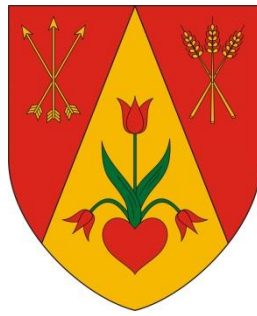


Megyer Község Önkormányzata



Megyer Község Településfejlesztési Konceptiója



2019. december

Készült: **Megyer Község Önkormányzata megbízásából**

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

építészkamrai névjegyzéki szám: 13-1017

tervezői jogosultság: TR

Közre-
működött:

Botos István Csaba

Ügyvezető
igazgató:

Schuchmann Péter

Megyer - Budapest, 2019. december

TARTALOM

1. BEVEZETÉS	4
2. JÖVŐKÉP.....	5
2.1. Megyer jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan.....	5
2.2. Településfejlesztési elvek	6
3. CÉLOK	8
3.1. Megyer fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok meghatározása	8
3.1.1. A község népességmegtartó képességének további erősítése, a lakosság előregedésének mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése, intézményfejlesztés	8
3.1.2. A turizmus helyi feltételeinek javítása, attrakcióbővítés, rendezvények, falusi turizmus ...	10
3.1.3. Gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető településméret és 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

Megyer 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.

Megyer 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 Megyer 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.

Megyer 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 Megyer 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 célkitűzéseire 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 fejlesztéseire és a településszerkezeti terv és a településrendezési szabályozás felülvizsgálatához.

2. JÖVŐKÉP

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

Megyer társadalmi jövőképe

- Néességét és fiataljait megtartani képes, vonzó élettér, az életminőségre pozitívan ható intézkedéseknek köszönhetően a természetes népességfogyás és elvándorlás megáll.
- Alapfokú igazgatási, egészségügyi és ellátási funkciói jó színvonalon biztosítottak saját lakossága számára.
- Színes és nívós kulturális és közösségi élettel, kikapcsolódási lehetőséggel rendelkező település.
- Népi hagyományait aktívan ápolja, kulturális értékeit megőrzi.
- Erős civil összefogással a település eléri fejlesztési céljait.
- 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 klasszikus falusi turizmus jövedelmező, bevételtermelő szolgáltatássá fejlődik, a szezonális hatás jelentősen mérséklődik, a szezon kiterjed egész évre.
- A szállásadás és vendéglátás mellett a programkínálat jelentősen bővül, az egész évet kitöltő rendezvények látogatottsága nő.
- A térség települései összehangolt programcsomagokat kínálnak az ide látogatóknak.
- A közlekedési kapcsolatrendszere javul, és korszerű, igényekhez igazított eljutás biztosított a térség jelentős foglalkoztató és 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.

Megyer táji, természeti és épített környezetének jövőképe

- Megyer a jövőben hatékonyan kihasználja sajátos egyedi erőforrásait (táji, természeti, településképi 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 település zöldterületei bővülnek, újabb települési zöldterületek jönnek létre, a meglévők megújulnak.
- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.
- A védelem alatt álló ökológiai funkciójú területek háborítatlansága biztosított, és az Önkormányzat él a helyi védelem lehetőségével is. A korlátozásokkal hasznosítható

természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába helyeződnek.

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

Fentiek alapján Megyer jövőképe az alábbi tömör mondatba foglalható össze:

Megyer vonzó, nyugalmas, idilli lakókörnyezetet nyújt, bővülő és magas színvonalú részleges alapfokú intézményi ellátást és szolgáltatásokat, korszerű és folyamatosan jó karban tartott műszaki infrastruktúrát biztosít az itt élőknek, gazdaságában a növekvő idegenforgalom, közte a falusi turizmus és a programturizmus 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, 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 **Megyer 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.
- Megyer **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 turisztikai, illetve agrárgazdasági adottságok jövedelmező hasznosításával, de e mellett újabb attrakciók megteremtésével, továbbá a még hiányzó funkciók, illetve az előre jelezhető igényeket követő további intézmények, 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. Megyer 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

Megyeren a lakónépesség növekedése egyaránt táplálkozhat külső, illetve belső forrásokból. A vidéki kistelepüléseken, de mégis városi központok közelében letelepedni szándékozik, viszont a telekárat az előnyösebb pozícióban lévő településeken, illetve Sümegen vagy a megyehatárhoz közeli Vas megyei városokban megfizetni nem képes családok, valamint a több nyugalmat nyújtó kistelepüléseken lakóingatlan keresők jelenthetik azt a külső eredetű utánpótlást, ami Megyer népességszáma növelésénél figyelembe vehető. Számukra továbbra is cél biztosítani a letelepedés lehetőségét a községben, szabad telkek kínálatával.

