

Zalagyömörő Község Önkormányzata



Zalagyömörő Község Településfejlesztési Konceptiója



2019. december

Készült: **Zalagyömörő Község Önkormányzata megbízásából**
8349 Zalagyömörő, Fő u. 2.

Készítette:



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.**
1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.
Tel: 267 05 08, 267 70 78
www.pestterv.hu

Felelős
tervező:

Károlyi János
területrendező vezető tervező
okl. geográfus, okl. szociológus
építészkamara névjegyzéki szám: 13-1017
tervezői jogosultság: TR

Közre-
működött:

Botos István Csaba

Ügyvezető
igazgató:

Schuchmann Péter

Zalagyömörő - Budapest, 2019. december

TARTALOM

1. BEVEZETÉS	4
2. JÖVŐKÉP.....	5
2.1. Zalagyömörő jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan.....	5
2.2. Településfejlesztési elvek	6
3. CÉLOK	8
3.1. Zalagyömörő fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok meghatározása.....	8
3.1.1. A község népességmegtartó képességének további erősítése, a lakosság elöregedésének mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése, intézményfejlesztés	8
3.1.2. Gazdaságfejlesztés és a megélhetés helyi feltételeinek hosszú távra történő biztosítása, az ingázás feltételeinek javítása	9
3.1.3. Gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető településszerkezet, vonzó, tetszetős települési arculat	12
3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata	16
3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre.....	17
4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	18
4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	18
4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	19
4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére.....	20
5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE	22
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	22
5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére	23

1. BEVEZETÉS

Zalagyömörő korábban kidolgozott településfejlesztési koncepciójának jóváhagyása óta eltelt időszak alatt számos jelentős változás következett be a községben, a térségben, a szűkebb és tágabb környezetben, beleértve a Veszprém megyében és a szomszédos megyékben lezajlott változásokat.

Zalagyömörő jelenleg hatályban lévő településfejlesztési koncepciója a jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak már nem felel meg, és a készítése óta eltelt évek során aktualitásából is veszített. A mai jogszabályi környezethez is igazodó és tartalmában is megújított új településfejlesztési koncepció kidolgozása mára több okból is különösen időszerűvé és szükségsszerűvé vált.

Az elmúlt évek során a reálfolyamatokban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett változások, a gazdasági válság hatásai és az újbóli fejlődés lehetőségei, a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttes ismeretében döntött úgy Zalagyömörő Község Képviselőtestülete, hogy új településfejlesztési koncepciót készít a településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása keretében. A korábban kidolgozott fejlesztési koncepció most felülvizsgálatra, ártértékelésre került, az azóta eltelt időszak eredményei, a bekövetkezett változások, a településfejlesztési hangsúlyok részleges módosulása és az esetleges szemléleti változások beépültek a jelenlegi, új jogszabályi követelmények szerint készült településfejlesztési koncepcióba.

Korszerű, helyi konszenzuson alapuló fejlesztési és rendezési, szabályozási dokumentumok nélkül a település felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság fejlesztésére. E konszenzus kialakítása érdekében a településfejlesztési koncepció céljai, javaslatai széleskörű partnerségen alapulnak.

Zalagyömörő településfejlesztési koncepciójának meghatározása a járási (térségi) összefüggések, valamint a tágabb Veszprém megyei és a megyehatáron túli hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan történt. Cél, hogy Zalagyömörő kapcsolódjon a 2013 decemberében elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 dokumentum és Veszprém megye új, 2013 decemberében elfogadott és 2017-ben módosított területfejlesztési koncepciójának és 2014-ben jóváhagyott területfejlesztési programjának releváns célkitűzéseivel és a megyei Integrált Területi Programban foglaltakhoz, amelyek az uniós forrásokhoz való hozzájutást nagyban meghatározzák.

Jelen dokumentum, a településfejlesztési koncepció célja és feladata a település fejlesztésénél figyelembe vehető pozitív adottságok és előnyök, illetve a fejlesztést megnehezítő, akadályozó negatív tényezők és konfliktusterületek feltárása, a település jövőképének megfogalmazása és a fő fejlesztési irányok, prioritások kijelölése, amelyek - területi vonatkozásait is figyelembe véve - iránymutatásul szolgálnak majd az elkövetkező időszak települési szintű ágazati fejlesztéseihez és a településszerkezeti terv és a településrendezési szabályozás felülvizsgálatához.

2. JÖVŐKÉP

2.1. Zalagyömörő jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

Zalagyömörő társadalmi jövőképe

- Népségét megtartani képes, vonzó élettér, az életminőségre pozitívan ható intézkedéseknek köszönhetően a természetes népességfogyás megáll.
- Alapfokú igazgatási, nevelési, egészségügyi, sport és ellátási funkciói jó színvonalon biztosítottak saját lakossága számára.
- Színes és nívós kulturális és közösségi élettel és jó színvonalú sportolási lehetőséggel rendelkező település.
- Népi hagyományait aktívan ápolja, kulturális értékeit megőrzi.
- Az alapfokú ellátásban és a szabadidős lehetőségek terén is hangsúlyos a gyermek és fiatal korosztályok magas színvonalú ellátása.
- Az időskorú lakosságát megbecsüli, részére jó színvonalú ellátást biztosít.

A település gazdasági jövőképe

- A helyi gazdaságban növekvő szerep jut a mezőgazdasági raktározásnak és a feldolgozóipari ágazatoknak.
- A klasszikus falusi turizmus és ökoturizmus jövedelmező szolgáltatássá fejlődik, a szállásadás és vendéglátás mellett a programkínálat is bővül, a térség települései összehangolt programcsomagokat kínálnak az idelátogatóknak.
- A közlekedési kapcsolatrendszerét kihasználva korszerű, igényekhez igazított eljutás biztosított a térség jelentős foglalkoztató központjaiba.
- Az önkormányzat együttműködésben a gazdasági szereplőkkel számos közérdekű fejlesztést valósít meg, amely hozzájárul a települési szolgáltatások bővítéséhez és élhetőségének javításához, ezen keresztül pedig a népességvonzó képesség javulásához.

Zalagyömörő táji, természeti és épített környezetének jövőképe

- Zalagyömörő a jövőben hatékonyan kihasználja sajátos egyedi erőforrásait (táji, természeti értékek, termőföld adottságok, rekreációs lehetőségek). A természeti környezetét és épített értékeit, hagyományait megőrző, azt fenntartható módon fejlesztő településsé válik.
- A környezeti elemek kedvező állapota tartósan jó marad, a községbe nem települnek szennyező források, és az értékeket veszélyeztető hatásokkal sem kell számolni, ennek nyomán a település természeti környezetének megőrzése biztosított.
- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.
- A település zöldterületei bővülnek, újabb települési zöldterületek jönnek létre, a meglévők megújulnak és fejlődnek.
- A védelem alatt álló ökológiai funkciójú területek háborítatlansága biztosított, és az Önkormányzat él a helyi védelem lehetőségével is.

- A település felkészül a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira, a felszíni vizek elvezetésével (lezúduló nagy mennyiségű csapadék, illetve a belvíz) kapcsolatos hiányosságok felszámolásra kerülnek.

