

Zalameggyes Község Önkormányzata



Zalameggyes Község Településfejlesztési Konceptiója



2019. december

Készült: **Zalameggyes Község Önkormányzata megbízásából**
8348 Zalameggyes, Ady E. u. 16.

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

Zalameggyes - Budapest, 2019. december

TARTALOM

1. BEVEZETÉS	4
2. JÖVŐKÉP.....	5
2.1. Zalameggyes jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan.....	5
2.2. Településfejlesztési elvek	6
3. CÉLOK	8
3.1. Zalameggyes fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok meghatározása	8
3.1.1. A község népességmegtartó képességének további erősítése, a népesség növelése, a beköltözések elősegítése, a lakosság előregedésének mérséklése, a fiatalok helyben maradásának támogatása	8
3.1.2. Gazdaságfejlesztés és az ingázás feltételeinek javítása	9
3.1.3. Gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető településszerkezet, vonzó, tetszetős települési arculat	11
3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata	15
3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre.....	16
4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	17
4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	17
4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	18
4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére.....	19
5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE	21
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	21
5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére	22

1. BEVEZETÉS

Zalameggyes 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.

Zalameggyes 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 Zalameggyes 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, javaslati széleskörű partnerségen alapulnak.

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

Zalameggyes társadalmi jövőképe

- Népségét megtartani és növelni képes, vonzó élettér, az életminőségre pozitívan ható intézkedéseknek köszönhetően a természetes népességfogyás megáll, az új beköltözéseknek köszönhetően növekszik a népesség.
- Alapfokú igazgatási, egészségügyi és ellátási funkciói jó színvonalon biztosítottak saját lakosság számára.
- Gazdagodó kulturális és közösségi élettel rendelkező település.
- Népi hagyományait, gazdálkodási tapasztalatait aktívan ápolja, kulturális értékeit megőrzi.
- Növekvő hangsúly a gyermek és fiatal korosztályok jó színvonalú ellátásán.
- Az időskorú lakosságát megbecsüli, részére jó színvonalú ellátást biztosít.

A település gazdasági jövőképe

- A megújuló energiák hasznosítására napelempark létesül.
- A helyi gazdaságban növekvő szerep jut a mezőgazdasági raktározásnak és a feldolgozóipar egyes formáinak.
- A klasszikus falusi turizmus jövedelmező szolgáltatássá fejlődik, a szállásadás és vendéglátás bővül.
- A közlekedési kapcsolatrendszere ugyan behatárolt, de a korszerű, igényekhez igazított eljutás biztosított a térség jelentős foglalkoztató, illetve szolgáltató 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.

Zalameggyes táji, természeti és épített környezetének jövőképe

- Zalameggyes a jövőben hatékonyan kihasználja sajátos egyedi erőforrásait (táji, természeti értékek, termőföld adottságok). 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.
- 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 Zalameggyes jövőképe az alábbi tömör mondatba foglalható össze:

Zalameggyes vonzó, békés lakókörnyezetet nyújt, új lakótelkeinek köszönhetően népességét növeli, korszerű és folyamatosan jó karban tartott műszaki infrastruktúrát biztosít az itt élőknek, gazdaságában a megújuló energiahasznosítás és a mezőgazdasági termékek tárolása és feldolgozása, illetve 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 növekvő népessége számára hosszú távon is **ideális lakókörnyezetet** biztosítani tudó, élhetőbb településsé válás elősegítése Veszprém és Vas megye határán.
- 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 településkép javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa **Zalameggyes 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.
- Zalameggyes **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 a megújuló energiaforrások hasznosítása adottságok jövedelmező hasznosításával, továbbá a még hiányzó funkciók, illetve az előre jelezhető igényeket követő további, (köz)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. Zalameggyes fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok meghatározása

3.1.1. A község népességmegtartó képességének további erősítése, a népesség növelése, a beköltözések elősegítése, a lakosság előregedésének mérséklése, a fiatalok helyben maradásának támogatása

