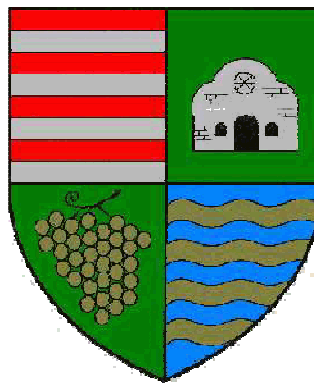


BALATONFŐKAJÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



Véleményezési dokumentum

Budapest, 2021 január

BALATONFŐKAJÁR KÖZSÉG

Településfejlesztési Konceptió és A településrendezési eszközök felülvizsgálata

KONCEPCIÓ

Munkaközi dokumentum

Generáltervező: Város és Ház Bt.

Készítette: ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.
Tervezők: Varga-Ötvös Béla okl. közgazda, településfejlesztő
Horváth Dániel okl. geográfus, településgazdász
Monori Mónika munkatárs

TARTALOM

BEVEZETÉS.....	4
1. ELŐZMÉNYEK.....	5
2. HELYZETELEMZÉS.....	10
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése.....	10
3. HELYZETÉRTÉKELÉS.....	12
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis.....	12
3.1.1. - 3.1.2. A folyamatok értékelése. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése.....	12
Társadalom.....	12
Gazdaság.....	12
3.1.3. A problémák és értékek, a településfejlesztést befolyásoló külső és belső tényezők összegzése	13
3.2. Problématérkép/értéktérkép.....	16
4. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK.....	17
Értékközpontúság, helyi gazdaságfejlesztés, ökológia, tudás.....	17
A Főkajári-modell: A BALATON FŐKAPUJA.....	19
Természeti környezeti dimenzió: „TÁJAK TALÁLKOZÁSA” / Balaton és Mezőföld.....	19

Épített környezeti dimenzió: „KOMPAKT FALU” / Ófalu, megújuló falu, településrehabilitáció.....	20
Társadalmi dimenzió: „ERŐS KÖZÖSSÉG” / Hagyományőrző, családias, komfortos életvitel	20
Gazdasági dimenzió: „TÖBB LÁBON ÁLLÓ GAZDASÁG” / Gazdálkodás, Turizmus, Sport	21
További fő koncepcionális irányok:	21
5. JÖVŐKÉP	23
5.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan	23
„BALATONFŐKAJÁR – A BALATON FŐKAPUJA”	23
5.2. A község jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan	24
5.3. A településfejlesztési elvek rögzítése.....	25
6. CÉLOK	27
6.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása	27
Átfogó cél	27
Stratégiai célok	27
Tematikus célok.....	27
Horizontális célok.....	28
6.2. „Főkajári Regula” – Községi Együttélés Szabályai – települési házirend	28
6.3. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása	29
6.3.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata.....	29
6.3.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre.....	29
7. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	32
7.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	32
7.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	32
7.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére	33
8. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE	35
8.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	35
8.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére	36

BEVEZETÉS

A Településfejlesztési Konceptió (továbbiakban: TFK) a település hosszú távú (15-20 év) stratégiai dokumentuma, amely meghatározza Balatonfőkajár fejlesztésének fő irányait. A TFK egyúttal keretet biztosít a gazdasági, társadalmi és környezeti célkitűzések teljesítéséhez szükséges tevékenységek végrehajtásához. A koncepció konkrét településfejlesztési beavatkozásokká történő kibontása az Integrált Településfejlesztési Stratégia feladata.

2003-ban készült el Balatonfőkajár településfejlesztési koncepciója. A korábbiakban elkészített településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát és módosítását az elmúlt bő másfél évtizedben végbemenő dinamikus társadalmi és gazdasági folyamatok, és a jogszabályi környezet jelentős módosulásai indokolják.

A Kormány 2012-ben megalkotta a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. sz. Korm. rendeletet, amelyben új elvárásokat, követelményeket támasztott a településfejlesztési és -rendezési tervekkel szemben.

A hatályos koncepció még az Európai Unióhoz való csatlakozást (2004) és a 2008-2009-es gazdasági világválságot megelőzően készült el, ezért az új Koncepció feladata, hogy a község a jövőképe révén képes legyen kezelni és ezáltal reagálni a válságot követő időszakok kihívásaira, mely különösen aktuális napjaink COVID-19 járvány korszakának idején.

A településfejlesztés tervezésének folyamata keretében 2020. év májusában készült el a „**Balatonfőkajár Településfejlesztési Konceptió – Megalapozó Vizsgálatok**” c. dokumentum. Ezekben a dokumentumokban feldolgoztuk az országos, megyei, Balaton térségi és a korábbi községi anyagokat. Elvégeztük a különböző szakági vizsgálatokat, a helyzetfeltárást, -elemzést, -értékelést a demográfia, a gazdaság, az önkormányzati gazdálkodás, az épített környezet, a táj- és környezetvédelem, az infrastruktúra, a közlekedés területeken.

A településfejlesztési koncepció legfontosabb feladata, hogy az utóbbi évtizedek markáns és rapid társadalmi és gazdasági átalakulással jellemezhető időszakait figyelembe véve Balatonfőkajár számára meghatározza a jövőképet, kijelölje a településfejlesztés fő irányait, vezérmotívumait.

1. ELŐZMÉNYEK

A fejezetben összefoglaljuk, hogy a megalapozó vizsgálatok helyzetértékelésének következtetései miként viszonyulnak a 2003-ban készült településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzésekhez. A 2003-ban készült településfejlesztési koncepció a következőkben idézett fő fejlesztési célokat irányozta elő:

- Balatonfőkajár megőrzi csendes, falusias jellegét, a nyugodt települési környezetet, a családi üdülőfalujelleget úgy, hogy mindezzel párosul a település minőségi fejlődése, jobban kihasználásra kerülnek a földrajzi helyzetéből, természeti környezetéből adódó gazdasági előnyök, a falu népesség-megtartó képessége növekszik. Ezek a célkitűzések jelentős részben teljesültek, a község karaktere megőrződött és a népesség stabilizálódott, a növekedés lehetőségei adottak.
- A település ténylegesen is a Balaton kapujává válik, a 71-es út mellett létesülő turisztikai centrum, szabadidő-központ által. Az M8 autópálya megépülése ugyancsak helyzeti előnybe hozza a települést a csomópont mellett kialakítható, az átmenő forgalmat kiszolgáló létesítmények révén. Ugyan, a tervezett Balatonfőkajári Kereskedelmi-Szolgáltató Központ fejlesztése elmaradt, de a motorpálya megépítésével párhuzamosan reális hasonló szolgáltató és kereskedelmi funkciók megvalósulása.
- A kulturált települési és táji környezet és a minőségi életkörülmények kialakítása a helyiek, valamint az ide látogató turisták számára egyaránt nagy jelentőségű. A kedvezőbb települési környezet és életfeltételek felerősítik a települési identitást, amely népességmegtartó hatású. Cél volt, hogy a turisztikai vonzerők növekedésével – a "Balaton kapu" funkció, a szőlő- és borkultúra, az egyedülálló pincesor, a sajátos településszerkezet stb. - felértékelődik a község, amely vonzza a látogatókat, és a betelepülni szándékozókra is hatással lesz. A turizmus tekintetében kevésbé teljesült ez a cél, de mint lakóhely, a táji környezet minőségi fejlődése és a fővároshoz közelsége vonzerőként hat. A Balaton kapuja koncepció felülvizsgálandó jelen településfejlesztési dokumentum keretében.
- Cél volt továbbá, hogy a sajátos, egyedi arculatteremtés révén a település adottságait kihasználva, aktív marketing segítségével a község tágabb (országos) ismertségre tesz szert, más balatoni településtől megkülönböztető, összetéveszthetetlen karaktert kap. A gazdasági területek fejlesztése révén a helyben foglalkoztatottság növekszik, csökken a szezonális kiszolgáltatottság. A cél részben teljesült, de az egyedi karakter kihangsúlyozására, az aktív marketing tevékenységre szükség van.

A korábbi koncepció pozitív jövőképeinek kulcsszavai ma is érvényesek, az új koncepció számára is alapul szolgál:

- fenntartható fejlődés,
- meglévő adottságokra épülő ésszerű fejlesztések,
- hosszú távú érdekek szem előtt tartása,
- a települési-természeti értékek megtartása, többcélú hasznosítása és fejlesztése,
- az összetett társadalmi-gazdasági-ökológiai hatások figyelembevétele.

A fejlesztéseket azonban csak úgy lehet megtervezni, ha ezek következtében nem veszíti el Balatonfőkajár azt az egyedülálló jelleget, amely élhető és lakható környezetté tette és remélhetőleg hosszú távon is teszi a települést. A lehetőségek alapján elkészített jövőkép a település táji-természeti-társadalmi adottságainak megfelelő, azt erősítő minőségi fejlődési modellt feltételez. Ennek érdekében szem előtt tartja a mai és a jövőben lehetséges erőforrások megfelelő kihasználását, a jelenlegi kedvező elemek megtartásával. Ugyanakkor, e modell megvalósulása csak a minden érdekelt által elfogadott, határozott cselekvési program alapján lehetséges, mely program elemei minden esetben a fenti jövőképben elhatározott céloknak rendelődnek alá.

A fent vázolt cselekvési program elmaradása vagy nem következetes végrehajtása előre vetíthet egy másfajta, - természetesen nem kívánatos - negatív jövőképet is. A napi, vagy egyéni érdekek túlzott előtérbe kerülése, a gazdasági területek esetleges túlfejlesztéséből eredő környezeti hatások növekedése, a fejlesztési területek nem minőségi irányú kihasználása, azaz a település eszmei tartalékainak felélése könnyen egybemoshatja Balatonfőkajárt a környék néhány hasonló utat bejárt településével, valós értékeit idővel elveszítve.

A település fejlődése érdekében a fenti jövőkép megvalósíthatóságának elemi feltétele minden – a község életében, fejlesztésében érdekelt résztvevők hatékony együttműködése, valamint a falu lakó és üdülönépességének helyi öntudata, kezdeményezőkézsége, aktív részvétele. Ezt a szemléletet a továbbiakban is erősíteni szükséges.

A KORÁBBI KONCEPCIÓ FEJLESZTÉSI CÉLJAI (PRIORITÁSOK)

I. Az infrastruktúra fejlesztése, rendezett települési környezet kialakítása, a közterületek rendezése

A településen a közterületek kialakítását településképbe illeszkedően kell megvalósítani, így azokat a fejlesztési elemeket (utak, parkolás, járdák, világítás, térburkolatok, fasorok, rendezett zöldfelület), amelyek egy minőségi környezet kialakítását eredményezik. A település arculatának védelmében meg kell teremteni a településképvédelem szabályozását, és az egységes térszerkezet, mikro architektúra (lámpák, utcatáblák, tájékoztató-információs táblák, padok, szemetesek stb.) kialakítását. Jelentős előrelépés történt, folytatni szükséges.

Közlekedési hálózat fejlesztése: A település közigazgatási területét érintő nagytérségi közlekedési hálózatfejlesztés hatással lesz az átmenő forgalomra is. A növekedés révén szükséges a jelentősebb csomópontok korszerűsítése. A település belső úthálózata – természetesen a burkolt felületek arányának növelése mellett – csak minimális korrekciót igényel, mivel az utak elmúlt 15 évben nagyrészt megújultak.

Meg kell teremteni a Balatonfőknjár-felső vasútállomás közvetlenebb kapcsolatát a településsel (a vasútállomást nemrég felújították). Balatonakarattya felé szükséges egy külön kiépített kerékpárút létesítése. A kerékpár csomópont már megvalósult, a kisajátítás folyamatban van. A Balatonpartra vezető gyalogos szerpentin kialakítása rendezendő feladat, az érdekelt vállalkozók (lovasközpont, balatonakarattyai strandüzemeltetők) esetleg az érintett Aligai üdülők bevonásával. Utóbbi cél ártértékelendő. Számos közlekedési elem megvalósult, de a közlekedésfejlesztés, az M8 autópályával kapcsolódóan, a jövőben is feladat.

A közműfejlesztés elsődleges iránya – éppen a környezetvédelemmel, mint a jövőképben megfogalmazott kiemelt feladattal összefüggésben – a szennyvíz és felszíni vizek elvezetésének és elhelyezésének komplex programja. Ezzel függ össze az, hogy törekedni kell a lehető legmagasabb arányú rákötésre, ezzel párhuzamosan a szakszerűtlenül létrehozott közműpótlók megszüntetésére, a gázzal ellátott háztartások arányának növelése. A fejlesztési területeken a villamos energiaellátást földben vezetve kell megoldani, hosszútávú cél a meglévő légvezetékek földkábelrel történő kiváltása a belterületen. Ez a cél teljesült.

II. A település adottságaihoz igazodó többfunkciós turizmus fejlesztése, a Balatoni üdülőkörzet keleti kapujából adódó helyzeti előny kihasználása

1) Hagyományos falusi környezetben való pihenés - falusi turizmus

A település a falusi turizmushoz szükséges adottságokkal rendelkezik, azonban ennek lehetőségei tovább javíthatók színvonalas vendéglátóhelyek létesítésével, gyalogosan és kerékpárral is elérhető turisztikai látványosságokkal (településközpont, védett településszerkezet, pincesorok, (kriptasor) és mindenre figyelmet felhívó marketing tevékenységekkel, utcatáblákkal stb. Az alapok letétele megtörtént, de a karakter további erősítésére van szükség.

2) Borturizmus

Fontos feladat a balatoni térség történelmi borvidékeinek hálózatába való beillesztés, erre jó alapot szolgáltatnak a meglévő - egyedülálló turisztikai látványosságként is szolgáló - pincesorok és a már működő borászati üzemek. Az alapok megvannak, de a karakter további erősítésére van szükség.