Fentiek alapján Zalagyömörő jövőképe az alábbi tömör mondatba foglalható össze:

Zalagyömörő vonzó, békés lakókörnyezetet nyújt lakossága és az új beköltözők számára, magas színvonalú alapfokú intézményi ellátást és szolgáltatásokat, korszerű és folyamatosan jó karban tartott műszaki infrastruktúrát biztosít az itt élőknek, gazdaságában a mezőgazdasági termékek feldolgozása és a növekvő idegenforgalom, közte a természetjáró és a falusi turizmus adja a húzóerőt.

2.2. Településfejlesztési elvek

- A fejlesztés integrált szemlélettel történjen, azaz az egymástól elszigetelt ágazati beavatkozások helyett **integrált megoldások alkalmazására** kerüljön sor a fejlesztési célok szolgálatában.
- A településfejlesztés vezérelve a **minőségi fejlődés** biztosítása, az általános települési komfortérzet további javítása, a népessége számára hosszú távon is **ideális lakókörnyezetet** biztosítani tudó, élhetőbb településsé válás elősegítése Sümeg szomszédságában.
- A község mindenkori fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a **lakó funkció kedvező feltételei** megőrzésének, javításának lehetőségét, se a települési környezetminőség és településképp javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa **Zalagyömörő fenntartható fejlesztésének lehetőségét**.
- Harmonikus, **kiegyensúlyozott fejlődés biztosítása**, a már megvalósult eredmények és a tervezett fejlesztések biztonságos fenntartásához és a település üzemeltetéséhez szükséges gazdasági, szellemi és szervezeti háttér biztosítása.
- Zalagyömörő **kompakt településsé** váljon, azaz a területével felelős módon történő gazdálkodás, optimális területfelhasználásra törekvés, az alulhasznosított területek más funkcióra történő kijelölése, megújítására törekvés, új beépítésre szánt területek kijelölésének minimalizálása jellemezze a településszerkezet alakítását.
- Új lakóterületeket elsősorban a **belső településrészek megújításával és revitalizálásával** kínáljon az érdeklődők számára, külső településrészek parcellázása nem, vagy csak indokolt esetben kívánatos.
- A fejlesztés elsősorban az itt **élő polgárok** és a helyi gazdaságban tevékenykedő **vállalkozók érdekeit** kell, hogy szolgálja. Ez részben a meglévő agrárgazdasági illetve turisztikai adottságok jövedelmező hasznosításával, de e mellett újabb attrakciók megteremtésével, továbbá a még hiányzó funkciók, szolgáltatások ütemezett kiépítésével és igényes megvalósításával történjen.

- A településfejlesztési koncepció alapvető célja a település vonzóbbá tétele, az **itt élők életminőségének javítása** legyen. Az új fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen többletterhet a településnek, az Önkormányzatnak.
- A település fejlesztése során fokozottan kell támaszkodni a 2014-20 közötti, illetve a 2020 utáni - ma még részleteiben nem ismert - uniós tervezési ciklus kapcsolódási pontjaira és pályázati lehetőségeire. A **külső források bevonása mellett**, az Önkormányzat településfejlesztési és -rendezési szerződések megkötésével biztosítsa (az Önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását** a településfejlesztéshez annak érdekében, hogy a kitűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.

A község átfogó településfejlesztési céljait a hatályban levő legfrissebb országos elveknek, koncepciónak és stratégiának megfelelően fogalmazzuk meg. Ezeket a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló 1/2014. (I. 3.) OGY határozat foglalja össze, illetve írja elő.

3. CÉLOK

3.1. Zalagyömörő fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok meghatározása

3.1.1. A község népességmegtartó képességének további erősítése, a lakosság elöregedésének mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése, intézményfejlesztés

Népességmegtartás, a település vonzóvá tétele, a beköltözések támogatása

Zalagyömörőn a lakónépesség növekedése külső, illetve belső forrásokból táplálkozhat. A dunántúli vidéki kistelepüléseken, de mégis városok közelében letelepedni szándékozók, viszont a telekárát az előnyösebb pozícióban lévő településeken, illetve Sümegen, Tapolcán megfizetni nem képes családok, valamint a több nyugalmat nyújtó kistelepüléseken lakóingatlan keresők jelenthetik azt a külső eredetű utánpótlást, ami Zalagyömörő népességszáma növelésénél figyelembe vehető. Számukra továbbra is javasolt biztosítani a letelepedés lehetőségét a községben, szabad telkek kínálatával.

Az Önkormányzatnak érdeke, hogy szabályozni tudja (ha közvetett módon is), a Zalagyömörőn lakóingatlan vásárolni kívánók körét. Azt a kedvezőtlen folyamatot viszont meg kell akadályozni, hogy a községben a jóval a piaci ár alatt értékesített telkeket a városokból kiszoruló, vagy más településről érkező lecsúszott társadalmi csoportok vásárolják meg.

A helyi társadalom integritásának megőrzése szempontjából viszont feltétlenül kedvezőbb, ha a település saját megújuló képessége révén lesz képes gyarapítani lakosságát. Ehhez pl. a helybéli fiatalok számára nyújtott kedvezményes telek és lakóingatlan vásárlási lehetőség szükséges. Ezzel elejét lehet venni a fiatalok elvándorlásának a településről.

Az Önkormányzat éljen mindazokkal az eszközeivel, amelyek a községbe irányuló betelepülések számát mind ösztönző, mind korlátozó módon képesek szabályozni. Újabb lakó célú területek kijelölésével, telekosztással az Önkormányzat további beköltözésekre ösztönözhet. Az Önkormányzat tudatosan tervezett ingatlanpolitikával, a telekkínálat szabályozása útján, elővásárlási jogok érvényesítésével - bizonyos fokig - irányíthatja a beköltözések és az elköltözések mértékét.

A település élhetőségének javítása

A lakótelkekkel való tudatos gazdálkodáson túl, a településen olyan feltételek megteremtésén kell dolgozni, és a lehetséges fejlesztési lépések között mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon a település élhetőségének fokozásához, a helyi életminőség jobbításához, hozzájárulva ezzel az elköltözések minimalizálásához és a helyi lakosság körében is a gyermekvállalási kedv növekedéséhez. A lakosság, azon belül is különösen a fiatal korosztály érezze, hogy lehet és érdemes Zalagyömörőn élni, boldogulni hosszú távon is. Ennek megfelelően kiemelt figyelmet kell fordítani a következőkre:

- a község polgárai, különösen a fiatalabb korosztályok tartós helyben maradása szempontjából lényeges a művelődés, az igényes szórakozás, a változatos szabadidő

eltöltés, a sport, a közösségi rendezvények mind szélesebb lehetőségeinek biztosítása, a településen elérhető szolgáltatások körének bővítése, a szolgáltatások színvonalának emelése,

- azon családot alapító helybéli fiatalok számára, akik Zalagyömörön szándékoznak tartósan élni, a lakótelkek és ingatlanok kedvezményes megvásárlásának lehetőségét vagy akár térítésmentesen ingatlant/telket biztosítani, e célból különböző konstrukciók kidolgozása,
- az új lakóhelyet keresők számára az első benyomás élmény meghatározó, ezért lényeges, hogy legyen vonzó és tűnjön „szimpatikusnak” a település,
- a települési komfortérzetet növelő beruházások és a lakosság részéről igényelt települési szintű műszaki és szolgáltatás-bővítő fejlesztések fokozatos végigvitele, a felszíni vízelvezetés és a járdahálózat fejlesztése, az utak folyamatos karbantartása,
- a Zalagyömörő hírnevét öregbítő, ezáltal a településhez tartozás érzését erősítő, és a településen élők számára is nívós programot nyújtó rendezvények megszervezése.