Népességmegtartás, a település vonzerejének növelése, a beköltözések lehetővé tétele

Zalameggyesen a lakónépesség növekedése elsősorban külső, kisebb részt belső forrásokból táplálkozhat. A dunántúli vidéki kistelepüléseken, de mégis városok közelében letelepedni szándékozó, viszont a telekárat az előnyösebb pozícióban lévő 8. sz. főút menti településeken, illetve Sümegen, Jánosházán, Celldömölkön megfizetni nem képes családok, valamint a több nyugalmat nyújtó kistelepüléseken lakóingatlan keresők jelenthetik azt a külső eredetű utánpótlást, ami Zalameggyes népességszáma növelésénél figyelembe vehető. Számukra javasolt biztosítani a letelepedés lehetőségét a községben, szabad telkek kínálatával.

Az Önkormányzatnak érdeke, hogy szabályozni tudja (ha közvetett módon is), a Zalameggyesen lakóingatlan vásárolni kívánók körét. Azt a kedvezőtlen folyamatot 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 is lesz képes gyarapítani lakosságát. Ehhez pl. a helybéliek számára nyújtott kedvezményes telek és lakóingatlan vásárlási lehetőség szükséges. A beköltözések szempontjából az üresen álló ingatlanok, valamint új telekosztások egyaránt figyelembe vehetők.

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 Zalameggyesen 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 Zalameggyesen szándékoznak tartósan élni, a lakótelkek és ingatlanok kedvezményes megvásárlásának vagy térítésmentes megszerzésének lehetőségét 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 vízelvezetés és a járdahálózat fejlesztése, az utak folyamatos karbantartása,
- a Zalameggyes 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 szolgáltatások 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 az ingázás feltételeinek javítása

A gazdaságfejlesztés területi feltételeinek biztosítása

Zalameggyes annak ellenére, hogy közvetlenül csak mellékúton közelíthető meg, közlekedésföldrajzi helyzetét tekintve rendelkezik kiaknázható lehetőségekkel. A 8. és a 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 Zalameggyesen. Azaz a település az itt megjelenő potenciális befektetőknek bármikor tudjon olyan gazdasági célra felhasználható területet a rendelkezésére bocsátani, ami alkalmas arra, hogy megkezdje tevékenységét Zalameggyesen. 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.

A befektetések tényleges megvalósulása érdekében lényeges, hogy Zalamegyyes 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 Zalamegyyes iránt. A község gazdasági célú fejlesztési területeit lehetőség szerint minél kedvezőbb feltételekkel kell kínálni az érdeklődő vállalkozók számára.

Zalamegyyesen 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 területén a megújuló energiák hasznosítása terén tervezett nagyszabású fejlesztés. A megvalósuló napelempark kapcsán a multiplikátor hatással is lehet számolni, azaz a korszerű technológiát megtelepítő környezetipari beruházás további fejlesztéseket is Zalamegyyesre hozhat.

A község külterületén a mezőgazdasági vállalkozások kapcsán a későbbiek során kisebb feldolgozóipari tevékenységek valósulhatnak meg reálisan Zalamegyyesen. Zalamegyyes elsősorban olyan ipari kisüzemek, vállalkozások számára jelenthet ideális telephelyet, amelyek csak kisebb volumenű alapanyag és késztermék szállítási igénnyel járó tevékenységet folytatnak.

Hosszú távon felmerülhet a Zalamegyyes és Rigács határán feltárt termálvízkút hasznosításának kérdése. A jelenlegi gazdasági környezet termálfürdő létesítését nem támogatja kellően, és számos versenytárral is számolni kell a térségben. Azonban a termálvíz a technológia fejlődésével akár fűtési rendszerekben, mezőgazdaságban is jól hasznosítható. Illetve a palackozás is a hasznosítási lehetőségek között szerepel. Mindezek a fejlesztések komoly vállalkozói tőke bevonását igénylik.