3) "Minőségi turizmus"

A Balaton törvény általi turisztikai fejlesztési lehetőség, melyen a "Balaton kapu" szerepet erősítő ill. kihasználó igényes, magas színvonalú, nagy tömegeket vonzó létesítmények helyezhetők el. A területre átfogó és összehangolt fejlesztési program dolgozandó ki, mely megelőzheti a Balaton mellett sok helyen előforduló átgondolatlan fejlesztések által létrejött funkcionális zűrzavart, a terület "elkótyavetyélését". Lehetőség szerint olyan funkciók keresendők, melyek ritkák a Balaton (vagy még nagyobb) térségében, ugyanakkor lehetőséget teremtenek a fiatalok igényes szórakoztatására is (pl. sport, szabadidő, kultúra, rendezvények, koncertek, szórakozás). A terület bevonása nem reális.

4) Lovasturizmus

A lovasturizmus fejlesztése a táji, természeti adottságokkal tökéletes összhangban van. A völgyek, dombok között vezető dűlőutakon kiváló lovastúra útvonalak szervezhetők, lovagloutak alakíthatók ki. Lovarda ill. lovagló telephely kialakítására alkalmas terület jelölendő ki. A cél, bár nem a kijelölt helyen, jelentős részben megvalósult, további fejlesztéseket az új területrendezési törvény nem enged.

5) Gyalogos, kiránduló turizmus

Kellemes sétát kínál a szőlőhegy a pincesorokkal és célpont lehet a megvalósítandó geológiai bemutató terület (a volt kvarc-fillit bánya) és kilátópont. Gyalogos kapcsolat létesítendő a Balaton törvény által megvalósítható minőségi turizmust szolgáló terület és a parti sáv között, valamint a település és a Balaton között. A jövőben fejlesztendő terület.

6) Partis sétány

A Balatonpart lehető legnagyobb területének közhasznúvá tétele nem csak törvényi kötelezettség, de a település lakóinak, üdülőknek is elemi érdeke. A cél nem teljesült, a jövőben fejlesztendő terület.

7) "Sportrepülő" turizmus

A Balatonfőkajáron található kiscépes repülőtér számára a jelenlegi terület biztosítandó, fejlesztendő, sportrepülés céljára alkalmassá tehető. Az itt tartható bemutató rendezvények, versenyek, hobby repülések stb. tovább bővíthetik a település turisztikai kínálatát. A sportfejlesztések keretében a jövőben fejlesztendő terület.

8) "Galambász" turizmus

A terület továbbfejlesztése révén a térség egyedülálló Galambász-központjává válhat. A sportfejlesztések keretében a jövőben fejlesztendő terület.

9) Hétvégiházazás üdülés

A hétvégiházazás üdülés Balaton parti kialakult területe a löszfal miatt nem bővíthető. A löszfal fölötti minőségi turisztikai célú fejlesztésre alkalmas területek hétvégiházazás üdülőterületi fejlesztése nem engedhető meg. Erre a célra alkalmas lehet a Balaton törvény által települési területként szabályozott, már hétvégiházazás jellegű "zártkerti" terület. A jövőben ennek tovább gondolására van szükség.

10) Kereskedelmi szállásfejlesztés

Növelni kell az eltérő igényeknek megfelelően a kereskedelmi szállásférőhelyek számát. Egyik ilyen terület a "minőségi turizmus" fejlesztésre alkalmas területe, ahol magas színvonalú szálloda, motel, kemping helyezhető el. Másik ilyen célú terület lehet a "hétfégházazás üdülés" fejlesztési területe is, ahol a kisebb területigényű panzió, kemping fejlesztési lehetőségét is mérlegelni kell. Fejlesztendő terület, de a turisztikai fejlesztési terület az M7-es autópálya és a 71-es út mentén kijelölésre került, nagyszabású fejlesztések folyamatban vannak itt és a versenypálya területén is már fejlesztés alatt van egy szálloda.

III. A helyi foglalkoztatás ösztönzése, a gazdaságfejlesztés számára területek biztosítása

A 710-es elkerülő út és csomópontja megépültével a település déli része, mint potenciális ipari-gazdasági-szolgáltató telephely a jelenleginél kedvezőbb helyzetbe kerül. A településen vállalkozási célra kijelölt területen megindulhatnak nagyobb arányú fejlesztések. Továbbra is cél.

IV. A település lakónépességének megtartása, a lakásfejlesztés számára területek biztosítása

A jövőkép megvalósítása, a település népességmegtartó képessége, a demográfiai helyzetelemzésben jelzett előregedési folyamat lassítása és a fiatalok lakáshoz juttatása érdekében szükséges, hogy a település meglévő belső tartalékai ellenére új lakóterületek, mint fejlesztési területek kerüljenek kialakításra értelemszerűen a Balaton törvény adta kereteken belül. Azonban éppen ilyen fontos, hogy ezek a fejlesztések ütemezetten, az igényekhez igazítva, időben elhúzottan történjenek, annak érdekében, hogy a fejlesztések ne váljanak éppen egymás konkurenciájává. Továbbra is cél.

V. A természeti adottságokhoz igazodó okszerű és fenntartható mezőgazdaság-fejlesztés a táji természeti értékek fenntartásával összhangban

A település gazdaságfejlesztésének két meghatározó természeti erőforrása, a Balaton és a mezőgazdasági termelés számára kiváló adottságú termőföld. A mezőgazdasági területen olyan komplex tájgazdálkodás kialakítása szükséges, amely a termőhelyi adottságokhoz igazodó racionális, többfunkciójú mezőgazdasági struktúra fenntartható fejlesztését teszi lehetővé. Olyan árutermelő mezőgazdasági termelési szerkezet fenntartása szükséges, amely:

- a történelmi hagyományokon alapuló szőlőtermesztést, borgazdálkodást fenntartja a tájkarakter védelme mellett,
- biztosítja a szántóföldi növénytermesztésre alkalmas területeken az árutermelő gazdálkodás prioritását, legalább az egy családot eltartani képes összefüggő földbirtokok kialakulását,
- a gyepterületek természeti értékeinek megfelelően a táj és természetvédelem összehangolt gyepgazdálkodást helyezi előtérbe.

Továbbra is cél.

VI. A településközpont fejlesztése

A település központját, a központ térségét egységes építészeti, kertészeti koncepció alapján kell kialakítani, erősítve a központ igazgatási, szolgáltatói funkcióit, egyedi, más településsel összetéveszthetetlen karaktert kölcsönözve neki. Szorgalmazandó az ide nem illő funkciók kitelepítése (borászati telephely - palackozó, esetleg buszforduló). Az itt létesítendő új épületek megjelenésére kiemelt figyelmet kell fordítani (szabályozás). A Polgármesteri Hivatal épületének színvonalas átalakítása – központképző, kiemelt szerepére tekintettel. Számos fejlesztés történt, de a jövőben további fejlesztésekre van szükség.

VII. A település épített környezeti, településszerkezeti, tájszerkezeti és tájképi- természeti értékeinek összehangolt védelme

1) A település és táj harmonikus egységét megőrző településfejlesztés biztosítása

A "Balaton törvény" a település külterületi terjeszkedését a település déli, keleti és nyugati oldalán egyaránt lehetővé teszi, de mindezzel nagyon óvatosan kell bánni, a területi fejlesztések ne menjenek a meglévő területek színvonalának rovására, a terjeszkedés csak fokozatosan, az új parcellázások ütemezve, a korábbi feltárt területek beépítését követően történjenek, hogy a nött jelleg megmaradjon, s egy-egy összefüggő terület azonos időben épüljön be. Ez a településnek több évtizedre szóló tartaléka, jól kell vele gazdálkodnia. Továbbra is cél.

2) A településszerkezet védelme

A település ősi magjának szerkezetét, beépítési struktúráját meg kell tartani. Meg kell őrizni értékeit és adottságait, de egyben meg kell felelni a társadalomban bekövetkezett változások és az idegenforgalom által támasztott új követelményeknek. Továbbra is cél.

3) Építészeti értékek védelme

Az országos védettségű református templom környezetének megújulására – mint műemléki környezet - kiemelt figyelmet kell fordítani, emellett a helyi védelemre érdemes épületek kijelölése, és védelmükre vonatkozó szabályok megfogalmazása a feladat. Az új épületek építésének szabályozását meg kell szigorítani, hogy a meglévő állapotokhoz, hagyományokhoz alkalmazkodjanak. Továbbra is cél.

4) Tájvédelem és környezetvédelem

Balatonfőkajár legjelentősebb természeti értéke a Balaton és környezete, amelynek védelme túl nő a település szintjén. A tó vízminőségének védelme, természetközeli állapotának megtartása a község gazdaságfejlesztésének alapja is. A parti területek üdülési, turisztikai fejlesztésének feltétele a csúszásveszélyes löszfal állékonyságának biztosítása. Ezt a problémát azonban a térségben még érintett többi parti településsel közösen, regionális szinten lehet megoldani.

Fontos továbbá a szőlőhegy hagyományos tájkarakterének védelme, a Somlyó-hegy földtani, természeti értékeinek megőrzése, a szőlőtermesztés, borászat, borturizmus fejleszhetőségének biztosítása. A településfejlesztés szempontjából meghatározó és jó minőségű, gazdaságosan művelhető mezőgazdasági termőföldek megtartása és rendeltetésének megfelelő használata.

Környezetvédelmi szempontból fontos a település kedvező környezetminőségének megőrzése és további javítása, a közterületek rendezése, a zöldfelületi rendszer folyamatos fejlesztése. A településfejlesztés területi alapfeltétele a szennyvízcsatorna hálózat és bekötések Balaton törvény szerinti kiépítettsége.

A fejlesztések ezzel összhangban történtek és történnek, amelyek továbbra is célok maradnak.

2. HELYZETELEMZÉS

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján jelen fejezetben kerül sor a tényleges állapotok összefoglaló elemzésére, az egyes tényezők egymásra hatásának összevetésére, a tendenciák elemzésére.

A társadalom állapotának elemzése

Balatonfőkajár állandó népessége a 2011. évi népszámlálás adatai szerint 1.412 fő volt, míg a lakónépesség száma 1.389 főt tett ki. A község 1960-ban érte el a népességszámának maximumát. A település lakónépességének száma azonban az 1960-as csúcs óta 2011-ig évtizedenként átlagosan 100 fővel csökkent. A 2010-es évek elején a lakosságszám csökkenése tovább folytatódott. 2016-ban már a lakosságszám nem érte el a 1.300 főt sem. 2016 óta a népességváltozás trendje viszont megfordult, és a lakosságszám emelkedésnek indult. Ennek köszönhetően a lakónépesség 2018-ban már 1.336 főt tett ki.

A népességnövekedés tényezői közül a község lakosságának természetes fogyása az 1980 és 2011 közötti időszakban, továbbá az elmúlt évtized nagy részében meghaladta valamennyi területi szint átlagát. A településen sem az élveszületések, sem a halálozások, sem a vándorlási egyenleg alakulásában nem figyelhető meg tendenciózus változás. Balatonfőkajár esetében az utóbbi évtized adatai alapján az kijelenthető, hogy a térbeli mobilitás eredményeként 2014 és 2018 közötti öt évből négy esetében a község vándorlási nyereséggel zár. Az értékek erős ingadozása, és főleg a 2012-es év kimagaslóan negatív egyenlege a vándormozgalom tekintetében a település sérülékenységére utal. Negatív demográfiai jellemző a településen az özvegy és az elvált lakosság magas aránya, továbbá Balatonfőkajár népességének öregedési mutatója, azaz az állandó népességből a 100 fő 0-14 évesre jutó 60-x évesek száma, ami jóval meghaladja az országos és a regionális átlagot. Az öregedés mértékének növekedése 2013 óta lassuló tendenciát mutat.

Balatonfőkajár lakosságának átlagos iskolázottsági szintje, képzettsége tekintetében az elmúlt évtizedben jelentős átrendeződésen esett át. Általános tendencia a felsőfokú egyetemi, főiskolai végzettséggel rendelkezők arányának növekedése 2001 és 2011 között mind megyei, mind térségi, mind pedig helyi viszonylatban. Ugyanakkor Balatonfőkajár ebben a tekintetben a megyei és térségi átlagnál jóval kedvezőtlenebb képet mutat. Mind az egyetemi, főiskolai oklevéllel, mind az érettségivel rendelkezők aránya alacsony, ezzel szemben a szakmai oklevéllel és a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya magas.

A lakosság foglalkoztatási mutatói országszerte jelentősen változtak az elmúlt évtizedekben. 2001 és 2011 között Balatonfőkajár lakosságának gazdasági aktivitása jelentősen elmaradt, mint a megyei, mind a térségi átlagtól. Amennyiben a 2011. év óta eltelt időszakot nézzük Balatonfőkajár lakosságának helyzete a munkanélküliség szempontjából kedvezőbbnek tekinthető. A nyilvántartott álláskeresőknél a munkavállalási korú népességhez viszonyított aránya, azaz a munkanélküliség mértéke 2011 után jelentősen csökkent. 2020. elején, még a koronavírus járvány előtti utolsó hónapban a regisztrált álláskereső aránya a strukturális munkanélküliség (~3%) szintje alatt volt.

A településen szegregátum, vagy szegregációval veszélyeztetett egybefüggő településrész nem található. A lakosságon belül a nemzetiségek aránya alacsony, ezért kulturális háttérű konfliktusok Balatonfőkajár esetében nem jellemzők. Jelentős beköltözési hullám hiányában a régi és új lakosok eltérő érdekviszonyából fakadó feszültségek sem határozzák meg a közösségi együttélést. A társadalmi rétegződés tekintetében megállapítható, hogy a község lakosságának jövedelmi helyzete elmarad az átlagos értékektől. A társadalmi rétegződés tekintetében megállapítható, hogy a társadalmi egyenlőtlenségek az elmúlt évtizedben jelentősen nőttek. Ugyanakkor a jövedelmi egyenlőtlenség a község esetében alacsony.