A népesség csökkenése és a helyi társadalom mind korszerkezetében, mind összetételében kedvezőtlen irányú átalakulásának kezelésére a településrendezés csak közvetett eszközkészlettel rendelkezik. E komplex probléma összetett településfejlesztési - részben rendezési - eszközöket igényel:

- az élhetőbb településszerkezet feltételeinek megteremtésével, az optimális területfelhasználás javaslatának kidolgozásával,
- a jó színvonalú alapszolgáltatások elérését helyben vagy a közelben lehetővé tevő, de a falusi településkaraktert megőrző szerkezet kidolgozásával,
- a község gazdaságának általános fejlődéséhez, a település számára bevételeket hozó újabb vállalkozások megtelepedéséhez, a gazdasági szerkezet színesítéséhez, és a helyi munkalehetőségek számának növeléséhez szükséges vállalkozási terület kijelölésével,
- a helyi életminőség javítását, a változatos szabadidőeltöltés területi és intézményi feltételeinek biztosításával

közvetett módon képes javítani a községben zajló demográfiai és társadalmi folyamatok irányát.

3.1.2. Gazdaságfejlesztés és a megélhetés helyi feltételeinek hosszú távra történő biztosítása, az ingázás feltételeinek javítása

A gazdaságfejlesztés területi feltételeinek biztosítása

Zalagyömörő kedvező közlekedésföldrajzi helyzetű kistelepülés, amely adottságot a gazdaság erősítése és a turisztika szempontjából is ki kell használni. A község beépített területének peremén vezető 84. sz. főút közelségéből adódóan olyan helyzeti előnyökkel rendelkezik a fő forgalmi irányoktól még távolabbi, periférikus helyzetű településekhez képest, amelyek kihasználása a településnek elemi érdeke. E kedvező adottságok hasznosíthatók külső tőkebefektetések megvalósulásához a település területén. A település jövőjét alapjaiban határozza meg, hogy vannak-e munkahelyek helyben, illetve a térségben. Ezt figyelembe véve javasolt gazdasági célú fejlesztési terület kijelölése Zalagyömörön. Azaz a település az itt megjelenő potenciális befektetőknek bármikor tudjon olyan gazdasági célra felhasználható területet a rendelkezésére bocsátani, ami alkalmas arra, hogy megkezdje tevékenységét Zalagyömörön. A gazdasági fejlesztési terület megléte a biztosítékát jelenti annak, hogy a kijelölt területet ne lehessen más célra felhasználni. A vállalkozási terület kijelölése közvetve

tehát a munkahelyteremtésnek és az ingázni kényszerülő munkaerő aránya csökkentésének is az egyik feltétele.

Az elmúlt években több vállalkozás is érdeklődött a fejlesztési területek iránt Zalagyömörőn. Napelempark beruházás tervével is jelentkezett vállalkozó, erre a célra mintegy 1,5 hektáros területre lett volna szükséges. Szikvíz palackozó számára a hatályos HÉSZ ki is jelölt gazdasági területet. Azonban a fejlesztések ezidáig nem valósultak meg. A befektetői érdeklődés azt mutatja, hogy feltétlenül szükséges a településrendezési eszközökben ipari, kereskedelmi gazdasági területeket kijelölni a község területén.

A befektetések tényleges megvalósulása érdekében lényeges, hogy Zalagyömörő ismert és vonzó legyen a lehetséges vállalkozók számára, aminek érdekében hatékony településmarketing szükséges. A területi feltételek megteremtése mellett lényeges feladat a befektetői érdeklődés felkeltése is Zalagyömörő iránt. A község gazdasági célú fejlesztési területeit lehetőség szerint minél kedvezőbb feltételekkel kell kínálni az érdeklődő vállalkozók számára.

Zalagyömörőn a gazdaság fejlesztése során a hosszú távra történő felelős gondolkodás kell, hogy érvényesüljön mind a település vezetése, mind a megtelepedni szándékozó vállalkozások részéről. Ennek szellemében azoknak a befektetéseknek kell prioritást élvezniük, amelyek hosszabb távon mind több helyi polgárnak nyújtanak majd megélhetést, integrálódnak a helyi gazdaságba, illetve a községet tartós, kiszámítható és egyenletes bevételekhez juttatják.

A község külterületén a mezőgazdasági vállalkozások kapcsán a későbbiek során kisebb feldolgozóipari tevékenységek valósulhatnak meg reálisan. Ehhez szükséges a külterületi földrészeteken gazdálkodó vállalkozások pontos fejlesztési céljait feltérképezni. Zalagyömörő főút melletti elhelyezkedése alkalmat kínál az agrárvállalkozások feldolgozóipari fejlesztései számára is, mivel az alapanyag, illetve késztermék szállítása a telephelyekről gazdaságosan megoldható.

Ingázás feltételeinek és a térségi elérhetőségi viszonyok javítása közlekedésszervezéssel

Hasonló jelentőséggel bír a térségben munkalehetőséget biztosító foglalkoztatási központok jó színvonalú elérhetőségének biztosítása. E tekintetben a Sümeghez, Pápához, Jánosházához fűződő kapcsolatrendszer elmélyítése és az elérhetőségi viszonyok, a munkabajárási feltételek javítása is a feladat része. Ugyanis Zalagyömörő lakosságának feltehetően nagyobbik - a nem helyi vállalkozásokban, illetve intézményekben foglalkoztatott - része hosszú távon is a környékbeli városok munkaerőpiacán talál megélhetést magának. Ezért a napi rendszerességgű ingázás támogatása, kedvezőbb feltételek megteremtése annak megkönnyítése céljából, különösen a közlekedési, menetrendi viszonyok, de egyéb, szociális vonatkozások terén is, lényeges fejlesztési feladat.

Elsősorban közlekedésfejlesztési, közlekedésszervezési kérdés az ingázók napi munkába járása szempontjából alapvető tömegközlekedés színvonalának emelése. Leglényegesebb feladat e téren az autóbuszjáratok rugalmasságának növelése. A magas utazási költséget nem egy esetben a munkáltatók nem támogatják, ami egyik oka a munkahely elvesztésének. A meglévő szolgáltatás megtartása mellett cél egy vállalkozói alapon működő alternatív mikrobuszos személyszállítási rendszer kialakítása a térség foglalkoztató- és szolgáltató

központjai irányába. A kisbuszos rendszer térségi összefogással gazdaságosan üzemeltethető. A rendszer hatékony működtetésére nincs recept. Miután vállalkozói alapon működik, alapvetően a díjszabás határozza meg, hogy milyen kihasználtsággal tud működni. A nyereséges üzemeltetést biztosíthatja, ha több települési önkormányzat közösen kezdeményezi a buszjárat beindítását.

A hatékonyságot javítja ha ez igényvezérelt jelleggel működő szolgáltatás, tovább javítható a hatékonyság olyan jármű alkalmazásával, ami nagyon olcsón üzemeltethető (például elektromos jármű - itt azonban szükséges töltő háttér is). Ezen felül szóba jönnek még az ún. közösségi szolgáltató rendszerek, melyek alkalmazhatóságáról még vannak viták.

