

Hegymagas

KÖZSÉG



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Elfogadva a 41/2019. (VIII.22.) számú Képviselő-testületi határozattal

MEGBÍZÓ:

Hegymagas Község Önkormányzata
8265 Hegymagas, Szigligeti u. 13.

Készítette:

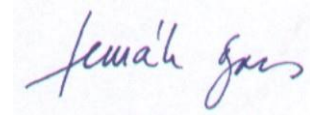
 **CITY Pro**
In g a t l a n f e j l e s z t ő K f t .

83 00 T a p o l c a, D e á k F e r e n c u t c a 6 .
Tel: 06(20)9537768 e-mail: citypro@t-online.hu

ALÁÍRÓLAP

Közreműködő tervezők:

Településfejlesztés:



Fercsák Ágnes
településmérnök,
településtervező
TT 20-0277

Tartalom

1. BEVEZETÉS.....	4
2. JÖVŐKÉP	6
2.1. Hegymagas jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan	6
2.2. Településfejlesztési elvek	7
3. CÉLOK	9
3.1. A település fejlesztését szolgáló átfogó célok és részcélok meghatározása	9
3.1.1. Idegenforgalomra alapozott gazdaságfejlesztés, attrakciófejlesztés, turisztikai programcsomagok	9
3.1.2. Minőségi lakókörnyezet és magas színvonalú ellátás biztosítása minden korosztály számára	13
3.1.3. Szőlő- és borkultúrára alapozott mezőgazdaság, kertészet, állattenyésztés	16
3.1.4. A település élhetőbbé tétele, arculatának javítása, a településszerkezet fejlesztése	17
3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata.....	21
3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	24
4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ.....	25
4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	25
4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	27
4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére	28
5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE	29
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	29
5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére.....	30

1. BEVEZETÉS

Hegymagas 2001-ben kidolgozott majd elfogadott településfejlesztési koncepciójának jóváhagyása óta eltelt több mint 15 év alatt számos jelentős változás következett be a községben, a járásban, a szűkebb és tágabb környezetben, beleértve a Veszprém megyében és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben lezajlott változásokat. Az elmúlt évek és a közelmúlt közigazgatásban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett változások, a gazdasági változások hatásai és a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttes ismeretében döntött úgy Hegymagas Község Képviselőtestülete, hogy új településfejlesztési koncepciót készít a településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása keretében. A korábban a településrendezési terv megalapozására kidolgozott fejlesztési koncepció most felülvizgálatra, ártértékelésre került. A korábbi településfejlesztési koncepció ma is aktuális elemei beépítésre kerültek jelen dokumentumba is.

Az eltelt több mint 15 év eredményei, a bekövetkezett változások, a településfejlesztési hangsúlyok részleges módosulása és a szemléleti változások beépültek a jelenlegi, új jogszabályi követelmények szerint készült településfejlesztési koncepcióba. A most elkészült dokumentum támaszkodik egyrészt az önkormányzat által készített, illetve a községet érintő kapcsolódó tárgyú koncepciókra, tervekre, programokra, a partnerségi egyeztetések során gyűjtött információkra, és figyelembe vette azokat a körülményeket, amelyek a község fejlesztésére hatással lehetnek. Mindezek beépültek ebbe az 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, közte kiemelten a turizmus ágazat hatékony fejlesztésére. E konszenzus kialakítása érdekében a településfejlesztési koncepció céljai, javaslatai széleskörű partnerségen alapulnak.

Hegymagas településfejlesztési koncepciójának meghatározása a járási (kistérségi) összefüggések, valamint a tágabb Veszprém megyei, a balatoni és a balaton-felvidéki hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan történt. Cél, hogy Hegymagas kapcsolódjon a 2013 decemberében elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 dokumentum és a Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programjának 2014-ben elfogadott célkitűzéseire illetve programpontjaihoz, 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 jövőképeinek 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.

Hegymagas településfejlesztési koncepciója megalapozásakor egyaránt szükséges figyelembe venni a belső, települési erőforrásokat és adottságokat, valamint a külső környezet, a tágabb térség nyújtotta lehetőségeket, kereteket. A településfejlesztési koncepció keretében a tágabb térség fejlesztési céljai szolgálnak, konkrétan, Hegymagas tervezett fejlesztései akkor lehetnek sikeresek, ha azok összhangban vannak és minél több szálon kapcsolódnak Balaton Kiemelt Térség fejlesztési céljaival.

2. JÖVŐKÉP

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

Az alábbiakban az elérni kívánt célállapot kerül meghatározásra Hegymagas társadalmi, gazdasági, táji, természeti jövőjére vonatkozóan.

Társadalmi jövőkép

- Hegymagas népességét, és különösen a fiatalokat tartósan megtartani képes vonzó élettér, ahol a lakosság helyben elérhető ellátási színvonala jó, a családok jó színvonalú megélhetése, ellátási és szolgáltatási feltételei és tartalmas kikapcsolódási, sportolási, szórakozási és művelődési lehetősége egyaránt biztosított.
- Az időskorú lakosságát megbecsüli, részére magas színvonalú ellátást biztosít.
- Alapfokú oktatás-nevelési, egészségügyi, igazgatási és ellátási funkciói megosztva, részben helyben, részben Tapolcán illetve Szigligeten jó színvonalon biztosítottak saját lakossága számára.
- Együttműködő, erős kötődésű helyi közösséggel rendelkezik, melynek a szőlő- és borkultúra mindennapokat átható jelenléte biztosít stabil hátteret.
- Színes és nivós kulturális és közösségi élettel rendelkező település.

Gazdasági jövőkép

- A turizmuságazatban végbement jelentős fejlesztéseknek köszönhetően a település gazdaságában az idegenforgalom súlya meghatározó.
- Hegymagas erőssége, és az idegenforgalmi piacon elfoglalt stabil helye a komplex turisztikai kínálatának és a hatékony településmarketingnek köszönhető, amelyet a település eredményesen aknáz ki.
- A turizmus összehangolt kínálatot nyújt az idelátogatóknak, programcsomagokból választhatnak a Hegymagasra érkezők.
- A szőlőtermesztés és a borászat biztos megélhetést nyújt a gazdálkodóknak és stabilitást a község gazdaságának.
- A közlekedési kapcsolatrendszer fejlett, amely korszerű, igényekhez igazított eljutást tesz lehetővé a térség jelentős ellátó, szolgáltató és foglalkoztató központjaiba.
- Az önkormányzat együttműködésben a gazdasági szereplőkkel több közérdekű fejlesztést valósít meg, amely hozzájárul a település funkcióbővítéséhez és élhetőségének javításához, ezen keresztül pedig a népességvonzó képesség javulásához.

Környezeti jövőkép

- A környezeti elemek kedvező állapota tartósan jó marad, a községbe nem települnek szennyező források, és a természeti, tájképi és épített értékeket veszélyeztető hatásokkal sem kell számolni, ennek nyomán a település örökségének megőrzése biztosított.
- A Tapolcai-medence és a község határában emelkedő Szentgyörgyhegy nyújtotta páratlan táji, természeti környezetét és értékeit őrző, körültekintően fejlesztő település. A védelem alatt álló ökológiai funkciójú területek háborítatlansága biztosított. A korlátozásokkal hasznosítható

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

- Rendezett képet tükröző, vonzó lakóterületei kedveltek az itt élők és a betelepülni szándékozók körében.
- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.
- A szőlő- és borkultúra a táj és a falukép karakteres része, védelme prioritást élvez mindennemű egyéb fejlesztéssel szemben.
- Hegymagas hatékonyan kihasználja sajátos egyedi potenciáljait. Az elsődleges lakó- illetve üdülőfunkció és az idegenforgalom mellett táji, természeti környezetét és értékeit megőrző, azt fenntartható módon fejlesztő település.

Mindezek alapján Hegymagas jövőképe: **Hegymagas barátságos, nyugodt, lakói és vendégei számára jó színvonalú ellátást nyújtó, fejlődő település a Szent György-hegy lábánál, amely stabil, turizmusra, a szőlő- és borágazatra építő helyi gazdasággal rendelkezik, természeti, tájképi adottságait, kulturális és épített értékeit, továbbá kedvező fekvését kihasználva térségével együttműködve fejlődik.**

2.2. Településfejlesztési elvek

- a) A fejlesztés minőség centrikussága mellett a lélekszám növelése és a lakók életminőségének javítása egyaránt kiemelt feladat.
- b) Semmiféle olyan fejlesztés nem irányozható elő, amely a települést övező természeti környezet lényeges károsodását, élővilágának és növényvilágának visszafejlődését vagy részleges pusztulását váltaná ki.
- c) Minden fejlesztési célnak a település meglévő értékes természeti illetve környezeti adottságai hatékony hasznosítását kell szolgálnia ezen adottságok sérelme, pusztulása nélkül.
- d) Ésszerű határokig arra kell törekedni, hogy a fejlesztések eredményeként a település munkaképes korú lakosságának minél kisebb hányada kényszerüljön naponta más településre utazni, hogy munkahelyét elérhesse.
- e) A rendelkezésre álló, illetőleg megszerezhető pénzforrásokat, különféle támogatásokat arra kell felhasználni, hogy ez által a település befektetőkre, illetőleg befektetésekre irányuló fogadókészsége tovább javuljon.
- f) A fejlesztési célok középpontjában a társadalmi, gazdasági fejlesztés feladatainak kell állnia. Az épített környezet ehhez csupán a keretet adja, következésképpen nem elsődlegesen cél, hanem eszköz. Fejlesztésének tehát a társadalmi jólét céljaihoz kell igazodnia.