Balatonfőkajár több szempontból is érdekes, különleges település. Számos természeti adottság és épített örökség van a településen, melyek meghatározzák a község lakosságának erős identitását. A geológiai adottságok, a Balaton-parti jelleg, a Mezőföld sajátosságai, az egyedülálló kriptasor, a szőlészeti hagyományokra épülő pincesor mind kiváló alapot szolgáltatnak a község lakosságának erős lokálpatriotizmusához.

A gazdaság állapotának elemzése

Balatonfőkajár egy főre jutó vállalkozásainak értéke (vállalkozássűrűség) a Balatonalmádi járáson belül az egyik legalacsonyabb. Az elmúlt évtizedben sem a regisztrált, sem pedig a működő vállalkozások számának alakulásában egyértelmű tendencia nem mutatható ki. 2015 után a vállalkozások számának lassú és visszafogott emelkedése volt megfigyelhető. A vírusjárvány azonban jelentősen megingatta a helyi vállalkozói szférát. 2020. május végi adatok a vállalkozások számának drasztikus visszaesését mutatja.

A vállalkozások teljesítményét tekintve megállapítható, hogy a község társas vállalkozásainak kibocsátása 2011. év óta jelentős ingadozásokat mutat, ami a cégek és különösen a kis- és középvállalkozások kis számával is magyarázható. A társas vállalkozások nettó árbevétele és a vállalkozási bevételei alacsony szintűek.

Balatonfőkajár térségi gazdasági súlyára utal ugyancsak, hogy mennyi munkahelyet kínál a település a helybeli és a környékbeli lakosok számára. A település az elmúlt 10 évben jelentősen veszített térségi szerepköréből. A helyi társas vállalkozások átlagos statisztikai állományi létszáma bő egy évtizeddel ezelőtt meghaladta a 400 főt. Az elmúlt években 250 és 300 fő közötti szinten mozog a munkavállalók száma a helyi társas vállalkozásokban. Balatonfőkajár gazdaságszerkezetén belül az agrár szektor szerepe az átlagot többszörösen meghaladó. A regisztrált vállalkozásokon belül az agráriumban tevékenykedő vállalkozások aránya 25%. Az ipari szektor aránya csak kismértékben marad el az agrár szektor mögött, eléri a 23%-ot az iparban, építőiparban tevékenykedő vállalkozások aránya. A helyi gazdaságon belül a szolgáltató szektor súlya alacsony. Balatonfőkajáron a nyilvántartott vállalkozásoknak mindössze 52%-a sorolható a szolgáltató szektorba, amely érték még falusi viszonylatban is alacsonynak mondható, különösen, ha figyelembe vesszük, hogy Balaton környéki településről van szó.

A működő vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti besorolását vizsgálva megállapítható, hogy a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás nemzetgazdasági ágban működik a vállalkozások legnagyobb része, 25%-a. Az ipari szektor markáns szerepét mutatja, hogy a nemzetgazdasági ágak között sorrendben a második legjelentősebb ágazat a feldolgozóipar. A vállalkozásokon belül a 10%-ot meghaladó részesedéssel a kereskedelem, gépjárműjavítás rendelkezik. Fenti három nemzetgazdasági ág foglalja magában a regisztrált vállalkozások 57%-át. A gazdaságon belüli innovációs képesség alacsony voltára utal, hogy a nemzetgazdasági ágazatok között a szakmai, tudományos, műszaki tevékenységek, és az info-kommunikációs tevékenységet folytató vállalkozások együttes részesedése mindössze 10 százalék.

A többi nemzetgazdasági ág messze 10% alatti szintet képvisel a vállalkozások körében, ami különösen a vendéglátás, szálláshely-szolgáltatás ágazat esetében tekinthető rendkívül alacsonynak, különösen a Balatonközeli fekvést figyelembe véve. Az idegenforgalmi és szolgáltató ágazatban rejlő potenciál mindenképpen említést érdemel. A gazdaságszerkezet átalakulása a szolgáltató szektor bővülése mellett a 2000-es évektől megkezdődött. 2015 után az idegenforgalom bővülése is megkezdődött, de messze elmarad az elvárható szinttől figyelembe véve a nemzetközi szinten is érdeklődésre számot tartható turisztikai attrakciókra. Az idegenforgalmi és szolgáltató ágazatban rejlő potenciál emelhető ki. Balatonfőkajár és térségének turisztikai infra- és szuprastruktúrája mindenképpen a Balatonhoz kapcsolódó. A község szerves része ennek a nemzetközi szintű vonzerőnek, amely a mezőföldi sajátosságokkal együtt jelentős (eddig számos téren kihasználatlan) lehetőséget hordoz magában.

A vállalkozások közel 98 százaléka kevesebb mint 10 főt foglalkoztató mikrovállalkozás, ez az érték magasabb az országos átlagnál, amely 96%. A községben mindössze 2 olyan vállalkozás működik, amely cégek foglalkoztatotti létszáma meghaladja az 50 főt.

A társas vállalkozások befektetési hajlandósága/képessége 2008 és 2012 között megkétszereződött, 1,5 milliárd forintról 3 milliárd fölé emelkedett. 2013-ban radikális visszaesés következett be, viszont 2014-ben a 2012. évi értéket is meghaladó befektetés jellemezte a helyi cégeket (4,2 mrd Ft/év). Ugyanakkor 2017-től 3 milliárd forintot meghaladó értéken stagnál a társas vállalkozások által befektetett eszközök éves értéke.

Balatonfőkajár esetében innovációhoz köthető adat nem áll rendelkezésre. A lakóingatlanok piaci értéke átlagosnak mondható, a Balaton parti kínálatához képest kedvező.

3. HELYZETÉRTÉKELÉS

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A következő fejezetben a helyzetelemzés eredményei alapján vonunk le következtetést, már a koncepció előkészítéseként. A konklúzió sűrítőmánya az egyes alfejezetek végén felállított SWOT-táblában jelenik meg.

3.1.1. - 3.1.2. A folyamatok értékelése. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Az alfejezetben sorra vesszük az egyes fő településfejlesztési tényezők – társadalom, gazdaság, természeti és épített környezet, infrastruktúra – értékelését.

Társadalom

Balatonfőkajár népességszámának csökkenése a 2010-es évek közepén megállt, és lassú emelkedésnek indult. A fenntartható **népességszám** növekedésben szerepet játszhat a falusi Családi Otthonteremtési Kedvezmény intézményének bevezetése. A koronavírus járvány hatása még nem látható, de prognosztizálható a fővároshoz és vidéki nagyvárosokhoz viszonylag közel elhelyezkedő, kedvező természeti és települési környezettel rendelkező, fejlett infrastruktúrájú vidéki települések felértékelődése, amely a lakosságszám további emelkedését vetíti előre.

A község lakossága elöregedő, de fokozódó letelepedés tapasztalható. A következő évtizedben elengedhetetlen a lakosság **demográfiai összetételének** javítása, a fiatal lakosság részarányának emelése, fiatal családok letelepedésének ösztönzése, a helyi kötődésű fiatal lakosság elköltözési hajlandóságának csökkentése.

A település lakosságának **képzettségi** színvonala nagyon alacsony, amely jelentős hátrányt jelent a munkaerőpiacon, ezért a tervezési időszakon belül szükséges a népesség iskolai végzettségének javítása.

A lakosság **jövedelmi helyzete** az átlagosnál kedvezőtlenebb, ugyanakkor ennek ellenére a település nem hátrányos helyzetű, és a társadalmi egyenlőtlenségek jóval alacsonyabbak, mint az országos, a regionális vagy a járási népességen belüli átlagos mérték. A község lakossága erős helyi identitással rendelkezik, amely kellő alapot nyújt a következő évtized fejlesztései számára.

Gazdaság

Balatonfőkajár kiváló természeti adottságai mellett kedvező gazdaságföldrajzi adottságokkal rendelkezik, ennek ellenére a helyi gazdaság tekintetében 2015-ig jellemzően hullámzó, és inkább negatív tendenciák voltak jellemzők. 2015 óta alacsony szinten, de stabilizálódó helyi gazdaság mutatható ki. A működő **vállalkozások** száma, a társas vállalkozások teljesítménye, a foglalkoztatotti létszám alacsony szintű, de az elmúlt évekbe javuló tendenciát mutat.

A község **gazdaság szerkezete** elavult, ugyanakkor az erős agrár és ipari szektor kedvező alapot nyújt egy több lábon álló gazdaság számára. A szolgáltatói szektor részesedése alacsony, az idegenforgalmi adottságokban jelentős potenciál rejtőzik. Szükséges azonban az **idegenforgalmi** infrastruktúra és szolgáltatási környezet fejlesztése mellett kiemelt turisztikai attrakció létrehozása, mely biztosítja a kiszolgáló szolgáltatások hosszútávú és a nyári szezontól független jövedelmezőségét. A községben jól kihasználható a Modern Falu program.

A település a korábbi évtizedekhez képest veszített **munkahelyi** vonzerejéből, ezáltal térségi szerepköréből (lásd pl. a társas vállalkozások átlagos statisztikai létszámának alakulása). A modern (innovatív, öko stb.) ágazatok betelepülése, egyes hagyományos ipari ágazatok újjáélesztése, a Balatonpart fejlesztése, továbbá az idegenforgalmi szektor fejlesztése – amely különösen messze elmarad a potenciálisan elérhető teljesítési szinttől – az önkormányzat foglalkoztatási politikájának központi eleme kell, hogy legyen.

3.1.3. A problémák és értékek, a településfejlesztést befolyásoló külső és belső tényezők összességé

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<p>Természet-környezet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balaton-Balatonpart, mint természeti környezet - kivételes geológiai adottságok - eltérő karakterű tájak találkozása - település és táj harmonikus kapcsolata - iparral és egyéb szennyezéssel nem károsított, kedvező környezetminőség 	<ul style="list-style-type: none"> - a Balatonpart szinte teljes területének közhasználat előli elzártsága - a szakadópart az üdülőterület használatát korlátozza - alacsony erdősültség - növekvő gépjárműforgalmi terheltség
<p>Társadalom-demográfia</p> <ul style="list-style-type: none"> - stabil, lassan növekvő népességszám - növekvő beköltözésszám, javuló vándorlási egyenleg - alacsony társadalmi különbségek - erős helyi identitástudat 	<ul style="list-style-type: none"> - csökkenő gyermekszám - előregedő népesség - alacsony iskolázottság - átlagnál alacsonyabb gazdasági aktivitás - egyszemélyes háztartások átlagosnál magasabb aránya (elvált, özvegy, hajadon)
<p>Infrastruktúra</p> <ul style="list-style-type: none"> - ivóvízellátásba a település teljes területe bekapcsolt - gázhálózat kiépült - szennyvízcsatorna hálózat kiépült - jó közlekedési kapcsolatok - felújított intézményhálózat 	<ul style="list-style-type: none"> - csapadékvíz elvezetés helyenként hiányos - a megépült csatornahálózatra a rákötések száma nem elegendő
<p>Gazdaság</p> <ul style="list-style-type: none"> - kedvező gazdaságföldrajzi fekvés - falusi és üdülturizmus adottságai - fejlesztésre alkalmas területek - értékálló ingatlanállomány - borászati hagyományok - a volt TSZ major és környezete megfelelő gazdasági telephely - növekvő turisztikai forgalom 	<ul style="list-style-type: none"> - kevés kis-, és középvállalkozás - elavult gazdaságszerkezet - termelő és feldolgozó vállalkozások hiánya - innovatív cégek alacsony aránya - gazdasági szereplők alacsony jövedelmezősége - helyi vállalkozások korlátozott befektetési potenciálja
<p>Mezőgazdaság</p> <ul style="list-style-type: none"> - jó termőhelyi adottságok - szőlőtermelési hagyományok - potenciális munkaerő - vállalkozói kedv élénkülése - őstermelők jelenléte 	<ul style="list-style-type: none"> - gyepterületek fenntarthatósága, legeltetési állattartás csökkenése - szőlőterületek csökkenése - elaprózódott mezőgazdasági birtokrendszer - faj-, fajtaszegény növénytermesztés - eredeti tájhasználat sérülékenysége
<p>Település</p> <ul style="list-style-type: none"> - nyugalmas, falusias környezet - hagyományos településszerkezet - helyi védelemre méltó épületek - műemlék templom - pince-, és kriptasor - versenypálya térbeli elkülönültsége 	<ul style="list-style-type: none"> - Balatonpart korlátozott hozzáférhetősége - a part menti üdülőterület teljesen elszakad a falutól - az utcák egy része rendezetlen

<p>Turizmus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Turisztikai vonzerők (Balatonpart közelsége, szőlőhegyek, pincesorok) - Hagyományos, nyugodt, csendes falusi környezet - „Balaton főkapuja” - versenypálya és kapcsolódó kínálat - lovasturizmus lehetősége - kiegészítő sportrepülőter - „Galambász” turizmus lehetősége 	<ul style="list-style-type: none"> - kiépítetlen strand hiánya - csónakkikötő, vitorláskikötő hiánya - kiépített kirándulóutak, tanösvények hiánya - nem kellőképpen kihasznált falusi turizmus lehetősége - idegenforgalmi pozicionálás hiánya
--	--

LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<p>Természet-környezet</p> <ul style="list-style-type: none"> - vízpart fejlesztése - horgászat-horgászturizmus - bor-, és gasztroturizmus - aktív szabadidős turizmus (sport, kerékpározás, túrázás) - természeti értékekre, táji környezetre épülő turizmus 	<ul style="list-style-type: none"> - a tervezett M8 gyorsforgalmi út környezetromboló hatása - tömegturizmus megjelenése veszélyezteti a jelenlegi állapotokat - kulcs (mágnes) vonzerő fejlesztésének elmaradása - alacsony és nem bővülő szállásférőhely kapacitás
<p>Társadalom, demográfia</p> <ul style="list-style-type: none"> - lassú, kiegyensúlyozott népességnövekedés - fiatalok, családok lakóterületre vonzása - javuló demográfiai összetétel - javuló jövedelmi színvonal - hosszú távú tartózkodást biztosító üdülőfalv (pl. fiatalok – távmunka; idősek - rekreáció) 	<ul style="list-style-type: none"> - csökkenő népesség - fokozódó elöregedés - a fiatalok elvándorlása - alacsony képzettségi színvonal konzerválódása - növekvő társadalmi egyenlőtlenségek - társadalmi konfliktusok
<p>Infrastruktúra-közlekedés</p> <ul style="list-style-type: none"> - csapadékcatorna rácsatlakozások megépülése - vízvezetés, mélyfekvésű területek víztelenítésének megoldása - versenypálya és kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése - közvetlen M7 levezető - repülőter fejlesztése 	<ul style="list-style-type: none"> - növekvő belső közúti gépjárműforgalom
<p>Gazdaság</p> <ul style="list-style-type: none"> - A volt TSZ major, mint gazdaság fejlődő képes - A termelő, szolgáltató kisvállalkozások részére telephely lehetőségek biztosítása - a közlekedési csomópontokban rejlő lehetőségek kihasználása - versenypálya és kapcsolódó szolgáltatások fejlesztése - helyi szolgáltató munkahelyek teremtése - távmunka végzés számára otthonos lakó- és munka környezet biztosítása 	<ul style="list-style-type: none"> - nagyobb volumenű ipari fejlesztéssel, együtt járhat a környezetszennyezés - Az M7 csomópont potenciális gazdasági fejlesztési terület, és ennek kezelése túlnőhet a település hatáskörén

<p>Mezőgazdaság</p> <ul style="list-style-type: none"> - hagyományos tájkaraktert megtartó tájgazdálkodás - szőlészet, borászat további megerősödése - biogazdálkodás kialakulása - gazdaszövetkezetek megalakulása 	<ul style="list-style-type: none"> - termőterület művelésének felhagyása tovább nő - külterületi ingatlanok üdülési célú használata túlfejlődik - engedély nélküli beépítések elterjedése
<p>Település</p> <ul style="list-style-type: none"> - a jelenlegi települési értékek, településkép megőrzése - kompakt és okos falu - községi központ funkcióbővítése - a közterületek rendezése, „főutca” fejlesztés - turisztikai és ellátási létesítmények kialakítása - belterületnővelési lehetőségek korlátozása - a lakóterület és üdülők, a szőlőhegy és pincék, valamint a versenypálya és kapcsolódó funkcióinak térbeli szétválasztása 	<ul style="list-style-type: none"> - környezet és tájidegen építmények megjelenése - a volt zártkertek spontán beépülése, infrastruktúra nélküli üdülőterületszerű besűrűsödése - közterületek, zöldterületek nem megfelelő kiépítése, elhanyagolása - újabb üdülőterületek, intenzív parcellázások megjelenése - a település túl nő önmagán, elveszíti a jelenlegi arculatát, bensőséges hangulatát
<p>Turizmus</p> <ul style="list-style-type: none"> - borászati adottságokon alapuló turisztikai termékek, borturizmus - horgászat-horgászturizmus - természeti területre, változatos táji környezetre épülő aktív turizmus (pl. lovas, vízisport, túrázás) - csatlakozás a Balaton komplex turisztikai kínálatához, a versenypálya és szórakoztató központ speciális attrakciójával - komplex kulturális programkínálat - a „Balaton Főkapuja” márka (brand) erősítése 	<ul style="list-style-type: none"> - a település jelenlegi egyedi, „falusi” jellege megszűnik, a Balatonparti (partközeli) tucat települések egyikévé válik. - minőségi turisztikai fejlesztési terület nem a minőségi fejlesztés irányába indul el - nem jön létre kiemelt („mágnes”) turisztikai attrakció a településen

3.2. Problématérkép/értéktérkép

Problémakataszter

- Térhasználati konfliktusok (pl.: Balatonpart)
- Tájhasználati konfliktusok (pl. üdülőterületek versus lakóterületek, fejlesztési területek versus mezőgazdasági területek)
- Zajterheléssel érintett útvonalak
- Belterület üres, elhagyott, ill. alulhasznosított területek jelenléte
- Kiváló adottságú külterületi területek ne mértékén való hasznosítása
- Egységes településarculat, a községközpont funkcionális hiányosságai (főutca és rekreációs terek hiánya)
- Balatoni személyszállító hajók és/vagy sporteszközök fogadására alkalmas, korszerű kikötő hiánya

A térképen nem ábrázolható, általános jellegű probléma:

- alacsony szintű szolgáltatási környezet

Értékkataszter

- Laza, jól strukturált településszerkezet, falusias beépítés
- Idegenforgalmi hasznosítási, kapacitásfejlesztési lehetőségek (pl. Balatonpart, üdülőterületek, versenypálya és kapcsolódó szolgáltatások)
- főútvonalak menti fejlesztési területek
- Balatonpart (közeli) területek multifunkcionális hasznosítása (pl.: rekreáció, sport, idegenforgalom, személyi és sportkikötők, természetvédelem, lovasturizmus)
- helyi és térségi jelentőségű épített értékek (pl. kriptasor, pincesor)
- természeti, földtani értékek

A térképen nem ábrázolható, általános jellegű értékek:

- Balatoni agglomerálódó térség része
- az átlagos falusias ellátottsághoz képest magasabb színvonalon kiépült műszaki és humáninfrastruktúra infrastruktúra
- kis-, és középvárosok közelsége
- kiépült és kiválóan működő közigazgatási rendszer
- kitűnő közlekedési, logisztikai adottságok
- kulturális hagyományok, sajátosságok

A célok elérését az alábbi szerkezetváltó intézkedések biztosíthatják:

- innovatív, magas hozzáadott értéket előállító tevékenységek bővítése,
- tevékenységek diverzifikálása,
- turizmus (versenypálya és szórakoztató központ, mint mágnes attrakció),
- egészségipar,
- lakossági és üzleti szolgáltatások,
- alkonygazdaság,
- a helyi kisvállalkozások aktivitásának ösztönzése,
- „több lábon álló” helyi gazdálkodás, helyi foglalkoztatás ösztönzése.

4. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK

Balatonfőkajár fő településfejlesztési irányait – társadalmi és gazdasági szempontok szerint – a jelen munka megalapozó vizsgálatának eredményei, a község korábbi településfejlesztési dokumentumának a felülvizsgálata, ill. a lehetséges fejlődési változatok mérlegelése alapján fogalmazzuk meg.

Értékközpontúság, helyi gazdaságfejlesztés, ökológia, tudás

Elkerülhetetlen, hogy a községek az állandó változások feltételei között részben újra értelmezzék a közösségük jövőképét, a település fejlődésére ható beavatkozások céljait és alapelveit. Ezért is szükséges új településfejlesztési koncepció megalkotása. Alapvető követelmény a község szűkebb és tágabb földrajzi környezetében végbemenő gazdasági, társadalmi, környezeti folyamatok nyomon követése, meghatározni a község értékeit, erőforrásait, egyúttal körvonalazni a jövő feladatait. A globális és helyi kihívások folyamatos alkalmazkodást követelnek meg a településektől.

A változások közepette a településhálózatban a városok szerepe egyre inkább felértékelődik, de jelentős átalakuláson mennek át a vidéki falusias kistelepülések is. Ezt erősíti az Unió kohéziós politikája, a hazai szakpolitikák, és a lakók, dolgozók, üdülők, turisták (településhasználók) részéről megjelenő egyre nagyobb elvárások is, ami miatt a településfejlesztés műfaja erősödő, meghatározóbb szerepet tölt be.

Az alábbiakban összefoglaljuk azokat a település fejlődésére ható legfontosabb tényezőket, amelyeket a koncepció megalkotása során szükséges figyelembe venni:

- Az elmúlt évtizedekben a gazdasági szerkezetváltás keretében a nagyipari tömegtermelés, valamint jellemzően az alapanyag- és energiaigényes ágazatok helyett, egyre inkább a szakképzett munkaerőre építő, és a nagy „hozzáadott értéket” előállító, **innovációra** képes termelésre helyeződött át a települési gazdaság súlypontja.
- A technológiai fejlődés következtében jelentősen megváltoztak az ágazati és térségi-települési viszonyok, ennek következtében egy **település versenyképességét** az új ágazatok (pl.: információs-kommunikációs technológia, egészségipar, K+F+I, kereskedelmi, pénzügyi-gazdasági szolgáltatások) jelenléte, illetve az ahhoz való alkalmazkodás határozza meg leginkább.
- A települések a **tudás** alapú társadalom megteremtésével és fejlesztésével válhatnak sikeresebbé, ezáltal érhetik el a szükséges gazdasági szerkezeti és technológiai változásokat, képessé válnak befogadni az innovációt.
- A településeken egyre fontosabbá válik a természeti, táji, és épített környezet minősége, felértékelődnek az **ökológiai** és nem anyagi értékek, az életminőséget meghatározó tényezők jelenléte.
- A több évtizede halmozódó problémák kezelése érdekében egyre inkább felértékelődnek a **fenntarthatósággal** (gazdasági, környezeti, társadalmi) és élhetőséggel kapcsolatos elvárások.
- A kétezres évek végétől a településfejlesztésen belül egyre nagyobb teret kap az **integrált településfejlesztési** politika alkalmazása, amelynek lényege, hogy a fenntartható fejlődés minden dimenzióját – a gazdasági teljesítményt, a társadalmi egyensúlyt, a környezetvédelmet és az egészséges, humán környezetet – egyidejűleg és egyforma súllyal kell figyelembe venni (*Lipcsei Charta, 2007*).
- Az integrált településfejlesztés alkalmazása elsősorban a folyamatok sokrétűségének együttes kezelése miatt növeli a településmegújítás hatékonyságát, azonban szintén ilyen lényeges a folyamatok állandó változása,

amelynek követése érdekében **intelligens, fenntartható és befogadó** településfejlesztés megvalósítására van szükség (*Toledói Nyilatkozat, 2010*), amely figyelembe veszi, hogy a fejlesztési beavatkozásokat a település gazdasági teljesítménye, **öko-hatékonysága és társadalmi kohéziója** megteremtése érdekében együttesen szükséges végrehajtani.

- A gazdasági világválság következményeként a **helyi gazdaság** szerepe felértékelődik, illetve a társadalmi feszültségek kezelésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).
- Az elmúlt évtizedben – részben a pályázati források elérése érdekében – egyre fokozottabb az elvárás a hosszú távú folyamatokat figyelembe vevő **stratégiai tervezés** alkalmazása érdekében (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).
- Az elmúlt évtizedek folyamatai közül számos negatívan érintette a települési környezetet (rozsdáövezetek, településközpontok, agglomerációk), ezért az irányelvek a fejlesztés és a tervezés tekintetében a belső települési területek újrahaznosítása és a települések **kompaktságának** kialakítására fókuszálnak, a terület-felhasználás racionalizálása, az épített és természeti környezet megóvása érdekében.
- A gazdasági válság mellett a társadalmi tényezők vonatkozásában a **demográfiai változásokra** (pl.: migráció, gyermekvállalás, öregedés), a környezet vonatkozásában a **klímaváltozás** kihívásaira, valamint a város-vidék **együttműködések** élénkítésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani a település(fejlesztési)-politikák megalkotása során (*Budapesti Nyilatkozat, 2011*).
- Helyi munkaerőpiaci programok megvalósítása, **családbarát** környezet kialakítása, társadalmi összetétel szempontjából **vegyes lakóterületeket** létrehozása, a társadalmi kohéziót erősítő, helyi **közösségfejlesztő** kezdeményezések megvalósítása, **biztonságos** települési környezet kialakítása elvárásként fogalmazódik meg.
- A Budapesti Nyilatkozat kimondja, hogy a települési klímapolitika kialakításának fontos eszköze lehet a gazdaságpolitika, amennyiben az képes a **zöld gazdaság** céljait és elveit követni, valamint a lokális erőforrásokra épülő helyi gazdaságot erősíteni. Továbbá a településeknek törekedniük kell a **klímabarát** településszerkezet kialakítására, a klímatudatos magatartás és életmód ösztönzésére, erősítve a környezeti felelősségvállalást az oktatáson, kultúrán keresztül.

Jelen településfejlesztési koncepció kiemelt figyelmet fordít azokra a külső és belső tényezőkre, melyek hatással lehetnek a település fejlődésére, versenyképességének javítására, illetve élhetőségének hosszú távú biztosítására. Minden koncepció annyit ér, amennyi megvalósul belőle – a koncepció időtávjában. A koncepcióalkotás annál relevánsabb, minél inkább Balatonfőkajár értékeire, erősségeire épít. Azon értékekre, amelyek relatív (komparatív) előnyt képeznek a térségi, illetőleg a hasonló helyzetű települések összehasonlításában.

A helyi értékek érvényesítéséhez helyi érdekek tapadnak. A koncepciónak ezt az érték-érdek összefüggést kell megfogalmaznia és dinamikus folyamattá transzformálni az integrált stratégia keretei között, ami által a *megvalósulás passzív motivációja helyett a megvalósítás aktív, cselekvő attitűdje* kerül a fókuszba. A helyi érték-érdek összefüggésnek szándékozunk mozgásteret adni, amely idővel önfejlesztő módon tud működni.

