljes körű kiépítése is szükséges belterületen és külterületen egyaránt. (A külterületi infrastruktúra kiépítést a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával előzetesen egyeztetni kell.)

Az utak fejlesztése, szilárd burkolattal való ellátása sem elhanyagolható. Ezzel együtt a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani.

Az idegenforgalom fejlesztése keretében az egyik fő feladat a kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltatóhálózat megfelelő kiépítése, biztosítása (kemping, lovarda, étterem, stb.)

A falusi turizmus jellegzetes vonása, hogy sokkal inkább emberarcú, mint a nagyvárosi. Amíg a nagyvárosi csoportos vagy egyéni turizmus keretében általában nem alakul ki személyes közvetlen emberi kapcsolat a szolgáltatást nyújtó és azt igénybe vevő turista között, addig a falu-

si turizmusban ez az emberi, intim kapcsolat a távoli rokon rangjára emeli a vendéget a vendéglátó és a vendég kapcsolatában. Ilyenféle kapcsolatok létrejötte a nagyvárosi turizmus keretei között úgyszólván lehetetlen.

A település elsődleges idegenforgalmi vonzereje sajátos táji karakterében található. A település megismertetése érdekében össze kell gyűjteni idegenforgalmi vonzerejét biztosító adottságait (Szent György-hegy, panoráma, bazaltorgonák, templom, malom, stb.), és azt szervezett módon el kell juttatni a település idegenforgalmi célközönségéhez.

A táj feltárásához a meglévők mellé új turista útvonalakat is ki kell jelölni, amelyek karbantartásáról is gondoskodni kell. A Szent-György hegy irányába a feljutás lehetőségét is biztosítani kell.

A település és környéke szőlő és borkultúrája fejlesztéseként kialakítandó a térségi borút, amelybe Hegymagason túl Raposka, Nemesvita és Balatonederics is bevonandó.

A településen belül ki kell alakítani egy olyan területet, amely egy helyi információs és szabadidő központ. Ez a kialakított pihenőpark továbbfejlesztésével érhető el, idegenforgalmi iroda, sportlétesítmények, vendéglátóegység kialakításával. A Tapolca-patak mentén kialakítható horgászó is segíthetné a település idegenforgalmi fejlesztését.

## **6. 2 A természeti környezet védelme**

A településfejlesztési célok között kiemelten kell kezelni mindazokat a tennivalókat, amelyek a településen meglévő, az országos átlagot messze felülmúlóan kedvező környezeti adottságok megóvását szolgálják.

Alapvető különbséget jelen sok más település környezetvédelmi feladataitól, hogy a településen nem a már meglévő környezeti károk elhárítása, megszüntetése áll a tennivalók súlypontjában, hanem a még meglévő, úgyszólván érintetlen természeti környezetnek, a benne élő növény és állatvilágnak a megóvása.

A meghatározandó környezetvédelmi feladatok döntő többsége tehát megelőzést szolgál.

Természetesen ez nem azt jelenti, hogy nincsenek a településen már ma is konkrét intézkedéseket igénylő feladatok a természeti környezet fokozott védelmével, illetőleg bizonyos szennyező források megszüntetésével kapcsolatban.

Különleges jelentőséggel bír azoknak a feladatoknak a megfogalmazása, amelyek a településfejlesztési egyéb feladatok környezetvédelmi vonatkozásait szabályozzák. Az infrastruktúra, az idegenforgalom, a kereskedelmi hálózat fejlesztése, a gazdaság fejlesztése sokoldalú hatást gyakorol a természeti és az épített emberi környezet alakulására. Kellő előrelátás hányában előfordulhat, hogy egy jó szándékú fejlesztés káros kihatással van a környezetre.

### **6.3 A közlekedés és hírközlés fejlesztése**

#### *Helyzetelemzés*

A településen halad át a 7318. sz. Szigliget-Tapolca összekötő út, amelyről Szigligetnél a Balaton északi parti főútja (71. sz.) érhető el.

