

2020

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



DÖRGICSE KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRNDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ
A 314/2012, (XI. 8.) KORM. RENDELET 2. SZ. MELLÉKLETE ALAPJÁN

DÖRGICSE

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA Elfogadva a.....k tsz. határozatával

JÖVŐKÉP és CÉLOK

Megbízó



Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatal Dörgicsei Kirendeltsége
8244 Dörgicse, Fő utca 16.
János Levente polgármester
Tel: (+36 87) 444-321
E-mail: polgarmester@dorgicse.hu

Tervezők:



Pagony Táj- és Kertépítész Iroda
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.
Tel: +36 1-365-1805
www.pagonyiroda.hu

Laposa Műhely Kft.
8261 Badacsony, Római út 197.
Tel.: 06 20/9138-400
laposaj@bazaltbor.hu



Poltrade Bt.
1096. Budapest Telepy u. 23.
Tel.: 06 20/823-1381
mohacsi.katalin@uld.hu

2020. október
Munkaszám: PAG/01/2020

TARTALOMJEGYZÉK

1.	PREAMBULUM.....	3
1.1.	ELŐZMÉNYEK.....	3
1.2.	PARTNERSÉG	4
2.	JÖVŐKÉP	5
2.1.	DÖRGICSE JÖVŐKÉPE.....	5
2.2.	A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉST MEGHATÁROZÓ FŐBB ELVEK	6
3.	CÉLOK	10
3.1.	ÁTFOGÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA.....	10
3.2.	A RÉSZCÉLOK ÉS A KAPCSOLÓDÓ BEAVATKOZÁSI JAVASLATOK	14
3.3.	HORIZONTÁLIS CÉLOK	17
3.4.	A CÉLRENDSZER ÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK KAPCSOLATA.....	17
4.	KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ.....	23
4.1.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK	23
4.2.	DÖRGICSE ADOTTSÁGAI, SWOT TÁBLÁZATBAN ÖSSZEFOGLALVA.....	23
4.3.	JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMINEK TÉRBELI RENDJÉRE ÉS A TERÜLET-FELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉS-SZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOKRA.....	28
4.4.	AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ÉS VÉDETTSÉG BEMUTATÁSA, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMERE ÉS AZ ÖRÖKSÉG ÉRTÉK ALAPÚ FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉSÉRE	30
5.	A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMKÖVETÉSE	32
5.1.	A KONCEPCIÓ MEGVALÓSULÁSÁT SZOLGÁLÓ ESZKÖZ ÉS INTÉZMÉNY-RENDSZER	32
5.2.	JAVASLAT A KONCEPCIÓ ÉS A VÁLTOZÁSOK NYOMON KÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE	32

1. PREAMBULUM

1.1. ELŐZMÉNYEK

A Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, a településfejlesztést és településrendezést az önkormányzatok hatáskörébe utalta.

A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 5.§-a határozza meg a településfejlesztési koncepciót, amely elkészítését megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. sz. mellékletben, a koncepció részletes tartalmi követelményeit a 2. sz. mellékletben rögzíti.

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) meghatározása szerint: „Településfejlesztési koncepció: a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszútávra meghatározó dokumentum”.

A településfejlesztési koncepció az a településsel kapcsolatos, településpolitikai dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza, ezért azt az önkormányzat határozattal fogadja el.

Dörgicse Község készülő, új Településrendezési terve keretében a megváltozott jogszabályi keretek között új Településfejlesztési Koncepció kerül megalkotásra. Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Dörgicse Község településfejlesztési koncepciójának készítésével a Pagony Táj és Kertépítész Irodát bízta meg, aki a munkába bevonta altervezőként a Poltrade Bt.-t, illetve a Laposa Műhely Kft.-t.

A tervezési feladat első részeként a Pagony iroda és a Poltrade Bt. összeállította a településfejlesztési koncepció megalapozásául szolgáló, a 314/2012 (XI.8.) Kormányrendelet 1. sz. melléklete szerinti Megalapozó vizsgálati anyagot.

A Településfejlesztési Koncepció tervanyaga a vizsgálati és jóváhagyandó munkarészeket tekintve ütemezve készült. A Településfejlesztési Koncepciót megelőzően elkészültek az előbb említett Megalapozó vizsgálat – Helyzetfeltáró, Helyzetelemző és Helyzetértékelő munkarészei is.

Ezen vizsgálatok valamint a települési, önkormányzati információk alapján készült el a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 2. sz. melléklete I. fejezet tartalmi követelményei szerint -, mint jóváhagyandó munkarész, jelen Településfejlesztési koncepció, a **Jövőkép és Célok** című kötet, amely Dörgicse jövőképét, céljait, a továbbtervezési feladatokhoz kiinduló adatokat, a megvalósítás eszközeit és azok nyomkövetését foglalja magába.

A Településfejlesztési Koncepció településpolitikai dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza, hosszútávú iránymutatás és célmeghatározás. Biztosítja, hogy a kitűzött településfejlesztési célok a település fenntartható fejlődését szolgálják, elősegítve a Dörgicse élők, pihenők életminőségének, életszínvonalának növekedését, a hagyományokra, táji természeti és kulturális adottságokra építve.

1.2. PARTNERSÉG

A településfejlesztési koncepció vitaanyaga alapján az Önkormányzat partnerségi egyeztetést folytat le a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelt előírásai szerint. A társadalmasítás célja, hogy a település jövőképét, a fejlesztéspolitikai döntéseket az ott élők támogassák, azonosulni tudjanak vele. Az így elkészített és egyeztetett koncepciót a felelős államigazgatási szervek is véleményezik. A társadalmasítást a helyi rendelet alapján folytatja le az önkormányzat az egyeztető partnerek között kiemelt figyelmet fordítva a lakosok és a civil szervezetek véleményére. A partnerségi egyeztetés szabályait Dörgicse Önkormányzat 8/2017. (VII. 14.)-i rendelete tartalmazza.

Az önkormányzat 2020 szeptemberében/októberében falugyűlést (lakossági fórumot) tartott az érdeklődő lakosok-partnerek illetve a tervezők részvételével. A falugyűlés mellett a részletes anyag kifüggesztésre került illetve felkerült a település honlapjára is, azért hogy az érdeklődők, az általuk fontosnak vélt teendőket, célokat, fejlesztési javaslatokat a koncepció első változatának ismeretében könnyebben tudják megfogalmazni.

A végleges változat a beérkezett szóbeli és az írásban rögzített vélemények felhasználásával készült, a megalapozó vizsgálatban összegzett adottságok figyelembevételével.

2. JÖVŐKÉP

2.1. DÖRGICSE JÖVŐKÉPE

Az önkormányzat Dörgicse jövőképét, -településfejlesztési koncepcióját- amint az előzőkben ismertettük, az ott élők, ott üdülők véleményének figyelembe vételével dolgoztatta ki. Ez a koncepció az elkövetkezendő évekre, 2030-ig terjedő időszakra kijelöli a község helyét a hazai és térségi településhálózatban, és felvázolja Dörgicse társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetének állapotát.

A jövőkép a Falugyűlésen elhangzottak és az előzetes anyagra adott vélemények alapján, az értékek, érdekek, szándékok összehangolásával készül el. Természetesen a kidolgozásakor figyelembe veszik a készítőik a hatályos terv fontosabb javaslatait, gondolatait, a magasabb rendű terveket, törvényeket, a 2014-ben elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési koncepciót, valamint a szintén 2014-ben elfogadott a Balaton térségre, - a 2014-2030-as időszakra - szóló fejlesztési koncepciót, valamint a Veszprém megyére vonatkozó fejlesztési és stratégiai programot is.

A Balaton-térségre készült koncepció, - amely összhangban van az OFTK-val – a térség jövőképét az alábbi mondatban összegezte: „a „Balaton kiemelt térség a jövőben a természetesség és a magas életminőség egységes közép-európai mintarégiója” kell, hogy legyen. Ezt a gondolatot a 2020-ban felülvizsgált hosszútávú fejlesztési program változatlanul tartalmazza.

A fenti jövőkép szerint a Balaton legyen olyan testi, szellemi és társadalmi megújulást adó térség, amely kiemelkedő példája a környezet és a társadalom egységének, ahol az itt élők úgy formálják a természetes és épített környezetet, a közösségeket, a gazdaságot, hogy az biztosítja a fenntartható életminőséget, jólétet.

A fentieket, a regionális fejlesztési célokat és a falu adottságait - nyugodt, egészséges lakókörnyezet, emberközpontú, vonzó, történeti hangulatú települési arculat, védett természeti terület, harmonikus tájkép, stb., - figyelembe véve Dörgicse jövőképe a következőképp fogalmazható meg:

Dörgicse, - a Balatonfelvidék középső részén, kiemelkedően értékes táji környezetben fekvő falu- legyen az a település, ahol a sajátos táji - természeti értékek, az egyedi, hagyományos falukép és a kiváló adottságú szőlőhegyi területek értékének tudatosításával és megőrzésével, a helyi közösség gazdasági megerősödésén alapuló értékőrző fejlődés következik be, úgy hogy a település lakóterületei jelen tervezés során nem növekednek tovább. Értékeit további gazdasági, turisztikai fejlesztések révén is kamatoztatja, belső lakóterületeit a hagyományra kiemelten ügyelő innovációval alakítja és így fejlődik magas színvonalú, kulturális hagyományait, borvidéki jellegét büszkén felmutató, lakó- és üdülő településsé. Ez az értékek megőrzését előtérbe helyező koncepcionális irány.

Ezen kívül elképzelhető olyan irány is, amely eredményeként Dörgicse teret ad az egyre erősebb urbanizációs folyamatoknak s még nagyobb mértékben fejleszti turizmusát, részben elveszítve az eddigi értékeit, jellemzőit. A hatályos rendeletek, törvények, koncepciók az értékek megőrzésére és szerves fejlesztésére ösztönöznek ezért jelen településfejlesztési koncepció csak ezt az értékőrző változatot tartalmazza.

Dörgicse célja, hogy lakosainak olyan életteret biztosítson, amelyet nem érdemes elhagyni. Szolgálja a családok, vállalkozások, szervezetek kényelmét azáltal, hogy korszerű intézményrendszert, javuló közlekedési hálózatot, biztonságos, egészséges környezetet biztosít. A település lakónépessége 2030-ig kismértékben nő, az országos átlagnál magasabb a településen a születéskor várható élettartam és az aktív korú lakónépesség aránya is nő a népességben belül.

A nyugodtabb, parttól távolibb életlehetőségek miatt nő a családok száma és a fiatalok családalapítási hajlandósága, mert biztosított jövőjük, egzisztenciális biztonságban élnek. A településen élők egész éves foglalkoztatottsága lesz jellemző, a munkanélküliség megszűnik. Dörgicse az erre a célra kijelölt gazdasági területén inkubátorházak, közösségi irodák, információs technológiai szolgáltató cégek, illetve helyi kézműves termékeket előállító, értékteremtő műhelyek és az egészségturizmus minden dörgicsei lakosnak kielégítő munkalehetőségeket biztosít.