A kortárs településfejlesztés alapját az érték alapúság és a fenntarthatóság alapelvek társadalmi, gazdasági és környezeti szempontjainak a településirányításban azonos súllyal, és integráltan történő érvényesülése képezi. Ez különösen az alábbi alapelvek figyelembevételét jelenti:

Harmonikus környezeti viszonyok megteremtése és fenntartása:

- kompakt település elveinek érvényesítése,
- vízpartok, magasparkok, szőlőhegyek kiemelt védelme,
- természetes és épített környezet értékeinek védelme,
- rendezett zöldfelületek, rekreációra szánt területek növelése.

Harmonikus társadalmi viszonyok megteremtése és fenntartása:

- társadalmi részvétel, helyi és térségi együttműködések fokozása,
- közösségépítés, szolidaritás erősítése,
- esélyegyenlőség biztosítása,
- nyugodt lakóhely, aktív életmód, egészségmegőrzés.

Harmonikus gazdasági viszonyok megteremtése és fenntartása:

- több lábon álló helyi gazdaság (pl.: turisztika, gazdálkodás, versenypálya),
- mikro, kis- és középvállalkozások támogatása, letelepedésének ösztönzése,
- helyi tudás kiaknázása, oktatási, képzési lehetőségek bővítése,
- innovációs tevékenység(ek) támogatása.

A Főkajári-modell: A BALATON FŐKAPUJA

A modell háttérben az a település- és térségfejlesztési szempont húzódik meg, hogy Balatonfőkajár a Balaton térségbeli sajátos adottságai, egyedi attrakciói révén a Balaton főkapuja legyen. Balatonfőkajár különleges pozíciójára és a balatoni „háttértelepülés” voltára építve, egyben a balatoni identitás erősítése érdekében is, minden lehetőség adott, hogy a Kelet-Balaton térség karakteres településévé váljon. A falu a Budapest és a négy égtáj felől érkező turistaforgalom számára egyfajta fogadóterületté válhat, megtartva a falusias nyugalmat, a hagyományos tájhasználatot, amely megfér a tőle elválasztott modern versenypálya és a kapcsolódó, nagy léptékű szórakoztató övezet pezsgésével.

A következőkben a modell dimenzióit vázoljuk fel:

Természeti környezeti dimenzió: „TÁJAK TALÁLKOZÁSA” / Balaton és Mezőföld

Balatonfőkajár igazi sajátossága, hogy annak ellenére, hogy Balaton-parti településnek számít, a község közigazgatási területe elsősorban a Mezőföldre terjed ki, és inkább a háttértelepülés jelleg a domináns. A falu két táj találkozásánál fekszik, melyből számos helyzeti energia kiaknázható, és amellet, hogy a Balaton-parti fekvésből származó előnyöket nagyobb mértékben szükséges érvényesíteni, a településnek érdemes karakteresebben kihangsúlyozni a mezőföldi jelleget, összességében a tájtalálkozásból származó sajátosságokat.

A község a közvetlen Balaton-parti fekvésből egyelőre keveset profitál. A közvetlen Balaton part menti településrész nehezen megközelíthető a magaspart és a part menti telkek tulajdonviszonyai (többségében magán tulajdonú üdülők) miatt, ezért a vízfelület nem hozzáférhető köz(össégi) használatra. A lösz magaspart miatt a főkajári Balaton-part egyedi. A terület felértékelődése várható a Club Aliga, a Kádár és a Castro Villa épületeinek kezdődő felújításai révén is, melyek jelentős új szálláshelykínálatot jelentenek majd a térségben, ami kedvezően hathat Balatonfőkajár idegenforgalmára.

A település geológiai és táji kincsei már a lösz magaspart révén is elsősorban a mezőföldi fekvésből származnak. A település két meghatározó tájképi értéke a Somlyó-hegy (Nyugat) és az Öreghegy (Kelet) volt zártkerti területe. A szőlőhegyek szerkezete, telekstruktúrája, használata még őrzi a történeti hagyományokat, beépítettsége nagyrészt tájba illő, rendezett, ami a főkajáriak szőlőművelés-borászat iránti szeretetét és történelmi elkötelezettségét jelzi. A megmaradt szőlők révén van remény arra, hogy Főkajár visszaszerezze a borászatban betöltött rangját, újra szerves részévé váljon a Balaton környéki történelmi borvidékeknek.

Cél: a két tájegység funkcionális, turisztikai és településszerkezeti összekapcsolása, a falu balatoni orientáltságának erősítése, a helyi hagyományok és sajátosságok megőrzése, erősítése.

Épített környezeti dimenzió: „KOMPAKT FALU” / Ófalu, megújuló falu, településrehabilitáció

A „történelmi” településmag településszerkezete és épületállománya védendő érték. A keskeny, kanyargós utcák és a tömbökbe benyúló kis közök hangulata összehasonlíthatatlan a mai szabályok szerint kialakítható utcaserkezettel, ezért feltétlenül megőrzendő. Településszerkezeti és település történeti szempontból is ehhez a településrészhez kapcsolható a pincesorok területe. A pinceegyüttesek Balatonfőkajár településkarakterének, sőt a tájkarakter szempontjából is meghatározó értéket képviselnek. Nem cél a pincék, a pincesor bővítése. Legfeljebb korlátozott közműhozzáféréssel, a hagyományos tájhasználat megőrzése, erősítése érdekében képzelhető el kevés számú új pincék kialakítása.

A Kossuth Lajos utca, az Ady Endre utcai kriptasor és a pincesor a település legfontosabb történeti emlékeit és épített örökségeit egyaránt felfűzi, ezért igen jelentős potenciál rejtőzik a községközpont fejlesztésében, a Kossuth Lajos utca gyalogos- és kerékpáros barát fejlesztésében. A község központjának funkcionális „belakása” („főtér-főutca program”) a falufejlesztés egyik fő célja. Azzal, hogy a településrész a közigazgatási funkciókkal, az alapellátásokkal, a vallási és hitéleti helyszínekkel rendelkezik, össze is köti ezeket a helyszíneket, nagy közéleti potenciált hordoz. Kiválóan alkalmas településintegráló funkcióira. A belterületen számos elhagyott, alulhasznosított ingatlan található, ezért alapvető cél a meglévő, belterületi ingatlanok (újra)hasznosítása. A falu – másokhoz képest – szinte teljeskörű közzolgáltatással rendelkezik (oktatás, egészségügy, kultúra stb.), ezért a kompaktság szinte adottságnak tekinthető, aminek funkciógazdagítása és minőségi fejlesztése elérhető.

A település térbeli, funkcionális és gazdasági fejlődésében meghatározó jelentőségű a versenypálya és a kapcsolódó szórakoztató központ kiépítése. A versenypálya fejlesztése a helyi gazdaságfejlesztés számára stratégiai fontosságú. A jelentős IPA bevételek mellett legalább annyira fontos a helyi munkahelyek bővítésében, a szakmai készségfejlesztésben (pl. szálloda, vendéglátás, szolgáltatás) játszott szerep és a komoly marketing érték.

Cél: az Ófalu és a történelmileg kialakult üdülőtérületek megőrzik a falusias jellegüket, ugyanakkor ettől elkülönítve, meglegyen a versenypálya és a szórakoztató, ill. rekreációs szolgáltatások tavasztól őszig tartó pezsgése.

Társadalmi dimenzió: „ERŐS KÖZÖSSÉG” / Hagyományőrző, családias, komfortos életvitel

A község társadalma előregedő. Az előregedő népességgel hosszú távon számolnia kell a településen, ezért nagyobb figyelmet kell fordítani az időskorúan ellátására. Az idősgondozás mellett Balatonfőkajár jó adottságokkal rendelkezik a Balaton-parti „pezsgéstől” kicsit távolabb, a nyugodt rekreációra, ezért a helyi idegenforgalom szempontjából, mind a szálláshelyek, mind az üdülturizmus tekintetében érdemes nagyobb hangsúlyt fektetni az idősebb generációk vonzására és az erre épülő szolgáltatások kiépítésére (alkony gazdaság).

Az Önkormányzatnak nem célja új területek belterületbe vonása, ezáltal a népesség jelentős növelése, de a gyarapodás, fiatalítás igen – a meglévő ingatlanállomány keretében. A nyugodt, falusias életmód megtartása a településfejlesztés egyik fő alappillére. Ugyanakkor a község modernizálása, a fiatalok számára is az otthonosság megteremtése hasonlóan lényeges cél, mivel a falu lakosságának demográfiai helyzetén javítani szükséges, ezért ösztönözni kell a helyi kötődésű fiatal családok megtartását, valamint újak letelepedését. A helyi identitás erősítése, a hagyományok ápolása, a község fejlesztése egyben a beruházási tevékenységek fontos kiegészítője.

Cél: a jelenlegi népesség megtartása mellett egy fiatalodó, lokálpatrióta község kialakítása, a tartós üdülés és helyben lakás feltételeinek fejlesztése, mindemellett a helyi hagyományok ápolása, egy aktív, természetbarát életstílus („Főkajári Regula”) kialakítása.

Gazdasági dimenzió: „TÖBB LÁBON ÁLLÓ GAZDASÁG” / Gazdálkodás, Turizmus, Sport

Korunk gazdaság- és településfejlesztése a **fenntarthatóság** fogalma köré rendeződik, amelynek alapja **ökológiai** megközelítésű, azaz a helyi természeti és épített környezet által meghatározott létfeltételek biztosítása (élhetőség). Az ökológiai témakör része az ökoturizmus, a hagyományos tájhasználat, a szőlő- és borkultúra, a rekreáció, a sport és szabadidős tevékenységek.

Az ökológiai feltételek, az élhetőség fenntartása szervesen összefügg az **ökonómiai** adottságokkal, a gazdasági potenciállal, a gazdasági tevékenységek környezetre és a közösség alakulására, a területhasználatra gyakorolt hatásával. Az ökonómiai témakörhöz tartozik a gazdasági szerkezet, a bevételek, a jövedelmek képzése, a munkahelyteremtés. Ennek az elvnek az érvényesülése a versenypálya és a szórakoztató központ fejlesztése révén elérhető. A beruházás révén jelentős számú helyi munkahely keletkezik, újfajta tudás és sokrétű szolgáltatások jönnek létre a településen. Lényegesen, hogy a versenypálya köré szerveződő szolgáltatási környezet megszövegezte ne veszélyeztesse a falu lakó-, és üdülőterületeinek nyugalalmát.

Az ökológiai és ökonómiai követelmények érvényesítésében egyensúly kialakítása és fenntartása szükséges, bármelyiknek a másik rovására történő „túlterjeszkedése” az élhetőséget veszélyezteti. A gazdasági tevékenységeknek ezért ökológiai („zöldipar”) alapúnak kell lenniük: környezetbarát termelés és szolgáltatás, ökoturizmus, szabadidő, sportolás, idősgazdaság (silver economy), sportgazdaság (pl. autó-motor, lovaglás).

Az élhető község kialakításának és fenntartásának a helyi foglalkoztatás az egyik fő feltétele. Balatonfőkjárt is érzékenyen érinti az idegenforgalom szezonálisitása, azonban a község kiváló gazdaság- és közlekedés-földrajzi pozíciója lehetővé teszi az egész éves gazdasági tevékenység és foglalkoztatás megvalósítását. A **különleges területek, mint a versenypálya és a kapcsolódó turisztikai, szórakoztató szolgáltatások** infrastrukturális ellátottsága, nagy befogadóképessége, jó megközelíthetősége az üzleti élet, a gazdasági befektetők számára előnyös. A befektetések vonzása külön marketing feladat.

A fő tevékenységeknek – koncepcióban, ld. ökológia és ökonómia kapcsolata – „zöldipar” jellegűnek kell lenniük. A gazdasági terület mellett az **ökoturizmus (pl. természetjárás, kerékpározás, tanösvény)**, valamint a **sporttal kapcsolatos tevékenységek** (pl. autó-motorsport, repülősport, lovassport, kerékpársport, íjászat) kínálnak egész éves kínálatot. **Utóbbi funkciók kulcsfejlesztése a következő években a versenypálya és a turisztikai, szórakoztató központ megépítése.**

A falu hagyományos, mezőgazdasági tevékenysége sikeres, fenntartandó, amit kiépült gazdasági érdekszer és korszerű technológia nyújt távlatokat. Balatonfőkjár gazdaság- és közlekedés-földrajzi adottságainak kihasználása és az új fejlesztések megteremtik a fejlődőképes helyi gazdaság alapjait.

Cél: egész éven át tartó vonzerő és foglalkoztatás. Három fő ágazati terület: 1) Balaton és aktív turizmus; 2) sport és szabadidős tevékenységek (versenypálya); 3) gazdálkodás. Balatonfőkjár hosszú távra kivetített, átfogó fejlesztési iránya: a népességmegtartás, a modern falusias életmód erősítése az ökológiai és ökonómiai tényezők harmonizálásával az önkormányzat irányításával.

További fő koncepcionális irányok:

- **Kezdeményező község.** A településfejlesztés lényegében közösségfejlesztést jelent, ezért a célok elérésében az önkormányzat aktív, kooperáló és koordináló szerepe, közvetlen és közvetett eszközeinek alkalmazása nélkülözhetetlen. Cél az önkormányzati szerep erősítése a gazdasági aktivitás serkentése érdekében is.