- g) A fejlesztési célokban, jelentőségének megfelelő súllyal kell szerepelnie a közlekedés, hír-közlés, illetőleg minden olyan infrastrukturális fejlesztésnek, amely a település távolabbi környezete közötti távolság áthidalását célozza.

- h) A település nem elszigetelt része a térségnek. Következésképpen fejlesztési céljai meghatározását és azok végrehajtását is a térségben levő településekre figyelemmel, illetőleg azokkal célszerű együttműködésben kell megoldani.

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. A település fejlesztését szolgáló átfogó célok és részcélok meghatározása

3.1.1. Idegenforgalomra alapozott gazdaságfejlesztés, attrakciófejlesztés, turisztikai programcsomagok

Hegymagas község fejlesztését és fejlődésének irányát meghatározza a település földrajzi elhelyezkedése. A Balaton közelsége, a Szent György-hegy panorámája és tüzes borai alapját képezhetik az idegenforgalom fejlesztésének. Minden szabályozást és intézkedést ennek a célnak kell alárendelni, és ezt a célt kell szolgálni. Az idegenforgalmi, üdülési szolgáltatás az ezzel összefüggő létesítmények megépítésével beruházási eszközöket vonz a település fejlesztéséhez. A létrehozott létesítmények pedig a település bevételeinek folyamatos növekedését, illetőleg magas szinten tartását teszik lehetővé.

Hegymagas hosszú távú megélhetése szempontjából a **turizmusnak meghatározó szerepe** lesz. Ez az ágazat mély gyökerekkel rendelkezik a településfejlődés korábbi időszakában és napjainkban is. Hegymagas lakói büszkék a településükre, ma is ápolják hagyományait. Ezt hangsúlyozva, erre alapozva lehet az idegenforgalmat és turizmust fejleszteni. Hegymagas idegenforgalmi lehetőségei kiválóak, mivel rendkívül szerencsésen ötvöznek számos olyan adottságot, amelyek már önmagukban külön-külön is figyelemreméltóak. A község kiugrási lehetősége éppen abban rejlik, hogy e sokrétű potenciál egyes elemeit egymást erősítő módon tudja ötvözni, építve a szinergiákra. A turizmusfejlesztés célja, hogy a **település** (az önkormányzat, a vállalkozások és a lakosság) **bevételekhez jusson**, Hegymagas megélhetéséhez, működéséhez az idegenforgalmi ágazat stabilan és növekvő mértékben járuljon hozzá. A fejlesztések során azonban figyelemmel kell lenni a fenntarthatósági határookra.

Hegymagas turizmusát hármas egységben javasolt megtervezni. A három alágazat amelyek köré a fejlesztések illetve az attrakciók, programcsomagok felfűzhetők:

- ökoturizmus: bakancsos turizmus, kerékpáros turizmus, teljesítménytúrázás, lovasturizmus
- bor- és gasztronómiai turizmus: nyitott pincék, egységes borászati arculat, stb.
- programturizmus: fesztiválok, rendezvények

Ökoturizmus

Hegymagas táji és domborzati adottságai egyedülállóan változatosak. A Szent György-hegy szőlőkkel és erdőkkel borított páratlan látványa, és a közeli vulkáni tanúhegyek domborzati és tájképi egyedisége, a szintkülönbségek a **természetjárás** minden válfaja számára hasznosítható.

A Balaton, Balaton-felvidék **kerékpáros turizmusa** ma még nem hozza azt a hasznot Hegymagas számára amit pedig a település Balatonhoz, Szigligethez közeli fekvése lehetővé tenné számára. Cél a Balatoni **bringakörút turistaforgalmát** növekvő mértékben **behozni a faluba, egy Tapolca-Szigliget**

összekötő kerékpárút fejlesztésével. A község déli részén, a bekötő útnál bevezetni a kerékpáros turistákat a faluba alternatív kerékpáros útvonal kijelölésével (kitáblázásával, felfestésével), és Hegymagas nevezetességeit - mint útvonalra felfűzött állomásokat - bemutatni. A Tapolca irányába létrejövő kerékpáros kapcsolaton túl, akár egy Hegymagas - Raposka - Tapolca - Gyulakeszi - Nemesgulács településeket érintő, a **Szent György hegyet megkerülő kerékpáros kör** is kijelölhető a Balatoni bringakörút alternatív útvonalaként. A Tapolca-patak völgye is megvizsgálandó alternatív útvonalként. A megvalósítás az érintett települések - közte Tapolca - összefogásával történhet. Cél, hogy a kerékpáros turisták érintsék és fedezzék fel Hegymagast, szolgáltatásokat vegyenek igénybe és végső soron költsenek is a településen. Hosszabb távon kuriózzummá tehető a kerékpáros turisták körében a szőlőhegyeken vezetett alternatív kerékpározásra kijelölt helyi útvonal is, mivel a Balatoni bringakörút ilyen tájon - egy rövid badacsonyi szakaszt leszámítva nem vezet.

Kisvízfolyást kísérő **tanösvény** nem sok van az országban, a Balaton körül pedig egyáltalán nincs. Megvizsgálandó a Tapolca-patak mentén egy kb. 7-8 km-es túrát kínáló tanösvény létrehozásának lehetősége. A területen érdekes növény- és madárvilág, rovarvilág, vízivilág, gazdálkodás, állattartás lelhető fel. A patak ma elhanyagolt, gazos területeinek megújítása is cél e fejlesztés keretében.

A Balatoni hajózás töretlen népszerűségnek örvend, ám közvetlen idegenforgalmi hasznát csak a partközeli, kikötővel rendelkező települések érzik. A parttól távolabb, második településsorban elhelyezkedő Hegymagas bekapcsolására javasolt **egy iránytaxi közlekedtetése a közeli balatonparti kikötőkől** (Badacsony, Szigliget) Hegymagas és a kikötők viszonylatában. Az így érkező turistáknak kínáljon programcsomagot a település.

A szálláshelyek iránti igény a Balaton közelsége, valamint a fejlődő borturizmus kapcsán jelentkezik. A településen alapvető cél a **vendégfogadás feltételeinek gazdagítása**. Mivel az idegenforgalom, illetve a szálláshelyszolgáltatás közvetlen bevételi forrás is, ezért cél **önkormányzati szálláshely létesítése** is a településen. Cél a félnapos turisták helyett és mellett a **vendégéjszakák növelése** Hegymagason. Ehhez a szállásférőhelyek számának és színvonalának emelése a feladat. A vendéglátás munkahelyteremtő is egyben, ami több helyi család kiegészítő vagy teljes jövedelmét is képes lehet biztosítani.

Hegymagas látványosságait, attrakcióit helyi kulturális **bemutató útvonal kialakításával** fel kell fűzni, **egységes programcsomaggá** tenni. A Szent György-hegy turistaútvonalait az illetékes szervekkel közösen célszerű volna átgondolni, a régi útvonalakat jelzéssel ellátni, esetleg újakat kijelölni. Időszerű a hegytetőn lévő kerti bútorok, beállók felújítása, valamint vizsgálandó a legmagasabb pontján kilátó építése. Célszerű a Szent György-hegyen eligazító táblák kihelyezése, pl.: Mélyút, Pince-sor, Forráskút útja. A Szent György-hegy területén kiülők, szemétygyűjtők kihelyezése is feladat.

Turisztikai infrastruktúra terén cél az alapvető hiányosságok felszámolása. A rendezvények idején vagy egy-egy kirándulásra ideális hétvégi napon jelentkező parkolási problémákat meg kell szüntetni, erre a célra egy vagy több kisebb parkoló **kialakítása** szükséges. A parkoló helyének kijelölése illetve a majdani kialakításánál cél, hogy a település olyan részén kerüljön erre sor, ami nem zavarja a lakosságot. A parkolás megoldása mellett feladat a nyilvános illemhely(ek) telepítése is, amely(ek)

rendezvények esetén, de a turisztikai főszezonban folyamatosan rendelkezésre áll(nak). A turisztikai infrastruktúra kiegészítő, de fontos eleme a közterület rendezés, kiemelten a község virágosítása. Ezek nélkül nem jön (vissza) a turista. Javasolt egy közösségi programoknak helyet adó rendezvénytér („szabadtéri színpad”) kialakítása is.