Az Önkormányzatnak érdeke, hogy szabályozni tudja (ha közvetett módon is), a Megyeren 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 lesz képes gyarapítani lakosságát. Ehhez pl. a helybéliek számára nyújtott kedvezményes telek és lakóingatlan vásárlási lehetőség szükséges.

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 Megyeren 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 Megyeren szándékoznak tartósan élni, a lakótelkek és ingatlanok kedvezményes megvásárlásának (akár térítésmentesen is) 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 Megyer hírnevét öregbítő, ezáltal a településhez tartozás érzését erősítő, és a településen élők számára is nívós programot nyújtó rendezvények újbóli felélesztése, továbbfejlesztése, illetve újabbak idehozása.

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.

Az ingázás és a városi szolgáltatások elérési feltételeinek javítása

Hasonló jelentőséggel bír a térségben munkalehetőséget biztosító foglalkoztatási központok, illetve szolgáltatási és intézményi központok jó színvonalú elérhetőségének biztosítása. E tekintetben a Sümeghez, Tapolcához, Sárvárhoz, Celldömölkhez, Jánosházához, Keszthelyhez, Hévízhez fűződő kapcsolatrendszer elmélyítése, az egyoldalú függés oldása, de az elérhetőségi viszonyok, a munkabajárási feltételek javítása is a feladat része. Ugyanis Megyer lakosságának feltehetően nagyobbik része hosszú távon is a környékbeli városok munkaerőpiacán talál megélhetést magának, és az alap- és középfokú szolgáltatásokat teljes egészében e központokban veszi igénybe. Megyeren gyakorlatilag nincsenek szolgáltatások helyben. Ezért a napi rendszerességű ingázás és a városokba való eljutás 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 is 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.

3.1.2. A turizmus helyi feltételeinek javítása, attrakcióbővítés, rendezvények, falusi turizmus

Turisztikai kínálatbővítés, programcsomagok kialakítása és marketing, kapcsolódás a térség kínálatához

A Sümeg közvetlen szomszédságában és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzettől, illetve Sárvártól sem túl távol elhelyezkedő község fontos potenciálját természeti, táji oldalról a jobbára káros beavatkozásoktól mentes állapotban megőrződött természeti környezete, több országos, illetve térségi jelentőségű turisztikai célpont közelsége, megkapó, idilli falusias karaktere, és az elmúlt években számára hírnevet szerzett rendezvényei adják. A több évig sikeresen szervezett helyi rendezvények és a környező települések – kiemelten Sümeg - idegenforgalmi kínálatával való összehangolás lehetősége egyértelművé teszik, hogy Megyer számára a településfejlesztés fő irányát az idegenforgalomban rejlő lehetőségek mind teljesebb körű kiaknázása jelentheti. Az értékek bemutatására, eladhatóságára kell a hangsúlyt helyezni.

Ehhez elengedhetetlen, hogy a javasolt fejlesztések és szolgáltatások olyan színvonalon valósuljanak meg Megyeren, hogy az alkalmassá váljon a Sümeghez, Sárvárhoz és a Balaton térségéhez kapcsolódóan jelentkező széleskörű rekreációs igények kielégítésére is.

Megyer 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 Megyeren megvalósuló fejlesztéseket, látnivalókat és tájékoztatnak a bővülő programlehetőségekről, rendezvényekről. A település már meglévő településképi, kultúrtörténeti és újabb értékeinek, illetve szálláshelyei „reklámozásában” a legújabb internetes szakportáloknak és a község hivatalos honlapjának is mind nagyobb szerephez kell jutniuk. Megyernek, mint településnek, és a területén kínált turisztikai szolgáltatásoknak (elsősorban programkínálat, rendezvények, valamint szálláslehetőségek) meg kell jelenniük valamennyi szakkiállításon, vásáron, illetve az információs kiadványok el kell, hogy jussanak Veszprém megye turisták által nagy számban látogatott idegenforgalmi helyszíneire.