Dörgicse lakosságának egészségi állapota jó, testi és lelki kiegyensúlyozottságukat a közösségi élet, valamint a rekreációs lehetőségek széles tárháza támogatja. A település kihasználja az öko- és bakancsos turizmus lehetőségeit és a turizmus új irányainak megerősödését (pl. konferenciaturizmus, borturizmus, kerékpáros és lovas turizmus, műemlékek felértékelődése).

Az erdőterületek szerepe megnő, a természetjárókat kiszolgáló turizmus létesítményei, oktatási célú szolgáltatások jelennek meg a településen erdei iskolák, táborok formájában. A szőlő- és bortermelés és ezzel együtt a feldolgozás virágzik a településen. Dörgicse műemlék borospincéi, présházai és lakóépületei felújítottak, jól karbantartottak. A szőlőhegyi nyaralók és vendéglátóhelyek száma a jelenlegihez képest nem gyarapszik számottevően.

2.2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉST MEGHATÁROZÓ FŐBB ELVEK

A főbb fejlesztési elvek, a Balaton kiemelt térség felülvizsgált fejlesztési elveinek figyelembevételével kerültek meghatározásra. Dörgicse jelentős természeti, kulturális és épített ökösséggel rendelkezik, amelyek megőrzése és fenntartható hasznosítása a további fejlesztések alapja. Az értékekkel történő gazdálkodás, a helyiek jólétének növelésével, korszerű, innovatív módszerek alkalmazásával lehetséges. A koronavírus járvány megbecsülhető következményeit figyelembe vevő felülvizsgálati anyag szerint a fő koncepcionális célokat a járvány csak kis mértékben változtatta meg.

Dörgicse településfejlesztési koncepciójában a fontosabb, meghatározó elvek a Balaton kiemelt térség fejlesztési programjában felsorolt fejlesztési elvek között is szerepelnek.

A főbb fejlesztési elvek:

2.2.1. A táji-természeti, kulturális örökségi értékek tisztelete, megőrzése és az ezen értékekhez kapcsolódó, a fenntartható fejlődés szempontjainak is megfelelő fejlesztések megvalósítása.

Az örökség, a hagyományok tisztelete olyan alapelv, amely az emberi lét, az adott közösség történelmének, eddigi életének, alkotásainak tiszteletben tartását jelenti, és amely egyúttal a nemzet és az adott közösség, település fennmaradásának záloga. Dörgicse esetében a hagyománytisztelet meg kell jelenjen a meglévő építészeti értékek megőrzésében, felújításában, az egyes épületek esetében éppúgy, mint a településkép, településszerkezet esetében, valamint a tájképi természeti adottságok, a tájértékek, a történelmi szőlő- és borkultúra tudatos formálásában.

Az együttélés a természettel, a táji-természeti adottságok fokozott védelmét, a természetkímélő tájgazdálkodás megvalósítását jelenti. Dörgicse a Balaton-felvidék közepén, a Dörgicsei-medence középső részén, gyönyörű természeti környezetben elhelyezkedő település. A tájban való lét, az együttélés a természettel, a mezőgazdasági termelés, állattartás, szőlőművelés évszázadokon keresztül jellemezte az itt élők életét.

A rendszer és a tulajdonváltás következtében ma már a falu lakosai csak részben – egyre kevésbé-tulajdonosai a külterületi földeknek és ennek következtében a falu és külterülete közötti szerves kapcsolat meglazult. A távolabb lakó földtulajdonosok több esetben nem érzékelik, nem értik a természetkímélő, az adottságokkal összhangban lévő tájgazdálkodás, tájhasználat fontosságát. Ezért is fontos az, hogy Dörgicse teljes belterülete és közigazgatási területének jelentős része a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozik, és ennek következtében a HÉSZ-ben a tájhasználatot kiemelten és következetesen kell szabályozni. Különös figyelmet kell fordítani a szőlő és borkultúra fennmaradásának támogatására, az állattartás, a mezőgazdaság fejlesztési lehetőségeinek megtartására, a minőségi borászati tevékenység támogatására, a környező, akali, vászolyi, udvari illetve Nivegy-völgyi borutakhoz történő csatlakozásra.

A Megalapozó vizsgálatban és a szakanyagokban többször kiemeltük, hogy Dörgicse jellegzetes, a Balaton-felvidék népi építészetére jellemző épületállománnyal rendelkezik. A műemlékek, templomromok, ill. présházák mellett számos helyi védelemre érdemes épület van a településen. A korábbi terv településkép-védelmi övezetbe sorolta a belterület épületekkel jellemezhető részét, és így szándékozott megőrizni az egységes településképet, Kisdörgicse, Alsó-, és Felsődörgicse egyedi hangulatát.

Az épített értékek és településrészek védelméről ma a településkép védelméről szóló rendelet rendelkezik.

Rendkívüli értéke Dörgicsének a viszonylag széles, a Balatonra több kilométer hosszúságú rálátást biztosító fekvése, a jellegzetes Balaton-felvidéki tájkép, valamint a szőlőhegyek látványa, ezért a tájjelleg megőrzését a tájhasználat szabályozásával, a minőségi szőlőtermesztés támogatásával, a szőlőhegyi tájtól idegen kinézetű üdülőépületek tiltásával mindenképp biztosítani kell.

A Balaton-felvidéki táj minősége, gyógyító mikroklímája, magas kultúrája egyértelműen az egészséges életvitellel, az egészség megőrzésével, rehabilitációjával kapcsolatos beruházások felé kell, hogy elmozdítsa Dörgicse jövőbeni fejlesztéseit. Ennek érdekében a szelíd, mértéktartó, a település és a táj befogadó képességének mértékén belüli turisztikai fejlesztéseket kell támogatni, amelyek a helyi adottságokra, helyi alapanyagokra és a környékbeli, meglévő vállalkozásokra építenek (Izd. védjegyes termékek).

2.2.2. A helyi lakosok, az üdülők és a vendégek életminőségének javítása, vonzó környezet és identitástudat kialakítása.

Dörgicse jellegzetes, a Balaton-felvidéki népi építészet legszebb épületeire emlékeztető lakóházakkal, az XI.-XIII. században épített, emberi léptékű templom romokkal, páratlan települési képet és harmóniát alkot. A történelmi értékek egy közművesített, széles sávú internet elérést is biztosító faluban található, ahol a környezet részleteit kell tovább javítani és vonzóvá tenni.

Az építészeti hagyományok megtartása, folytatása Dörgicse jövője szempontjából létkérdés. Tudatos, szigorú szabályozással elő kell segíteni az értékek megőrzését és meg kell akadályozni a történeti települési arculatot és a tájképet bántóan megváltoztató, a Balaton-felvidék népi építészeti hagyományaitól eltérő jellegű és léptékű építkezéseket. Kizárólag hagyományos formájú, méretű és formavilágú épületek- lásd mintaként Dörgicse számos új lakóháza - építhetők.

A társadalmi részvétel, a közösség erősítése az egyik legfontosabb - a településrendezési eszközökön túlmutató - feladat. A falu fejlődése érdekében rendkívül fontos, hogy az egyre növekvő számú városi tulajdonos együtt tudjon gondolkodni az itt élőkkel, ugyanakkor alapvető fontosságú, hogy az állandó lakosok aránya ne csökkenjen. Az együttélés és a dörgicsei identitás megőrzésének és átadásának jó példái gyökeret vertek Dörgicse civil életében az időről-időre megrendezésre kerülő értéktúrák formájában. Erre az alapra építve a település célja a közösségépítő lakossági kezdeményezések támogatása, beindítása, a település épített és egyedi tájértékeinek felismertetése, a község történelmével és táji környezetével való kapcsolat elmélyítése tájséták, értéktúrák, pincelátogatások, keresztállítások, faültetések stb. szervezésével.

2.2.3. Megújulás a gazdaságban, a társadalmi környezetben

Az elmúlt három évtizedben megvalósult a magántulajdont tiltó szocialista rendszer felszámolása. Mint minden radikális változás, ez is a mai napig hordoz feszültségeket és a külterületek egy részének kevésbé gondozott állapota a nem letisztult tulajdoni állapotoknak köszönhető. Dörgicsén, mint a Balaton-felvidéken mindenhol, a messziről érkezett embereknek volt tőkéje és bátorsága vállalkozni. Így született, a ma sajnos csőd helyzetbe került korszerű Pántlika pincészet, és így vált több elhanyagolt, paraszti, kismemesi házból egyedi minőségű, keresett vendégfogadó illetve nyaralóépület.

Ezt a megindult megújulási folyamatot továbbra is támogatni kell, azzal a gondolattal, hogy szigorúan meg kell válogatni a fejlesztési szándékokat és a legújabb innovációs ismereteket is igénybe kell venni ahhoz, hogy Dörgicsén, csak a település meglévő értékeit erősítő fejlesztések valósulhassanak meg és a táj látványát, hangulatát alapjaiban megváltoztató beruházások ne épülhessenek meg, ugyanakkor vonzó maradjon a település új állandó lakosok fogadására is. A régi termelőszövetkezeti telephely területén lévő barnamezős területet meg kell őrizni és a jövőbeni gazdasági célú fejlesztések számára elérhetővé tenni oly módon, hogy káros környezeti hatással bíró tevékenységeket nem, de a kézműves, egyedi termékek előállítására törekvő vállalkozásokat a település befogadja. Emellett a terület a szép természeti környezetet, jó közlekedési és infrastrukturális (internet) ellátottságot kereső, nem helyhez kötött információs-technológiai szolgáltatások, K+F vállalkozások számára is célterületként szolgál.

2.2.4. Fenntartható fejlesztés

A lakossági és önkormányzat vélemények alapján egyértelmű, hogy a helyiek Dörgicse kiemelkedő értékének tartják a vonzó táji környezetet, a Balaton-felvidéki táj egyediségét, a borvidéki jelleget, a hagyományos települési arculatot, a csendes, nyugodt falusias életformát.

A szükséges fejlesztéseket is többnyire ezen értékek alapján javasolták. A jövő szempontjából a természeti-táji környezet védelme, a falukép megőrzése, hagyományos népi jellegű épületek építésének engedélyezése, a szőlészet- borászat fejlesztése, a tömegközlekedés javítása, a

mezőgazdasági jellegű fejlesztések támogatása és a munkahelyteremtés szerepel elsősorban a javaslatok között.

A fenntarthatóságra törekvő természetkímélő tájgazdálkodás és az adottságokhoz, természetközeli falusi életmódhoz kapcsolódó turisztikai fejlesztés lehetőségeinek további erősítése, a koncepció fontos részét képezik.

Sajátos feladat a Balaton-felvidék középső, még számos történeti, táji, tájképi, termelési, építészeti értékkel rendelkező részének megőrzése, a tájváltás irányítása a túlhasználtság, túlépítés, vagy éppen parlagosodás megakadályozása. Dörgicse településfejlesztési koncepciójának készítésekor mindenképp utalni és gondolni kell a szomszédos területekre, különösen a Pécsely-vászolyi medence, illetve a Nivegy-völgy hasonló adottságú területeire és e településeken hasonló szándékokat kell megfogalmazni és elfogadtatni, hogy a már változó, de még mindig kivételes értékű középső Balaton-felvidék értékei fennmaradjanak.