A táj feltárásához a meglévők mellé új turista útvonalakat is ki kell jelölni, amelyek karban-tartásáról is gondoskodni kell. A Szent-György hegy irányába a feljutás lehetőségét is biztosítani kell. A település és környéke szőlő- és borkultúrája fejlesztéseként kialakítandó a **térségi borút**, amelybe Hegymagason túl Raposka, Kisapáti és Tapolca is bevonandó.

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

Külterületen lehetőséget kell biztosítani egy **állatsimogató és lovagoltató** hely kialakítására, mely a településnek turisztikai szempontból előnyére válhatna. A lovagoltatás és az állattartás mellett családok szabadidős eltöltését, aktív pihenését is meg lehetne oldani amellet, hogy az állattartás is megmarad, bővülő létszámmal.

Rendezvények, programturizmus

Hegymagas idegenforgalma a sokrétű adottságok marketingszemléletű hasznosításán kell, hogy alapuljon. Cél, hogy minél szélesebb potenciális vendégkört (hazai-külföldi, gyalogos természetjáró, autós kiránduló, kerékpáros turista, borkóstolásra vágyó, üdülő-pihenő vendég, stb.) legyen képes megszólítani a település és vonzó célpont legyen minden korosztály és kikapcsolódni vágyók számára. A térben és időben kevésbé koncentrált **csendes ökoturizmus, a bor- és gasztroturizmus** egyaránt **férjen meg** a nagy tömegek érdeklődésére számot tartó egy-két napos, intenzív **rendezvényturizmussal**.

Az Önkormányzat azokat a turisztikai tevékenységeket és rendezvényeket támogatja, melyek elsősorban Hegymagas község és a Szent György-hegy lakói és az itt vállalkozók, pihenők és idelátogatók igényeit veszik figyelembe.

A rendezvények vonzerejét, látogatottságát növeli, és a szervezési feladatok optimalizálását is lehetővé teszi a **szomszédos településekkel** - elsősorban Szigliget, Badacsony, Tapolca - együttműködve **összekapcsolt rendezvények**, programok megrendezése. Cél a Szent György hegyi és Tapolcai-medencei összehangolt térségi turizmus, amelyben az együttműködő települések közösen lépnek fel, nem konkurenciái egymásnak. Javasolt egy **menedzsmet szervezet felállítása**, amely ezt a feladatot összefogja, szervezi és irányítja. Az effajta rendezvények fórumot jelentenek a helyi hagyományok bemutatása számára is, erősítve a hagyományőrzést is Hegymagason.

Cél, hogy ne csak a nyári, illetve kora őszi időszakban lehessen **megtölteni a falut, megragadva nem csak a nyári hónapok, hanem a tavasz, az ősz vagy a tél sajátos Balaton-felvidéki hangulatát**. A község mind a négy évszakban más arcát mutatja. meghonosítható a településen néptánc-tábor is, mely turisztikai szempontból a falu több részlegére is jó hatással lenne (szállások, terembérlet, étkeztetés, italfogyasztás, táborszervezők, akár helybéli táncoktatók munkalehetősége is). Tánc-táborok, fesztiválok meghonosítása a település minden lakosának gazdagítaná a kulturális életét is. Hasonlóan cél, különböző tematikus táborok szervezése, melyek idővel összeforrnak Hegymagas névével. Cél pl. a meglévő Ghymes Fesztiválhoz hasonló rendezvények széleskörű megismertetése, valamint további komplex **kulturális, bor- és gasztronómiai** fesztivál(ok) évenkénti megrendezése.

A község egyik emblematikus épülete a **Tarányi-présház**. Cél az épület felújítása és környezetének rendezése, valamint a pince újbóli üzemeltetése. A pince kiváló helyszín a magas színvonalú vendéglátás (étterem, borozó) számára, mellyel Hegymagas látogatott célpontjává tehető.

Hegymagas 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. A település már meglévő rekreációs lehetőségeinek, programkínálatának, attrakcióinak és újabb értékeinek „reklámozásában” fontos, hogy Hegymagas internetes portálja legyen gyors, folyamatosan frissülő és interaktív tehető. Legyen naprakész a közérdekű információk tekintetében, magas marketingértékű képet mutasson be a település értékeiről, látnivalóiról. Hegymagasnak, mint településnek, és a területén kínált turisztikai programcsomagoknak meg kell jelenniük valamennyi nívósabb szakkiállításon, vásáron, illetve az információs kiadványok el kell, hogy jussanak a Főváros illetve a Balaton turisták által nagy számban látogatott idegenforgalmi helyszíneire.

Manapság egyre jobban használható, és kifejezetten egy-egy tájegység igényes turisztikai bemutatására szakosodott mobil alkalmazások fejlesztése is elterjedőben van Magyarországon is, ez a Balaton-felvidék esetében is mindenképpen támogatandó irány. Hegymagas térségének bemutatására is szükséges a QR kódok és Pocket Guide alkalmazása. A környező térségben és a településen kifejlesztett programcsomagokhoz és a tematikus útvonalakhoz kapcsolt információkat **Pocket Guide mobilalkalmazás** segítségével tölthetik le a látogatók okostelefonra. A QR kódok és a Pocket Guide alkalmas eszköz a személyzet tehermentesítésére, és megsokszorozza az információszerzés lehetőségét is.

A község frekvenciált helyein információs táblákat (**info pontok**) kell elhelyezni. Ezek a figyelemfelkeltő és ízléses megjelenésű táblákon fel kell tüntetni Hegymagas felkeresésre érdemes látnivalóit, térképvázlaton bemutatni ezek megközelítési lehetőségeit, javaslatokat adni a látnivalók felkereséséhez útvonal formájában. Az információs táblákon a község vendéglátóhelyeit, szálláslehetőségeit is fel kell tüntetni (a turisztikai szálláshelyek előzetes feltérképezése, bővítése szükséges). Ez a megoldás a népszerűsítés mellett nagy lépést jelent a település turisztikai arculatának formálásában, az általános megítélésének javulásában, az idelátogatók „első benyomás” élményének javításában. Ki kell dolgozni a településkártya rendszerét is az érintettek bevonásával.

A község meglévő és a tervezett turisztikai helyszínein az igényelt sajátos infrastruktúra (megközelíthetőség, parkolás, stb.) területi feltételeinek biztosítása válik szükségessé. A meglévő természeti, építészeti, településképi értékek védelme érdekében a kül- és belterületen egyedi és területi értékvédelem elrendelése, speciális szabályozás megállapítása javasolt.

3.1.2. Minőségi lakókörnyezet és magas színvonalú ellátás biztosítása minden korosztály számára

A fiatalok itt tartása

Hegymagas jelenlegi népességszáma fenntartható és hosszú távra is elfogadható. Nem cél a lélekszám növelése. A népességszám növelésének lehetősége a település adottságaihoz (viszonylag kis belterület) viszonyítva is véges. Problémát az előregedő lakónépesség, illetve a fiatalabb korosztály hiánya jelenti.

Kulcskérdés a település számára, hogy népességét, kiemelten annak jövőbeni bázisát, **fiatal polgárait megtartsa**. E tekintetben mérete miatt nem indul előnyös helyzetből, a közép- és felsőfokú oktatási részvétel miatt a fiatalok erőteljes mobilitási motivációt nyernek. A közösségfejlesztés egyik lehetséges sikerkritériuma lehet, hogy közülük fiatal felnőttként hányan maradnak, illetve térnek vissza. Az ezt elősegítő települési támogatási politika minél hamarabb kimunkálendő. A fiatalok lakáshoz juttatása településfejlesztési cél.

A lehetséges fejlesztési lépések között mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon Hegymagas élhetőségének fokozásához, a **helyi életminőség jobbításához**, hozzájárulva ezzel az elköltözések mértékének visszaszorításához és a gyermekvállalási kedv növekedéséhez. A lakosság, azon belül is különösen a fiatal korosztály érezze, hogy **lehet és érdemes Hegymagason élni, boldogulni** hosszú távon is.