- **Okos (smart), otthonos község**, ami az info-kommunikációs lehetőségek, az elektronizáció kihasználását jelenti a helyi gazdaság élénkítésében, a közösség szervezésében. Ehhez tartozik az info- és telekommunikációs eszközök alkalmazása. A közösségi kohézió, az információ-ellátottság, a gyermek- és felnőttoktatás, ill. továbbképzés, a fiatalok identitásának erősítése szempontjából fejleszteni szükséges az elérhetőséget (wifi), az interaktív önkormányzati portált.
- A **digitalizáció** gyors fejlődése révén, már a közeljövőben megváltoztathatja a települési területhasználatot. Az elektronizáció egyik következménye, hogy az információ, az áru és számos szolgáltatás helyben is elérhetővé válik, amely csökkenti az utazás iránti igényt, növeli a helyben maradás és a magasán kvalifikáltak állandó vagy ideiglenes beköltözés lehetőségét (pl. távoli/otthoni munkavégzés). A helyben maradás helyi költést, a közterületek és az intézmények intenzívebb használatát vonzza maga után. Továbbá, teret ad a helyi piacnak, szolgáltatásoknak. Mind ehhez tapadnak a turisztika lehetőségei és az üdültulajdonosok meghosszabbodó jelenléte. Mindezt felgyorsítja a jelen járványhelyzet „maradj otthon” hatása.
- **Forrásfeltárás.** A fejlesztési célok megvalósításához létfontosságú külső – uniós, állami, magán – források igénybevétele. A motor versenypálya és a hozzá kapcsolódó szolgáltatások kiváló példája lehet a község és a befektetők partnerségének, mely hosszú távú fejlesztési pályára állíthatja a falut. Számos fent említett fejlesztés életképességének előfeltétele, hogy egy kiemelt fejlesztés valósuljon meg a településen, és persze a többi szolgáltatás kiépülése is szükséges ahhoz, hogy a kiemelt beruházás a település életének szerves részévé válhasson, működőképes legyen.
- **Gazdaságföldrajzi adottságok** kihasználása, melynek fő tényezői: az M7-es és a 71-es, 710-es úttal való közvetlen közúti, továbbá vasúti kapcsolat, repülőtér, Balaton-part fejleszthetősége, a meglévő alulhasznosított területek. Javasolt stratégiai jellegű ingatlanok vásárlása.
- **Helyi gazdaság erősítése. Vállalkozások, működő tőke vonzása** a kijelölt területre, ill. a **kis- és közepes méretű vállalkozások** szerepének növelése a kormányprogramhoz kapcsolódva. Cél a foglalkoztatás stabilizálása, növelése. Fejlesztési lehetőségek kínálóznak a szolgáltatások és az idegenforgalom területén: szállás, család, sport, szabadidő, tanösvény, motorsportok, ökoturizmus.
- Szervesen illeszthető ehhez az 50+-os generációra épülő, szélesen értelmezett **idősgazdaság** (silver economy) feltételeinek kiépítése (turizmus, alkonygazdaság, rekreáció, környezetvédelem).
- Balatonfőkajár az ökoturizmus, a környezeti kultúra helyszíne.

Mindez együtt magában hordoz egyfajta stratégiai távlatú településrehabilitáció megvalósítását, amelyet segíthetnek kormányprogramok, mint pl. Modern Falu program Digitális Magyarország.

5. JÖVŐKÉP

A fejezetben a község jövőképét fogalmazzuk meg a társadalmi, a gazdasági, a táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. A jövőképet értelmezzük térségi szinten, rögzítjük a településfejlesztési elveket.

5.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

A megalapozó vizsgálatok alapján arra a hosszú távra szóló következtetésre jutottunk, hogy Balatonfőkajár akkor működhet kiegyensúlyozottan és fenntartható módon, **ha képes csökkenteni a fiatal lakosság elvándorlását, ösztönözni tudja a képzetlenebb és gyermekvállalási korban lévő, családalapítási célú népesség letelepedését, ennek érdekében képes modernizálni a települést, a helyi gazdaságot, ezáltal növekvő számú kvalifikált munkahelynek ad teret, továbbá bővülő szolgáltatásokat nyújt, ill. a falu arculatának és funkcióinak fejlesztése által növeli vonzerejét.**

A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: a *több lábon álló, környezeti-társadalmi szempontból fenntartható helyi gazdaság* megteremtése, amely otthonos, falusias életfeltételeket biztosít a főkajári lakosoknak. A *jövőképben* egy dinamikus víziót fogalmaztunk meg, azaz, nem számszerűsített eléréndő célokat jelöltünk ki, hanem egy kiegyensúlyozott állapot elérését és dinamikus fenntarthatóságát:

Balatonfőkajár, a „főkajári” identitásra építő, több lábon álló helyi gazdasággal rendelkező, nyugodt, falusias lakóhely, amely az év valamennyi időszakában aktív tevékenységek számára lehetőséget kínáló községgé kíván válni. A falu a település fejlesztése során a helyi értékek érvényesítését, az ökológiai és ökonómiai (gazdasági) tényezők közötti összhang megteremtését helyezi a középpontba, és az otthonosságot erős, hagyományápoló közösség építésével valósítja meg.

„BALATONFŐKAJÁR – A BALATON FŐKAPUJA”

Az aktív és egészséges község nem egy állapot jelzője, hanem egy folyamat, dinamikus humán és műszaki struktúra jellemzője. Az aktív és egészséges község folyamatosan termeli és fejleszti az épített és a társadalmi környezetben a lehetőségeket, gyarapítja a közösségi forrásokat annak érdekében, hogy a helyi közösség tagjai számára a napi aktivitást biztosítsa.

Balatonfőkajár „élő” község és közösség, mert

- **dinamikus változásra képes**, ami a település elmúlt háromszáz évéből világosan kiderül: egy mocsáros területből több lábon álló, kompakt, szolgáltató község kialakulása,
- jelentős **gazdasági aktivitás** várható, és ennek fenntartása kiemelt cél,
- a **sport** kiemelt jelentőségű a község életében, a profil erősítése prioritás a jövőben is,
- **attraktív, vonzó** hely a különleges fekvésének, adottságainak köszönhetően (pl.: Balaton, magaspart),
- a turisztikán belül az **aktív turizmus** számára nyílnak egyedi lehetőségek.

Az **aktív és egészséges község** koncepciója megnyilvánul/tükörcződik a területhasználat módozataiban, a közlekedési rendszerben, az építészeti elemekben, a zöldterületekben, és minden más létesítményben (iskolák, lakások, munkahelyek, rekreációs és közösségi terek), ezáltal ösztönzi a helyi társadalmi életet az aktivitásra és az egészséges életmódra.

A jövőképből a természeti és az épített környezet értékeinek védelmében és gazdagításán alapuló **kompakt község víziója** fogalmazódik meg, amelyben a lakó-, a munka-, a közösségi és a rekreációs terek és funkciók harmonikus együttese valósul meg.

A korábbi településfejlesztési dokumentum által felvázolt jövőkép, vagyis a minőségi fejlesztés folytatása valósul meg az okos, fenntartható, harmonikus fejlődés/fejlesztés által. E szerint az elmúlt 10-15 év az átalakulás fizikai bázisának részleges megteremtésének az időszaka volt. **A következő 10-15 évben folytatni szükséges a község hagyományos arculatának erősítését, valamint az időszak az új funkciók kialakításának és megszilárdításának korszaka.**

A helyi gazdaság szerkezeti átalakítása, **a mikro- és kkv szektor megerősítése, a környezetbarát gazdaság szerepének növelése, a turizmus fejlesztése.** A fejlődés feltétele a helyi gazdaság erősítése, a minőségi környezetben minőségi termelő- és szolgáltató szektor kiépítése, melynek kicsúcsosodása a versenypálya és a kapcsolódó szolgáltatások kiépítésében nyilvánul meg. Konceptcionális és stratégiai cél az oktatás, készségfejlesztés és az innovatív tevékenységek vonzása, a cégekkel együttműködésben. A tudásalapú gazdaság, a modern tevékenységek meghonosításában fontos szerepet játszik a kultúra, a turizmus és a sport.

5.2. A község jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

A község a jövőben elő kívánja segíteni a település lakosságának kiegyensúlyozott növekedését, csökkentve a fiatal népesség elvándorlását és ösztönözve a kvalifikáltabb emberek **letelepedését**. Balatonfőknél **térségi szerepköre** az elmúlt évtizedekben csökkent (pl. TSZ), elsősorban foglalkoztatási értelemben. Idegenforgalmi jelentősége elmarad a balatoni versenytársakétól. A település hatóköre regionális léptékben behatárolt, gazdasági értelemben a település diverzifikálására, minőségi és mennyiség van szükség. A versenypálya jelentősen növeli a község térségi hatókörét, akár a munkahelyek vonzását, akár a várható idegenforgalmi keresletet feltételezzük.

Nem csupán gazdasági értelemben, hanem a települési életminőség szempontjából kiemelten fontos a **szolgáltatásbővítés**, elsősorban lakossági (pl.: kiskereskedelem), valamint üzleti (pl.: képzés, vállalkozásfejlesztés, turizmus) és közszolgáltatások (pl.: oktatás) terén jelentkező hiányosságok pótlása által. A település a jövőben erősíteni kívánja a térségben betöltött kulturális szerepkörét. Balatonfőknél különleges adottságokkal rendelkezik a **kultúra és az öko- és aktív turizmus** tekintetében, a sport és szabadidő feltételeinek biztosításával a természeti értékek és ökológiai adottságok kiaknázásával. Az idegenforgalomban rejlő lehetőségek kiaknázása fentiek által válik lehetségessé.

Az **oktatási és képzési lehetőségek**, feltételek bővítése révén emelni kívánja a helyi oktatás színvonalát, ezáltal csökkentve a tanulási célú elvándorlást, ingázást (pl. távoktatás). A helyi oktatási rendszer diverzifikálásának és kapacitásának bővítése a helyi vállalkozások utánpótlásához biztosít háttérrel, ami egyben a község innovációs képességéhez és a vállalkozások versenyképességéhez, valamint az intézmények teljesítményének fokozásához is nélkülözhetetlen.

A Balaton régió belül a fővárosi agglomerációhoz való közelség, a kulturális hagyományok és az ökológiai adottságok, kiemelt attrakcióként a versenypálya egyaránt megteremtheti Balatonfőknél jövőbeli turisztikai vonzerejét és az idegenforgalmon belül nagyobb térségi jelentőségét.

A község törekszik arra, hogy kiaknázza az **öko- és aktív turizmusban** rejlő lehetőségeket. Ennek érdekében kiemelt hangsúlyt helyez a helyi természeti, táji, kulturális és épített örökség feltárására és bemutatására. Ez hozzájárul a helyi munkahelyek bővítéséhez, a település értékeinek megőrzéséhez egyaránt. Az **ökológiai adottságok** alkalmassá teszik a települést arra, hogy egyfajta mintatelepüléssé váljon és a társadalmi (pl.: oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl.: innováció, turizmus, zöldgazdaság) és környezeti (pl.: szőlő- és bor, tájvédelem, környezetvédelem) célú, integrált „hasznosításán” keresztül bemutassa a természetben rejlő lehetőségek fontosságát. Ezt szükséges beépíteni az oktatási rendszerbe.

5.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

Kezdeményező fejlesztési és -irányítási szemlélet kialakítása, megerősítése: ennek lényege, hogy a község elébe megy a várható eseményeknek, kihívásoknak, és ezáltal egy tudatosabb programalkotási, fejlesztési folyamatot indít el.

Belső egyetértés a fejlesztési irányokban és prioritásokban: az elv alapvető feltétele a község és közvetlen környezetének politikai-, szakmai- és civil szervezeteinek, vállalkozásainak széleskörű együttműködése, és a fejlesztési elképzelések kapcsán kialakított konszenzusa. Ennek hiányában nem valósíthatók meg még a legjobban megtervezett programok sem.

Alulról szerveződés (bottom-up): a központi gazdaságfejlesztési eszközök, források allokálásával szemben azt jelenti, hogy a helyi érdekű gazdaság(fejlesztés)i stratégia kialakítása és megvalósítása a helyi adottságokra, értékekre és lehetőségekre építve a gazdaság helyi szereplőivel együttműködésben történik.

Integrált megközelítés, komplexitás: a településfejlesztés nem pusztán a műszaki megújításra törekszik, a község vezetése a tervezés során legalább azonos súllyal veszi figyelembe a társadalmi és gazdasági tényezőket. Olyan összetett gondolkodásra és tervezési szemléletre van szükség, amely képes átlátni a különböző irányultságú fejlesztések egymást feltételező és egymást erősítő összefüggéseit, ezt a helyi közösséggel, környezettel szervesen összekapcsolódva próbálja megvalósítani, ami által társadalomépítési, gazdaságfejlesztési és környezeti megújítási folyamatok is megvalósulnak.

Rendszerelvű települműködtető és fejlesztő gondolkodás kialakítása: a településirányítás számol a legkülönbözőbb összefüggésekkel, integrált megközelítésekkel, így egyidejűleg képes figyelembe venni a belső gazdasági, műszaki, társadalmi és környezeti körülményeit, valamint a külső hatásokat és kihívásokat.

Fenntarthatóság: a településfejlesztést hosszú távú folyamatként kezeljük, amelyben a fenntarthatóság társadalmi, gazdasági és környezeti szinten megjelenik. A külső források bevonásával szemben a helyi erőforrások mobilizálását célozza, ezáltal gazdasági értelemben autonómiára, önfenntartásra törekszik, erősítve a helyi piac kialakulását, a helyben való foglalkoztatást, előtérbe helyezve az ökológiai szempontokat és a közösségfejlesztést.

Értékteremtő és értéknövelő megközelítés (kreativitás és innováció): Az önkormányzat azon igényét jeleníti meg, hogy a forrásokat még hatékonyabban hasznosítsa és fektesse be a helyi gazdaságba, a vállalati innováció, ipari termelés útján, vagy akár a munkaerő továbbképzésébe. Ebben a megközelítésben a helyi közösség úgy tekint a munkára, mint fontos árucikkre, a munkaerő továbbképzésére, pedig mint alapvető és célzott befektetésre. Ez kihat a helyi források mobilizálására, a helyi előnyök minél jobb kihasználására.