2.2.5. Hatékony fejlesztések, nyilvánosság, együttműködés

A településfejlesztés során kiemelt fontosságú alapelv a helyi, már rendelkezésre álló erőforrásokra építkezés, valamint a költséghatékonyság biztosítása. A hatékony településfejlesztés érdekében a községnek reálisan kell felmérnie gazdasági és humán erőforrásait. Az önkormányzat munkáját nagyban segítik, a társadalmi aktivitást fenntartják azok az önszerveződő csoportok, melyek a településen kulturális, sport, hitéleti vagy hagyományőrző tevékenységet végeznek. Az önkormányzat és a civil szervezetek folyamatos, egymást támogató együttműködése továbbra is szükséges.

A településfejlesztési projektek csak akkor tekinthetők sikeresnek, ha a helyi közösség úgy érzi, hogy ezek tényleg érte készültek, neki szólnak. Ehhez a döntésektől a megvalósításig a lakossággal folyamatos kommunikáció, és átlátható döntéshozatal, feladatellátás szükséges.

Célszerű munkacsoportok, bizottságok felállítása, amelyek így az egyes szakterületeket megismerve a lehető leghatékonyabban tudják a munkát elvégezni.

3. CÉLOK

3.1. ÁTFOGÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A jövőkép alapján Dörgicсэн, a táji- természeti értékek megóvásán, a sajátos egyedi falukép megőrzésén, a helyi közösség megerősödésén alapuló értékőrző fejlődés következik be, amelynek megvalósítása érdekében a következő, Dörgicse hosszú távú fejlődését meghatározó átfogó célok fogalmazhatók meg.

Ezen céloknak egymással összhangban, fokozatosan és folyamatosan kell megvalósulniuk a település töretlen fejlődése érdekében.

Átfogó célok:

- A. Identitás erősítése, „márka” építés
- B. Vonzó településkép, magas minőségű települési környezet kialakítása
- C. A tájképi, természeti értékek bemutatása, megtartása
- D. A szőlészet-borászat, a mezőgazdaság turisztikai és gazdasági jelentőségének növelése
- E. Örökségi értékek ismertségének növelése, hasznosítása- hagyományos építészeti arculat megőrzése.
- F. Területtakarékos fejlesztések,
- G. Magas színvonalú turisztikai, egészség-növelő, egészségjavító funkciók.
- H. Népséggemegtartó képesség, életminőség javítása
- I. Műszaki infrastrukturális, közterületi fejlesztések

Az átfogó célok megvalósítása során a fenntarthatóság és a minőség, mint két alapvető gondolkodási elem, minden időben figyelembe veendő és számonkérendő, folyamatosan be kell, hogy épüljön a gondolkodásba, a tervezésbe és a kivitelezésbe.

A. IDENTITÁS ERŐSÍTÉSE, A TERMÉSZETESSÉG MEGŐRZÉSE, AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSA

A Dörgicse számára reálisan megfogalmazható és vállalható térségi szerepkör, a Balaton-felvidék középső részének kulturális, turisztikai központja, a hagyományos tájhasználat mintaterülete kell, hogy legyen a befogadható fejlesztések alapja. Dörgicse jellegzetes falusias, de lassan kertvárosias jellemzőket is mutató település. Ezt a falusias-kertvárosi jelleget, ezt az identitást kell erősíteni és meg kell akadályozni az ezen léptéktől eltérő nagyobb lélegzetű, illetve jellegében teljesen más természetű fejlesztéseket. A fejlesztéseknek a lakosság minden rétege számára meg kell teremteni az esélyt a munkavállalásra és egyre nagyobb mértékben egész éves munkalehetőségeket kell előtérbe helyezni.

A cél az, hogy a település helyzetének és lehetőségének megfelelő identitásfejlesztés úgy valósuljon meg, hogy a növekvő turisztikai forgalom ne semmisítse meg Dörgicse egyedi hangulatát, ne okozzon egyes részein túlhasználatot, ne módosítsa a medence kivételes természeti és tájképi értékeit, ne változtassa meg a hagyományos tájhasználat főbb elemeit.

A humán szolgáltatások bővítésével, minőségének növelésével, a kulturális kínálat bőségével a helyi lakosok és az itt üdülők számára is jobb életminőséget adó, működő társadalmi környezet jöjjön

létre. A Balaton-felvidékkel való azonosulás éppoly fontos, mint az adott településhez –jelen esetben Dörgicséhez - való tartozás.

B. VONZÓ TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET, TELEPÜLÉSKÉP KIALAKÍTÁSA

Lakókörnyezeti és turisztikai szempontból is alapvető fontosságú a települési környezet, a településkép minősége.

A Települési Arculati Kézikönyvben feltárt értékek megőrzése, az új fejlesztések tudatos, az értékekkel összhangban történő megválasztása, Dörgicse jövőjének alapkérdései. A jelentős hazai és külföldi vendégforgalommal rendelkező települést az élményt adó szabadidő eltöltési lehetőségei, az egészséges életvitelre ösztönző környezete teszi vonzóvá. Ezen vonzerőit, a sokféleséget továbbra is tudatosan kell fejleszteni.

Az út menti növényzet kiemelt gondozása, a lakótelkek belső növényzeteinek minőségbeli szigorú számonkérése, a közösségi területek – közterületek, zöldfelületek, sportterület- funkcionális és esztétikai minőségi megújítása, egyes, a tájból bántóan kiugró épület növényzettel való takarása, stb. mind részei a vonzó települési környezet tovább fejlesztésének. Ugyanilyen fontos településképi szempont a nem tájba illő, idegenhonos fajok mellőzése, a külterülettel határos magánkertekben a nem oda illő (pl. örökzöld) fajok cseréje, a harmonikus településszegély és településkapuk kialakítására való törekvés. / Az egyes településrészekre, épületekre és a közterületekre vonatkozó intézkedéseket a Településképvédelmi Rendelet tartalmazza/.

A lakóterületek beépítése a kialakult léptékeknek megfelelő, a hagyományos, népi építészet elemeit hasznosítva történhet, az új déli lakóterület kivételével, ahol már kicsit jobban érvényesíthető a kertvárosias jelleg felé történő elmozdulás az épületek formálásában, anyaghasználatában is, de csak oly mértékben, hogy Dörgicse déli, települési fogadó képét meghatározó lakóterület esztétikailag kiemelten vonzó, együttes megjelenésű településrész legyen.

C. TÁJKÉPI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK MEGTARTÁSA, LEHETŐSÉG SZERINTI BEMUTATÁSA

A Dörgicsei- medence látványa, a Balatonra feltáruló kilátás, a táji, természeti, építészeti adottságok kiemelkedőek.

Ezek azért maradhattak fenn, mert az utóbbi tizenöt év kivételével Dörgicsét elkerülték a nagyobb mértékű fejlesztések. 1997 óta a belterület teljes területe, valamint a közigazgatási terület jelentős része a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozik, így az évszázadok óta kialakult tájhasználat - beállt erdőségek, szőlőtermelésre kiválóan alkalmas területek, az enyhébb lejtésű területeken folytatott szántóföldi művelés, gyepterületek, zárt településszerkezet –térbeli rendszere nagyjából máig megmaradt.

A turizmus fejlesztése természetesen Dörgicse területén is kiemelten fontos. A település adottságai, valamint a Nyugat-Európában egyre erősebb természet közeli turisztikai programok szerencsésen találkoznak. A természetjárás, kerékpározás, szabadtéri sportolás, lovaglás, borturizmus, az év nagy részében úzhető szabadidő eltöltési formák amelyek Dörgicsén is tovább fejleszthetők, ráadásul ezen típusú turisztikai fejlesztések viszonylag csekély méretű környezeti konfliktusokkal járnak, és egyúttal -a munkahelyek révén-, a helyi lakosok életminőségét is javítják. Különösen fontos a Balatonfelvidék gyógyító jellegű mikroklímájának, gazdag természeti környezetének kihasználása az egészség-

turizmus fejlesztésére. Dörgicse nagyterjedésű fejlesztési területét mértéktartó beépítéssel is elsősorban az egészség megőrzésével, az egészség visszaállításával –rehabilitációjával- foglalkozó intézménnyel kell hasznosítani. Tekintettel arra, hogy a Balaton körzetében az utóbbi években több helyen elindult a rehabilitációs ellátások fejlesztése. Ezekkel összehangoltan Dörgicse – akár a balatonfüredi kínálatot kiegészítve s a füredi gyógyító intézményekkel együttműködve, egy komoly központi jellegű rehabilitációs intézet jöhet létre. Olyan innovatív tartalmat is hordozó intézmény - pl. modern terápiás eljárások alkalmazása, mentális betegségek rehabilitációja, stb. - ami növeli a település rangját, további kulturális jellegű ismerettel, és állandó vendégekkel, munkahelyekkel gazdagítja a települést. Egy településfejlesztési koncepcióban ki kell hangsúlyozni, hogy e területnek az ilyen jellegű hasznosítása szolgálja hosszabb távon Dörgicse érdekét, felparcellázott, beépített telkekből jelen pillanatban van elég. Épp ezért a szóban forgó 0197/2 hrsz ingatlan hasznosítását nem kell elsietni, ki kell várni, amikor erre az egészség-turizmusba illeszthető rendeltetés megvalósítására megfelelőek a feltételek.

D. A SZŐLÉSZET-BORÁSZAT, A MEZŐGAZDASÁG TURISZTIKAI ÉS GAZDASÁGI JELENTŐSÉGÉNEK NÖVELESE

A Balaton-felvidéki több mint két évezredes szőlőkultúra Dörgicse történetéhez is elválaszthatatlanul és kiemelkedően hozzátartozik. Sajnálatos módon az utóbbi évtizedekben csökkent a szőlő területe. Van több új telepítés is, de vannak kellemetlen hírek a szőlőterület csökkenéséről és a legismertebb pincészet csődbe meneteléről is. A történeti szőlőterületek nagy részén – kb. 75 %-án már nem folyik szőlőművelés és a szőlőhegyi területek jelentős részén nem is várható, hogy szőlőt termeljenek. A gazdaságos szőlőtermesztés számos feltétele egyszerűen nem áll rendelkezésre. A szocialista időkben kibővített szőlőkataszterbe tartozó egykori szántó területeken is viszonylag kevés a szőlő, mindössze egynegyedét művelik a szőlőkataszterbe bevont területek.

Nem a településrendezés feladata elsődlegesen, de meg kell találni a módját, hogy ezen a páratlanul értékes tájon a szőlőművelés olyan támogatásban részesüljön, hogy megérje szőlőt művelni és ezáltal a táj kivételes vonzereje is megmaradjon. A 2018. évi törvényben előírt egyedi értékű dűlők kijelölése és értékőrző szabályozása nagyon fontos hogy megtörténjen. Az országos kijelölés egyelőre késésben van, ezért a településrendezési tervben javasoljuk lehatárolni a kiváló, egyedi értékű dűlőket. Célszerű lenne ezt a Nivegy-völgyi településekkel közösen megtenni. / A Nivegy-völgyi települések településrendezési tervei is pont ebben az időszakban készülnek/

A szóba jöhető egyedi értékű területek a Balatonakali Történelmi szőlőhegyek Borút Egyesület által készített tanulmány /2014/ lehatárolása szerint, az Agyaglik, a Becce, és a Kisleshegyi dűlő. Az egyedi dűlők szigorúbb szabályozását az önkormányzat és a hegyközség bevonásával célszerű kidolgozni.