A lakosság helyben tartása érdekében mindenképpen figyelmet kell fordítani a **szociális, egészségügyi és oktatási-nevelési szolgáltatások, alapellátások színvonalának fenntartható növelésére**, történjen az akár helyben, akár más településen, ez utóbbi esetben viszont a szolgáltatások igénybevételét, az eljutást kell megkönnyíteni. Minden korosztály számára fontos tényező, hogy lakóhelyén a **szabadidejét hasznosan** tudja eltölteni: sportolhasson, kapcsolódhasson, szórakozhasson, kulturális rendezvények legyenek, művelődhessen, pihenhessen. Ezek feltételeit fokozatosan javítani, bővíteni szükséges. Támogatni kell, hogy **erőteljes civil élet** folyjék Hegymagason. A civilek nagymértékben hozzájárulnak a lakóközösség összefogásához, a település vezetése és a lakosság kapcsolatának erősítéséhez, egymás elfogadásához, megértéséhez.

Ki kell dolgozni egy **ifjúságpolitikai koncepciót** és azt következetesen végrehajtani. Ennek sarokpontjai a fiatalok letelepedésének és gyermekvállalásának támogatása, valamint a fiatalok bevonása a település életébe közösségi munkán és fórumokon keresztül.

A fiatal értelmiségiek illetve a kevésbé tehetős helyi fiatal pályakezdők, családok ellátására, lakókörülményeik megoldására/javítására el kell gondolkodni bérlakások építésén, vagy meglévő, elhagyott helyi ingatlanok felvásárlását követően az önkormányzat ezek rendbetételét követően biztosítson **kedvezményes lakhatást** a fiatal, pályakezdő, jól képzett rétegek számára. Ehhez megfelelő alapot biztosít az az egyébként kedvezőtlen körülmény, hogy a községben számos elhagyott ingatlan áll üresen. Kedvező, hogy a belső településrészek elhagyott ingatlanjain kívül is vannak még a településen eladó önkormányzati ingatlanok, így van **telekkínálat** az építési telket kereső **fiatalok számára**.

Alapvető feladat a települési fiatalok (illetve az idősek számára is) számára **közösségi tér, terek létesítése** a községben. Emellett a sportolási lehetőségek bővítése is cél.

A község fiataljai számára olyan szórakozási, szabadidős tevékenységek lehetőségét kell biztosítani, ami itt tartja őket, és nem Tapolcára vagy távolabb járnak el. Ehhez egyrészt gazdag programlehetőségek, másrészt **vonzó helyszínek létrehozása** szükséges, olyan helyszíneké, amit magukénak érez ez a korosztály.

Játszóterek-játékterek szükségessége vitathatatlan, jelenleg nincsen erre alkalmas terület kijelölve a településen. Az új házhelyeknél található önkormányzati telken, esetleg a teleház/könyvtár előtti, melletti részen park illetve játszótér létesíthető.

Életkörülmények javítása, infrastruktúra fejlesztés

Az önkormányzat alapvető célja, hogy **javítsa polgárainak életminőségét**. Ebben a törekvésében az önkormányzat számít a település polgárainak, az itt működő vállalkozásoknak, a civil szervezeteknek és az itt érdekelt közszolgáltatóknak, az állami és önkormányzati intézmények minden munkatársának aktív részvételére és konstruktív együttműködésére. Az önkormányzat törekszik arra, hogy a különböző erőket és tevékenységeket a lehető legnagyobb mértékben összehangolja, közös mederbe terelje, minden itt élő, itt dolgozó vagy ide látogató ember közös java érdekében.

Olyan folyamatokat szorgalmaz az Önkormányzat, amelyek figyelembe veszik az emberi és az **ökológiai vonatkozású összefüggéseket**, és a **jövő generációk érdekét** szolgálják. Ezeknek a szempontoknak az együttes figyelembe vétele ugyanis a helyi életminőség szerves eleme, ezekre kell alapozni a fejlesztési elképzeléseket, melyekben kifejeződik, hogy a településnek, a térségnek van jövője, hogy az életminőség javítása az itt élők és a településvezetés számára is fontos.

Az elsődleges fejlesztési cél a lakosság jólétének biztosítása hosszú távra, az életminőség és a megélhetés feltételeinek javítása, a megélhetési gondok csökkentése. Amíg a polgárok a mindennapok anyagi gondjainak szorításában élnek, addig nem érzik jól magukat a településen, és a térségben élők nem értékelik a különböző fejlesztéseket, a hagyományőrzést, a kulturális

programokat sem. A mindennapi élethez szükséges a lakhatás, megélhetés, szabadidő eltöltés körülményeinek folyamatos fejlesztése.

A települési életminőség javításának lényeges feltétele a település **jó infrastrukturális ellátottsága**. A településen a műszaki infrastruktúra hálózatai lényegében kiépültek. Nagy szerepe van ezen túl a helyi út- és utcahálózat, a gyalogos úthálózat, járdák mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan **közösségi terek** kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a településközpontban, de akár további helyszíneken is -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy különböző csoportos, szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmasak. Cél közösségi terek - kül- és belterületen - kialakítása és fejlesztése (a szabadidő és pihenés aktív és kulturált eltöltése, a turizmushoz, természetjáráshoz kapcsolódó lehetőségek bővítése). Ezek szellemében a településfejlesztési koncepció javasolja további települési zöldterületek kijelölését is. Cél, hogy a **közterületek egész évben jól karbantartottak, rendezettek legyenek**. Az **utak megfelelő szélességűek legyenek**, ezáltal váljanak alkalmassá a lakó-, illetve az üdülő és turisztikai területek kiszolgálására. Az utakat és közműveket folyamatosan fel kell újítani, korszerűsíteni.

A műszaki infrastruktúra fejlesztése a kellő közművesítés mellett elsősorban a közúthálózat fejlesztését jelenti. A közút távlatilag is a helyi közlekedés kizárólagos módja.

Törekedni kell, és meg kell kezdeni a közintézmények, középületek **akadálymentesítését** a községben, biztosítva ezáltal a babakocsival, kerekesszékekkel történő jobb megközelíthetőséget.

A **humán infrastruktúra folyamatos fejlesztése** szintén elengedhetetlen ahhoz, hogy a lakók helyben maradjanak, jól érezzék magukat lakóhelyükön és mérsékelni lehessen kiváltképp a minőségi népességvesztést okozó elvándorlást, azaz, a fiatal, jól képzett generációk elköltözését Hegymagasból. Az intézményfejlesztés legfontosabb és legsürgetőbb feladatai az állagmegóváson túl az energetikai korszerűsítés, nyílászáró csere, szigetelés. Hegymagas évről-évre beköltözési aktívummal rendelkezik, aminek köszönhetően számszerűen növekszik a népesség, amellyel az ellátási feladatok méretezésénél figyelemmel kell lenni.

Sajátos Hegymagas helyzete abban a tekintetben - hasonlóan a Balaton közeli települések többségéhez -, hogy a nyári időszaktól kora ősziig jelentős népességtöbbséggel kell számolni. Az üdülőnépesség - és a kirándulók - jelentette **népességtöbbség ellátása közművek, hulladékszállítás, stb. terén többletfeladatot ró az önkormányzatra**, amelynek hatékony kezelése fontos településfejlesztési feladat.

3.1.3. Szőlő- és borkultúrára alapozott mezőgazdaság, kertészet, állattenyésztés

Alapvetően a Szent György-hegy közelsége és természeti adottságai határozzák meg a megélhetést a településen. A szőlőtermesztés és borkultúra, valamint az azzal összefüggő és arra épülő borturizmus a legjellemzőbb. Némiképpen kisebb mértékben és léptékben az állattenyésztéssel (elsősorban szarvasmarha) összefüggésben a mezőgazdasági termelés is jelen van. Ezen mezőgazdasági ágak azonban csupán közvetve biztosítanak megélhetést.

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

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

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

A SzentGyörgy-hegy oldalán a kisparcellás házi jellegű szőlőtermesztésen kívül nagyobb összefüggő szőlőterületek is találhatóak. A SzentGyörgy-hegy borai országosan ismertek, és elismertek. A település egyéb külterületein a művelésre alkalmas földrésztelken mezőgazdasági tevékenységet folytatnak. A településen az állattartásnak is vannak hagyományai. A legelők a belterülettől dél, dél-nyugatra kerülnek el.

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

A falu "káposztás kertjei" is igénylik a revitalizációt, erre vállalkozói alapon kerülhet sor. A biokertészet lehet egy hasznosítási irány.

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

Az egyéb mezőgazdasági területeken a földterületeknek megfelelő gazdaságos mezőgazdasági művelést a továbbiakban is fenn kell tartani, a mai korszerű technológiák bevonásával fejleszteni kell. A település kiterjedt legelőterületeire alapozva az **állattenyésztés** (szürkemarha) lehetőségét is biztosítani kell a településen, de az idegenforgalom fejleszthetősége érdekében a belterülethez közeli állattartó telep távlati megszüntetésével, illetve funkcióváltásával (helyén kereskedelmi, szolgáltató terület jelölhető ki, szőlőfeldolgozó alakítható ki), a belterülettől távolabb történő kialakítással, egyben környezetkímélő állattartási mód biztosításával.