Az összekötő út belterületi szakaszáról keleti és nyugati irányba lakóutak csatlakoznak. Az összekötő útról közelíthető meg a szőlőhegy területei is. Az utak állapota jó, a nem aszfaltozott szakaszok szilád burkolattal való ellátása szükséges.

A magyarországi telefonellátottság - ezen belül különösen a mobil telefonkészülékekkel való ellátottság – utóbbi tíz év alatt bekövetkezett robbanásszerű fejlődése a hírközlési ellátottság fejlesztését megoldotta Hegymagason is. Fejlesztése – a várható lakóterület fejlesztési lehetőség tükrében - azonban a jövőben is feladat marad. A mobil hálózatok elérhetősége gyenge.

#### *Feladatok*

A közlekedési hálózat fejlesztés úgy kell megoldani, hogy a közlekedés technikai bázisának mennyiségi fejlődése a környezetet ne károsítsa, ne okozzon az elviselhető határokon felül légszennyeződést. A közlekedés zaja pedig ne riassza el a környékről a kis- és nagyvadakat, valamint a gazdag madárvilágot. Az utak fejlesztése, burkolati felújítása azonban a település komfortfokozatának növelése érdekében alapvető feladat.

A belterület és a szőlőhegy területét feltáró utak szilárd burkolattal való ellátását meg kell oldani, úgy, hogy azzal a csapadékvíz elvezetés is biztosítva legyen. Szükséges Kisapáti felé – a meglévő nyomvonalak felhasználásával – összekötő utat kialakítani. Azonban nem támogatható a település belterületét elkerülő út kiépítése (településfejlesztési érdek, tájvédelmi érdek)

A kerékpárút hálózat kiépítése napjainkban egyre fontosabbá válik. Kerékpárutakat kell építeni a kistérségi koncepcióban megfogalmazottak figyelembe vételével Nemesvita, Szigliget, Raposka, Kisapáti irányába.

A tömegközlekedés fejlesztése során új buszjáratot kellene biztosítani Tapolca – Kisapáti – Hegymagas – Raposka útvonalon.

A telekommunikáció hálózatos fejlesztése elérte mai korlátját, a további bővítési igények teljesíthetők a településen. A kábeltv hálózat kiépült, a hálózat fejlesztésével az internetes technológia helyi szolgáltatását is biztosíthatná, egyben lehetőséget teremtve a településen is távmunka végzésére. A mobilhálózatok vételi lehetőségének biztosítása érdekében újabb bázisállomások telepítése válik szükségessé, amelyek táji környezetbe való illesztéséről gondoskodni kell.

#### **6.4 A közművesítés, vízgazdálkodás fejlesztése**

##### *Helyzetelemzés*

A település lakott területén jelenleg 100 %-ban biztosított az ivóvízzel való ellátás.

A keletkezett szennyvizet emésztőgödrökben, illetve részben zárt szennyvízgyűjtőkben helyezik el. A szennyvíz földben történő szikkasztása a környezet károsításán túl a közvetlen lakókörnyezetet is szennyezi, ezért ennek – közműves szennyvízcsatornával történő – kiváltásáról a legrövidebb időn belül gondoskodni kell. A szippantott szennyvizet a Tapolcán található ürítő helyre szállítják.

A település csapadékvíz-elvezetése részben megoldott. A lakott területek 85 %-án nyílt csapadékvíz-elvezető árokhálózat található. Az árkok részben eltömödtek, folyamatos tisztításuk, karbantartásuk, a magas útpadka eltávolítása szükséges. A csapadékvizek befogadója a Tapolca patak.

A település elektromos energia ellátása megoldott. A gyenge, ingadozó feszültségviszonyok miatt a rendszer fejlesztést igényel.

A településen a vezetékes földgázellátás biztosított, a belterületen 100 %-osan kiépült. A hálózat fejlesztését folyamatosan el kell végezni. A külterületi lakott épületek földgázellátását is biztosítani kell.