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 Zalamegyyes lakosságának feltehetően nagyobbik része hosszú távon is a környékbeli városok munkaerőpiacán talál megélhetést magának. Ezért a napi rendszerességű 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 foglalkoztatóközpontjai 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.

Falusi turizmus

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 kialakítása. Támogatni kell azokat a vállalkozásokat, amelyek szállásadással kívánnak foglalkozni a településen.

Az ilyen típusú fejlesztés alkalmas a település nyugalmit megőrző, a településképp jelentősebb változtatását elkerülő fejlődés biztosítására. A falusi turizmus alapfeltétele, hogy Zalameggyesen 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 ökoturizmusokból származnak. Ilyenek pl. a sajtok, lekvárok, feldolgozott húsfélék, a helyben, kemencében sült kenyér.

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 nem Zalameggyesen érhetők el. A helyi polgármesteri hivatal és a háziorvosi rendelő mellett a további ellátó intézmények a környező nagyobb településeken kereshetők fel. Az intézményi ellátottság javítása alapvetően a település mindenkori lélekszámának függvénye. A településfejlesztési koncepció időtávjában tervezhető népességnövekedéssel párhuzamosan a településközpontban elérhető kiegészítő és egyéb speciális szolgáltatások megtelepítése a cél. Ez övezeti átsorolással is járhat a településrendezési eszközökben.

Zalameggyesen jelenleg alig áll rendelkezésre lakás céljára igénybe vehető ingatlan vagy üres telek. Ugyanakkor tartós igény mutatkozik a szabad telkek iránt. Ezt a kedvező demográfiai trendet figyelembe véve cél új lakóterületek kijelölése a településrendezési eszközökben. Az új telekosztások, valamint - kisebb részben ugyan - a megüresedett ingatlanok együttesen képesek lesznek fedezni a lakótelkek iránti igényeket. Bár megjegyzendő, hogy kevés az eladó használt ingatlan a községben.

A fejlesztési célok elérése szempontjából rendkívül kedvező adottság, hogy Zalameggyes Önkormányzata több saját tulajdonú földrészlettel is rendelkezik a község területén. Ezek alkalmasak lakótelekként történő kiszabályozásra. Mindezekre tekintettel cél az Ady Endre u. végén a templom mögötti 016/23 hrsz, mintegy 1,5 hektáros önkormányzati terület, valamint a Kossuth utcában 1. és 3. hrsz-on lévő két telek, továbbá a Jókai utcában található 37. hrsz-ú terület lakóterületként, lakótelekként történő hasznosítása. A Kossuth és a Jókai utcák közötti hosszú telkek megosztásával további lehetőség van lakótelkek kialakítására.

Emellett az üresen álló ingatlanok használatba vétele és a belső településrész megújítása is 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.

Zalameggyes fejlesztési céljainak megvalósítsa a tervezett napelempark területének előkészítését is igényli. A napelempark a 62/1 és a 62/2 hrsz-ú területen valósul meg a beruházó szándéka szerint. Az engedélyezési tervek elkészültek. A fejlesztést lehetővé tevő legmegfelelőbb területi besorolást és szabályozást a településrendezési eszközökben kell meghatározni.

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 népességvonzó képesség erősítéséhez. E tekintetben nagy szerepe van a gyalogos úthálózat, járdák mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának, a jelentősebb földutak pormentesítésének vagy szilárd burkolattal való ellátásának, a felszíni vízelvezető rendszer megvalósításának, a vízelvezető árkok kialakításának, illetve rendbetételének.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan közösségi terek kialakításának a területi feltételeit is megteremteni, 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 fejleszteni kell a község meglévő játszóterét.