Dörgicse településrendezési tervén is túlmutató feladat a szőlőterületek, a borszőlő termőhelyi katasztere I. osztályba sorolt területek megvédése a beépítéstől, felaprózódástól. Erre törvényben és miniszteri rendeletben megfogalmazott szabályok vonatkoznak, amelyek alapján kell Dörgicse és a többi Balaton-felvidéki település HÉSZ-t kidolgozni, sőt célszerű lenne kistérségi szinten, az említett Nivegy-völgy, valamint a Pécselyi medence területén összehangoltan, a Balatonfüred-csopaki Borvidéki Tanács bevonásával nagyjából hasonló szabályokat alkotni.

Tovább kell fejleszteni a dörgicsei borturisztikai pontokat, fogadóhelyeket és azokat integrálni kell a borvidéki illetve a szomszédos Nivegy-völgyi borút hálózatba.

E. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK HASZNOSÍTÁSA, ISMERTSÉGÉNEK NÖVELÉSE, HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSZETI ARCULAT MEGŐRZÉSE

A jellegzetes, a Balaton-felvidéki népi építészet legszebb épületeire emlékeztető lakóházak, a templomromok Dörgicse kiemelkedő értékei. A tájba belesimuló település építészeti arculatának, a történeti hangulat megőrzése és az új építéseknel ezekhez a hagyományokhoz alkalmazkodó építési tevékenység betartatása, az utóbbi évtizedekben épült külterületi „kastélyok” látványának ismeretében különös fontosságú.

Meg kell akadályozni a települési arculatot bántóan megváltoztató, a Balaton-felvidék, népi építészeti hagyományaitól eltérő jellegű épületalakítást.

Az egyedi építészeti arculat, a településkép megőrzésének, fejlesztésének területe a település belterülete illetve, a tájképi jellegzetességű gyönyörű kilátást adó szőlő területek.

A minőségi fejlesztést az értékek megőrzését segítő szigorú szabályozással kell biztosítani, megakadályozva a települési arculatot, a hagyományos tájképet, tájhasználatot sértő építészeti, településképi beavatkozásokat. Szükség esetén a térségre készülő arculati kézikönyv alapján módosítandó a településképi rendelet.

F. TERÜLETTAKARÉKOS FEJLESZTÉSEK

Dörgicse nem rendelkezik Balaton-parttal így a tömegturizmus kellemetlen mellékhatásai, pl. nagy területigényű beruházások csak az utóbbi évtizedben jelentkeztek.

A település belterületi bővítési lehetőségeit a felsőbb jogszabályok, a BKÜK területrendezési terve behatárolják, de a falu hosszútávú érdeke, a táji környezet megőrzése is arra ösztönöz, hogy nem kívánatos a jelenlegi – számos beépítetlen területtel rendelkező - belterület további növelése. A cél a meglévő, kedvezőtlenül hasznosított belterületek intenzívebb használata, az új fejlesztési területek felülvizsgálata és a használat megfelelő szabályozása. Az egykori major területe többféle funkcióra felhasználható, megfelelően végig gondolt életképes program esetén. A Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti tervében is lehatárolt sajátos területfelhasználású terület, ahogy az előzőekben említettük, kítűnő lehetőség egy az egészség megőrzésével, rehabilitációval foglalkozó gyógyító jellegű funkció, intézmény elhelyezésére.

Szükséges lenne a különböző – alacsony környezeti igénybevétellel járó, kézműves, kistermelő, kisiparos - termelési tevékenységeket lehetővé tevő telephelyek kijelölése is, amelynek ideális helyszínt biztosíthat a régi mezőgazdasági termelőszövetkezet telephelyei, mint barnamezős beruházási területek.

A Balaton törvényben szereplő, a szomszédos Nivegy-völgy (Tagyon) felé tervezett mellékút vagy mellékutak kiépülése esetén Dörgicse egyfajta központi, összekötő település lehet a Balaton-felvidék kismedencéi között, elérhető innen a Bakony vidék más jellegű szelíd turizmusa és mindössze egy ugrásra van a Balaton-part zsúfoltabb tömegturizmusa.

A mellékutak kiépítése a gazdasági lehetőségek fennmaradásához, fejlesztéséhez is hozzájárulhat.

G. MAGAS SZÍNVONALÚ TURISZTIKAI FUNKCIÓK

Dörgicse természeti, táji, építészeti értékei, fejlett szőlő- és borkultúrája - amelyek nem megújuló és nehezen pótolható értékek – jelentik a vonzerőt a turisztikai fejlesztések számára. A község térségi kapcsolatai, az előbb felsorolt értékek, jó lehetőséget biztosítanak a nagyobb költségű hajlamú vendégeket kiszolgáló minőségi fejlesztésekhez, mint pl.: szállás, borturizmus, természetközeli turizmus egyéb formái, gasztró-turizmus. Az ilyen típusú fejlesztéseket azonban kizárólag gazdaságilag megalapozottan lehet /szabad/ megvalósítani, az építményeket pedig szigorúan tájba illesztve, értékalkotó minőségben szabad megépíteni. A bor- és gasztró-turizmus az utóbbi években az egész Balaton-felvidéken nagymértékben fellendült. A kimagasló történelmi hagyományokkal rendelkező dörgicsei borkultúra és a hozzá kapcsolódó borturizmus is hasonló fejlődésen kell, hogy keresztülmenjen.

3.2. A RÉSZCÉLOK ÉS A KAPCSOLÓDÓ BEAVATKOZÁSI JAVASLATOK

A részcélokat az átfogó célok alá besorolva ismertetjük.

3.2.1. Identitás erősítése, „márka” építés

- Dörgicse, a Balaton-felvidék aprófalvas medencéinek egyike, egykor három, ma két különálló falurészből álló település, ahonnan a közlekedési kapcsolatok javulását, – mellék- és kerékpárutak kiépülése – követően megismerhető a Pécselyi-, a Nivegy- és Káli medence is, sőt kerékpárral bejárható a Tapolcai -medence is. Cél a kerékpáros turizmus fejlesztése, a környező településekkel a kerékpáros hálózat kiépítése, a hegyi kerékpárosok számára útvonal kijelölése.
- Dörgicse szerepe a megállítást, lassítást, az értékek bemutatását, az ember és természet között itt még meglévő az évszázados mezőgazdasági tevékenység szerves termékeként létrejött táji harmónia érzetése. Ez rendezvényekkel és helyi, védjegyes termékek és szolgáltatások támogatásával is erősíthető.
- Az egyedi táji értékek és a táji harmónia tudatosításával lehet leginkább erősíteni a faluhoz, de főleg a Balaton-felvidékhez való tartozás érzését.
- A sajátos mikroklimára, a gyönyörű táji környezetre, a történelmi értékekre, az élő szőlő- és borkultúrára alapozva az egészségturizmus fejlesztése, s ezáltal új vonzerő kiépítése.

3.2.2. Vonzó településkép, magas minőségű települési környezet kialakítása

Dörgicse a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó település, a Dörgicsei medence a Balaton-felvidéki medencék egyik egyedi darabja.

- A település kiemelkedő építészeti értékeivel és a településkép fejlesztéséért szükséges teendőkkel a Balaton-felvidéki Arculati Kézikönyv, a Települési Arculati Kézikönyv és a Településkép védelméről szóló rendelet gondoskodik.
- Fontos a tervezett új utak, kerékpárutak, valamint a meglévő országutak mentén a településkapuk esztétikailag kedvező kialakítása, valamint zöldfelületek, fasorok továbbfejlesztése.
- Az egyedi értékű dűlők – Agyaglik, Becce-hegy, Kisleshegy esztétikai és termelési – szőlőkultúra – értékeinek megmentése, erősítése. A szőlőhegyek képének megőrzése, a

szőlőművelés ösztönzése, teljesen új épületek megjelenésének visszaszorítása, A szőlőhegyek művelésének biztosítása az üdülni vágyók érdekeinek háttérbe szorítása árán is.

3.2.3. A tájképi, természeti értékek bemutatása, megtartása

- Dörgicsén a külterületi természeti- és táji valamint a belterületi és szőlőhegyi épített, településképi értékek egyenrangú, kimelten hangsúlyos elemek.
- A tájképi értékek megőrzése a látképek elépítésének szabályozása, további, újabb rálátásvédelmi intézkedések végig gondolását, kidolgozását eredményezhetik.
- Szükséges a tájképi értékek bemutatása a Halomhegyen kívül, a település más részein is, kilátóhelyek kijelölésével és kialakításával.
- Tájképtúra útvonal létrehozása a legszebb vonzerő- és kilátópontok egy útra való felfűzésével. A túra útvonallal a jellegzetes prэшázak, természetvédelmi területek egyaránt bemutatathatók.

3.2.4. A szőlészet-borászat, a mezőgazdaság turisztikai és gazdasági jelentőségének növelése

- A major és környezetének rendbehozása, tájba illesztése, működő funkció befogadása.
- A legeltetési állattartás ösztönzése, a fás-legelő terület visszaállítása, élőhely rekonstrukciója révén.
- Történeti szőlőterületek védelme, a szőlő és bortermelés fejlesztése.
- A szőlőhegyi építkezések szigorítása, differenciált szabályozás kidolgozása.
- A nagyüzemi jellegű árutermelő szőlőtermesztéshez kapcsolódó építkezések szabályozása, további beépítési igények korlátozása.

3.2.5. Örökségi értékek hasznosítása, ismertségének növelése, a hagyományos építészeti arculat megőrzése

Az egyes célok természetesen összefüggnek, sőt át is fedhetik egymást, hiszen e közepesnek alig nevezhető falu Dörgicse esetében a vonzó településképvédelme, kialakítása legnagyobbbrészt a hagyományos építészeti arculat megőrzésével érhető el, mégis szükséges mindkét elemet külön is kiemelni.

- Örökségi értékek védelme az örökségvédelmi törvény és a helyi településképvédelmi rendelet alapján.
- Kulturális rendezvények a történelmi emlékekre, értékes épületekre valamint a szőlő és borkultúrára alapozva.
- Arculatmegőrzés és arculatfejlesztés az arculati kézikönyv alapján
- Az agyaglikai, kisleshegyi és becsei prэшázak bemutatása
- Nyitott pince program, az új pincészetek és a hagyományos prэшázak bevonásával

3.2.6. Területtakarékos fejlesztések

- A beépítés, területhasználat sűrűségének vizsgálata és egyedi szabályozása, ahol a településkarakter, településképvédelme és történeti hangulat sérelme nélkül lehetséges a beépítés, a sűrűség növelése, ott arra javaslatot kell tenni.