Jelenleg csak alapszinten van kiépítve a településen a turisztikai szegmens információs felülete. Az ide érkezők a helyszínen alig találnak útbaigazítást a látnivalók, potenciális

célpontok megközelítéséről. Szükséges lenne az információs rendszer, parkolóhelyek kialakítása, a túraútvonalak jelzése, informálása. A települési csomópontokban útbaigazító táblák, információs pontok kialakítása. Kifejezetten Megyer és a térség igényes turisztikai bemutatására szakosodott mobil alkalmazások, QR-kódos megoldások fejlesztése. A község frekvenciált helyein – a meglévő mellett további - információs táblák (info pontok) elhelyezése. Ezeken a figyelemfelkeltő és ízléses megjelenésű táblákon fel kell tüntetni Megyer és a környék felkeresésre érdemes látnivalóit, térképvázlaton bemutatni ezek megközelítési lehetőségeit, javaslatokat adni a látnivalók felkereséséhez útvonal formájában. A vendéglátóhelyek, szálláslehetőségek is kapjanak hirdetési felületet. Ez a megoldás a népszerűsítés mellett nagy lépést jelent a település turisztikai arculatának formálásában, az általános megítélésének javulásában, az ide látogatók „első benyomás” élményének javításában.

Meg kell vizsgálni annak lehetőségét, hogy a lehetséges kapcsolódási pontok feltárásával Megyer milyen módon működhet együtt szomszédos településeivel a turisztikai fejlesztési során. A Sümegi járás perifériásabb helyzetű települései külön-külön is rendelkeznek sajátos turisztikai potenciállal, amelyek hasznosítása településközi együttműködéssel hatékonyabbá tehető. Az idegenforgalmi kínálat ilyen járási, illetve mikrotérségi összehangolásában Megyer elsősorban programturizmusával, rendezvényeivel, falusi turizmusa révén vehet részt. A közös kínálat és Sümeghez, mint a járás idegenforgalmi központjához való kapcsolódás lehetősége egy jól eladható turisztikai programcsomagot eredményezhet, amelynek hasznából Megyer is részesedhet.

Attrakciófejlesztés, vonzerőnövelés

A település elsődleges vonzerejét békés, tájképi környezete, a megkapó falukép, a közelben megtalálható gazdag kultúrtörténeti és természeti értékek jelentik. A községnek törekednie kell - meglévő adottságaira építve - olyan turisztikai termékek létrehozására, amelyek valamilyen szempontból kuriózumnak számítanak ebben a térségben. A meglévő, évente visszatérő események szervezésében szerzett tapasztalatokra építve javasolt kézműves fesztiválok, tematikus fesztiválok, kiállítások, hangversenyek, további nagy tömegeket megmozgató rendezvények, könnyűzenei fesztiválok, táborok, találkozók, esküvők, egyéb különlegességek, nevezetes események szervezésének teret adni, amelyek egyaránt hozzájárulnak Megyer vonzerejének, hírnevének és arculatának fejlesztéséhez, és az idegenforgalom számára is újabb vonzó tényezőül szolgálnak. Lényeges a szezonális ma még erős szűrő hatásának mérséklése. A ma még döntően a nyári hónapokra fókuszáló események és vendégforgalom kiterjesztése az egész évre. Ehhez négy évszakos, illetve pl. téli rendezvények is szükségesek, pl.: disznóvágás, kulináris, gasztronómiai fesztiválok, stb.

Fejlesztési cél az idegenforgalmi és turisztikai vonzerő megteremtése és növelése, ahol lehet, a térség településeivel közösen, összehangolt program keretében.

A kerékpárutak térségi szintű kiépítésével, illetve kerékpározásra alkalmas utak kijelölésével és megfelelő forgalomtechnikai kialakításával elő kell segíteni a biztonságos kerékpáros közlekedés és turizmus fejlődését. A kerékpáros turizmus fellendülésének kulcsa, ha Megyer be tud kapcsolódni a Sümegre érintő kerékpáros forgalomba. A Sümeg és Megyer közti kapcsolat kulcsfontosságú.

A rendezvények és a vendégházakban megszállók nyomán bevételek termelődnek. Ezeket vissza kell forgatni, illetve ezek képezhetik a különböző pályázatokhoz szükséges önkormányzati önrész alapját is.