A turizmusfejlesztés feltételeinek lerakása

Zalagyömörő Sümeghez közeli elhelyezkedése és a 84. sz. főút által biztosított jó megközelíthetősége ellenére mégis csendes, nyugodt jellege ideális helyszínül szolgál bizonyos alapszintű turisztikai fejlesztésekhez. Az adottságok azonban ma részben nem is kellően feltártak, részben a meglévő és ismert értékek hasznosítása is elmarad a lehetőségektől. A község már ma is rendelkezik egy-egy alapszintű turisztikai elemmel, ám bővítésük és rendszerbe szervezésük szükséges.

A Gondolat tó a község északi részén fekszik a Fő utca folytatásában. A tó környezetében pihenőpark került kialakításra gyönyörű zöld környezetben. A terület fejleszthető rekreációs parkká, és a nyári illegális sátrazást szervezett keretek közé terelve a térségben hiánypótló tóparti kemping alakítható ki, ami vonzerőt jelent több célcsoport számára is. A fejlesztések lényeges feltétele a tó vízutánpótlásának rendezése.

A szálláshelyek bővítésének másik javasolt módja a falusi szálláshelyek létesítése. Az idegenforgalom fejlesztésének általános célkitűzéseivel összhangban, a községben támogatni kell a falusi turizmus mértéktartó fejlesztését. Cél a falusi turizmus elindítása a településen. A település hagyományainak, természeti adottságainak kiaknázása érdekében a falusi turizmus megszervezése a cél. Támogatni kell azokat a vállalkozásokat, amelyek szállásadással kívánnak foglalkozni a településen.

Az ilyen típusú fejlesztés alkalmas a település nyugalma megőrző, a településképp jelentősebb változtatását elkerülő fejlődés biztosítására. A falusi turizmus alapfeltétele, hogy Zalagyömörőn néhány porta a közeljövőben alkalmassá váljon szálláslehetőség nyújtására is. Ezen túl lényeges, hogy a falusi turizmusban részt vállalni akarók birtokában legyenek az ehhez szükséges alapvető ismereteknek és szemléletmódnak is.

A falusi turizmus specialitása, ha a szállásadáson túl helyi termékek kerülnek az asztalra, ezek lehetőség szerint a helyi gazdálkodók által működtetett ökogazdaságokból származnak. Ilyenek pl. a sajtok, lekvárok, feldolgozott húsfélék, a helyben, kemencében sült kenyér.

Ahhoz, hogy a szálláshelyek megteljenek, attrakciók, vonzerők kellenek. Bár megjegyzendő, hogy Sümeg közelsége és az ottani szálláshelyek magasabb árfekvése eleve versenyképessé teheti a térségi kistelepülések barátságos, ám olcsóbb férőhelyeit.

Ilyen látványosság lehet a Falumúzeum kialakítása a településen. A gyűjtemény megszervezése, a kiállítási tárgyak összegyűjtése részben meg is kezdődött. A kiállítás

helyszínéül a volt iskola épület szolgálhat. A 400 nm-es épület újrahasznosítási célját a Zalagyömörői Falumúzeum helyszínéként kell meghatározni.

A községben rendezvényeket kell szervezni, amelyek köthetők nevezetes eseményekhez, helyi sajátosságokhoz, kultúrtörténeti emlékekhez, lehetnek gasztronómiai, kulináris irányultságúak, stb. Helyszín a községközpont, Gondolat-tó és szabadidőpark, a benzinkútnál található üres terület lehet. A rendezvények alkalmasak a község iránti érdeklődés felkeltésére, és látogatókat vonzanak a faluba.

Zalagyömörő turisztikai fejlesztései akkor lehetnek igazán sikeresek és akkor hozhatják meg a remélt hasznot, amelyből a település egésze profitálhat, ha azok kellő propaganda tevékenységgel is párosulnak. Ehhez jól kidolgozott, átfogó és hatékony településmarketingre van szükség. Olyan információs kiadványok összeállítása és széleskörű publikálása szükséges, amelyek figyelemfelkeltő módon, naprakészen ismertetik a Zalagyömörőn megvalósuló fejlesztéseket, és tájékoztatnak a bővülő programlehetőségekről.

A magasabb hozzáadott értékű, helyben feldolgozott termékek arányának növelése

Zalagyömörőn a helyi gazdaság szerkezetében a mezőgazdaság évtizedek óta meghatározó. A meglévő termesztési hagyományok és az agrárgazdaság kedvező feltételei alapján a mezőgazdaságnak, azon belül is a korszerűbb, piacképes gazdálkodási módoknak és termesztési rendszereknek van jövője Zalagyömörőn és a térségben, és ez az ágazat a helyi gazdaság egyik pillére hosszú távon is. A mezőgazdasági termelés jövedelmezőségének fokozása, a termékek mind jobb eladhatósága a legfőbb fejlesztési cél a mezőgazdaság vonatkozásában.

Törekedni kell a helyben feldolgozott termékek arányának növelésére, hogy az egyes termékek mind magasabb feldolgozottsági fokon kerülhessenek a településen gazdálkodóktól a - leginkább sümegi, tapolcai, vagy akár balatoni - piacokra. A magas szállítási költségek szintén a termékek helyben történő feldolgozását indokolják. A raktározás és feldolgozó üzem(ek) megvalósítása további munkalehetőségeket is teremt Zalagyömörőn.

3.1.3. Gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető településszerkezet, vonzó, tetszetős települési arculat

Optimális területhasználat, kompakt településszerkezet megvalósítása

A településszerkezet alakításakor mind a fejlesztési elképzelések, mind a rendezési javaslatok kidolgozása és azok érvényesítése során azoknak a megoldásoknak kell prioritást adni, amelyek hozzásegítenek a fenntartható szerkezet, a nyugalmas és rendezett, falusias karaktert nyújtó település, mint távlati fejlesztési cél eléréséhez. A településszerkezet formálódásakor a kompaktságra való törekvés, a települési területek lehetőség szerinti kiegyenlített igénybevétele lényeges vezérelv.

A községben élőket ellátó és kiszolgáló közintézmények, továbbá szolgáltatások jellemzően a községközpontban épültek ki. A település fejlesztése érdekében elsősorban a központban elérhető kiegészítő és egyéb speciális szolgáltatások megtelepítése a cél. Ez övezeti átsorolással is járhat a településrendezési eszközökben.

Zalagyömörőn a rendelkezésre álló, kijelölt, de még igénybe nem vett lakóterületeket és a stagnáló demográfiai trendet figyelembe véve egyelőre nincs szükség további lakóterületek kijelölésére a településrendezési eszközökben. A meglévő lakóterületek, valamint a megüresedett ingatlanok együttesen képesek fedezni a lakótelkek iránti igényeket.

Az előző településfejlesztési koncepció alapján kiszabályozott lakóterületek elegendő területi tartalékot képeznek, ezért új lakóterületek kijelölése nem indokolt. Ezzel szemben sokkal inkább az üresen álló ingatlanok használatba vétele és a belső településrészek megújítása a cél. A településnek élnie kell a belső településrészek szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. A beépítésre szánt területeknek nem pazarló, hanem csak kismértékű növelésével elérhető, hogy a belső településrészek rosszabb állapotban lévő épületeit is megvásárolják, felújítsák, vagy helyükön újakat emeljenek, ezáltal a község belső területei is megújulhatnak.

Az üresen álló ingatlanok újbóli használatba vételével a település belső területeinek megújítása a cél. Élni kell a foghíjtelkek beépítésének lehetőségével és a bontásra ítélt épületek helyén új lakóházak felépítésével, különösen a településközpontban.