- A település területén csak nem zavaró hatású ipari, gazdasági létesítmények elhelyezésének engedélyezése.
- Elsősorban a település üzemeltetését segítő, környezetvédelmi szempontok érvényesülését segítő gazdasági beruházások támogatandók
- Foghíjak beépítésének szabályozása a többi tervezett funkcióval összhangban.
- A lakóterületi fejlesztések átgondolása, visszafogott fejlesztési terület kijelölés

3.2.7. Magas színvonalú turisztikai funkciók.

- Településközponti terület fejlesztése, funkciókínálat növelése
- A kerékpáros és gyalogos közlekedés infrastruktúrájának fejlesztése kül- és belterületen –esőbeálló, kerékpár tároló, fedett pihenő, stb.
- A volt mezőgazdasági major többcélú hasznosítása
- Állattartó területek hasznosítása lovarda, állatbemutató céljaira, fás-legelő rekonstrukció.
- Egészség-turizmus, borturizmus fejlesztés, bortúra helyek kiépítése, minőségi gasztronómiai fejlesztés, egyedi étterem létesítése. A nagyméretű szállodák, a lakó- és üdülő parkok egy Dörgicse méretű faluban nem tartoznak a magas színvonalú turisztikai funkciók közé és ezek létesítését itt nem kell támogatni.

3.2.8. Népeségmegtartó képesség, életminőség javítása

- A helyi egészségügyi alapellátás javítása, orvosi ellátás fejlesztése, gyógyszerári ellátás biztosítása.
- Polgármesteri hivatal info- és telekommunikációs hálózatának korszerűsítése.
- Bölcsődei szolgáltatás beindításának és üzemeltetésének támogatása.
- Temetők felújítása.
- Faluház belső tereinek, konyhájának felújítása, korszerűsítése
- A szomszédos településekkel való kapcsolatok további erősítése

3.2.9. Műszaki infrastrukturális, közterületi fejlesztések

Közlekedés- és közterület fejlesztés

- Átgondolt, ütemezett útfelújítások
- Parkolók kialakítása a temető és a templomok közelében
- A település belterületén való parkolás korlátozása
- A település belterületére gépkocsival való behajtás korlátozása, gyalogos utak, sétányok előtérbe helyezése.
- A belterületi közterületek megfelelő karbantartásának, közparkok, járdák, járda melletti zöldterületek, emlékhelyek és műemléki környezetek további minőségi fejlesztése, megújítása.
- A tervezett közlekedési kapcsolatok átértékelése, a javasolt mellékút hálózat bővítésének megvalósítása Tagyon illetve Balatoncsicsó felé.

Közmű létesítmények fejlesztése

- Csapadékelvezető árokrendszer karbantartására folyamatosan nagy hangsúlyt kell fektetni, a rendszert a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás elemeivel kell kiegészíteni
- Csapadékvíz a szennyvízcsatornába történő bevezetését meg kell szüntetni

- Tartalék vízbeszerzési lehetőség kialakítása
- Szennyvízelvezető hálózat felújítása
- Szorgalmazni szükséges, hogy minden nagyobb szolgáltató 4G szolgáltatása elérhető legyen a településen élők számára.
- Ingyenes WiFi szolgáltatás a településközpontban
- Telkeket önálló közműbekötésekkel kell ellátni
- Használatbavételi engedély feltétele a közműbekötés és csapadékvizek kezelésének, elvezetésének megvalósulása. A telken belül tartott csapadékvíz hasznosítható, vagy abban az esetben szikkasztható, ha az a környező ingatlanokban károkozással nem jár;
- Felelőleges közműlétesítményeket el kell távolítani vagy eltömedékelni;

3.3. HORIZONTÁLIS CÉLOK

A horizontális célok megvalósulásának kulcsa a folyamatosság, amelyet a település irányítása, üzemeltetése során állandóan alkalmazni kell. Ilyen horizontális cél pl.:

- A lakónépeség megtartása, fokozatos növelése, az üdülónépeség kisebb mértékű vonzása.
- gazdasági telephelyek létesítése.
- A közterületek minőségi fejlesztése: zöldfelületek funkcionális és esztétikai fejlesztése. Különböző a vendégeket, lakosokat kiszolgáló építmények létesítése és a növényzet gazdagítása, karakteres fajok telepítése.
- A közműinfarstruktúra rejtett telepítésének előkészítése, az elektromos kábeltartó oszlopok, transzformátorok kiváltása.
- A helyi közösség további erősítése a bebírók és a helyi lakosok közötti párbeszéd elmélyítésével, rendezvények szervezésével. A hagyományok őrzése mellett új hagyományok teremtése

3.4. A CÉLRENDSZER ÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK KAPCSOLATA

A településfejlesztési elvekből fogalmazódtak meg az átfogó célok, a fő prioritások. Az elvek elméleti szinten határozzák meg a településfejlesztés irányát, tartalmát. Az átfogó célok pedig konkrétan fogalmazzák meg az elvek megvalósulását szolgáló célokat, teendőket.

Az elvek, mint gondolat, eszme megjelennek az építészeti arculat megőrzése, minőségi települési környezet létrehozásában, a természeti tájgazdálkodás kiterjesztésében, a Balaton-felvidékre jellemző termelési hagyományok, különös módon a szőlészet-borászat, a mezőgazdaság, a kézművesség fejlesztésében, a sajátos adottságokhoz, a jellegzetes falusi környezethez alkalmazkodó turisztikai fejlesztésben.

A közlekedési kapcsolatok javítása, különösen a szomszédos településekhez vezető mellékutak betervezése, megvalósítása, a gyalogos és kerékpárutak bővítése pedig a magas szintű turisztikai funkciók befogadását, a gazdaság erősítését is szolgálja.

A részcélok elsősorban az átfogó célokból következnek és az adott célrendszerrel vannak szerves kapcsolatban, de a minőségre való törekvés és a fenntarthatóság valamennyi tevékenységi, fejlesztési területet át kell, hogy hasson.

A kapcsolati rendszer elemzésekor feltétlenül ki kell emelni azt, hogy Dörgicse, nagyságrendje következtében egyedül nem tud megvalósítani jelentős fejlesztéseket, rendezvényeket, ezért fontos a szomszédos településekkel való együttműködés, a velük való összeköttetést biztosító utak megépítése. A környezet terhelése, illetve a turisztikai vonzerők arányos elhelyezése céljából is a Nivegy-völgyi és a Pécsely-medencei településekkel közös turisztikai koncepcióban, közös fejlesztésekben kell gondolkodni, ahogyan az már megkezdődött az Éltes Balaton-felvidékért Egyesület keretében.

3.4.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

Jövőkép

Dörgicse a Balaton-felvidéki táj, hangulat és építészet minden jellegzetességét felmutatva és megőrizve, a fejlődést kordában tartva kívánja megteremteni az itt élő közösség számára az otthont.

Elvek

<i>A táji-természeti, kulturális örökségi értékek tisztelete, megőrzése és az ezen értékekhez kapcsolódó, a fenntartható fejlődés szempontjainak is megfelelő fejlesztések megvalósítása.</i>	<i>A helyi lakosok, az üdülők és a vendégek életminőségének javítása, vonzó környezet és identitástudat kialakítása.</i>	<i>Megújulás a gazdaságban, a társadalmi környezetben.</i>	<i>Fenntartható fejlesztés.</i>	<i>Hatékony fejlesztések, nyilvánosság, együttműködés</i>
---	--	--	---------------------------------	---

Átfogó célok

<i>(2) Vonzó településképp, magas minőségű települési környezet kialakítása</i>	<i>(1) Identitás erősítése, „márka” építés</i>	<i>(7) Magas színvonalú turisztikai, egészségnevelő, egészségjavító funkciók</i>
<i>(4) A szőlészet-borászat, a mezőgazdaság turisztikai és gazdasági jelentőségének növelése</i>	<i>(3) A tájképi, természeti értékek bemutatása, megtartása</i>	<i>(8) Népeségmegtartó képesség, életminőség javítása</i>
	<i>(5) Örökségi értékek ismertségének növelése, hasznosítása- hagyományos építészeti arculat megőrzése</i>	<i>(9) Műszaki infrastrukturális, közterületi fejlesztések</i>

(6) Területtakarékos fejlesztések, közlekedési kapcsolatok javítása
--

Az ábra az EU célkitűzéseinek és Vászoly átfogó céljainak kapcsolódásait szemlélteti:

EU tematikus célkitűzései (2020-2030)				
Foglalkoztatás: a 20-64 éves korosztály 75%-ának legyen munkája	K+F: az EU GDP-jének 3%-át fordítsa kutatásra-fejlesztésre	Éghajlatváltozás elleni küzdelem és fenntartható energiagazdálkodás	Oktatás: a korai iskolaelhagyók aránya csökkenjen 10% alá, és a 30-34 év közötti uniós polgárok legalább 40%-a rendelkezzen felsőfokú végzettséggel	Küzdelem a szegénység a társadalmi kirekesztés ellen
(4) (5) (7)	(4) (7)	(1) (2) (3) (4) (5) (6) (9)	(8)	(3) (4) (5) (7) (8) (9)

3.4.2. A koncepció célrendszerének kapcsolata a felsőbb szintű fejlesztési célokhoz

A Veszprém Megyei Közgyűlés 62/2013 (XII.19.) számú határozatával fogadta el a Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepciót. Az elfogadott anyag azóta többször is módosításra került. A koncepció Veszprém megye fejlesztésének 2020-ig tartó átfogó céljait az alábbiakban határozta meg:

- Gazdasági növekedés, a térségi potenciálokra építő, a versenyképességet fokozó gazdaságfejlesztés
- A lakosság életminősége javítása, „jól léte” biztosítása, a társadalom fejlesztése
- A térszerkezet tudatos alakítása, versenyképességet segítő szerkezetfejlesztés, a települési térségek összehangolt fejlesztése.

A megyei koncepcióban Balatonfüred várostérségére (ideértve Vászoly közigazgatási területét is) megfogalmazott fejlesztési célokat Vászoly településfejlesztési koncepciója figyelembe vette. A megyei területfejlesztési koncepció céljai közül Vászoly jövőképe az alábbi területeken kapcsolódik:

Megyei koncepció	Dörgicse átfogó fejlesztési célja	Dörgicse rész célja
Munkahelyteremtés terén alapvető cél a versenyképes jövedelmet nyújtó és egész éves állások biztosítása a lakosság számára, növelni a januártól decemberig történő foglalkoztatást	Területtakarékos fejlesztések	Nem zavaró hatású ipari, gazdasági létesítmények elhelyezésének engedélyezése, Lakóterületi fejlesztések átgondolása, visszafogott fejlesztési terület kijelölés
Cél a legnagyobb jövedelemtermelő, de szezonális idegenforgalmi	A szőlészet-borászat, a mezőgazdaság turisztikai és gazdasági jelentőségének növelése	Major és környezetének rendezése, tájba illesztése, működő funkció befogadása, többcélú hasznosítása Történeti szőlőterületek