#### *Feladatok*

A település fejlesztésének kiemelt fontosságú, költségigényes területe a szennyvízkezelés és tisztítás. A csatornázás megoldása csak több éves távlati program alapján, lakosság és a kormányzat, valamint az idegenforgalom fejlődésével betelepülők közös finanszírozásában valósítható meg. De a jelenlegi szabályok miatt 5 éven belül ki kell építeni a településen a szennyvízcsatorna hálózatot.

Az elektromos rendszer korszerűsítésén túlmenően a légvezetékek kiváltásával a hálózatot föld alatt történő elvezetését is meg kell oldani. Ahol még nem történt meg, energiatakarékos lámpatesteket kell elhelyezni.

A település környezeti állapotának további javulása érhető el a gázhálózat teljes körű kiépítésével (külterületen is), és az ez által a fűtési rendszer korszerűsítésével.

### **6.5 Területfejlesztés, településrendezés, építésszabályozás**

Hegymagas lakosságának jelentős növekedésével hosszabb időtávban sem lehet számolni. Nem is lenne célszerű a település méretének nagyarányú növekedése, mert az elkerülhetetlenül természeti értékeinek romlásával járna. A településfejlesztés alapkonceptiója szerint egyébként is a minőségi fejlesztés, a településen lakók életminőségének javítása a cél, de lehetőséget kell adni a belterület növelésével újabb lakóterületek kialakítására is.

A településrendezési terv készítése során az alábbi területek belterületbe vonását kell megvizsgálni: az önkormányzat birtokában lévő belterülettel szomszédos területek, a 601/1-607. hrsz-ú területet, a Kossuth utca végét, a Petőfi utca melletti területet, a Fenyősi utca melletti területet, a pihenőparkkal szomszédos területet.

Célszerű tehát megfontolni, hogy a település belterületének átlagos teleknagysága, síkbeli kiterjedésének alakja, a belterületi parcellák átlagos nagysága milyen méretek mellett teszi elviselhetővé a települési-közösség számára a kulturált, tiszta településközpont gazdaságos üzemeltetését, a település tisztántartását. Nagyon fontos gazdasági követelmény az egy lakást (egy családra) jutó infrastrukturális vezetékrendszer hosszának, járdafelületnek, belső úthálózatnak a racionális megválasztása.

Szigorú következetességgel kell e körülmények mérlegelése során figyelembe venni azt, hogy az ún. hazai belső turizmus, (falusi turizmus) csak akkor fejleszthető jövedelmező tevékenységgé a településen, ha a kedvező természeti adottságok, városi ember (és annak gyermekei) számára újszerű élményt nyújtó látnivalók (háziállatok, madarak) mellett megtalálja a civilizált élet technikai kellékeit is. (Fürdőszoba, folyóvíz, angol WC, pormentes útburkolat, sármentes járda, a település jellegének megfelelő szórakozóhelyek stb.)

A lakóterületek fejlesztésével szorosan összefügg az állattartás szabályozása is. Az állatok (levegőtisztaság és zajvédelmi szempontból) a belterületen csak korlátozottan tarthatók, de dönteni lehet a gazdasági célú állattartás teljes tilalmáról is. A helyi építési szabályzatot a korábbi építési szabályok, valamint a Balaton törvény rendelkezéseinek figyelembevételével kell összeállítani, amely a helyi építési hagyományokat figyelembe véve lehetőséget biztosít a felújításoknak, új épület kialakításoknak.

Nagyon fontos feladat a helyi építészeti értékek feltárása. A belterületen és a szőlőhegyen is fel kell mérni, és helyi értékvédelmi rendeletben le kell védeni azokat az épületeket, amelyek a település helyi építészeti hagyományait tükrözik. Az értékvédelmi rendelet megalkotását követően lehetőség adódik a védett épületek felújításánál állami források igénybevételére is.