Zalagyömörő fejlesztési céljainak megvalósítsa új ipari, illetve kereskedelmi gazdasági célú területek kijelölését is igényli. Felül kell vizsgálni és az aktuálisan felmért vállalkozói igényekhez igazítani az új területkijelölések volumenét és a konkrét helyszíneket. A hatályos tervekben kijelölt, de igénybe nem vett gazdasági területek is felülvizsgálandók. A község északi felében a sportpálya közelében továbbra is szóba jöhet a gazdasági funkció, azonban a Gondolat-tó térségében tervezett rekreációs fejlesztések zavarása nélkül. A Gógánfai út mentén működő fatelep besorolása is felülvizsgálandó. A gazdasági célú területi bővítések és az ott engedélyezhető tevékenységek meghatározásakor a kapcsolódó területeken élőkre tekintettel kell lenni.

Arculatfejlesztés

A településfejlesztési koncepció egyik alapvető célja az életfeltételek javítása. A települési életminőség javításának lényeges feltétele a település jó infrastrukturális ellátottsága. A további infrastrukturális elemek fokozatos kiépítése és folyamatos jó karban tartása elengedhetetlen a település élhetőségének fokozásához, a népességmegtartó/növelő képesség erősítéséhez. E tekintetben nagy szerepe van a gyalogos úthálózat, járdák mind teljesebb kiépítésének, kerékpárutak megvalósításának, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának, a jelentősebb földutak pormentesítésének vagy szilárd burkolattal való ellátásának, a felszíni vízelvezető rendszer megvalósításának az elkészült terv szerint, a vízelvezető árkok kialakításának, illetve rendbetételének.

A települési utak állapotának javítása az itt élők jó közérzetéhez hozzátartozik. A megvalósult szennyvízberuházás nyomán tönkrement az úthálózat egy része. Cél a teljes úthálózat rekonstrukciója és jó karban tartása. Első ütemben 3 utca javítása történik meg: Fő utca, Kossuth utca és a 84. sz. főútra kivezető Rákóczi utca.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan közösségi terek kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a településközpontban és a Gondolat-tó környezetében -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy

különböző csoportos, szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmasak. Ezek szellemében, és figyelembe véve a fiatal családok igényeit is, zöldfelületeiben és a kihelyezett játékok tekintetében is jó színvonalú további játszótér(terek) elhelyezésére is kell területet fenntartani. Ezen túl javasolt további zöldterületek kijelölése is, lehetőség szerint a község belső részein, a zöldfelületi arány növekedése, a településesztétikai szempontok érvényesülése érdekében.

Törekedni kell a közterületeken a gyalogosfelületek, zöldfelületek arányának növelésére, az aszfaltburkolatok arányának csökkentésére, illetve a díszburkolatok kialakítására. Zalagyömörő központjának alakításakor, fejlesztésekor azoknak a megoldásoknak kell prioritást biztosítani, amelyek a településközpont színesebbé, látványosabbá, karakteresebbé tételét segítik elő, amelynek révén a községközpont valódi közösségi térré alakulhat.

Ahhoz, hogy újonnan beköltöző lakók, családok számára vonzó legyen a település, elengedhetetlen az arculatfejlesztés. A falukép legyen vonzó, ragadja meg az idelátogatót. A település arculatának alakítása érdekében a közterületek megfelelő színvonalon történő fenntartása terén az elvégzendő feladatok a következők:

- Fokozott figyelmet kell fordítani a közterületek gondozására, tisztán tartására.
- Be kell kapcsolódni a más szervek által meghirdetett település-virágosítási programba, ehhez kérni kell támogatók, önkéntesek segítségét.
- A Képviselőtestület meghirdeti a lakossági faluszépítő versenyt.
- Gondoskodni kell a közterületek fásításáról, az elöregedett, veszélyes fák kivágásáról és pótlásáról.
- Figyelmet kell fordítani a köztéri építmények állagának megőrzésére, különösen a következő közterületekre kell koncentrálni:
 - Polgármesteri hivatal környéke
 - önkormányzati intézmények
 - közösségi ház
 - Gondolat-tó,
 - sportpálya,
 - temető,
 - templom.

Az Önkormányzat célja, hogy a település műemlék vagy értékes épületei szomszédságában elővásárlási joggal rendelkezzen. Ezzel érhető el, hogy a község legértékesebb épületei környezetében a beépítések, az arculat jobban kontrollálható legyen. Hasonló a cél az intézmények közelében is.

A település értékes épületeinek felmérését követően a helyi védettségű épületek meghatározása is cél. Elsődleges cél a település épített és természeti örökségeinek feltérképezése, és a helyi védelme, másodlagos cél ezen értékek turisztikai hasznosítása, bemutathatósága.

A külterületi, mezőgazdasági utak állapotának javítása szükséges. A mezőgazdasági utak nyomvonalát tekintve problémát okoz továbbá, hogy a térképi és a valós állapotok eltérnek egymástól, ennek rendbetétele szükséges. A belterületi utak mentén javasolt a kétoldali biztonságos gyalogjárda kiépítése. A megrongálódott vagy elavult, balesetveszélyes járdaszakaszok felújítása szükséges.

A településen a belterületi csapadékvízvezetés megoldása kiemelt fontosságú. Mindennek különös a jelentősége, mivel Zalagyömörő mélyfekvésű település. A beruházás az elnyert

pályázati forrásokból megvalósul. Ezáltal megszűnnek a nagyobb lezúduló csapadékok idején a megfelelő csapadékvíz elvezetés hiányában keletkező jelentős károk a településen. Az utak mellett részben megvannak a vízelvezetőárkok, de ezek és az átereszek folyamatos tisztítására, mélyítésére törekedni kell. Végző cél a település vízelvezetésének komplex megvalósítása és a rendszer biztonságos működtetése. Prioritást a leginkább veszélyeztetett lakóterületek bevédeése élvez. Ma még a sportpálya is gyakran kerül előntés alá, e helyzet felszámolása is szükséges. Külön feladat a csatorna (Bertényi-árok) rendszeres kotrása, mivel csapadékos belvizes időszakban veszélyezteteti a települést.