Falusi turizmus

Az idegenforgalom fejlesztésének általános célkitűzéseivel összhangban, a községben támogatni kell a falusi turizmus és a szállást is igénybe vevő turizmus dinamikus fejlesztését. Cél a falusi turizmus és vendéglátás újbóli fellendítése a településen, a település hagyományainak, adottságainak kiaknázása érdekében a falusi turizmus gazdasági és területi feltételeinek biztosítása. 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 Megyeren több porta a közeljövőben alkalmassá váljon szálláslehetőség nyújtására. A községben megüresedett porták közül is néhány alkalmassá tehető vendégfogadásra. 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.

3.1.3. Gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető településméret és 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. Az alapintézményi ellátottság mellett a településközpont fejlesztése érdekében elsősorban a központban elérhető kiegészítő és egyéb speciális szolgáltatások megtelepítése a cél. Ez övezeti átsorolással is járhat a településrendezési eszközökben.

Megyeren a rendelkezésre álló, kijelölt, de még igénybe nem vett lakóterületeket és a csökkenő demográfiai trendet figyelembe véve egyelőre legfeljebb csak kismértékű lakóterületi bővítés (néhány új telek) indokolt a településrendezési eszközökben. Ezek, valamint a megüresedett ingatlanok együttesen javarészt képesek fedezni a lakótelkek iránti igényeket.

Elsősorban az üresen álló ingatlanok használatba vétele és a belső településrészek megújítása a cél. A településnek élnie kell a belső településrész szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel. 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.

Megyer térségi közlekedési kapcsolatai javítása érdekében cél a község és a szomszédos Hetyefő közti összekötő út újbóli megnyitása. A két települést korábban is ez az út kötötte össze. Az út kiépítésével és személyforgalom számára történő megnyitásával Megyer elérhetőségi viszonyai javulnának. Az út mikrotérségi érdekeket is kiszolgál, mivel amellet, hogy oldja Megyer árnyékhelyzetét, Dabronc közlekedési kapcsolatait is kedvezően befolyásolja.

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 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 vízelvezetés teljes körű és megnyugtató megoldása szükséges.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan közösségi terek kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a településközpontban, de akár további helyszínen is -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, és különböző turisztikai, 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 játszótér elhelyezésére is kell területet fenntartani.

Törekedni kell a közterületeken a gyalogosfelületek, zöldfelületek arányának növelésére, az aszfaltburkolatok arányának csökkentésére, illetve a díszburkolatok kialakítására. Megyer 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
 - közösségi ház
 - temető,
 - templom.

A Marcal partjának rendbetételével vízparti pihenőhely alakítható ki, és a horgászat is nagyobb teret kaphat. Az eliszapolódott, gazos meder kitisztítása is feladat. A Marcal turisztikai hasznosítása a térségben érintett partközeli települések összefogásával valósítható meg, e célra kidolgozott koncepció és hatástanulmány alapján.

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 település arculati javítása szempontjából egyfajta szemléletváltás elősegítésére is szükség van. E téren a településképi arculati kézikönyv ismertté tétele is lényeges. A településképi portákkal és a porták előtti utcaszakaszok rendben tartásával kezdődik. Ezen a téren az igényességnek jut kiemelkedő szerep.

Cél az útburkolatok folyamatos javítása, jó karban tartása. A külterületi, mezőgazdasági utak állapotának javítása szükséges.

A belterületi utak mentén javasolt a kétoldali biztonságos gyalogjárda kiépítése, a hiányzó szakaszok pótlása. A megrongálódott vagy elavult, balesetveszélyes járdaszakaszok felújítása szükséges.

Megyeren a közcsonna kiépítése helyett az egyedi szennyvíztisztító rendszer megvalósítása a cél.

A lakóterületi, gazdasági, idegenforgalmi fejlesztésekhez szükséges közműigények felmérését a településrendezési eszközöket megalapozó közmű szakági vizsgálatokban meg kell tenni.