## **7. A fejlesztés megvalósítása**

Hegymagas településfejlesztési tervének megvalósítása csakis egy jól tervezett, jól szervezett és irányított kollektív munka alapján lehetséges. Ha a település lakói kimaradnak a fejlesztés tervezéséből, nem tudnak azonosulni annak céljaival sem. Ennek hiányában viszont aligha várható, hogy a település lakossága az egyéni, családi céljait a település fejlesztésének céljaival összhangban fogalmazza meg. Pedig ez a feltétele annak, hogy az egyéni törekvések megvalósítására



irányuló egyéni erőfeszítések a település fejlesztésére irányuló kollektív erőfeszítéssé ötvöződjék.

Nem az a vezetés feladata, hogy elfogadtassa az általa (vagy egy tervező szakcég által) kidolgozott fejlesztési tervet s annak végrehajtására időnként (vagy folyamatosan) mozgósítsa a település lakóit, hanem az, hogy a település lakóinak bevonásával, a velük való többszöri konzultáció alapján közösen megfogalmazásra kerülő településfejlesztési tervben integrálja a lakosság egyéni fejlesztési törekvéseit, illetőleg az eltérő, egymást gyengítő fejlesztési törekvéseket már a terv készítése során hangolja össze.

### **7.1 A megvalósítás vezetési rendszere**

A település nem csupán lakó és egyéb épületek meghatározott közigazgatási területen lévő halmaza, hanem az ország, a megye társadalmának egy elkülönült része, sajátos szervezete is. E szervezetbe tartozók száma jól definiálható. Érdekeik sok vonatkozásban közösek. Az általuk választott önkormányzati testület feladata pedig, hogy élén a polgármesterrel

- tervezze meg a település fejlődésének irányát, útját, vagyis mozgáspályáját,
- hangolja össze a települési közösségben élők (dolgozók) egyéni erőfeszítéseit a település fejlesztési céljaival, végezetül
- szervezze és irányítsa azt a folyamatot, amelynek végzésével a településfejlesztési célok megvalósulnak.

A település vezetési rendszerének tehát három alrendszere van. Ezek:

- tervezési rendszer;
- érdekeltségi rendszer;
- szervezési rendszer.

A **tervezési rendszer** azoknak a vezetői intézkedéseknek, tevékenységeknek az összességét jelenti, amelyek keretében a település fejlődésének mozgáspályáját, konkrét fejlesztési céljait kijelölik, megtervezik.

Az a tevékenység, amely a településfejlesztési koncepció kialakítására irányul (6.1-6.5 pontokban foglaltak szerinti munkálatok) a vezetési rendszer részét képezi.

A vezetési intézkedések rendszere mind **vertikálisan**, mind **horizontálisan** tagolódik. A vertikális tagolódás az időtartam szerinti tagolódást jelenti.

- Hegymagas fejlesztéspolitikai döntésrendszere általában csak hosszú távú településpolitikai döntéseket tartalmaz (nem sok számszerűsítéssel csak fejlődési irányokat, tendenciákat).
- A középtávra (3-4 éves) terv már számszerűen is tartalmazza a célokat és megvalósításuk feltételeit.
- A rövid távú (1 éves kitekintésű) tervezés pedig lényegében azonos az éves költségvetés kidolgozásának munkálataival.

A **horizontális** tagolódás a tervek, célok fajták szerinti csoportosítását jelenti. (Pl. közműfejlesztés, iskolafejlesztés, szociális ellátás fejlesztése stb.)

**Az érdekeltségi rendszer** azoknak a vezetői döntéseknek az összességét jelenti, amelyek célja a település lakói egyedi-egyéni törekvéseinek a településfejlesztési főcélok megvalósulásának irányába való orientálása, terelése.

Mindennemű támogatási rendszer végeredményben a vezetés érdekeltségi rendszerének része, hiszen meghatározott lakossági egyedeket olyan egyéni döntések meghozatalára és végrehajtására ösztönöz, ami a közös célok megvalósulását segíti.