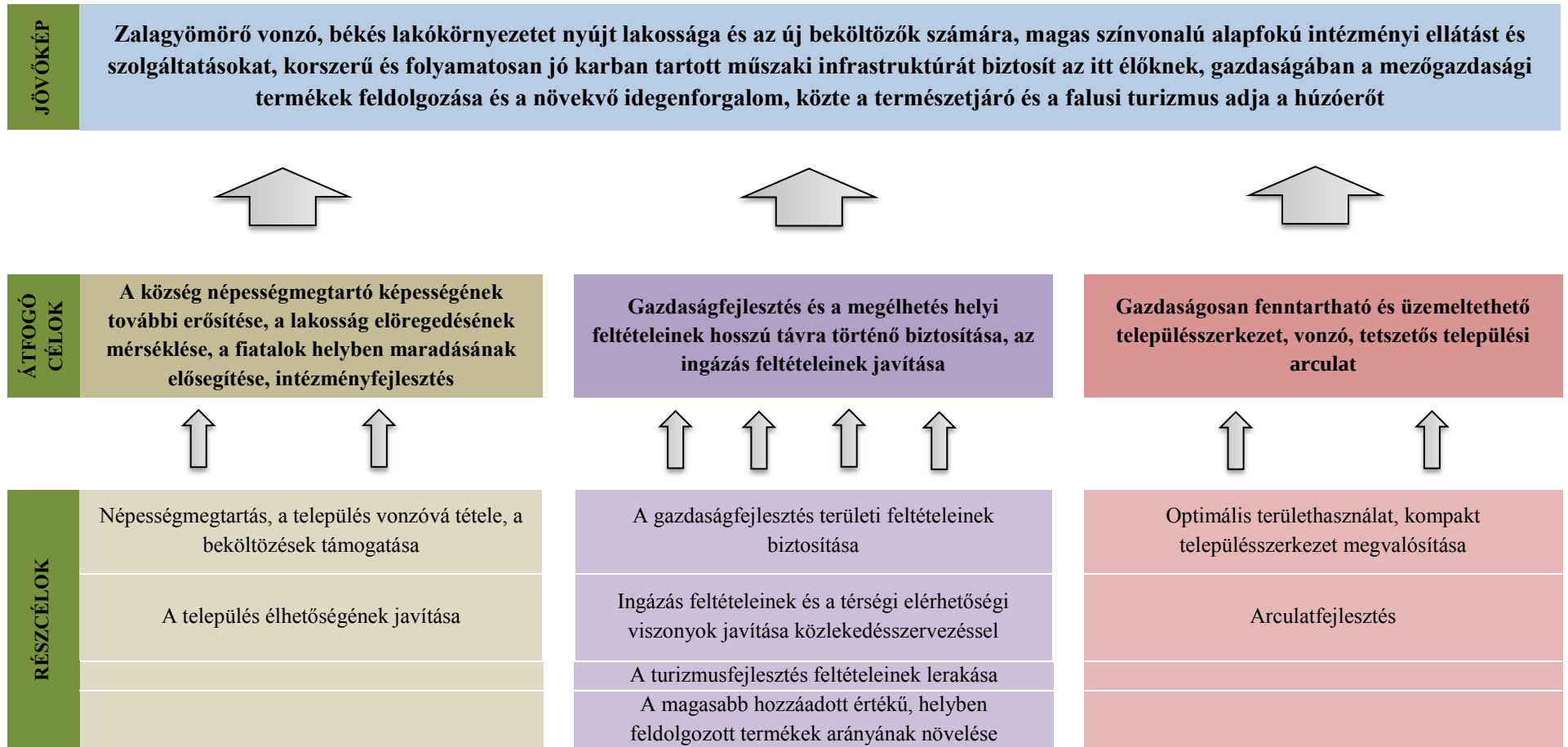
A Gondolat-tó esetében a tó állandó vízszintjének biztosítása a cél. A tó vízcseréjének megoldása adhat megoldást a vízszint egész éves stabilizálására.

Az idegenforgalmi, illetve a gazdasági fejlesztésekhez szükséges közműigények elláthatóságát a településrendezési eszközöket megalapozó közmű szakági vizsgálatokban meg kell tenni.

Javasolt minden belterületi ingatlan bekötése a kiépített zárt szelvényű szennyvízcsatorna hálózatra.

A község közintézményeinek (polgármesteri hivatal, óvoda, orvosi rendelő, közösségi ház) helyet adó épületek állapota megfelelő, jó állapotú. Az óvoda teljes kapacitáson működik.

3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata



3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Zalagyömörőn nem alakultak ki és nem határolhatók le társadalmi, gazdasági, arculati vagy beépítési jellemzők alapján eltérő jegyekkel rendelkező településrészek. A település homogén szerkezete nem indokolja településrészek kijelölését.

4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

Társadalmi alapadatok

A település területe 11,11 km², lakónépessége 446 fő (2018), a népsűrűsége ezáltal 17 fő/km², ami csupán 40 százaléka az országos átlag – 106 fő/ km² – értékének. A lakónépesség alakulása az elmúlt 18 év távlatában összességében stagnáló. Bár az időszak első éveiben (2001-2007 között) mintegy 10 százalékkal csökkent a népesség, ezt követően viszont megállat a népességfogyás és egészen napjainkig a stagnálás jellemző. 2007-ben és 2018-ban is – évi pár fős ingadozás mellett – ugyanannyi, 446 fő a település lakónépessége.

Zalagyömörőn a lakosság 90,1%-a magyar, a más nemzetiséghez tartozók aránya nem éri el az 1 százalékot. A lakosság döntő többsége (81,1%) római katolikus vallású, a reformátusoké 2,5%.

Szegregátumok, telepek kialakulása nem jellemző. Tehát mint társadalmi probléma nem jelentkezik.

A település – lehetőségeihez mérten - arra törekszik, hogy lakói számára mind nagyobb teljességgel biztosítsa a különböző közszolgáltatásokat. A szolgáltatások ellátását sok esetben közös fenntartású intézmények biztosítják.

Az egészségügyi intézmények a település léptékéhez igazodnak. Orvosi rendelő van a településen. Egy házi orvos látja el a felnőttek részére szervezett házi orvosi szolgálatot. Védőnői szolgálat is működik. A településen nem található fogorvosi szakrendelés, az csak Sümegen érhető el. A legközelebbi szakorvosi rendelőintézet Sümegen található. A legközelebbi kórházak Sümegen, Tapolcán és Keszthelyen érhetőek el.

Bölcsőde nem működik Zalagyömörőn. Az ukki székhelyű Marcal Vidéki Önkormányzatok Szociális Társulása Szociális és Gyermejjóléti Intézmény Gyermejjóléti- és Családsegítő Szolgálat biztosít gyermekvédelmi ellátást a településen.

A településen gyógyszertár nem található, a legközelebbi, ügyeleti ellátást is nyújtó patika Sümegen van.

Zalagyömörőn nincsen időskorúak otthona sem.

A településen általános iskola nem található. Van egy régi, felújított, kibővített iskolaépület, amely jelenleg kihasználatlan. A gyermekek 1-8. osztályig Sümegre, valamint Gógánfára járnak iskolába. Az óvodai ellátást a zalagyömörői Cifrapalota Óvoda biztosítja. Az épület energetikai korszerűsítése és bővítése 2014-ben megtörtént.

Gazdasági alapadatok

Zalagyömörő Veszprém megye délnyugati részén, a Marcal-folyó völgyében fekszik. A települések a Sümegi járásba tartoznak, ami ugyan nem része, de határos a Balaton Kiemelt Üdülőkörzettel. Zalagyömörő a 84. sz. főút és a 8. sz. főút révén Vas megye jelentősebb és közelebbi foglalkoztató központjai (Sárvár, Celldömölk, Jánosháza) felé, a vasútvonala révén Zalaegerszeg irányába is intenzívebb kapcsolattal rendelkezik, mint a járás déli települései. Másfelől a Balaton térsége is fontos munkaerő felvevő (Keszthely, Hévíz, Balatonpart), és részesülhet a Balaton közelségének előnyeiből a turizmus terén. További munkalehetőséget Sümeg, illetve távolabb Tapolca biztosítanak.

Zalagyömörőn a mezőgazdasági vállalkozások túlsúlya mellett a kereskedelem és ipar ágazatban működnek vállalkozások.

A gazdasági szervezetek túlnyomó többsége önálló vállalkozás, ezeken belül is az egyéni vállalkozások vannak túlsúlyban, a regisztrált östermelők száma kevesebb.