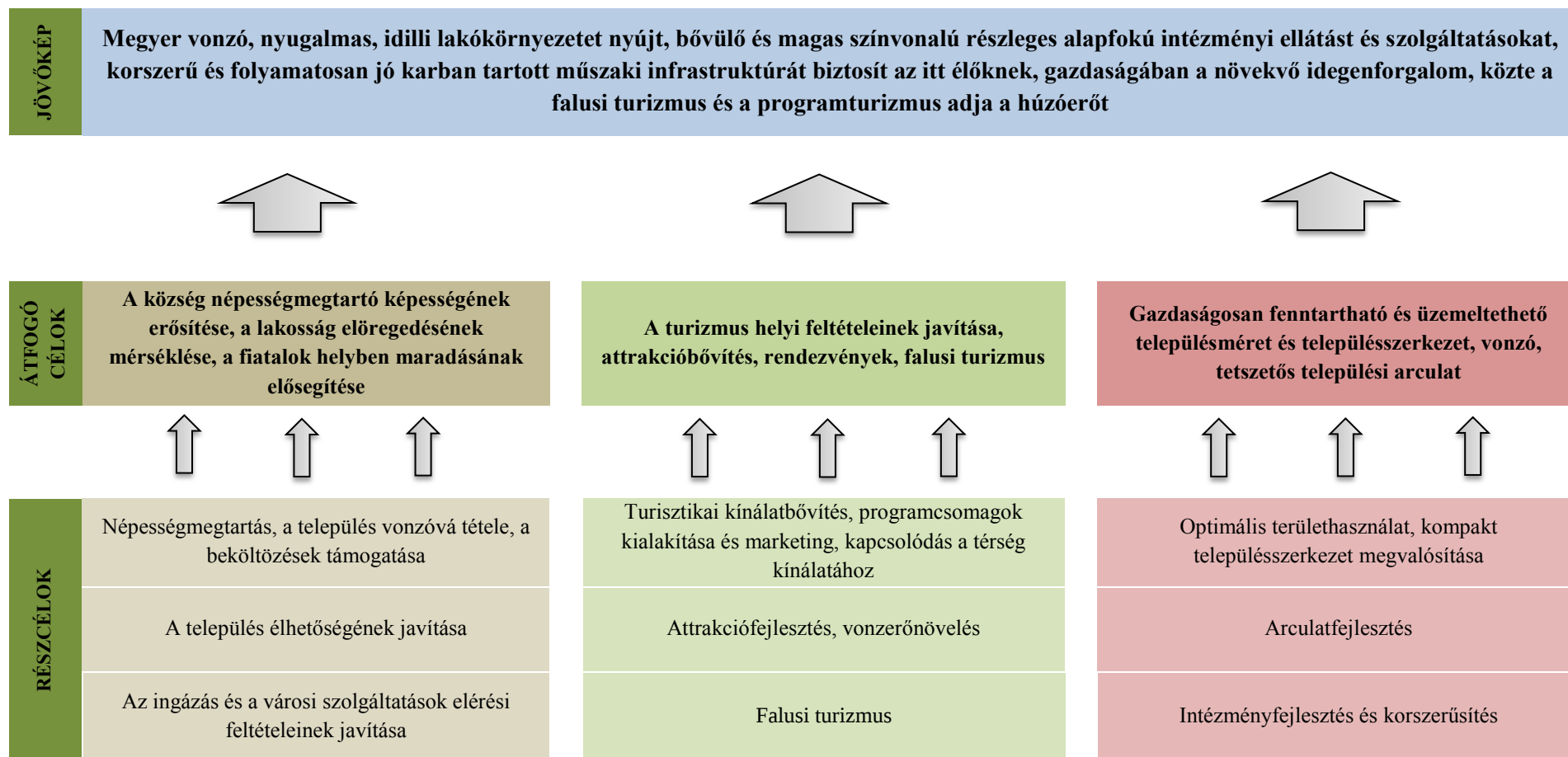
A felszíni vízelvezetés megoldása szükséges a teljes területen. A hiányzó szakaszok pótlása, illetve a folyamatos kotrás, gondozás szükséges.

A közvilágítás korszerűsítése és a hiányzó elemek pótlása szükséges. A Marcal és a vasút közötti szakaszon is szükséges a fejlesztés.

Intézményfejlesztés és korszerűsítés

Intézményfejlesztés terén törekedni kell az alapszintű szolgáltatások megtartására, lehetőség szerinti bővítésükre. A polgármesteri hivatal, a közösségi ház és egy orvosi rendelő működtetése alapvető fontosságú. A kereskedelmi szolgáltatás (vegyesbolt) újbóli beindítása is érdemi változást hoz.