Ezen túl javasolt további zöldterületek kijelölése is, lehetőség szerint a község belső részein, a zöldfelületi arány növekedése, a településesztétikai szempontok érvényesülése érdekében. Cél az orvosi rendelő előtti parkosítás. Itt új zöldfelület, padok kihelyezése, járda és parkolóhelyek kialakítása a cél. A temető előtti területen a 016/20 hrsz-en szintén parkosítás és gépkocsi parkolók kialakítása a cél. Külterületen a Marcal partján is javasolt egy pihenőhely kialakítása padokkal, tűzrakóhellyel, illemhellyel, sátorozási lehetőséggel. Ezt az itt élők is megelégedéssel használhatják, de turisztikai vonzerőt is jelent.

Törekedni kell a közterületeken a gyalogosfelületek, zöldfelületek arányának növelésére, az aszfaltburkolatok arányának csökkentésére, illetve a díszburkolatok kialakítására. Zalameggyes 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.
- Továbbra is 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
 - orvosi rendelő
 - temető,
 - templomok.

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. Ideértve a település mindkét templomát is. Másodlagos cél ezen értékek turisztikai hasznosítása, bemutathatósága.

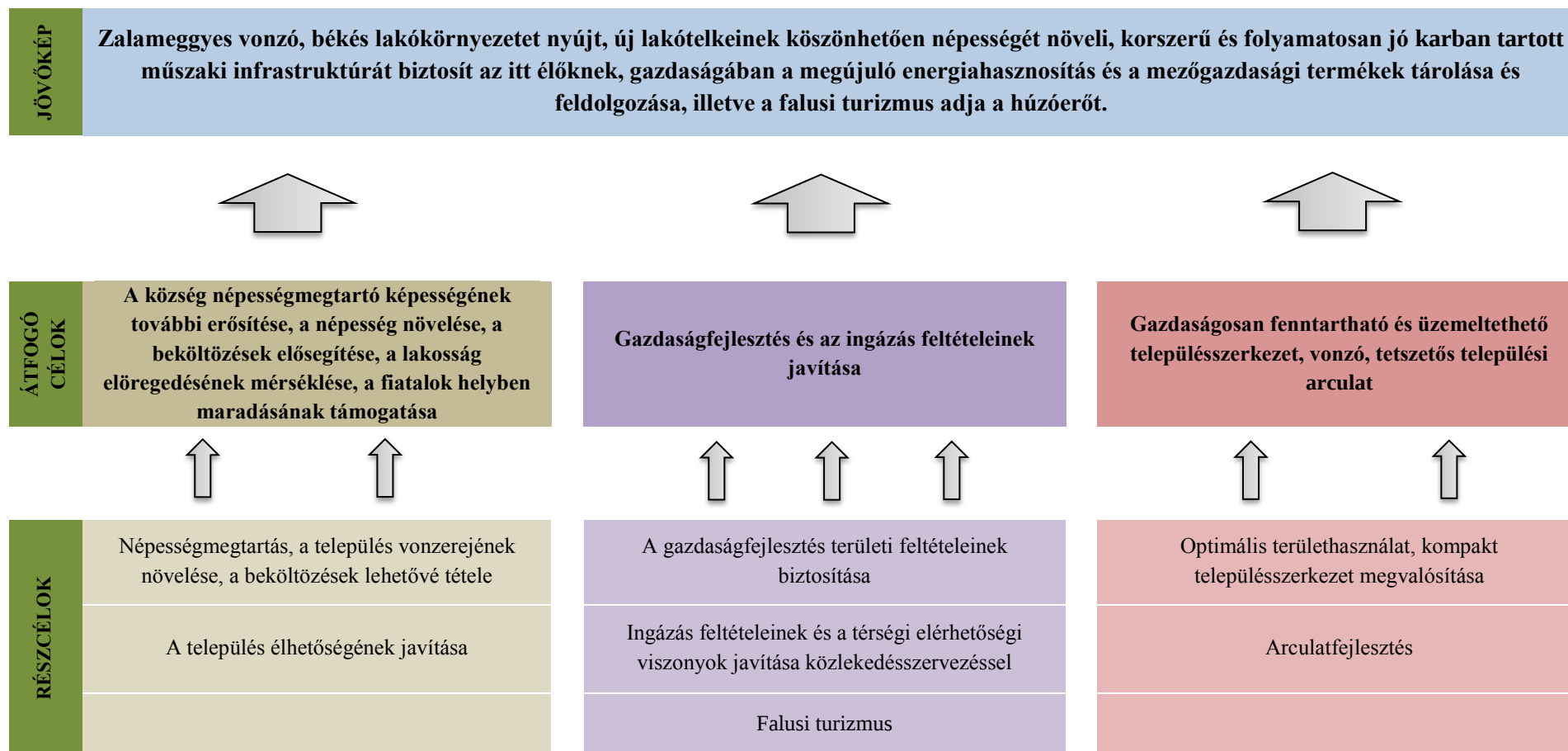
A külterületi, mezőgazdasági utak állapotának javítása, karbantartásuk szükséges, mivel a gépek tönkre teszik. A belterületi utak mentén javasolt a kétoldali biztonságos gyalogjárda kiépítése. A megrongálódott vagy elavult járdaszakaszok felújítása szükséges.