Vas megyei városok, Zalaegerszeg, Sümeg valamint a Balaton közelsége gazdasági értelemben, a foglalkoztatás szempontjából és a potenciális vendégforgalom szempontjából egyaránt fontos tényező a helyi gazdaságban. Zalagyömörő gazdasági fejlődésében meghatározó szerepe van a mezőgazdasági és az ipari vállalkozásoknak egyaránt. A járás települései közül itt a leginkább diverzifikált a vállalkozások tevékenység szerinti megoszlása. A település gazdasági életének befolyásoló tényezője, hogy az aktív munkavállaló korú népesség jelentős hányada – napi rendszerességgel - ingázni kényszerül.

A foglalkoztatáspolitikában jelenleg is első számú cél a foglalkoztatottak körének bővítése.

Környezeti alapadatok

A vizek védelme szempontjából döntő a vízbe jutó illetve a talajon keresztül a vizekbe szivárgó szennyezések kizárása. Ebben meghatározó szerepe van a víziközmű ellátás kiépítettségének, amely jelenleg már magas szinten biztosított.

A fajlagos lakossági szennyvízkibocsátás az utóbbi évtizedben folyamatosan és egyenletesen, összességében igen kismértékben nő. A növekedés csekély mértéke viszonylag az alacsonyszinten stagnáló lakosság számának következménye. A minimális növekvő tendencia csatornára való rákötések számának némi emelkedésével magyarázható.

Szennyvíz problémák, szennyezések az utóbbi időszakban nem jelentkeztek.

A földtani közeg, a talaj és a vizek védelmére vonatkozó közelmúltbeli feladatok megoldása a közműolló fokozatos zárását eredményezték. A talajvízszint süllyedéséből nem adódtak vízminőségi problémák.

Nincsenek számottevő levegőminőségi problémák, krónikus határérték túllépések a településen. Hasonló a helyzet a zaj- és rezgésterhelés alakulását illetően is, mivel ennek is fő forrása, a légszennyezéshez hasonlóan, a közúti gépjármű közlekedés. Ennek legterheltebb zónája a térségben a 84.sz. főút nyomvonala, amely a település területét nem, vagy kismértékben érinti. A 84-esre rákötő alacsonyabb rendű összekötő és bekötőutak forgalmi terhelése nagyságrendileg alacsonyabb szinten áll, ezeknél környezetszennyezési probléma csak akut jelleggel, kivételes esetben (pl. havária) jelentkezhet.

A települések igazgatási területén a településrendezési szempontból figyelembe vehető, a területfelhasználást befolyásoló, hulladékgazdálkodással (a hulladék gyűjtésével, kezelésével, ártalmatlanításával) kapcsolatos létesítmény, telephely nem található.

4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

A szerkezetet is meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatok elemei közül a közlekedési hálózatok és a közművek nyomvonalainak azonosítása szükséges.

A község területén közlekedési hálózatok terén új nyomvonalak létesítése nem tervezett. A község területén a feladatot a meglévő úthálózat folyamatos karbantartása, illetve jobb minőségű kiépítése jelenti.

A megyei területrendezési terv nem tartalmaz Zalagyömörő területén országos kerékpárúthálózati elemet, viszont a térségi jelentőségű Celldömölk - Jánosháza - Rigács - Sümeg tervezett kerékpárút nyomvonal érinti Zalagyömörő területét. Turisztikai és hivatásforgalmi céllal kerékpárutak, illetve kerékpározásra alkalmas utak kijelölése a településrendezési tervben megvizsgálandó.

Zalagyömörő közigazgatási területét országos vagy térségi villamos átviteli hálózat, illetve szénhidrogén szállító vezeték nyomvonalai nem érintik.

A szennyvízcsatornázás kiépült. Cél az ingatlanok teljes körű rákötésének megvalósulása.

A felszíni vízelvezetés rendszerének kiépítése szükséges. Elnyert pályázati forrásból tervezett a megvalósítás. A Gondolat-tó vízutánpótlása és vízszintszabályozása is megoldást igényel. A Bertényi-árok árvízvédelme is megvalósítandó.

Területfelhasználásában a kompakt településszerkezetre törekvés a cél. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt lakó célú területek - számításba véve a belső településrészek több megüresedett ingatlanját is - elégséges területi tartalékot nyújtanak a fejlesztési célok eléréséhez.

A gazdaságfejlesztés lehetőségének biztosítása érdekében megvizsgálandó a gazdasági területek ütemezett bővítésének lehetősége, különös tekintettel a Gógánfai út mellett működő fátalep besorolására, illetve a hatályos tervben kijelölt területek újragondolására. Gazdaságfejlesztésre a sportpályától északra lévő terület javasolt.

4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Zalagyömörő védendő adottságait, értékeit részletesen számba vették az előzményként elkészült illetve a jelenleg készülő településrendezési és fejlesztési dokumentumok, valamint a 2017-ben készült településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet.

A helyi értékvédelmi javaslatok megvalósításán túl törekedni kell az utcaszerkezet, a tömb- és a telekstruktúra megőrzésére, amely meghatározza a település térarányait, a tervezett épületek léptékét. A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése, (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

Az építetők befolyásolása a történeti hagyományok megőrzésére és az igényes építészeti kialakításra nehéz feladat. Ennek eszközei a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet, valamint a helyi építési szabályzat. E dokumentumok a telekalakítást, tömegformálást, az épületek és az utcaképek megjelenését szabályozzák. A másik eszköz a meggyőzés, amelyben nagy segítséget jelenthet az építészeti tervtanács létrehozása.

Zalagyömörő épített értékei megőrzése érdekében olyan akciókat kell indítani (pl. pályázati rendszerben), amely az épületek felújítására ösztönözné azok tulajdonosát. A ma még esetleg védhető értékek fogyatkozása miatt fontos feladat lenne a község megmaradt művi értékeinek szakszerű feltérképezése, majd a védelem lehetőségének és módjának meghatározása. Törekedni kell a nem országos jelentőségű, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek

és az általuk biztosított településkép értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

A helyi művi értékvédelem feltételrendszerének biztosítása szükséges, a védelem a szakmailag helyes szabályok megalkotásán túl csak a pénzügyi források mellérendelésével lehet hatékony. A helyi védelem alapidokumentuma a helyi védettségéről szóló rendelet, amelynek időről időre történő aktualizálása az elsődleges helyi értékvédelmet szolgáló feladat.

Javasolt a településre vonatkozó digitális archívum létrehozása és folyamatos fejlesztése (térképek, tervek, foto dokumentáció, a telkek, út- és közműhálózat, épületállomány vonatkozásában).

5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

Az önkormányzat elsődlegesen a jogszabályokban meghatározott és előírt eszközökkel segíti a település fejlesztését. Így mindenekelőtt ide sorolhatók a tervezett fejlesztések megvalósításának jogi (és részben fizikai, illetve pénzügyi) lehetőségét megeremtő helyi jogszabályok, a képviselőtestület által hozott rendeletek (pl. szabályozási terv, építési szabályzat, vagyonrendelet, költségvetési rendelet stb.) Ezeket egészítik ki a jogszabályi kötelezettséget nem feltétlenül jelentő stratégiák, koncepciók, amelyek a társadalmi, gazdasági élet egy-egy részterületének fejlesztési irányait határozzák meg (pl. környezetvédelmi program, kulturális koncepció, sport koncepció, vagyongazdálkodási terv, stb.). A nem beruházási jellegű önkormányzati tevékenységek körébe tartoznak:

- a szabályozási tevékenységek,
- településfejlesztési és -rendezési szerződések,
- ingatlangazdálkodás,
- településmarketing célú tevékenységek,
- helyi kedvezmények biztosítása (magántőke mobilizálása érdekében),
- koordinációs és egyeztetési mechanizmusok kialakítása és működtetése.