<p>ágazat mellett a gazdasági több lábon állás megteremtése</p>	<p>Magas színvonalú turisztikai funkciók</p>	<p>védelve, a szőlő és bortermelés fejlesztése</p>
<p>A népességvesztés megállítása a – jellemzően – kistelepüléseken, a megélhetés helyi feltételeinek biztosítása</p>	<p>Népességmegtartó képesség, életminőség javítása</p> <p>Műszaki infrastrukturális, közterületi fejlesztések</p>	<p>Állattartó területek hasznosítása lovarda, állatbemutató céljaira. Egészség-turizmus, borturizmus, bortúra, minőségi gasztronómiai fejlesztések</p> <p>Helyi egészségügyi alapellátás javítása, orvosi ellátás fejlesztése, gyógyszerügyi ellátás biztosítása. Bölcsődei szolgáltatás beindításának és üzemeltetésének támogatása Faluház belső tereinek korszerűsítése, kihasználása</p> <p>Ingyenes wifi szolgáltatás a településközpontban Elérhető 4G szolgáltatás</p>
<p>Helyi mezőgazdasági termékek előállításának támogatása, szőlőtelepítés elősegítése, spekulánsok visszaszorítása</p>	<p><i>Vonzó településkép, magas minőségű települési környezet kialakítása</i></p> <p><i>Területtakarékos fejlesztések</i></p> <p>A szőlészet-borászat, a mezőgazdaság turisztikai és gazdasági jelentőségének növelése</p> <p><i>Identitás erősítése, „márka” építés</i></p>	<p>Szőlőhegyek képének megőrzése, a szőlőművelés ösztönzése, teljesen új épületek megjelenésének visszaszorítása Az egyedi értékű dűlők – Agyaglik, Becce-hegy, Kisleshegy esztétikai és termelési – szőlőkultúra – értékeinek megmentése, erősítése</p> <p>Foghíjak beépítésének szabályozása a többi tervezett funkcióval összhangban, Lakóterületi fejlesztések átgondolása, visszafogott fejlesztési terület kijelölés</p> <p>Szőlőhegyi építkezések szigorítása, differenciált szabályozás kidolgozása. Nagyüzemi jellegű árutermelő szőlőtermesztéshez kapcsolódó építkezések szabályozása, további beépítési igények korlátozása.</p> <p>Rendezvények, helyi, védjegyes termékek és szolgáltatások támogatása</p>

Rendszerszemlélet érvényesítése a térség turisztikai fejlesztéseiben az egyedi, véletlenszerű, összehangolatlan fejlesztésekkel szemben	<i>Magas színvonalú turisztikai, egészségnövelő, egészségjavító funkciók</i>	Kerékpáros turizmus fejlesztése, a hegyi kerékpárosok számára útvonal kijelölése
	<i>Identitás erősítése, „márka” építés</i>	Dörgicse szerepe a megállítási, lassítási, az értékek bemutatása, A sajátos mikroklímára, a gyönyörű táji környezetre, egyedi táji értékekre, a történelmi értékekre, az élő szőlő- és borkultúrára alapozva az egészségturizmus fejlesztése
	<i>Magas színvonalú turisztikai funkciók</i>	Településközponti terület fejlesztése, funkciókínálat növelése, A nagyméretű szállodák, a lakó- és üdülő parkok egy Dörgicse méretű faluban nem tartoznak a magas színvonalú turisztikai funkciók közé és ezek létesítését itt nem kell támogatni
Termék-utak kialakítása a turizmusban is, borturizmus, műemlékek és az épített örökség védelme (finanszírozási rendszer megteremtése)	<i>Örökségi értékek hasznosítása, ismertségének növelése, a hagyományos építészeti arculat megőrzése</i>	Örökségi értékek védelme az örökségvédelmi törvény és a helyi településképvédelmi rendelet alapján, Kulturális rendezvények a történelmi emlékekre, értékes épületekre valamint a szőlő és borkultúrára alapozva, Arculatmegőrzés és arculatfejlesztés az arculati kézikönyv alapján, Az agyaglikai, kisleshegyi és becsei présházak bemutatása Nyitott pince program, az új pincészetek és a hagyományos présházak bevonásával
	<i>Magas színvonalú turisztikai funkciók</i>	A kerékpáros és gyalogos közlekedés infrastruktúrájának fejlesztése kül- és belterületen, Egészség-turizmus, borturizmus fejlesztés, bortúra helyek kiépítése, minőségi

		gasztronómiai fejlesztés.
A háttértelepülések szerepének erősítése a turizmusban, pl. kulturális programok	<i>Identitás erősítése, „márka” építés</i>	Az egyedi táji értékek és a táji harmónia tudatosításával, közösségi programokkal erősíteni a faluhoz, a Balaton-felvidékhez való tartozás érzését A sajátos mikroklímára, a gyönyörű táji környezetre, a történelmi értékekre, az élő szőlő- és borkultúrára alapozva az egészségturizmus fejlesztése, s ezáltal új vonzerő kiépítése.
	<i>Népességmegtartó képesség, életminőség javítása</i>	Helyi egészségügyi alapellátás javítása, orvosi ellátás fejlesztése, gyógyszerügyi ellátás biztosítása. Bölcsődei szolgáltatás beindításának és üzemeltetésének támogatása Faluház belső tereinek korszerűsítése, kihasználása.

4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK.

A Bevezető fejezetben leírtuk, hogy a településfejlesztési koncepció a 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletben előírt követelmények szerint készült, így elvégeztük a rendelet I. számú mellékletében előírt Megalapozó vizsgálatot.

E Megalapozó vizsgálat tartalmazza a Helyzetfeltáró, Helyzetelemző és Helyzetértékelő munkarészt, amelyeket a településrendezési eszközök készítéséhez is felhasználunk, ezért a Megalapozó vizsgálatot külön dokumentáltuk. A településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges, jellemző társadalmi, gazdasági és környezeti ismeretek, adatok a Megalapozó vizsgálat Helyzetfeltáró munkarészeiben megtalálhatóak.

Jelen fejezetben a Megalapozó vizsgálatok alapján Dörgicse adottságait SWOT elemzésben foglaltuk össze.

4.2. DÖRGICSE ADOTTSÁGAI, SWOT TÁBLÁZATBAN ÖSSZEFOGLALVA

Dörgicse településfejlesztési koncepciójának elkészítéséhez szükséges a SWOT analízis készítése. A település adottságait erősségekre és gyengeségekre szétválasztva értékeljük, és az adottságokból adódó lehetőségek mellett a települést veszélyeztető tényezőket is bemutatjuk. A SWOT analízis lehetőségei és veszélyei a fejlődés többféle irányát vetítik elénk.

A térség és Dörgicse helyzetelemzéséből származó adatok, ismeretek stratégiai szemléletű, rendezett összegzését tartalmazza a SWOT analízis.

	ERŐSSÉGEK (S)	GYENGESÉGEK (W)
REGIONÁLIS KAPCSOLATOK, TÉRSÉGI SZEREPKÖR	<ul style="list-style-type: none">Jó földrajzi elhelyezkedés, elfogadható, háromirányú közlekedés-hálózati kapcsolatTérségi, településközi együttműködések	<ul style="list-style-type: none">Szerepkör nélküli településMegyeszékhely, járásközpont viszonylagos távolságaNyugat felé csökkent értékű közlekedési kapcsolat, viszonylag csekély átmenő közúti forgalom
DEMOGRÁFIA, FOGLALKOZTATÁS, TÁRSADALMI ELLÁTÁS	<ul style="list-style-type: none">Egyetemi, főiskolai végzettségűek növekvő arányaHelyben működő civil szervezetek (Közalapítvány, Bor-út Egyesület, Környezetvédelmi Egyesület)A bebíró tulajdonosok aktív tevékenységeA helyi közösség identitástudatát erősítő, hagyományőrző rendezvényekJó közbiztonság	<ul style="list-style-type: none">Természetes fogyás, stagnáló, lassan emelkedő, de alacsony lakosságszámA helyi munkalehetőségek hiányából adódó ingázásEgészségügyi ellátás egyes területeinek időszakos hiányaFokozatosan öregedő társadalmi szerkezet, fiatalok hiánya

GAZDASÁG	<ul style="list-style-type: none"> • Önkormányzati fejlesztési területek, lakóterületek • Minőségi szálláshelyek számának (vendégházak, panziók, stb.) gyors növekedése 	<ul style="list-style-type: none"> • Gazdasági tevékenység visszafogott • Szőlőtermelés és borászat szétaprózottsága, életképes családi pincészetek hiánya, borturizmus fejletlensége, Pántlika pincészet csődbe jutása • Turisztikai vállalkozások egysíkúsága, megalapozatlan, csődbe ment fejlesztések • Kereskedelmi szolgáltatás alacsony színvonala • Parlagon hagyott területek, gondozatlan szőlők. • Kihasznált gazdasági területek hiánya
TERMÉSZET, KÖRNYEZET	<ul style="list-style-type: none"> • Értékes természeti környezet • Országos - Nemzeti Park - védelem alatt álló területek • Kedvező látványkapcsolatok, változatos domborzat • Kiváló természetjárési lehetőségek, különleges célpontok (pl.: Kú-völgy, templomromok, Szent-Balázs hegy, Keresztfa-tető, Horog-völgy, szőlőhegyek stb.) • Magas arányú erdőborítottság • A szőlőművelés folyamatos-sága • Szelektív hulladékgyűjtés, megfelelő hulladékgazdálkodás, szennyvízkezelés • Védett növény- és állatfajok • Ökológiai szempontból értékes források, zöldfelületek • Jó mikroklímatis adottságok 	<ul style="list-style-type: none"> • A szezonális turizmusból adódó időszaki terhelés, • Kevés turistaút • Külterületek, termőföldek ötlesterű, rendeltetéstől eltérő, többnyire turisztikai célú „hasznosítása”, • Jelentős számú elhanyagolt, gondozatlan ingatlan • A hagyományos tájhasználat átalakulása, megszüntetése • Belterületek és mezőgazdasági területek közötti puffer növényzet hiánya • Balatoni látkép egyéni kisajátítására példák

	ERŐSSÉGEK (S)	GYENGESÉGEK (W)
ÉPÍTETT KÖRNYEZET, TELEPÜLÉSKÉP	<ul style="list-style-type: none"> • Kellemes, nyugodt lakókörnyezet • Számos népi építészeti érték (műemlék, helyi védelemre érdemes épületek, építmények) • A Balaton-felvidék hagyományos építészeti stílusjegyeit hordozó épületek nagy aránya • Még felújítandó régi prэшázak a szőlőhegyen. • Táj értékekben gazdag környezet (kőmezsgyék, egyedi fák, kereszték, nyelők, tókák stb). • Magas zöldfelületi arány, jó ellátottság, zöldfelületi elemek megfelelő elhelyezkedése. • Közösségi rendezvények lebonyolítására alkalmas területek megléte. 	<ul style="list-style-type: none"> • A szezonon kívüli időszakban használaton kívüli lakóházak • A településkép szempontjából kedvezőtlen hatású üresen álló épületek • A szőlőhegyeken, borszőlő termőhelyi kataszteri területeken a Balaton-felvidék hagyományos építészeti stílusától idegen karakterű beépítések megjelenése • A szőlőhegyi területek jellegének átalakulása • Települési látképet rontó egyedi, tájba nem illő elemek alkalmazása (épület, tájidegen növényzet).
INFRASTRUKTÚRA, KÖZLEKEDÉS KÖZMŰVEK	<ul style="list-style-type: none"> • Megfelelő közúti adottságok • Balaton körüli kerékpárút hálózathoz való kapcsolódás lehetősége • Szelektív hulladékgyűjtés • Összközműves település • Szélessávú internet, helyi optikai hálózat 	<ul style="list-style-type: none"> • Csapadékvíz elvezetési problémák • Ritka tömegközlekedési járatok
IDEGENFORGALOM, ÜDÜLÉS	<ul style="list-style-type: none"> • Kedvező turisztikai adottságok (Balaton közelsége 5 km, erdők, turistautak, kerékpárút, stb.) • Változatos turisztikai lehetőségek: szőlő- és borturizmus, kerékpáros turizmus, bakancsos turizmus, lovas turizmus, egészség-turizmus • Térségi együttműködés a turizmus területén • Nagyléptékű turisztikai fejlesztési lehetőség 	<ul style="list-style-type: none"> • Az idegenforgalom terén szezonális • Üresen álló épületek kihasználatlansága • Minőségi turisztikai szolgáltatás egysíkúsága