Nagyon fontos, hogy az érdekeltségi rendszer világos, egyértelmű célokat és feltételeket tartalmazzon, amelyek valósághűen tükrözik az érintettek előnyeit, ha az érdekeltségi rendszer ösztönzése szerint döntenek.

**A szervezési rendszer** azoknak a szabályoknak, rendelkezéseknek az összességét jelenti, amelyek útján e vezetés azt határozza meg, hogy milyen módon kell megvalósítani a településfejlesztési célokat, kinek mi a konkrét tennivalója a feladatok megvalósításában.

Ide tartoznak azonban azok az intézkedések is, amelyek nyomán szükség esetén korrigálni, módosítani kell egyes részcélokat a főcélok megvalósíthatóságának könnyebbé tétele érdekében.

## **7.2 A fejlődés gyorsításának eszközei és módszerei**

Hegymagas gazdasági és társadalmi fejlődésének üteme számos eszközzel, módszerrel befolyásolható, vagyis gyorsítható, vagy lassítható. Nyilvánvalóan esetünkben azoknak a tennivalóknak van szerepük és jelentőségük, amelyek a fejlődés gyorsítása irányában hatnak.

A település fejlesztésével kapcsolatos törekvéseket illetően is igaz az ókori római filozófustól, Senecatól származó mondás, mely szerint: "Ha kedvező szelet akarsz, tudnod kell hová hajózol, hol akarsz kikötni." A településfejlesztési tervnek éppen az a szerepe, hogy mindenkor mérlegelni tudjuk, hogy a sok váratlanul bekövetkező eredmény közül melyik mi módon segítheti a fejlesztési célok elérését, vagy ha éppen gátolja azt, úgy ezt a hátráltató hatást miként lehet a minimálisra csökkenteni.

A legfőbb eszköz tehát a településfejlesztési koncepció, illetőleg annak rövidebb időtávlatokra történt felbontása s a tennivalók konkrét megfogalmazását is tartalmazó településfejlesztési terv.

Az ebben részletezett célok térbeli elrendezését, megjelenítését tartalmazza a település szabályozási keretterve (rég elnevezéssel a település általános rendezési terve. Ennek kidolgozását csak akkor lehet megrendelni, illetőleg ezt csak azt követően lehet elkészíteni, ha a tartalom ismeretes.

Amikor a település önkormányzata, a lakosság szándékát, lehetőségeit, céljait, problémáit sem utolsó sorban a teherviselő képességét jól ismerő önkormányzati testület felvázolta, eldöntötte a település fejlődésének fő irányát, konkrétan is meghatározható kiemelt céljait csak akkor engedhet meg, hogy településfejlesztéssel foglalkozó építészek, mérnökök és más szakemberek megkíséreljék térben is elrendezni, megjeleníteni a fejlesztési elképzeléseket és meghatározni a célok megvalósításának racionális sorrendjét.

Hegymagas tekintetében is ugyanez a helyzet. Az első lépés a település társadalmi, gazdasági fejlődés több éves távlatú programjának kidolgozása. (Ennek kidolgozásához szolgál adalékul és

módszertani útmutatóként ez az anyag is.) A társadalmi-gazdasági fejlesztési program tematikájaként javasolható.

### **7.3 Együttműködés a térség településeivel**

Hegymagas nem egyedül rendelkezik olyan adottságokkal, amelyek a társadalmi-gazdasági fejlődésének folyamatában mindinkább felértékelődnek. Ilyen adottságok pl. a természeti környezet, az idegenforgalom fejlesztésének kedvező adottságai, a gazdasági élet fejlesztésének kedvező feltételei stb.

Kétségtelen, hogy mind az idegenforgalom, mind pedig a korszerű mezőgazdasági és ipari technológiák fejlesztéséhez jelentős nagyságú anyagi erőforrásokra van szükség. Ezeket egy kis-település önerőből ritkán tudja biztosítani. Az önerő szűkössége gyakran még annak is akadálya, hogy a település fejlesztési elgondolásainak megvalósításához támogatáshoz jusson.