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulását szolgálhatja az önkormányzati vagyonnal (ingatlanokkal) történő hatékony vagyongazdálkodás. Ennek érdekében szükségessé válhat a vagyonelemek racionalizálása: a forgalomképes vagyon áttekintése és a vagyonelemek, valamint a potenciálisan megszerezhető ingatlanok összevetése a fejlesztési célokkal. Ennek eredményeként egyes vagyonelemek értékesítésére illetve új vagyonelemek megszerzésére (megvásárlására) kerülhet sor, annak érdekében, hogy a rendelkezésre álló vagyon a fejlesztési célok érdekében jobban hasznosítható legyen.

Az önkormányzat adópolitikája egyrészt a tervezett önkormányzati fejlesztésekhez szükséges saját erő biztosítása miatt fontos szempont, másrészt azonban a befektetés ösztönzési és vállalkozástámogatási célok megvalósításának is fontos eszköze. Ennek érdekében továbbra is fontos szempont, hogy a helyi adók rendszere legyen kiszámítható, és az ne veszélyeztesse a vállalkozások működését. A nagyobb adóbevétel természetesen az önkormányzati gazdálkodás stabilitása szempontjából kívánatos, azonban ezt semmiképpen sem új adók bevezetésével vagy a meglévők növelésével célszerű elérni. Cél, hogy az új, lehetőleg nagyobb termelő vállalkozások településre vonzása, a turizmuságazatban a jövőben termelődő bevételek, illetve a már itt lévő vállalkozások megerősítése egyre jobban járuljon hozzá az adóbevételek növekedéséhez.

Az Önkormányzat a település területén tevékenykedő és megtelepedni szándékozó vállalkozásokkal kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodások megkötésére törekszik. Ezen egyezségek célja, hogy a Képviselőtestület építési jogokat keletkeztető - településszerkezeti tervi, szabályozási tervi jóváhagyásáról szóló - döntései nyomán felértékelődő területek ingatlan-érték különbözetének egy része az Önkormányzat közcélú fejlesztéseire legyen fordítható. Az ilyenfajta Önkormányzat és magánbefektetők között létrejövő megállapodások megfelelő formáját jelenti a településrendezési szerződés. A megegyezések eredményeképp a település közcélra - pl. zöldfelület, parkolók, játszótér létesítése, intézményfejlesztés céljára - felhasználható telkekhez, ingatlanokhoz jut, esetleg a vállalkozó konkrét fejlesztést, illetve fejlesztési források biztosítását ajánlja fel.

A fejlesztési célok megvalósításáért felelő menedzsment szervezeti kereteit egyrészt az önkormányzat SZMSZ-ében rögzítettek szerint, az általános gyakorlatnak megfelelően a település polgármestere, képviselőtestülete és annak szakbizottságai adják, amely testületek egyben a szükséges döntési kompetenciával is rendelkeznek. A bizottságok egyben a társadalmi partnerség (nem kizárólagos) fórumai is, miután azokban nem képviselő tagok is közreműködnek, akiket a bizottság hatáskörébe tartozó kérdésekben a képviselőkkel azonos jogkörök illetnek meg. A társadalmi partnerek bekapcsolását biztosítja továbbá, hogy mind a képviselőtestület, mind a bizottságok nyilvános ülésein tanácskozási joggal vehetnek részt a különböző társadalmi szervezetek képviselői.

5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A településfejlesztési koncepció tervezése számos olyan feltevésen alapszik, amelyek a jelenlegi információk birtokában helyesnek és megalapozottnak tűnnek, s így okkal alapozhatjuk rájuk a fejlesztési célokat és az azok elérése érdekében hozott intézkedéseket. Ugyanakkor részint az információk hiányos jellege miatt (pl. jelenleg még nem ismertek a 2020 utáni időszak pályázati feltételei és kiírásai), részint a külső és a belső környezet (pl. gazdasági, szabályozási környezet) folytonos változásai miatt a célok teljesülése, az elvárt eredmények és hatások létrejötte nem tekinthető automatikusnak. A hatásmechanizmusokat számos olyan tényező befolyásolja, amit jelenleg nem, vagy csak hiányosan ismerünk, illetve amelyek befolyásolhatósága a településfejlesztési koncepció megvalósítását menedzselő vezetés számára erősen korlátozott.

Mindezekből adódóan a koncepcióban lefektetett célok sikeres megvalósítása elképzelhetetlen egy olyan visszacsatolási mechanizmus nélkül, amely alapján a koncepció-alkotási folyamat minden pontján újból és újból beavatkozhatunk, elvégezve a szükséges korrekciókat. E visszacsatolást a monitoring rendszer biztosítja. Alapja a megvalósításra vonatkozó folyamatos adatgyűjtés, információgyűjtés, ami alapján ellenőrizni tudjuk, hogy a kitűzött célok irányába haladnak-e a folyamatok, várható-e a tervezett hatások elérése. Ha ennek során kiderül, hogy a szándékoltól eltérően haladnak a folyamatok, s a célok várhatóan nem, vagy csak részben teljesülnek, akkor a monitoring rendszer feltárja az eltérés okait is, s ezzel lehetőséget teremt a döntéshozók számára, hogy beavatkozzanak a folyamatokba. Az eltérés jellegétől és mértékétől függ a szükséges korrekciós intézkedés, pl. módosítani szükséges a tevékenységek menetét, a koncepció végrehajtásának mikéntjét, a szervezeti kereteket, a feladatokhoz rendelt erőforrásokat. Ha a korrekció a meglévő tervek keretein belül nem végezhető el, akkor a tervek, de végső soron a koncepcionális célok korrekciójára is sor kerülhet.

E logikából következik, hogy a monitoring rendszer elsődlegesen a koncepcióért felelős menedzsment eszköze a megvalósítás kontrolljában, ami csak akkor tölti be funkcióját, ha azt folyamatosan működtetik.

Az eredmények áttekintése és értékelése:

A településfejlesztési koncepció átható monitoringja: 2020-at követően kerül rá sor, amikor a következő EU tervezési és költségvetési időszakra kezd felkészülni a település. A monitoring tevékenység célja ebben a stádiumban a koncepció sikerességének áttekintése és az új tervezési időszak feladatainak meghatározása. Annak érdekében, hogy ne ebben a stádiumban

szembesüljön a településvezetés az esetleges lemaradásaival, köztes időtávok beiktatása is javasolt.

Kétévente elvégzett monitoring: ezek a rövidebb időszakok kétéves bontásban újabb lehetőségeket nyitnak meg a település előtt. A kétéves periódus lezártaival áttekinthetők az elvégzett feladatok a koncepció szintjén. A monitoring célja, felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezet figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre, és összegezni az operatív szinten elvégzett feladatokat. Ebben az időintervallumban a monitoring feladata sokkal inkább a koncepció finomra hangolásának, azaz operatív feladatai végrehajtásának ellenőrzésére koncentrálódik. Szükséges a vonatkozó ágazati stratégiák esetleges megváltozásának nyomonkövetése, csakúgy mint az időközben elkészült járási, megyei, és - amennyiben releváns - az országos területfejlesztési, területrendezési tervek hatásának értékelése.