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

- Az idegenforgalomhoz szervesen kapcsolódva **lovarda** létesítésének lehetőségét kell biztosítani a településen, akár a meglévő állattartó telep területén.
- A településen áthaladó patakok duzzasztásával kialakítandó víztározó idegenforgalmi szerepén túl horgászati funkciót is kaphatna.
- A térség gazdag vadállományára alapozva a **vadászati tevékenység** is potenciális fejlesztési lehetőség.

Megjegyzendő, hogy ma mind a borturizmus, mind az állattenyésztés a település munkaképes lakóinak csak minimális hányadának biztosít munkalehetőséget. Éppen ezért cél a termékek helyben történő feldolgozásának elősegítése. A **feldolgozó ipar** esetében előnyben részesítendő az ún. manufakturális keretek között működő, kisebb, települési léptékben és méretében megjelenő, nem zavaró hatású tevékenységek, illetve épületek.

3.1.4. A település élhetőbbé tétele, arculatának javítása, a településszerkezet fejlesztése

A településkép és a településszerkezet fejlesztése

Hegymagas közlekedési kapcsolatait a 71. sz. és a 77. sz. főutat összekötő út biztosítja. Ez a kapcsolat lehetővé teszi a napi munkába járást a településről, és az idegenforgalom beáramlását a községbe. A térségben jelentős fejlesztés az úthálózat terén nem is várható. A község népességszáma stagnáló. Munkalehetőségek elérhetők Tapolcán, a Balaton parton és helyben is, ez utóbbit javarészt a turizmushoz és a szőlő- és borágazathoz köthető hosszú távon. Páratlan fekvése és táji, településképi adottságai mellett mindezek teszik Hegymagast vonzóvá, és ennek köszönheti a település iránti érdeklődést.

Hegymagas kialakult településszerkezetének és területhasználatának egyik sajátossága a **nagy kiterjedésű volt zártkerti** („hétvégi házas”) **területek**, melyek alapvetően a szőlőtermesztéssel függenek/függtek össze. Ennek nagysága vetekszik a község lakóterületeivel. A demográfiai adottságok és a tapasztalt kereslet-kínálati igények alapján az látszik, hogy tartós igény van és lesz új lakóingatlanokra Hegymagason. **Befogadó település** kíván lenni, de csak olyan mértékig, ami nem veszélyezteti a fenntarthatóságot mind társadalmi, gazdasági, környezeti és településüzemeltetési

vonatkozásban. A településen mindezekre tekintettel elsősorban nem új lakóterületek további kijelölése a cél, hanem a szabad, **megüresedő belterületi telkek hasznosítása**. Cél, hogy a **községközpont ne üresedjen ki**, miközben a külső településrészek növekednek. A **községközpont revitalizálása** és a fiatal beköltözők számára vonzó feltételek megteremtése a feladat.

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 üdülő- és kirándulótelepülés, mint távlati fejlesztési cél eléréséhez. A településszerkezet formálódásakor a település térben kiegyensúlyozott szerkezetének kialakítására, a terekkel, zöldfelületekkel jól tagolt, nem túlszűfolt struktúra biztosítására kell törekedni.

A falukép egykori értékeinek megőrzése, illetve visszaállítása is feladat (ehhez nyújthat segítséget az elkészítendő településképi arculati kézikönyv), amelynek konkrét szabályait a településképi rendeletben és a településrendezési szabályozásban kell rögzíteni. Alapelv és cél a tetszetős településkép és a funkciók közötti összhang biztosítása.

Hegymagas 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. Speciálisan, közösségi tér a központtól távolabb fekvő Lengyel-kápolna és környéke is, melyre magán jellegű fejlesztési elképzelés is megfogalmazódott. A településszerkezeti és a szabályozási terv ezen a téren jobbára csak közvetett eszközökkel rendelkezik, elsősorban a központfejlesztés keretfeltételeit teremtheti meg. A településrendezési mélységben is kezelhető elemeket a szabályozási terv kidolgozásakor figyelembe kell venni.

Az újabb építésre szánt területek kijelölése helyett (és mellett) a településnek élnie kell a belső településrészek szabad telkei és - viszonylag kis számú - rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. A beépítésre szánt területeknek nem pazarló, hanem csak legfeljebb kismértékű növelésével vagy a hétvégi házas terület legfeljebb egy részének átminősítésével elérhető, hogy a **belső településrészek rosszabb állapotban lévő épületeit is megvásárolják, felújítsák**, vagy helyükön újakat emeljenek, ezáltal a **község belső területei is megújulhatnak**. Mindenképpen arra kell törekedni, hogy ne mutakozzanak esetlegesen a látványos leromlás jelei, **sőt, a lakó és közterületek folyamatosan megújuljanak**.

Új lakóterületek kijelölése Hegymagason csak korlátozottan lehetséges a már kialakult állapotok és a domborzati, természetvédelmi korlátok okán is. Településfejlesztési cél, hogy az új beköltözők elsősorban a település belső ingatlanjaiba költözzenek, mintsem új lakóterületeket jelöljön ki az önkormányzat.

A lakásépítésre alkalmas területek - legfeljebb kismértékű - bővítését minden esetben a község intézményi és műszaki infrastruktúra kapacitásaival összhangoltan kell ütemezni.

Az élhetőség javítása érdekében kiemelt cél a **közösségi terek** számának növelése Hegymagas területén, és az új közterek kialakítása mellett a meglévők megújítása, vonzóvá tétele, ahol jó tartózkodni. A parkok, köztterek megújítása - a község arculati fejlődése mellett - a helyi közösségi kapcsolatok szorosabbra fűzése érdekében is célként fogalmazódik meg. A közösségi terek speciális csoportját adják a játszóterek, mely(ek) megvalósítása feladat.

Az útmenti zöldsávok létesítésével és utcafásítás alkalmazásával - ahol erre lehetőség van - javasolt a település arculatának és élhetőségének javítása. Ide tartozik a Tapolca-patak partjának parkosítása is. A patakpart rendezése, hasznosítása részeként **pihenőpark** kialakítása (padok, pihenőhely, szalonnasütő) is cél.

A községi **temető bővítésének** területi feltételei a településrendezési eszközökben vizsgálendő.

Külterületen több szabályozási kérdést is javasolt kezelni a településrendezési eszközökben. A Szent György hegy oldalában jellemzően a valós állapotokat és igényeket jobban tükröző telekmegosztási megoldások szükségesek. A jelenlegi szabályozásban szereplő 2 hektáros teleknagyság a Szent György-hegy déli oldalán nem tükrözi a valóságot. Az érintett területek egységesebb és a valós állapotoknak megfelelő szabályozását indokolt kidolgozni. Egyes részterületek esetében a valós állapot szerinti művelési ág váltás is indokolt. Ennek részleteit a településrendezési eszközökben kell kidolgozni.

Településfejlesztés érdekeit szolgáló közlekedésfejlesztés

Hegymagas településfejlesztési koncepciójának közlekedési elhatározásai akkor szolgálják legjobban a község érdekeit, ha a már meglévő adottságokból következő előnyöket a lehető legjobban kihasználja, illetve a későbbiekben megvalósuló közlekedési fejlesztéseket a lehető legnagyobb mértékben tudja céljainak megfelelően befolyásolni.

A belterület és a szőlőhegy területét feltáró utak a lehetőségek szerint szilárd burkolattal való ellátása kívánatos úgy, hogy azzal a csapadékvíz elvezetés is biztosítva legyen. Szükséges Kisapáti felé - a meglévő nyomvonalak felhasználásával - összekötő utat kialakítani. Javasolt a település főutcája (Szigligeti u.) szélesítésének felülvizsgálata, és ehhez kapcsolódóan a járda építés kérdésének megvizsgálása.

A **kerékpárút hálózat** kiépítése napjainkban egyre fontosabbá válik. Kerékpárutakat kell építeni a Nemesvita, Szigliget, Raposka, Kisapáti irányába. Folyamatban van a Tapolca-Szigliget összekötő kerékpárút fejlesztése, mely érinti Hegymagas települést is. Fejlesztteni kell a település **biciklitárolóit**: Ahol a kerékpártúrázók tetszetős, a faluképbé illeszkedő és látványosan könnyen használható megállóhelyeket látnak, ott szívesen állnak meg akkor is, hogyha azt nem is tervezték.

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

A település belterületi, önkormányzati tulajdonú úthálózata közlekedési szempontból az elvárásoknak megfelelő állapotú. Ezekhez kapcsolódó új járdák kialakítása az adottságok (lakott részek és népsűrűség/beépítettség) végett nem elsődleges prioritású. A településen átvezető főút Szigliget felé vezető, bal oldali részén járdaszakasz/ok kialakítása célszerű. A településen szükséges a gyalogos forgalom biztonságos megoldása, a céljait legjobban követő gyalogos kapcsolatok és felületek kialakítása. Járdafelújítás is több ponton szükséges.