	LEHETŐSÉGEK (O)	VESZÉLYEK (T)
REGIONÁLIS KAPCSOLATOK, TÉRSÉGI SZEREPKÖR	<ul style="list-style-type: none"> • A Pécsely-medencei és Nivegyvölgyi településekkel növekszik az együttműködések száma (közös pályázatok, programok) • A meglévő kapcsolatok szorosabbra fűzése Balatonakalival • A Dörgicse és környéke Borút Egyesület segítségével a borturizmus további fejlesztése, a szomszédos területekkel való kapcsolat erősítése 	<ul style="list-style-type: none"> • A meglévő regionális és térségi kapcsolatok nem fejlődnek • A parti sáv túlzott megerősödése, a település érdekérvényesítési lehetőségeinek hiánya
DEMOGRÁFIA, FOGLALKOZTATÁS, TÁRSADALMI ELLÁTÁS	<ul style="list-style-type: none"> • A betelepülők számának növekedése, új dörgicsei polgárok születése • A település népességmegtartó erejének növelése, a fiatalok ide vonzása • Új munkahelyek teremtése helyben a szezonon kívül is • Egészségügyi szolgáltatások körének bővítése • A helyi identitástudat erősítése 	<ul style="list-style-type: none"> • A fiatalok elvándorolnak, a lakosság egyre inkább előregszik • A bevándorlás csökkenő tendenciát mutat, egyre kevesebb lesz a beköltöző • A környező városokba való ingázás nő • A helyi civil szervezetek aktivitása tovább gyengül
GAZDASÁG	<ul style="list-style-type: none"> • A gazdaság erősítése, telephelyek biztosítása • A szőlőtermesztési és borászati módszerek felélesztése, bemutatása, fejlesztése • A helyi családi borászatok fejlesztése, minőségi bortermelés támogatása • Az állattenyésztés fejlesztése, lovarda, állatbemutató létesítése • Speciális minőségi termékek készítése (kecskesajt, lekvárok, szörpök, stb.) • A helyi vállalkozások további támogatása, erősítése, helyben tartása • Az önkormányzati fejlesztési területeken átgondolt, megalapozott beruházások megvalósítása • Öko-, bakancsos és vadturizmus lehetőségeinek kihasználása. • Borturizmuson alapuló közösségi rendezvények szervezése. 	<ul style="list-style-type: none"> • A meglévő kisvállal-kozások meggyengülnek, versenyképtelenné válnak • A kereskedelmi szolgáltatások nem fejlődnek, nem épülnek ki • A szőlőművelés felhagyása, a gondozatlan, parlagon hagyott szőlők arányának növekedése • Gazdasági hasznot is hozó vonzerők kiépítésének elmaradása • A mezőgazdasági termelés teljes visszaesése • Egysíkú települési funkciók (csak lakóterületi fejlesztések, gazdasági telephelyek tartós hiánya)

	LEHETŐSÉGEK (O)	VESZÉLYEK (T)
TERMÉSZET, KÖRNYEZET	<ul style="list-style-type: none"> • A természeti értékek megőrzése, bemutatása, tanösvények, túrautak létesítése • A szőlőterületek fenntartása, az ökológiai szőlőtermesztés preferálása • A beépített területek terjeszkedésének fékezésével és a külterületi építkezések szigorúbb szabályozásával a természeti környezet védelme • A meglévő látványkapcsolatok megőrzése, fenntartása • A szőlőhegyi területeken álló üdülőépületek jelentősen megnövekedett mennyiségű szennyvíz kezelésének, illetve a szennyvíz elszállításának ellenőrzése • Megújuló energiaforrások kihasználása • Környezeti nevelés keretein belül szemléletformálás, környezettudatosságra való ösztönzés • Az egyedi értékű dűlők településrendezési tervbe való beépítése és szabályozása 	<ul style="list-style-type: none"> • Az értékes természeti környezet minőségének romlása, gondozatlanság • Az értékes természetközeli növényállomány károsodása, idegenhonos, invazív és tájidegen növényfajok terjedésével • A kiépítendő új utakon fokozódó közúti légszennyezés, illetve zaj- és rezgésterhelés • A hagyományos szőlőhegyi táj funkcióváltása, végleges átalakulása
ÉPÍTETT KÖRNYEZET, TELEPÜLÉSKÉP	<ul style="list-style-type: none"> • Értékközpontú, szigorú építési szabályozás a külterület legértékesebb részein • Az építészeti, táji értékek megőrzése, szükség esetén helyreállítása és hasznosítása • A nyugodt lakókörnyezet fenntartása • Falusias jelleg megőrzése • A szőlőhegyi építkezések szabályozása, korlátozása • A tájképi potenciál megőrzése a szőlőterületek fenntartásával • A közterületi növénytelepítések során az őshonos, Balaton-felvidéki elterjedési területű fajok preferálása • Az üresen álló épületek újra használatba vétele (szolgáltatáskínálat bővítésére) • A rendezett közparkok, játszóterek fenntartása 	<ul style="list-style-type: none"> • A falusias jelleg gyengülése, értékeinek elvesztése • Az építészeti értékek állagromlása, pusztulása • Az építkezések, felújítások során a Balaton-felvidék hagyományos építészeti stílusától idegen karakterű épületek létesítése • A nagyméretű belterület, Alsó- és Felsődörgicse összenövése, a nagyobb méretű épületek megváltoztatják a hagyományos tájat, a látképet, a tájképi vonzerőt • A csődbe jutott, félbehagyott, a tájképet különösen bántó építkezések, épületek, kezelhetetlensége, újabb beépítési igények

<p>INFRASTRUKTÚRA, KÖZLEKEDÉS KÖZMŰVEK</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alternatív energiaforrások használata • Biztonságos közlekedés megvalósítása • A szomszédos településekkel való útkapcsolatok kiépítése 	<ul style="list-style-type: none"> • A tervezett közutak kiépítése elmarad, így a Nivegy-völgyi kapcsolat erősítése nem valósul meg
<p>IDEGENFORGALOM, ÜDÜLÉS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Magas színvonalú, minőségi vendéglátás, minőségi szálláshely és különböző más turisztikai szolgáltatás további növekedése, újabb vonzerők kialakítása • Üresen álló épületek újra használatba vétele • Turistautak fejlesztése a turisztikai programkínálat bővítése a környező településekkel összefogva. • A turizmus új irányai erősödnek (pl. konferenciaturizmus, borutak kialakításával a borturizmus, kerékpáros turizmus, műemlékek felértékelődése) • Balaton-felvidék gyógyító jellegű mikroklímájának, gazdag természeti környezetének kihasználásával fejlődik az egészség-turizmus 	<ul style="list-style-type: none"> • A vendégéjszakák száma nem növekszik, vagy oly nagymértékben növekszik, hogy a vonzerő, a falusias jelleg teljesen megszűnik • A vendéglátás szolgáltatás fejlesztése nem minőségi irányban mozdul • Gyors profitra törekvő ide nem illő fejlesztések • A növekvő turisztikai forgalom veszélyezteti Dörgicse egyedi hangulatát, egyes részein túlhasználatot okozhat, módosítja a medence természeti és tájképi értékeit, a hagyományos tájhasználat főbb elemeit

4.3. JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMINEK TÉRBELI RENDJÉRE ÉS A TERÜLET-FELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOKRA

A koncepció reálisan megvalósítható infrastruktúra hálózattal és a település eltartó képességének megfelelő léptékű területfelhasználással, beépítésre szánt területekkel számol. Dörgicse a jelen koncepció készítésekor hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási adatain belül a beépítésre szánt területeinek nagyságát nem kívánja növelni.

4.3.1. Közlekedésfejlesztés

A műszaki infrastruktúra főbb elemei tekintetében fontos tény az, hogy a Balaton törvény 2018-ban történt átdolgozása, az ország területrendezési tervébe történő illesztése megerősítette Dörgicse és a szomszédos települések Nivegy-völgy közötti mellékút kiépítésének szükségességét. A törvényben szereplő, a Szent Balázs hegyet délről elkerülő, Dörgicse és Tagyon között tervezett út mellé javasoljuk a Szent Balázs hegy mögött, a hegyet északról megkerülő Szentantalfa-Balatoncsicsó felé vezető, az un. régi csicsói út szerény mértékű kiépítését is, amely a mindennapi kapcsolatokat nagymértékben segítené. A Herend-Lencse-hegy előterében húzódó út egy szakasza a Szent Balázs hegy szőlei felé Antalfa felől már kiépült.

A tervezés során, azaz mind a településfejlesztési koncepció, mind a településrendezési eszközök készítése során a törvényben szereplő nyomvonalakat figyelembe kell venni, azokat ábrázolni kell.

4.3.1.1. Közúti közlekedés

Dörgicse tágabb térségét érintő országos és megyei közlekedési fejlesztési tervekben szerepel a nyugat-kelet irányú M8 gyorsforgalmi út megvalósítása, mely Szolnoknál az M4-es autópályát fogja a főváros elkerülésével összekötni Szentgotthárdnál az S7-es osztrák autópályával. Ennek megvalósítása részben a jelenlegi 710 sz. út felfejlesztésével tervezett.

Tervezett főúthálózati elemek fejlesztése a megyeszékhely, Veszprém környékén tervezett, valamint Dörgicse környékén a 77. sz. főút fejlesztése és Monostorapáti, Kapolcs, Nagyvázsöny elkerülő szakaszainak megvalósítása tervezett az OTRT, a Veszprém Megyei Területrendezési Terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve alapján

Dörgicsétől déli-nyugati irányba a jelenleg földutak, mezőgazdasági utak felhasználásával új közúti kapcsolat kialakítása tervezett Tagyon felé, mely a 7312 j. út tervezett Tagyont és Szentantalfát elkerülő szakaszához csatlakozna. Az így kialakult nyomvonal térségi jelentőségű összekötő út funkciót töltene be a tervek szerint. A fejlesztési tervekben szerepel a 7312 j. út több települést elkerülő szakaszának létesítése (Óbudavár, Mencshely, Nagyvázsöny). A térségben megemlítendő Monoszló zsáktelepülés jellegének feloldására tervezett több mellékút kiépítése.

Dörgicse térségében a mellékúthálózaton továbbra is fenntartás jellegű beavatkozások, rekonstrukciók szükségesek.

Új kiszolgáló utakat legalább 12,0 m szélességben célszerű kialakítani.

A település belterületén célszerű a jelenleg burkolatlan földutak stabilizált burkolattal történő kialakítása. A településen javasolt a belterületen a forgalomtechnikai kialakítás és a csomópontok kialakításának és jelzésrendszerének felülvizsgálata.