A településen a belterületi csapadékvízvezetés megoldása kiemelt fontosságú. A nagyobb lezúduló csapadékok idején a megfelelő csapadékvíz elvezetés hiányában jelentős károk keletkeznek a településen. Az utak mellett részben megvannak a vízelvezetőárkok, de ezek és

az átereszek folyamatos tisztítására törekedni kell. Különösen problémás az Ady utcai szakasz, ahol a zárt rendszer teljes cseréje indokolt. Végző cél a település vízelvezetésének komplex megvalósítása és a rendszer biztonságos működtetése.

A lakóterületi, illetve esetleges idegenforgalmi, gazdasági fejlesztésekhez szükséges közműigények elláthatóságát a településrendezési eszközöket megalapozó közmű szakági vizsgálatokban meg kell vizsgálni. Zalameggyesen a közcsonna kiépítése helyett az egyedi szennyvíztisztító rendszer megvalósítása a cél.

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



3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Zalameggyesen 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 $2,56 \text{ km}^2$, lakónépessége 38 fő (2018), a népsűrűsége ezáltal kevesebb mint 15 fő/km^2 , ami töredéke az országos átlag – 106 fő/km^2 – értékének.

A lakónépesség alakulása az elmúlt 18 év távlatában összességében jelentősen csökkenő tendenciát mutat, melynek során a település lakónépessége pontosan egyharmadával(!) csökkent 2001 és 2018 között. A népességszám alakulása kettősséget tükröz. Az időszak első felében még kismértékű növekedés volt megfigyelhető 2010-ig, ám ettől kezdve erőteljesen fogy a népesség.

Zalameggyes a legkisebb lélekszámú település, ami a lakásállományában is megmutatkozik, mindössze 38 lakás alkotja

Zalameggyesen a lakosság 80,4%-a magyar, 4% a német nemzetiséghez tartozók aránya, 15% nem válaszolt. A lakosság többsége római katolikus vallású, de magas a választ nem adók aránya.

A településen nincs háziorvosi rendelés. Védőnői szolgálat 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 Zalameggyesen. Az ukki székhelyű Marcal Vidéki Önkormányzatok Szociális Társulása Szociális és Gyermejkölési Intézmény Gyermejkölési- és Családsegítő Szolgálat biztosít gyermekvédelmi ellátást a településen.

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

Zalameggyesen nincsen időskorúak otthona sem.

A településen sem általános iskola, sem óvoda nem található.