További közlekedésfejlesztési feladatok:

- belterületi utcák folyamatos karbantartása,
- külterületi utak felújítása, karbantartása,
- új járda kialakítás a főközlekedési (Szigliget-Tapolca) út mellett, átkelő („zebra”) létesítése a Polgármesteri Hivatal előtt,
- egységes buszmegállók kiépítése.

A Szent György utcában a még hiányzó közvilágítás kiépítése a feladat. Másutt az elektromos rendszer korszerűsítésén túlmenően a légvezetékek kiváltásával a hálózatot föld alatt történő elvezetését is meg kell oldani. Ahol még nem történt meg, energiatakarékos lámpatesteket kell elhelyezni.

Értékvédelem és környezettudatosság

Hegymagas húzóágazata a turizmus közép és hosszú távon is. A turizmus fenntartható fejlesztése érdekében is alapvető, hogy mindeközben a település ne élje fel azokat a természeti, épített örökségi erőforrásait, amelyek vonzerejét biztosítják. Az **épített és a kulturális örökség értékeinek** védelmére illetve a **természetvédelemre**, a települési környezet védelmére a település kiemelt figyelmet kíván fordítani.

Kiemelt figyelmet kell fordítani a község területén található **építészeti alkotások védelmére**. A védelem lehetőségeit részleteiben örökségvédelmi hatástanulmány mutatja be.

A megújuló energiák (elsősorban a napenergia esetleges használata a település területén a geológiai adottságok (Szent György-hegy tájolása) végett szorgalmazandó. A közvilágítás egyes szakaszai kiválthatók **napelemes megoldás** alkalmazásával.

A környezettudatosság része, hogy az Önkormányzat a fiatalokat és az erre igényt tartó ide látogató csoportokat a **fenntarthatóság** összefüggéseiről szóló kihelyezett oktatásokban részesíti, valamint munkálkodik folyamatosan azon, hogy a vendége - fiatalok, családok és idősek egyaránt - egészséges környezetben élvezhessenek minőségi programokat és testi-lelki felüdülést.

A mezőgazdasági tevékenységek jelentős zöldhulladékot eredményeznek, amelyek kezelése ma nem megfelelően megoldott. Cél a zöldhulladékok szakszerű gyűjtése, tárolása, illetve hasznosítása.

Leginkább előnyös olyan hasznosítási forma megtalálása, amely az újrahasznosítás révén gazdasági haszonnal is jár, amellett, hogy környezetbarát módon biztosítja e hulladékfajta megsemmisítését. Hegymagason első körben **zöldhulladéklerakó és komposztáló** létesítése a cél. A településen keletkező zöldhulladékok elhelyezésére illetve hasznosítására koncepció kidolgozása szükséges. Ennek része a zöldhulladékgyűjtés megszervezése, komposztáló létesítése. E célra szolgáló terület pl. a Raposka felé vezető út közelében található önkormányzati telek lehet.

A felszíni vízvezetés a Szent György-hegy közelsége és domborzati viszonyai végett szükségszerű, egységes árokrendszer és vízvezetési megoldások kidolgozásával. A felszíni vízvezetés megoldását célszerű egységes, a Szent György-heggyel érintett településekkel közösen kidolgozni. A csapadékvíz-vezető rendszer számottevő fejlesztése **csapadékvíz-vezetési koncepció** alapján valósítandó meg, amelyben a pontos műszaki tartalmat is meg kell határozni. Ez különösen lényeges a hegyről lezúduló nagymennyiségű csapadékvizek **biztonságos elvezetése** érdekében. Célszerű egy **záportározó** funkciót betöltő tó kialakítása is (az új és a régi patakmeder által határolt területen). A csapadékvíz-vezetés szempontjából elsődleges feladat a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szinten tartása, melyet csak megfelelő karbantartással lehet eszközölni. Több utcában is szükséges a vízvezető rendszer kialakítása. A jelenleg burkolatlan utcáknál a burkolat készítésével egy időben meg kell oldani a felszíni vizek elvezetését. Lehetőség szerint a tetők, teraszok és a nem vízáteresztő burkolatok csapadékvizei a mindenkori magánterületeken legyenek felfogva (és hasznosítva), vagy ott helyben elszivárogtatva, csak kivételes esetben lehessen ezeket a közúti árkokba bevezetni.

Hegymagas egyik ismert nevezetessége az Oroszlánszáj forrás. Cél a híres kút környezetének rendezése, a parkolás megoldása, valamint vízminőségének javítása és biztosítása hosszú távra.

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

Gazdasági, működési értelemben a település legfőbb célja az öfenntartás, a stabil működés feltételeinek megteremtése hosszú távra. Természetesen a pályázati források kihasználása alapvető, de a stabilitást a rendszeres és biztos bevételek jelentik az önkormányzat és az itt élők számára. Ennek legfőbb lehetősége az idegenforgalom marketing és gazdasági szemléletű fejlesztése.

A Balaton közvetlen közelében, a Tapolcai-medencében elhelyezkedő Hegymagas jövőbeni fejlődése szempontjából a település kiváló turisztikai adottságai és szőlő- és borkultúrájának hagyományai, továbbá páratlan fekvése és szerepköre nyújtja a legtöbb lehetőséget. A község nagy kiugrási lehetősége abban rejlik, ha komplex adottságait egymást erősítő módon lesz képes hasznosítani. Hegymagason ténylegesen megvan mindaz a potenciál, amelyekre építve egy valós, jól működő, nyereséget termelő kínálatcsomaggal tud megjelenni a turisztikai piacon. A településfejlesztési koncepció egyik fókusza erre irányul, ami az átfogó és a részcélok között is megfogalmazódik.

Fenti szempontok jelölik ki alapjaiban a település hosszú távú jövőképét, amely természetesen a község élhetőségére is nagy hangsúlyt helyez: **„Hegymagas barátságos, nyugodt, lakói és vendégei**

számára jó színvonalú ellátást nyújtó, fejlődő település a Szent György-hegy lábánál, amely stabil, turizmusra, a szőlő- és borágazatra építő helyi gazdasággal rendelkezik, természeti, tájképi adottságait, kulturális és épített értékeit, továbbá kedvező fekvését kihasználva térségével együttműködve fejlődik.”

Az átfogó fejlesztési célok a jövőkép elérését szolgálják. Négy átfogó cél került megfogalmazásra:

- **Idegenforgalomra alapozott gazdaságfejlesztés, attrakciófejlesztés, turisztikai programcsomagok**
- **Minőségi lakókörnyezet és magas színvonalú ellátás biztosítása minden korosztály számára**
- **Szőlő- és borkultúrára alapozott mezőgazdaság, kertészet, állattenyésztés**
- **A település élhetőbbé tétele, arculatának javítása, a településszerkezet fejlesztése**

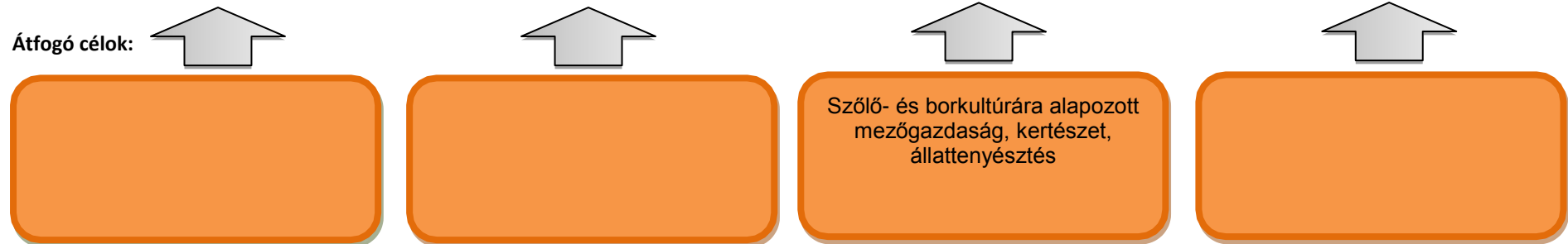
Az adottságokat és a lehetőségeket figyelembe véve az idegenforgalom az alapja a település hosszú távú fejlődésének. Az idegenforgalomból és a szőlészetből, borászatból kell a településnek olyan bevételekre szert tennie, ami megalapozza az intézmények és a műszaki infrastruktúrák biztonságos működtetését és fejlesztését, továbbá az életminőségjavító, arculatfejlesztő fejlesztéseket, melyek szintén egy-egy átfogó célként jelennek meg a fejlesztési koncepcióban. A fejlesztések nyomán olyan élhető, virágzó település jön létre, amely vonzó élettér lesz fiatalok és idősek számára egyaránt. Csak egy stabil népességű település tud tartósan prosperálni. A fejlődés záloga, hogy az itt élő népesség találja meg számítását Hegymagason, élve a helyben található lehetőségekkel, valamint az ingázással ugyan, de elérhető városi munkahelyekkel, kötődjön a településéhez, és tegyen a község fejlődéséért szellemi és gazdasági értelemben is.