4.3.1.2. Légi közlekedés

Dörgicse környezetét érintően célszerű a volt Veszprém-Szentkirályszabadja repülőtér hasznosítási lehetőségének vizsgálata.

4.3.1.3. Közösségi közlekedés

A tömegközlekedés fejlesztését javasolt a forgalmi igényekhez igazítani. Javasolt továbbá a buszmegállóknál a megfelelő méretű peron és esővédett várakozóhely kialakítása, mely során településképhez illeszkedő kialakításával hozzájárulhat a település további fejlődéséhez.

Dörgicse területén a 7338 j. út belterülettől délre eső szakaszán, a Bece dűlő útsatlakozáshoz célszerű lehet egy közösségi közlekedési megállóhely létesítése, a turisztikailag aktívabb időszakban a dűlőn lévő borászatok és pincék kedvezőbb megközelítése érdekében.

Az autóbusz járatok, a vasúti közlekedés és a vízi közlekedés menetrendek összehangolása javasolt, főleg a nyári turisztikai időszakban.

4.3.1.4. Kerékpáros közlekedés

Dörgicse közvetlen térségében az Országos területrendezési terv, a Veszprém Megyei Területrendezési Terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve országos és térségi jelentőségű kerékpárút fejlesztéseket tartalmaz a településkörnyékre vonatkozóan.

Helyi jelentőségű kerékpáros kapcsolat kialakítása javasolt Dörgicse település bekötése érdekében a környező települések felé, akár kerékpározásra alkalmas földút jelleggel is.

Kerékpártárolók elhelyezése javasolt az intézményeknél és a forgalomvonzó funkciójú ingatlanoknál, és a turisztikai célpontok környezetében.

4.3.1.5. Gyalogos közlekedés

A belterületen javasolt a gyalogosok és kerékpáros forgalmat elősegítő biztonságos közúti keresztmetszet és forgalomtechnika kialakítása.

Javasolt a gyalogos utak szilárd burkolattal és megfelelő keresztmetszettel történő kiépítése, továbbá a hiányzó járdakapcsolatok kialakítása. Gyalogos átkelő kijelölése javasolt az autóbusz megállóhelyeknél.

4.3.1.6. Parkolás

Javasolt a településen a parkolóhelyek számának felülvizsgálata különös tekintettel az intézményeknél, szolgáltató létesítményeknél. Javasolt parkolásra alkalmas terület kijelölése a temető és a templomok közelében. A tervezett új funkcióknál az OTÉK előírásának megfelelő parkoló számot biztosítani szükséges.

4.3.2. Közműfejlesztés

A közmű-infrastruktúra főbb elemei térbeli rendje pl. a trafó, betonoszlopon lévő elosztóvezetékek, az új lakóterület ellátásán kívül, csak a vezetékek, kábelek terepszint alatti elhelyezése esetén változik majd meg.

A közmű-infrastruktúra többi elemében – gázvezeték, elektromos távvezeték, szennyvízhálózat nyomvonalain – szintén csak az új lakóterületi ellátás jelent változást. A településszerkezeti terven azon okból kellene változtatni, hogy ha a hatályos terven szereplő új lakóterületek mennyiségileg túlméretezettek, gazdasági területek pedig hiányoznak.

A megalapozó vizsgálatok alapján az elmúlt években a lakásállomány stagnálása volt megfigyelhető, jelentős lakásállomány bővülés középtávon nem várható. A koncepció nem javasolja a települési terület további növelését. A tervezett fejlesztések elsősorban a meglévő területek rendezésére, minőségi javulásra, a komfort-szint emelésére összpontosulnak.

Közműellátás tekintetében a rendezési tervek módosításai számottevő közműigény-növekményt nem keletkeztetnek. A fejlesztési javaslatok közül a legfontosabb a közműöllő bezárása – a telkeket önálló közműbekötésekkel kell ellátni. Használatbavételi engedélynek feltétele kell legyen a közműbekötés és csapadékvizek kezelésének, elvezetésének megvalósulása. A telken belül tartott csapadékvíz hasznosítható, vagy abban az esetben szikkasztható, ha az a környező ingatlanokban károkozással

nem jár. Javasolt a településen fellelhető, elesleges közműlétesítményeket eltávolítani vagy eltömedékelni. Mindenképp biztosítani szükséges, hogy a csapadékvíz a szennyvízcsatornába ne vezetődjön.

4.4. AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ÉS VÉDETTSÉG BEMUTATÁSA, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMÉRE ÉS AZ ÖRÖKSÉG ÉRTÉK ALAPÚ FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉSÉRE

Dörgicse Árpád-kori eredetű település, de a XI-XIII. században épített templomok római romokra épültek. Területének jelentős része a Balaton-felvidéki Nemzeti park területébe tartozik.

Védendő értékeit, műemlékeket, műemléki területeket, helyi védelemre javasolt építményeket a Megalapozó Vizsgálat, az Örökségvédelmi Hatástanulmány, a 2017-ben elkészített Települési Arculati Kézikönyv, illetve a Településképvédelmi Rendelet tartalmazza. A hatályos településrendezési terv településképvédelmi övezet kijelölésével kívánta a jellegzetes épületeket és településarculatot megvédeni.

Dörgicse fő vonzerejét, az évszázadok át fennmaradt, - az utóbbi két évtizedben összenövő – különálló települések, településrészek és a karakteres népi épületek jelentik. Ez a sajátos arculat, a település építészeti karaktere azonban csak akkor marad fenn, ha sikerül ezeket az épületeket, építészeti formákat megőrizni és hasznosítani és az átépítések, illetve az új épületek építésénél továbbra is alkalmazni.

Az egyedi értékű szőlőhegyek kijelölésével – a Balatonakali Történelmi Szőlőhegyek Borút Egyesület által 2014-ben elkészített szakanyag alapján- és szigorúbb szabályozással szintén az örökség védelmét és fenntartható fejlesztését kívánjuk megvalósítani, az eredeti rendeltetéssel összhangban álló funkció támogatásával.

Az örökségvédelemmel érintett területekre az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv javaslatai és a hatályos Településképvédelmi rendelet szabályozására figyelemmel, a TKR –el összhangban kell a településrendezési eszközöket megalkotni.

5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMKÖVETÉSE

5.1. A KONCEPCIÓ MEGVALÓSULÁSÁT SZOLGÁLÓ ESZKÖZ ÉS INTÉZMÉNYRENDSZER

A településfejlesztési koncepció olyan fejlesztési eszközöket fogalmazott meg, amelyek összhangban vannak a szűkebb térség jellemzőivel, a 2018. évi CXXXIX. törvény által rögzített szabályokkal, az országos és térségi fejlesztési dokumentumokkal.

A fejlesztési koncepció megvalósítását szolgáló eszköz és intézményrendszer a kisebb településeken, így Dörgicsén is kifejezetten szükséges.

A képviselőtestület a polgármesterrel együtt mindössze 5 főből áll.

A képviselők végzettsége, elfoglaltsága, valamint annak következtében, hogy Dörgicsén csak a Balatonfüredi Közös Önkormányzati hivatal kihelyezett kirendeltsége van, nincs eszköz, nincsenek felkészült szakemberek, így a fejlesztések csak a Közös Önkormányzati Hivatal támogatásával, felkért szakértők igénybevételeivel valósíthatók meg.

Ebben a helyzetben rendkívül fontos, hogy Dörgicsén az Önkormányzattal összefogva a Dörgicséért Közalapítvány, mint civil szervezet, minél nagyobb mértékben vegyen részt a falu fejlesztésében, mozgósítva a helyi lakosokat, azok szellemi kapacitását.

5.2. JAVASLAT A KONCEPCIÓ ÉS A VÁLTOZÁSOK NYOMON KÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulásának folyamatos nyomon követése – monitoringja - elsősorban a közösség érdeke. A monitoring célja felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezetek figyelmét az esetleges eltérésekre.

Dörgicse Településfejlesztési koncepciója elfogadását követően, az abban rögzített célok elérése érdekében szükséges lehet a településrendezési, fejlesztési- és üzemeltetési feladat- és eszközrendszer módosítása.

A koncepció elfogadását követi a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálata.

A koncepció megvalósításához elengedhetetlenül szükséges a kitűzött célok és a megindult folyamatok hatásainak folyamatos figyelemmel kísérése, beleértve a pozitív és negatív hatásokat egyaránt.

Évenkénti rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepcióban megfogalmazott célok megvalósulása érdekében. Az évenkénti áttekintés során felmerült változtatási igényeket folyamatosan rendszerezni kell és értékelni azok társadalmi, gazdasági, műszaki, valamint környezeti vonatkozásait.

A külső környezet – társadalmi, gazdasági, közigazgatási, jogszabályi stb. – változásait is figyelemmel kell kísérni és jelentős változás esetén összhangba kell hozni a célkitűzéseket illetve az eszközöket. A megvalósított feladatok eredményeit is ki kell értékelni és mind az évenkénti, mind a megvalósult

feladatok értékelését helyben szokásos módon a közvéleménnyel – lakossági civil szervezetek, térségi szereplők, szomszéd önkormányzatok – folyamatosan meg kell ismertetni.

Ahhoz, hogy a dörgicsei településfejlesztési koncepcióban felvázolt jövő megvalósítható legyen, meg kell határozni azt a tevékenység sort, akciót, amely tartalmazza a képviselő testületre váró feladatokat.

A feladatok mellett meg kell határozni a rendelkezésre álló, illetve a megszerezni kívánt eszközöket és meg kell fogalmazni az egymásra épülő lépések sorát.

A polgármester évenként beszámolót tart a településfejlesztési feladatok teljesítéséről közmeghallgatás keretében. A polgárok tájékoztatása a helyben szokásos módon, a községi honlapon, újságban és hirdetőtáblákon elhelyezett közlemények útján valósulhat meg.

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

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

Dörgicse fejlesztése számára igénybe vehető forráslehetőségek:

- **EU források** (pályázatok, támogatások)
- **állami források** (normatív hozzájárulások, kiegészítő támogatási rendszerek, átengedett központi adó, saját ár- és díjbevételek)
- **helyi adók:** (ingatlanadó, kommunális adó, idegenforgalmi adó, iparűzési adó)
- saját vállalkozási bevételek

Dörgicse számára kulcsfontosságú, hogy a balatoni üdülő térség egy viszonylag szerény nagyságrendű szereplőjeként, érvényesíteni tudja érdekeit, mivel a forráslehetőségek döntően meghatározzák a jelen koncepcióban elfogadott célok megvalósulását. Ezért szükséges a külső forráslehetőségek (állami támogatások, régiókra jutó állami támogatások, EU támogatások és pályázatok) ismerete, a folyamatos tájékozódás és a környező településekkel való együttműködés.

Az Európai Unió költségvetési ciklusaihoz igazodva az önkormányzat feladata, hogy a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzéseket és az egyes ágazati operatív programok pályázati, forrászerzési lehetőségeit összehangolja.

A településfejlesztési koncepciót 10 évente felül kell vizsgálni. A felülvizsgálat során célszerű a településszerkezeti terv átfogó elemzését is elvégezni, és szükség esetén a módosításáról önkormányzati határozatot kell hozni.