Vállalkozás megtartó stratégiák: Ennek a stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezték át működésüket más településre. Ezek a módszerek elsősorban azt célozzák, hogy a cégek képesek legyenek meggyürkőzni a változó gazdasági feltételekkel.

Vállalkozásösztönzés, befektetések vonzása: Olyan gazdasági fejlődést elősegítő eszközök, amelyeket elsősorban arra dolgoztak ki, hogy előremozdítsák a településen új vállalkozások létrejöttét. Olyan tevékenységeket foglal magában, amelyek ösztönzik a helyi vállalkozások indítását, vagy befektetések megjelenését (pl. versenypálya) és új vállalkozások betelepülését. Ezek közé tartozik a településrendezési szabályozás, az információnyújtás, az adminisztratív segítségnyújtás, a vállalkozói hálózatok kiépítése, és egyéb az önkormányzat által nyújtható specializált szolgáltatások.

Humán infrastruktúra-fejlesztés: A humán infrastruktúra alatt az oktatási, a szakképzési és továbbképzési programokat és ennek infrastruktúráját, továbbá az életminőség javításához szükséges egyéb infrastruktúrát (egészségügy, rekreáció, szabadidő) és ahhoz kapcsolódó szolgáltatásokat értjük, amelyek működhetnek a vállalkozásokat támogató szolgáltatásokként. Így tágan értelmezve valamennyi vállalkozásösztönző szolgáltatás a humáninfrastruktúra részének is tekinthető.

Műszaki infrastruktúra-fejlesztés: Rugalmasan bérelhető, kis helyigényű, kreatív vállalkozások számára vállalkozói tér (terület, telek, zóna, inkubációs helyek) felkínálása a cél, ahol meg lehet osztani a felszerelést és az adminisztratív szolgáltatásokat.

Közösségi gazdaságfejlesztés: Az önkormányzat célja, hogy mobilizálja a helyi erőforrásokat, és a gazdaságfejlesztést a helyi közösség kohéziójának erősítésére is felhasználja. A szemlélet biztosítja a transzparenciát, és javítja a kommunikációt a helyi gazdasági-közösségi élet szereplői között. Ez a szemlélet egyben növeli a hatékonyságot, hiszen egy olyan koordináló mechanizmus létrehozásához vezet, amely azért jön létre, hogy biztosítsa a helyi gazdasági szolgáltatások fejlesztését és korszerűsítését.

Széleskörű térségi partnerség ösztönzése: Az adott fejlesztési folyamatban érintett térségi szakmai és civil résztvevők bevonása (együttműködő tervezés), már a tervezés időszakától kezdődően.

6. CÉLOK

A fejezetben a település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározását, valamint a részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározását fejtjük ki.

6.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Átfogó cél

A jövőkép elérése érdekében meghatározott fejlesztési (tematikus és területi) célok a következő átfogó célt szolgálják: **Az ökológiai és gazdasági tényezők közötti egyensúly megteremtésével, a közösségi kohézió erősítésével, értékalapú és harmonikus településfejlesztési gyakorlattal Balatonfőkajár Balaton Főkapujává fejlesztése.**

Stratégiai célok

A lélekszámában gyarapodó, egészséges, aktív, képzett, befogadó és szolidáris közösség kialakítása.

A népesség megtartása, vonzása, a települési értékek megőrzése, gazdagítása. A versenyképesség javításának feltétele, a községhez kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott erős és egészséges, aktív helyi közösség építése.

A helyi gazdaság szerkezeti átalakítása, a vállalkozások letelepedésének ösztönzése, turizmusfejlesztés.

A község fejlődésének feltétele a helyi gazdaság erősítése, minőségi környezetben minőségi termelő és szolgáltató szektor kiépítése. Stratégiai cél a termelő és szolgáltató tevékenységek vonzása a településre, a jelenlévő cégekkel együttműködésben. A helyi korszerű gazdaság kiépítésében is fontos szerepet játszhat a turizmus és a sport, melynek zászlóshajója a versenypálya beruházása.

A települési vonzerő fokozása, a hagyományos településkép megőrzése, a településközpont, a szőlőhegy hagyományokon alapuló minőségi fejlesztése és az új, modern versenypálya területének kialakítása.

A vonzerő fontos alkotóeleme az otthonos lakó- és munkakörülmények, az életszínvonal alakításának. A környezettudatos, értékőrző és -teremtő településfejlesztés keretében a településközpont és főutca fejlesztése, a belterület és a szőlőhegy együttes kezelése, a versenypálya, valamint a hozzá kapcsolódó szolgáltató központ kialakítása történik meg.

Kezdeményező és együttműködő településirányítás, közösségi aktivitást segítő, falusias milió megőrzése.

A településmenedzsment (irányítás, fejlesztés, működtetés) terén szükséges a stratégiai szemlélet erősítése, a feladatok integrált eszközökkel történő kezelése, széleskörű helyi és térségi partnerség építése, a döntéshozatali mechanizmusok során a társadalmi részvétel biztosítása.

A következő időszak fontos eleme a befektetésösztönzés (pl. versenypálya), a gazdasági célú együttműködések fejlesztése. A helyi gazdaság fejlesztése ahhoz szükséges, hogy elérhető legyen a népesség fenntartható növekedése, a foglalkoztatás bővítése, a jövedelmi szint és az önkormányzati bevételek növelése, amelyből tovább fejleszthetőek a helyi humán infrastruktúrák, és amelyen keresztül javítható a lakosság képzettségi színvonala.

Tematikus célok

- **A lokálpatriotizmus**, a civil szféra erősítése, közösségfejlesztési tevékenységek támogatása.
- **Egészségtudatosság ösztönzése.**
- **Termelő, turisztikai és szolgáltatást nyújtó** vállalkozások letelepedésének ösztönzése.
- **A helyi munkahelyi kínálat bővítése** (pl. versenypálya és kapcsolódó szolgáltatások), az oktatási és képzési infrastruktúra bővítése kialakítása, a meglévő intézmények továbbfejlesztése, a munkaerőpiaci igényekhez illeszkedő, gyakorlatorientált szakképző- és duális oktatási rendszer erősítése a jelenlévő cégekkel együttműködésben. Innovatív foglalkoztatási akciók megvalósítása.

- Lakossági **szolgáltatások bővítése**
- **Zöldgazdaság** erősítése, környezetbarát technológiák alkalmazásának ösztönzése
- **Turizmus**hoz kapcsolódó vállalkozások ösztönzése, mágnes attrakció létrehozása (versenypálya)
- Korszerű és versenyképes szolgáltatások, vállalkozások letelepedésének ösztönzése
- Természeti és épített örökségre épülő **okos (smart) településfejlesztés**, funkciók bővítése
- A környezettel harmóniában **a kulturális, az aktív- és az ökoturizmus** infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.
- A hagyományos tájhasználat, gazdálkodási módok ösztönzése, **szőlő és borkultúra erősítése**
- A környezettudatos szemlélet, és az **egészséges életmód** ösztönzése, a sport központ szerepével
- A közösségi életet ösztönző, **családbarát (köz)szolgáltatások** kialakítása
- Aktív **befektetés ösztönző** politika, gazdasági együttműködések koordinációja
- A közösségi részvételt, **helyi együttműködések**et ösztönző településpolitika
- Térségi, **településközi** együttműködések erősítése

Horizontális célok

- Befogadó község megteremtése, az esélyegyenlőség elősegítése, **közösség**központú fejlődés.
- **Ökotudatos** szemlélet, egészséges, élhető és fenntartható környezet kialakítása.
- A **helyi gazdaság** megerősítése, foglalkoztatás bővítés, otthonos vállalkozói környezet alakítása.
- **Tudás-**, értékalapú és értékőrző, okos fejlődés feltételeinek megteremtése.

6.2. „Főkajári Regula” – Közösségi Együttélés Szabályai – települési házirend

A „Főkajári Regula” („Kódex”) a Balatonfőkajáron állandó vagy ideiglenesen élők és a községbe hosszabb, rövidebb időre ellátogatók (pl. rokonok, ismerősök, turisták, sportolók, nézők) számára megfogalmazott, a község közösségi életének viselkedési normáit, értékeit, alapvető szabályait, elvárásait és ajánlásait meghatározó dokumentum.

Mérlegelést igényel, hogy

- 1.) az Önkormányzat megalkosson a közösségi együttélés alapvető szabályairól szóló helyi jogszabályt, melyet önkormányzati rendelet formájában a település képviselő-testülete elfogad, és arra épülve
- 2.) összeállítson házirend vagy útmutató típusú dokumentumot, amely nemcsak magában foglalja az 1.) pontban meghatározott rendelet főbb pontjait, hanem azon felül jótanácsokkal látja el a lakosságot és a látogatókat.

Cél, hogy a Rendeletben megfogalmazott iránymutatások, intelmek méltányos viselkedést ajánlanak, amelyek egy szint fölött számonkérhetők, sőt azon felül akár szankcionálhatók is.

A közösségi együttélés alapvető szabályainak kialakításába mindenképpen érdemes bevonni a helyi lakosságot, hogy ötleteik, javaslataik beépüljenek mind a Rendeletbe, mind a Regulába (Kódexbe). A Regula (Kódex) megalkotása különösen a versenypálya megépülése idejére válik szükségessé, amikor a településen intenzíven és nagyobb létszámban várható a belföldi és külföldi turisták megjelenése. Az Önkormányzat részéről erőfeszítéseket kell tenni annak érdekében, hogy megőrizze a helyi lakosság, üdülők nyugalmát, óvja a közterek biztonságát. A közösségi együttélés szabályairól szóló rendelet és a Regula tartama kiterjedhet a környezet védelmére, a zaj- és fényszennyezésre, a köztisztaságra, a közbiztonságra, a közlekedésre és az állattartásra is.

A dokumentum jogszabály alapú, e mellett fő célja közérthető formában megismertetni a falu mindennapi szokásrendjét, a méltányos viselkedés, tisztességes együttműködés kereteit.

A „Főkajári Regula” („Kódex”) fontos funkciója, hogy rövidített, élvezhető formában minden helyi lakos és Balatonfőkajára látogató, ott ingatlant vásárolni, működtetni szándékozó ember megkapja a számára hasznos és elvárt információkat.

6.3. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

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

A koncepció időtávja, a következő másfél évtized Balatonfőkajár számára a **harmonikus fejlődés korszakát** kell, hogy jelentse, amelyben a község szintet lép és az elmúlt időszak minőségi fejlődésének elveit és eredményeit megtartva újraértelmezi önmagát és jelentősebb térségi szerepet tölt be a megépülő versenypálya és kapcsolódó szolgáltatásai, valamint kulturális-idegenforgalmi attrakciói révén. A község életében kiemelt jelentőségű fejlesztés valósul meg, mely meghatározza a településről alkotott imázst, a helyi gazdasági életet (új munkahelyek), ugyanakkor cél, hogy a település megőrizze nyugodt működését, a harmonikus közösségi életet. Mindemellett szükséges a község társadalmának felkészítése a jelentős beruházások befogadása tekintetében (pl. fórumok, információs anyagok, terepbejárások). Az Önkormányzat célja a lakosság bevonása a további fejlesztési elképzelések megfogalmazásában.

Az elmúlt időszakban megkezdődött a település minőségi átalakulása (pl. településközpont, pincesor és közösségi tér), vannak területek, ahol jelentős előrelépés történt (pl. infrastruktúra, lakhatás), más területeken viszont további fejlesztés szükséges, pl. épített és kulturális örökség hasznosítása, munkahelyek, turizmus, Balaton-part.

Balatonfőkajár számára kiemelt feladatot jelent a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése (versenypálya), a vállalkozói szférán belül a modern iparágak betelepülése, a környezetbarát gazdaság feltételeinek javítása, az oktatási-képzési lehetőségek bővítése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése.

A községben az ökológiai szempontokat előtérbe helyező településpolitika folytatására van szükség, amelynek eredményeként megtörténik a minőségi, a táji-, természeti környezettel harmóniában lévő települési környezet karakterének megőrzése, és amely egyszerre képes biztosítani a magas szintű vállalkozási-, szolgáltatási- és infrastrukturális környezetet, a helyi társadalom életminőségének emelését, az épített- és a természeti-táji környezet kiemelt védelmét, valamint a sport és a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.

A következő évtizedben, elvileg minden feltétel adott, hogy Balatonfőkajár **a Balaton Főkapujaként, a helyi közösségre építve, egyedi arculatú, sajátos gazdasági, turisztikai és életmód kínálatot nyújtó fenntartható településévé váljon.**

A folyamat magában hordja a korszerű **településrehabilitáció** megvalósulását.