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



3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Megyeren 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 4,26 km², lakónépessége 15 fő (2018), a népsűrűsége ezáltal kevesebb mint 4 fő/km², ami töredéke az országos átlag – 106 fő/ km² – értékének.

A lakónépesség alakulása az elmúlt 18 év távlatában összességében jelentősen csökkenő tendenciát mutat, melynek során a település lakónépessége pontosan kétharmadával(!) csökkent 2001 és 2018 között. Az amúgy sem népes, 2001-ben még 45 fős településen mára 15 fő a lakónépesség. A népességvesztés 2007-től kezdve vált különösen drasztikussá, és 2018-ra érte el az eddigi mélypontot jelentő 15 fős népességszámot.

Megyeren 21 lakást tartanak nyilván, ami megegyezik az 1990-ben nyilvántartott lakásszámmal. A 2000-es évek elején 25 lakást regisztrált a statisztika, ez jelentette a csúcsot.

Megyeren a lakosság döntő többsége magyar, viszont itt 18,2% vallotta magát cigány nemzetiségűnek. A lakosság döntő többsége (64%) római katolikus vallású. A református és izraelita vallás is 4-5%-os részesedéssel.

Az egészségügyi intézmények a település léptékéhez igazodnak. A helyi orvosi rendelő felújítása szükséges. 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 Megyeren. 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.

Megyeren nincsen időskorúak otthona sem.

A településen sem általános iskola, sem óvoda nem található.

Gazdasági alapadatok

Megyer 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. Megyer 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 Megyer 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 településeken a mezőgazdasági vállalkozások dominanciája jelentős. A térség alapvetően megőrizte természeti környezetét, táji karakterét, értékeit, ezáltal nagy turisztikai potenciállal rendelkezik.

A vállalkozási összetételt tekintve a mezőgazdasági és a turizmussal, vendéglátással foglalkozó vállalkozások vannak túlsúlyban a községben. A településen jelenlévő főbb gazdasági ágazatok: vendéglátás, vendég fogadás, kulturális programok szervezése, rendezvény szervezés. Az utóbbi 4-5 évben a gazdasági szereplők száma és aránya stabil.

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. Megyer természeti környezetének és jól felépített marketingjének köszönhető a turisztikai jelentősége a térségben.

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.

Megyeren a megyei átlagtól jóval elmaradnak az átlagos ingatlanárak.

Környezeti alapadatok

A vezetékes vízellátás lényegileg teljeskörű és szennyvízelvezetés is magas arányban van kiépítve. A szennyvízcsatornázás megfelelő szinten megoldott. A talaj és a talajvíz szennyezésének legnagyobb forrása a kommunális szilárd és folyékony hulladék. Ezek ártalmatlanítási helyzete az elmúlt években jelentősen javult. 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 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, amely a település területét nem érinti. Az erre 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 közigazgatási 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 egy új nyomvonal létesítése a cél, melynek szerepeltetése a településrendezési eszközökben is javasolt. A Megyert Hetefővel összekötő út korábbi nyomvonalon történő - esetleg csökkentett paraméterekkel történő - kiépítése a cél. Emellett a község területén a feladatot a meglévő úthálózat folyamatos karbantartása, illetve jobb minőségű kiépítése jelenti.

A megyei területrendezési terv nem tartalmaz Megyer területén sem országos, sem térségi jelentőségű kerékpárúthálózati elemet. Viszont a térségi jelentőségű Celldömölk - Jánosháza -

Rigács - Sümeg tervezett kerékpárút nyomvonalhoz egy Megyerre bekötő csatlakozó szakasz kijelölendő. Turisztikai és hivatásforgalmi céllal további kerékpárutak, illetve kerékpározásra alkalmas utak kijelölése a településrendezési tervben megvizsgálandó.

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

A felszíni vízelvezetés teljes körű kiépítése szükséges.

Szennyvízcsatornázás terén az egyedi szennyvíztisztítás rendszerének kiépítése a cél.

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. Új lakóterület legfeljebb tartalék képzése céljából jöhet szóba.

Megyer tervezett fejlesztései alapvetően turisztikai tárgyúak. Gazdasági terület kijelölése Megyer területén nem szükséges.

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

Megyer 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, anyaghasználat, 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.

Megyer 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 védettségről 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 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.