Gazdasági alapadatok

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

A gazdaság lehetőségei szempontjából hátrányos, hogy magas a fiatalok elvándorlásának aránya. A település gazdasági fejlődését némileg periférikus helyzete is hátráltatja. A településen a helyi vállalkozások jelentik a fő támaszkodási pontot gazdasági pozíciójuk javításában, de a vállalkozások jelentős tőkehiánya miatt ez egyelőre nehézkes. A településen a mezőgazdasági vállalkozások dominanciája jelentős. A térség alapvetően megőrizte természeti környezetét, táji karakterét, értékeit, ezáltal nagy turisztikai potenciállal rendelkezik.

A helyi gazdaságban a mezőgazdaság szerepe a meghatározó. A gazdasági szereplők száma és aránya csökkenő.

A településen működő vállalkozások egyik sem végez olyan tevékenységet, amely zavaró hatású lenne. Nincsen szükség a telephelyek áttelepítésére. Az ismert fejlesztési elképzelések telephelyen belül megoldhatók.

Zalaegerszeg, a Vas megyei városok, Sümeg valamint a Balaton közelsége gazdasági értelemben, a foglalkoztatás szempontjából és a potenciális vendégforgalom szempontjából egyaránt fontos tényező a helyi gazdaságban. A település gazdasági fejlődésében meghatározó szerepe van a mezőgazdasági vállalkozásoknak, melyek a legnagyobb arányban vannak jelen a többi ágazathoz képest.

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.

A településen a megyei átlagtól jóval elmaradnak az átlagos ingatlanárak.

Környezeti alapadatok

A talaj és a talajvíz szennyezésének legnagyobb forrása a kommunális szilárd és folyékony hulladék. Ezek ártalmatlanítási helyzete az elmúlt években jelentősen javult. A vezetékes vízellátás lényegileg teljeskörű és szennyvízelvezetés is magas arányban van kiépítve. A szennyvízcsatornázás megfelelő szinten megoldott, a tisztítás a településcsoport területén kívül történik. 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 következménye. A minimális növekvő tendencia csatornára való rákötések számának némi emelkedésével magyarázható.

Szennyvíz problémák, szennyezések az utóbbi időszakban nem jelentkeztek.

A településen nincsenek számottevő levegőminőségi problémák, krónikus határérték túllépések. 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. Zalameggyes nem érintett, átmenő főutcája a 73171 j. összekötő út, alacsony forgalmi terheléssel. 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 település 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 nyomvonalaik 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 Zalameggyes területén sem országos, sem térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonalat, bár Rigácsot és a zalameggyesi útsatlakozást érinti a Celldömölk - Jánosháza - Rigács - Sümeg tervezett kerékpárút. Turisztikai és hivatásforgalmi céllal kerékpárutak, illetve kerékpározásra alkalmas utak kijelölése a településrendezési tervben megvizsgálandó.

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

Szennyvízcsatornázás terén az egyedi szennyvíztisztítás rendszerének kiépítése a cél.

A felszíni vízelvezetés rendszerének kiépítése szükséges.

Területfelhasználásában a kompakt településszerkezetre törekvés a cél. A hatályos településrendezési eszközökben nem állnak rendelkezésre szabad lakó célú területek. A jelentkező igényekre figyelemmel az Ady Endre u. végén a templom mögötti 016/23 hrsz, valamint a Kossuth utcában 1. és 3. hrsz-on lévő két telek, továbbá a Jókai utcában található 37. hrsz-ú terület lakóterületként, lakótelkeként történő besorolása illetve szabályozása az elsődleges feladat. A Kossuth és a Jókai utcák közötti tömbben a telkek megosztásával javasolt lakótelkeket kialakítani. Ezek lehetőségét és esetleges további területek előkészítését a településrendezési eszközök keretei között kell vizsgálni és kezelni.

A gazdaságfejlesztés lehetőségének biztosítása érdekében megvizsgálandó a gazdasági területek ütemezett bővítésének lehetősége.

A községi temető egy része és a ravatalozó magántulajdonban van. E helyzet kezelése a településrendezési eszközökben szükséges.

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

Zalameggyes 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.

Zalameggyes 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 településképi 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 adóbevételek 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 termelő 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.