A részcélok az átfogó célok elérését szolgálják, egy-egy tématerületre fókuszálnak.

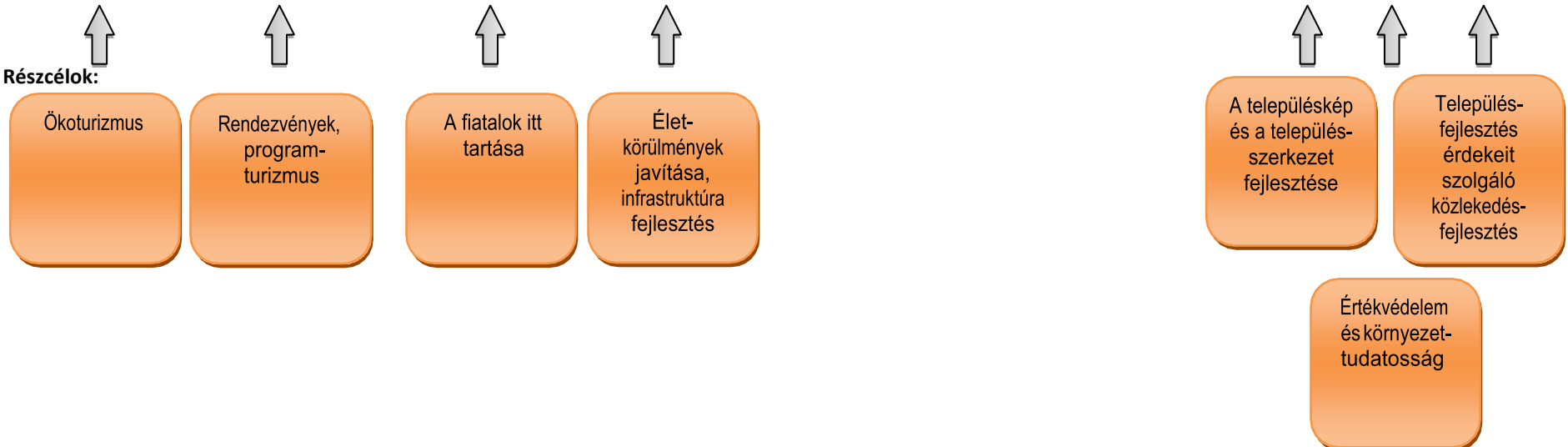
Jövőkép:

Hegymagas barátságos, nyugodt, lakói és vendégei számára jó színvonalú ellátást nyújtó, fejlődő település a Szent György-hegy lábánál, amely stabil, turizmusra, a szőlő- és borágazatra építő helyi gazdasággal rendelkezik, természeti, tájképi adottságait, kulturális és épített értékeit, továbbá kedvező fekvését kihasználva térségével együttműködve fejlődik.

Átfogó célok:



Részcélok:



3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

A település méretei nem indokolják feltétlenül településrészek kijelölését. A **településközpont és lakóterületek** illetve a **szőlőterületek** viszont olyan funkcióbeli különbözőséget mutatnak, hogy egy ilyen megkülönböztetés helytálló.

A Megalapozó vizsgálat keretében elvégzett elemzés rámutatott azokra a területi sajátosságokra, amelyek az egyes településrészek között tetten érhetők. Ezeket is figyelembe véve lehet meghatározni azokat a részegységeket, amelyekre vonatkoztatva az össztelepülési fejlesztési célok eltérő prioritással kezelendők. Le kell szögezni azonban, hogy az átfogó célok elsődlegesen Hegymagas egésze céljai és ezek rész céljai is csak némely esetben köthetők konkrét településrészekhez.

Az **idegenforgalomra alapozott gazdaságfejlesztés, attrakciófejlesztés, turisztikai programcsomagok** azokat a sajátosságokat emeli ki, amelyekre Hegymagason a komplex turizmusfejlesztés alapozható. Ezek pedig döntően a külterület természeti és táji értékei, látnivalói, a szőlőhegy és a pincék együttese, és maga a településközpont. Ide sorolható a külterület Szent György-hegyre felfutó erdőségei, turistaútvonalai. Tehát a turisztikai célok mindkét településrészt érintik.

A **minőségi lakókörnyezet és magas színvonalú ellátás biztosítása minden korosztály számára** nem differenciálható területi alapon, Hegymagas hagyományos kialakult településmagját és lakóterületeit egyaránt érinti, szinte a község egészére következnek feladatok a koncepcionális cél elérése érdekében.

A **szőlő- és borkultúrára alapozott mezőgazdaság, kertészet, állattenyésztés** cél területi hatóköre értelemszerűen Hegymagas szőlőterületeit és a külterületi rét és legelőterületeket fedi le. Azonban a borkultúra, rendezvények vonatkozásában a községközpont is érintett.

A **település élhetőbbé tétele, arculatának javítása, a településszerkezet fejlesztése** területileg Hegymagas egészére került megfogalmazásra, magába foglalva a település szerkezet fejlesztésével, a területekkel való optimális gazdálkodással, a belső és külső hálózati kapcsolatok fejlesztésével összefüggő feladatokat. Az arculat, településképp javítása a községközpontra és a turisztikai helyszínekre kiemelten vonatkozik. Az élhetőséggel összefüggő rész cél viszont a település teljes területére értelmezhető. A szerkezetfejlesztés elsősorban a belső településrészek megújulását, foghíjtelkek beépítését, közterületeket érinti. A közlekedési kapcsolatok javítása az utcahálózat szabályozásának felülvizsgálatát, karbantartást, és a Balatoni Bringakörút lecsatlakozását foglalja magába. Az épített örökség és kulturális értékvédelem fókuszja a teljes település területe. Az energiahatékonyság elsősorban az intézményeket, a közvilágítást, továbbá a háztartásokat érinti, tehát a településközpontot fokozottan, de a teljes településre kiterjed.

4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

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

A fejezet azokat a társadalmi, gazdasági és környezeti adatokat illetve keretfeltételeket határozza meg, amelyekre a településfejlesztési koncepció hosszú távú céljai elérése érdekében tekintettel kell lenni, és a településrendezési eszközök ezekre hatással lehetnek.

Társadalmi alapadatok

Hegymagas területe 7,89 km², lakónépessége 308 fő (2015), mellyel a Tapolcai járás egyik kis településének számít. A lakónépesség 14 éves távlatban történő alakulását tekintve, Hegymagas népessége növekvő tendenciát jelez. A lakosságszám 2006-ig kisebb mértékben csökkent, mely után egy dinamikusabb népességnövekedés kezdődött. A 2005-ben számlált 232 főhöz képest a település népessége 2015-re 76 fővel növekedett.

A fiatalkorúak és az időskorúak állandó népességen belüli részaránya, valamint az öregségi mutató alapján Hegymagas és környezete elöregedést jelez. A településen élő időskorúak száma tehát jóval meghaladja a fiatalkorúakét és gyermekekét.

A népesedési folyamatok tekintetében a település a járáshoz képest kedvezőtlenebb értékekkel rendelkezik. A természetes szaporodás negatív egyenlegű, így minden évben kevesebben születnek, mint ahányan meghalnak. Ennek értelmében természetes fogyás jellemző. A település vándorlási egyenlege azonban pozitív, 2014-ben rendkívül magas, 53,2 ezrelékes értéket regisztráltak, mely jóval kedvezőbb a járási átlagoknál. Hegymagas népessége tehát a beköltözők magas száma miatt nő, a pozitív vándorlási egyenleg nagymértékben ellensúlyozza a negatív természetes szaporodást (fogyást).

Hegymagas lakosságának iskolázottsági szintje a népszámlálási adatok alapján 2011-ben az országos átlaghoz közelítő volt. Az alacsony iskolázottságú (általános iskolai végzettségű) lakosok települési aránya 24%. A település 7 évnél idősebb lakónépességének legmagasabb iskolai végzettség szerinti megoszlása: érettségivel - mint legmagasabb végzettséggel - rendelkezők aránya 24,2% (országos átlag: 27,5%), valamint az egyetemi, főiskolai, egyéb oklevéllel, mint legmagasabb végzettséggel rendelkezők aránya 12,3% (országos átlag: 15,5%). A felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában 15,4%

A foglalkoztatottság - a gazdasági aktivitás 2011. évi adatai alapján - tekintetében a munkanélküli ráta 7,6%, mely a járási átlag (5,6%) feletti, és az országos értéknél (5,7%) is kicsit kedvezőtlenebb. A foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül 57,5%. Hegymagas a járáson belül fejlődő településnek számít. 10 éves távlatban, 2001 és 2011 között a foglalkoztatottság 51,6%-ról 57,5%-ra nőtt, mely mellett a munkanélküliség 8,6%-ról 7,6%-ra csökkent.