A települések kicsiny mérete annak is igen gyakran akadálya, hogy a célul kitűzött fejlesztések a gazdaságos üzemeltetéshez szükséges minimális nagyságban legyenek megvalósíthatók. Úgyszólván minden korszerű technikai berendezéshez kapcsolódóan meghatározható a szolgáltatásban érintett, illetve azt igénybe vevők azon minimális száma, amelynél kevesebb igénybevevő esetén a berendezést, vagy a létesítményt gazdaságosan üzemeltetni nem lehet.

Ezért rendkívül nagy jelentősége van annak, hogy a Hegymagasi településfejlesztési elgondolások kialakítása során kerüljenek figyelembevételre azok együttműködési lehetőségek, amelyek egy-egy létesítmény megvalósításával kapcsolatosan érvényesíthetők, illetőleg az adott létesítmény méretének olyan megtervezését teszik lehetővé, amelynek alapján az alkalmazás már gazdaságossá válik. Vonatkozik ez az energiaellátás, a szennyvíztisztítás, az oktatásügyi és egészségügyi hálózat, a kereskedelem létesítményeinek megtervezésére és kivitelezésére. Egyáltalán nem biztos az, hogy minden falunak kell rendelkeznie önálló szennyvíztisztító teleppel, önálló vízművel. Kialakítható a munkamegosztás a kereskedelemben, az oktatásban, az egészségügyi ellátásban is. Értelemszerűen a közlekedés fejlesztését ezen követelményekhez igazodóan kell megoldani.

A kistérségi együttműködésben jelentős szerepe lehet a MEH Kistérségi Megbízott rendszer kiépülésének, illetve a Kistérségi Fejlesztési Tanács munkájában való aktív részvételnek.

## **8. Feladatok összefoglalása:**

A fenti pontokban elemzett, és feltárt települési értékek, fejlesztési lehetőségek alapján kezdhető meg a település fejlesztési stratégiájának megvalósítása. Az alábbiakban idő és ráfordítás szerint összegzésre kerül, hogy az önkormányzatra és az államra, illetve a vállalkozókra milyen feladatok hárulnak a község fejlesztési stratégiájának megvalósítása érdekében.

### **8.1 Településrendezési terv készítése során megoldandó feladatok:**

- A község kedvező környezeti állapotának megőrzésére nagy hangsúlyt kell fordítani.
- A településen biztosítani kell a lehetőségét annak, hogy bárki gazdasági tevékenységet folytathasson úgy, hogy azzal nem zavarja környezetét az elfogadhatónál, illetve a környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben.
- Biztosítani kell új lakóterületek kialakítását, akár belterületbe vonással is.
- Fel kell térképezni a település helyi építészeti értékeit, az arra érdemes értékek megőrzése érdekében, helyi önkormányzati rendeletet kell alkotni.
- Az új közművek építéséhez helyet kell biztosítani a közterületeken, és figyelmet kell fordítani a műtárgyak tájképet legkevésbé zavaró kialakítására.
- A közösségi zöldterületeket (sportpálya, játszótér, park) kell kialakítani, a meglévőket fejleszteni kell.
- Az idegenforgalmat is elősegítő beruházásokat támogatni kell (horgászto kialakítása, szolgáltatás fejlesztése, lovarda, kemping kialakítása, turista útvonalak kijelölése).
- Ki kell jelölni a kerékpárút hálózat helyét.