A településen élők jellemzően a környező településeken vállalnak munkát, a foglalkoztatott lakosság dominánsabb része, - 75%-a (2011) - naponta ingázik a lakó,- illetve a munkahelye között.

Gazdasági alapadatok

A község a lakosság jelentős részének csupán lakóhelyéül szolgál, a településen kevesen dolgoznak. A lakosság döntő többsége így a környező nagyobb településeken dolgozik, naponta 75%-uk ingázik. Ennek oka, hogy egyrészt nincs elegendő munkahely a településen, másrészt a környező nagyobb települések magasabb jövedelmet és szélesebb munkahely-kínálatot tudnak biztosítani.

A településen a mezőgazdasági és a helyi turisztikai vállalkozások határozzák meg alapvetően a gazdaság szerkezetét. Az egyes szektorokban regisztrált vállalkozások aránya megegyezik az országos átlaggal. 2014-ben 26,7% volt a mezőgazdaságban regisztrált vállalkozások aránya, az iparé 12%, a szolgáltatásokban regisztráltaké pedig 61,3%, az összes regisztrált vállalkozás vonatkozásában.

Hegymagason lakó foglalkoztatottak száma 2011-ben 96 fő volt, 67,7%-uk a szolgáltató szektorban, 26%-uk az iparban, 6,3%-uk pedig a mezőgazdaságban dolgozott. A primer szektorban (országos átlag: 5,5%) és a szolgáltatásokban dolgozók aránya (országos átlag: 63%) az országos átlagnál magasabb, az ipari szektorban dolgozók aránya (országos átlag: 31,5%) alacsonyabb volt. A gazdaság fokozatos átrendeződését jól jelzi, hogy a 2001-es népszámláláshoz képest több mint 40%-al nőtt a szolgáltatásban dolgozók aránya, mely mellett az ipar 44%-ot, a mezőgazdaság 4%-ot veszített.

A regisztrált vállalkozások nemzetgazdasági ágak közötti megoszlása tekintetében Hegymagason a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátásban működő vállalkozások aránya jelentősen magasabb (25%) a járási (20%) és országos (4%) átlagnál is. A mezőgazdasági ágazatban tevékenykedők száma 2001. után többszörösére emelkedett, a vállalkozások legnagyobb hányada, 27%-a (20 db) jelenleg ebben a nemzetgazdasági ágban működik.

A településen 10 őstermelő regisztrált. Valamennyi vállalkozás 10 fő alatt foglalkoztató mikrovállalkozás.

A gazdasági aktivitásról ad információt ezen felül még az adózók aránya is, mely alapján a község lakosságának kevesebb, mint fele (44%) volt adófizető (123 fő) 2013-ban.

Környezeti alapadatok

A község a levegő minőséget rontó ipari övezetektől távol helyezkedik el. Egyedüli jelentősebb légszennyezést okozó tevékenységként a község déli határa mellett, a település lakóterületeitől 100-150 m távolságban levő állattartó telep (szaghatás) említhető. Légszennyezettség mérések a településen nem történtek. A rendelkezésre álló információink szerint Hegymagas közigazgatási

területén bejelentésköteles légszennyező forrás nem üzemel. A községben a földgázvezetékek elkészült és üzemel, a háztartások jelentős részét földgázzal fűtik. A településen levegőterhelést jelentenek még a lakossági fűtés során jelentkező kibocsátások. Az allergén gyomnövények főként a településről kivezető utak mentén lévő árkokban fordulnak elő, melyek gyérítése az árkok, útpadkák és zöldfelületek rendszeres kaszálásával történik.

A település belterületén jelentős zajkibocsátást okozó telephely nem található. A meglévő vállalkozások (üzemi) vagy szolgáltató jellegű létesítmények zaja csupán lokálisan hat, így a lakosságnak csupán kisebb részét érinti. A településen jelentős zajvédelmi problémát, határértéket meghaladó zajkibocsátást üzemi létesítmény nem okoz. Zajkibocsátási határérték határozattal rendelkező telephely nincs. A fentiek alapján a település környezeti zajhelyzetét döntő módon - nagy általánosságban - a közlekedés határozza meg. A településen halad át a község a 7318. sz. közút, amely a 71. sz. másodrendű főútvonalat köti össze Tapolca várossal. Időszakosan jelentkezik a mezőgazdasági tevékenységhez kötődően megemelkedett forgalomból eredő, lakóterületeket is érintő, magasabb zajterhelés. A legutolsó, 2000. évi adatok alapján végzett vizsgálatok még csak kismértékben, és csak az éjszakai órákban mutattak ki határérték-túllépést, azonban a megváltozott forgalmi viszonyok miatt a közlekedésből eredő zaj a jelenlegi határértékeket helyenként eltérő mértékben, de mind nappali, mind pedig éjszakai időszakban meghaladja. A túllépés mértéke a lakóterületek legközelebbi épületeire vonatkozóan változó: ~3-5 dB nagyságrendű.

A település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. A talajra, ezzel együtt a felszíni és felszín alatti vizek minőségére a mezőgazdasági (állattartás, intenzív növénytermesztés) tevékenységeken felül jelentősebb hatással bíró tevékenységeket végző vállalkozásról nincs információ.

A településen keletkezett hulladék összetétele rendkívül inhomogén, nagy szerves anyag tartalmú háztartási hulladék mellett tartalmaz még vegyes kerti és - mint a háztartási hulladékok döntő többsége - kis mennyiségben veszélyes hulladékot (növényvédőszeres göngyöleg, lejárt szavatosságú gyógyszer, használt elem stb.) is, ezért elhelyezését rendkívüli gondossággal kell megoldani.

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

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

A község területén közlekedési hálózatok terén új nyomvonalak létesítése nem tervezett (a Lengyel-kápolna és a kúria környékén kisebb módosítás). A község területén feladatot a meglévő úthálózat

karbantartása, illetve jobb minőségű kiépítése jelenti. A szabályozási szélességek újragondolása képez településrendezési feladatot.

Folyamatban van a Tapolca-Szigliget összekötő kerékpárút fejlesztése, mely érinti Hegymagas települést is. Ez a Balatoni Bringakörútról kiágazó szakaszként valósulhat meg.

Közmű hálózatok esetében az új beépítésekhez a már meglévő, illetve tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni. A területfelhasználással kapcsolatos beépítés-fejlesztések esetében, ahol új közterület kerül kiszabályozásra, a közművek kiépítése csak egységes rendszerben elő-közművesítéssel, összközműves ellátással javasolt.

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

Hegymagas védendő adottságait, értékeit részletesen számba vették az előzményként elkészült illetve a jelenleg készülő településrendezési és fejlesztési dokumentációk. A településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel párhuzamos tervezésben készült el a Megalapozó Vizsgálat részeként Hegymagas község kulturális örökségvédelmi hatástanulmánya, amely a művi és régészeti értékvédelem kérdéseit részletesen tárgyalja. A felhasznált adatok a 2016-ban a Forster Központ által nyújtott adatszolgáltatásból származnak. A tanulmány készítésének célja, hogy az egyaránt szolgálja a településfejlesztési koncepció fejlesztési szándékainak és a készülő településrendezési eszközök megoldásainak hatásvizsgálatát.

Az építetők befolyásolása a történeti hagyományok megőrzésére és az igényes építészeti kialakításra nehéz feladat. Ennek eszközei a hatályos jogszabályok szerinti településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet, valamint a helyi építési szabályzat. E dokumentumok a telekalakítást, a tömegformálást, az épületek, a homlokzatok és az utcaképek megjelenését szabályozzák.

Törekedni kell a meglévő régi épületek és az általuk biztosított településképi értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település anyagi lehetőségei, illetve a mindenkori pályázati lehetőségek fogják meghatározni. 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.).

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 megteremtő 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 (ilyen lehet 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 összevetése a fejlesztési célokkal. Ennek eredményeként egyes vagyonelemek értékesítésére illetve új vagyonelemek megszerzésére (megvásárlására) kerülhet sor, annak érdekében, hogy a rendelkezésre álló vagyon a fejlesztési célok érdekében jobban hasznosítható legyen.

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

Az Önkormányzat a település területén tevékenykedő vállalkozásokkal kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodások megkötésére törekszik. Ezen egyezségeket 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

szerezés. 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 teljes körűen ismertek a 2014-2020-as 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 szervezet 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 lezárásával 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.