**8.2 Kis anyagi ráfordítással az önkormányzat által önerőből rövidtávon megvalósítható feladatok:**

- Elő kell segíteni a mezőgazdasággal foglalkozók tájékoztatását a továbbképzési és a támogatási források igénybevételének lehetőségeiről.
- A települést meg kell ismertetni a potenciális befektetőkkel.
- A lakossággal ismertetni kell a turizmusban rejlő lehetőségeket és segíteni azok kiaknázásában, képzési lehetőségek megtalálásában, támogatási források igénybevételben.
- A települést meg kell ismertetni a potenciális vendégekkel, ingatlanvásárlókkal, befektetőkkel.
- Elő kell segíteni a lakosság tájékoztatását a lakásfelújítás finanszírozására szolgáló kedvezményes kölcsönök megismerése érdekében.
- A kulturális programok bővítésére és azok lakossági igényeknek megfelelő kiválasztására kell törekedni.

**8.3 Közepes anyagi forrásigényű az önkormányzat anyagi lehetőségeit meghaladó feladatok, fontossági sorrendben:**

1. A csapadékelvezető árokrendszer karbantartására, tisztítására folyamatosan nagy hangsúlyt kell fektetni.
2. Zöldterületek fejlesztése, játszótér, sportpálya, pihenőpark építése.
3. A meglévő intézmények építészeti állaga javítására és megőrzésére kell törekedni.
4. A falusi- és ökoturizmus fejlesztésének lehetőségeit, a település idegenforgalmi vonzerejét fel kell térképezni,

**8.4 Nagy pénzügyi ráfordítást igénylő az önkormányzat anyagi forrásait meghaladó feladatok, fontossági sorrendben:**

1. A község útjait karban kell tartani.
2. A hiányzó közműveket - kiemelve a szennyvízcsatorna hálózatot - ki kell építeni.

## **9. Zárszó**

Az előzőekben felvázolt gondolatok csupán kiinduló alapját képezik egy olyan párbeszédnek, amelynek célja, hogy Hegymagas jövőjéről a település vezetése és lakossága közös egyetértésben döntsön. A felvázolt témák köre sem teljes, hiszen éppen a lakossággal folytatandó párbeszéd keretében kerülnek felszínre azok a konkrét fejlesztési elgondolások, amelyek mind az egyén érdekeit, mint pedig az egész település fejlődését szolgálják.

A lakossággal és önkormányzati képviselőivel folytatandó konzultációk vethetnek fel új gondolatokat, vagy rangsorolhatják a megteendő intézkedéseket. Ennek nyomán válik lépésről lépésre teljesebbé, konkrétabbá és pontosabban meghatározottabbá a település fejlesztési koncepciója. Az ilyen módon megfogalmazásra kerülő közös igény, közös állásfoglalás már alkalmas lehet arra, hogy a településtervező és fejlesztő mérnökök munkája nyomán formailag is megfeleljen a terv a jogszabályi követelményeknek.

A tervezési (településfejlesztési) koncepció kidolgoztatása, az elfogadott koncepcióra épített új településrendezési terv adhat megfelelő műszaki keretet a különböző hasznosítási alternatívák vonzására, befogadására. A fejlődés, a megfelelő településüzemelés alapvető fontosságú eleme az infrastruktúra kiépítése, az utak korszerűsítése, illetve a megfelelő szintű települési marketingmunka lebonyolítása.

A települési adatszolgáltatás alapján fogalmazta meg a tervezői kollektíva Hegymagas fejlesztési koncepciójának alapelveit. A Képviselő-testületi megvitatás (kiegészítés, javítás) és jóváhagyás után válik a koncepció a település fejlesztési stratégiájává. A koncepcióra építve (mint tervezési programra) készíthető el Hegymagas szabályozási terve és állítható össze a helyi építési szabályzat.

*Tapolca*, 2001. március hó

***Papp Zoltán***

irányító felelős tervező  
okl. építészmérnök  
építész vezető tervező  
városrendezési szakmérnök

***Vass Szabolcs***

okl. városgazd. ümérnök  
építész vezető tervező

***Fazekas Róbert***

települmérnök

Záradék:

A településfejlesztési koncepciót Hegymagas Község Önkormányzata Képviselőtestülete a 42/2001. (V. 02.) Kt. számú határozatával fogadta el.

Lutár Mária sk.  
körjegyző