6.3.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Az egyes településrészek építésze jól tükrözi a beépülésük időszakát, az építők lehetőségeit és igényeit. Balatonfőkajár belterületei 4 nagy részre tagolhatók:

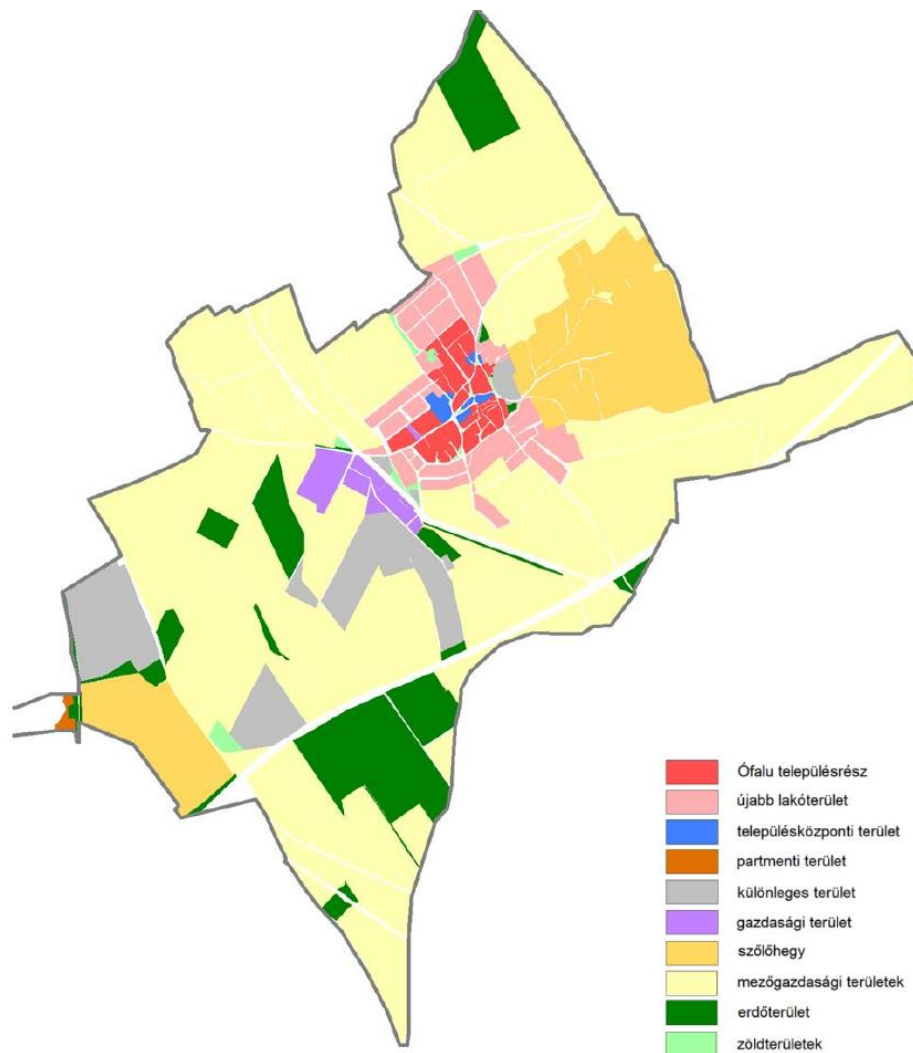
- az ófalu,
- a már tervbe vett újabb lakóterületek,
- a településközponti területek,
- a Balaton-part menti területek.

Az eltérő karakterű megjelenés a fentiek mellett az alábbi területeken nyilvánul még meg:

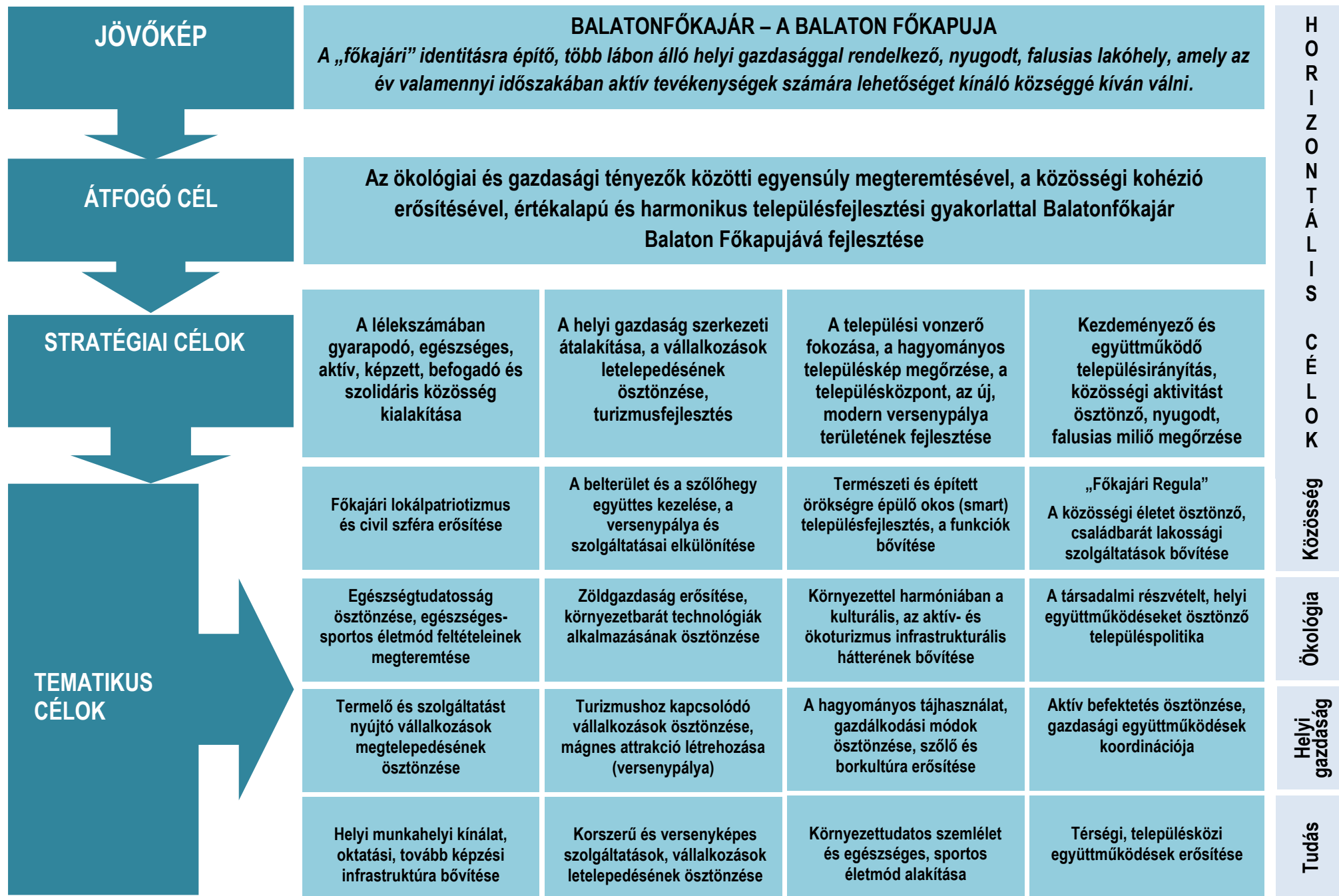
- a gazdasági területek,
- a különleges területek,
- a szőlőhegy,
- a zöldterületek,
- a mezőgazdasági területek,
- az erdők.

Kis települések esetében a fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre nem releváns. A következőkben bemutatjuk Balatonfőkajár településkarakter és arculat szerinti felosztását.

A településkarakterek lehatárolása (Településképi Arculati Kézikönyv). Lásd még 7.3 fejezet.



A következő ábra szemlélteti a koncepció célrendszerét.



7. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

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

A Településfejlesztési Konceptió (TfK) céljainak, tartalmának a megvalósítási folyamatát nem követi Balatonfőknjár esetében Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) megalkotása. Balatonfőknjár Településfejlesztési Konceptiójának elkészítését és elfogadását követően nem készül el a község Integrált Településfejlesztési Stratégiája, viszont a TfK-val egyidőben sor kerül a település szabályozási tervének módosítására.

A településfejlesztési tervezés első fázisában, 2020. év júniusig elkészült a TfK „MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT” című dokumentum. A megalapozó vizsgálat a 314/2012. (XI. 8.). Korm. rendelet által előirt tartalmi követelményeknek megfelelő – a Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi Népszámlálási adatok, és más (pl.: önkormányzati, KSH Statinfo, Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer, Nemzeti Foglakoztatási Szolgálat) frissebb statisztikai adatok feldolgozásával készült, így valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti adatot tartalmaz, amely a településrendezési eszközök elkészítéséhez szükséges, illetőleg a meglévő adatbázis adatfrissítéssel menet közben megújítható.

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia a Településfejlesztési Konceptió kidolgozását követően nem készül, ezért további adatgyűjtés nem történik.

A Megalapozó Vizsgálatok adatait feldolgoztuk a TfK Helyzetelemzés és helyzetértékelés c. fejezeteiben, melyek új, minőségi tervezési információkat, esszenciális adatokat eredményeztek, melyek hasznosítása a további munkarészekben (szerkezeti terv, szabályozási terv) fog megtörténni.

A településrendezési eszközökhöz szükséges adatok meghatározása

A településrendezési eszközök módosításához szükséges adatok meghatározása folyamatos, mivel a koncepcióval párhuzamosan készül a Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat.

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

Javasolt településszerkezeti változtatások indoklása

- Egységes szemléletű, fejlesztés-orientált felülvizsgálat szükségessége.
- Tervezett közlekedési infrastruktúra-elemek nyomvonal és helyszín-változása.
- Területigényes fejlesztések megfogalmazása (versenypálya és szórakoztató központ).
- Új elképzelések megszületése.
- Korlátozó tényezőkhöz való alkalmazkodás szükségessége.
- Megváltozott jogszabályi előírások teljesítése.

Műszaki infrastruktúra térbeli rendjének módosítási javaslata

- Kerékpárút-hálózat bővítése.
- M7-es közvetlen lecsatlakozás kiépítése.
- Versenypálya és szórakoztató központ kapcsolódó infrastruktúrájának kiépítése.

Javasolt területfelhasználási változtatások

- Községközpont terület nagyságának és funkciórendszerének felülvizsgálata, bővítése.
- Belterület és a hozzá tapadó szőlőhegy együttes településrendezési kezelése.
- Lakóterületek, üdülőterületek sajátos használatú részeinek rendezése.
- Intézményi fejlesztések helyigényének biztosítása.
- Rekreációs lehetőségek bővítése, a szomszédos településekkel összhangban (pl. Balaton-part).
- Zöldfelületek funkcionális lehetőségeinek (közpark, közkert, beépítésre nem szánt köztér) kihasználása.
- Közterületek arculatfejlesztése.
- Versenypálya és csatlakozó területek településmagtól történő elkülönítésének megoldása.
- Parkolóterület pontos meghatározása.
- Szerkezeti és szabályozási ellentmondások feloldása.

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

A településfejlesztési koncepció felülvizsgálata településtervezési dokumentum-csomagban készült a többi településtervezési műfajjal együtt. Az örökségi értékekkel és védelmükkel foglalkoznak a Megalapozó Vizsgálatok, az új tervezési műfajként bevezetett Településképi Arculati Kézikönyv.

Jelen dokumentumban ezért csak hivatkozunk az örökségi értékekre, a védelmükre vonatkozó javaslatokra, és kitérünk a fenntartható fejlesztésük körülményeire. A védett, védendő táji-természeti és az épített (örökségi) értékek tárgyalása megtalálható a Megalapozó Vizsgálatok megfelelő fejezetében ill. a készülő Örökségvédelmi Hatástanulmányban.

Az épített környezet értékeivel összefoglalóan a „BALATONFŐKAJÁR TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV” c. dokumentum foglalkozik. Utóbbi dokumentum egyben magában foglalja a táji és természeti értékek bemutatását, valamint megfogalmaz ajánlásokat. A felülvizsgálattal párhuzamosan felülvizsgálatra kerül.

A településképi védelmére, a helyi építészeti örökség védelmére és az örökségek értékalapú, fenntartható fejlesztésére készült új településképi-védelmi törvény a következő módon határozza meg a készítendő dokumentumok tartalmát, célját:

- **Településképi Arculati Kézikönyv (TAK).** A kézikönyv a természeti és épített környezet által meghatározott településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. Feltárja és ismerteti a jól elkülönülő településrészek arculati jellemzőit és értékeit, szöveges és képi formában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására a szemléletformálás céljával.
- **Településképi Rendelet (TKR).** Az önkormányzat a településképi védelmét önkormányzati rendeletben biztosítja. A településképi védelme a terület vagy területrész jellegzetes, értékes, ill. hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének megőrzését vagy kialakítását jelenti. A településképi rendelet az építési tevékenységgel érintett építmények településképhez illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására, a zöldfelületek kialakításának módjára tér ki, valamint a településszerkezet, a táji környezet, a településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatti településképi

szempontból meghatározó területeket jelölhet ki. Előírásokat fogalmaz meg a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására, a védettség megszüntetésére, ill. a reklámok, reklámhordozók, cégérek, egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, alkalmazására, tilalmára vonatkozóan.

A helyi védett értékeket az új településképi rendelet rögzíti, mely tartalmazza az értékek listáját, a védelmüket biztosító rendelkezéseket, előírásokat, a lehetséges források, ill. támogatások (pl. helyi adókedvezmény, saját forrás biztosítása) formáit. A helyi egyedi védelem magába foglalja az építmény egészére és/vagy részleteire vonatkozó védelmet.

Az értékalapú fejlesztés a község imázsának, vonzerejének és megtartó képességének fontos eszköze. A helyi védettség tartalmazhat kivételt, pl. meghatározott energiatakarékossági követelmények, épület- és közterület-használat (eszközök, technológia, anyaghasználat stb.) esetén.

A településképi rendelet - főként a helyi védett épületek tekintetében - a településrendezési eszközök felülvizsgálatával párhuzamosan felülvizsgálatra kerül. A pincesorok hangsúlyozottabb helyi védelem alá helyezése kiemelten fontos feladat.

Sarkalatos kérdés a finanszírozás, illetőleg a támogatás ügye. A védelem fenntarthatósága szempontjából fontos a közpénz felhasználás kiszámíthatósága. Ehhez a forrásképződés stabilitása szükséges. Célszerű ezt állandó önkormányzati bevételekhez kötni, hogy a műemléki és helyi védelem együtt formálódjon a község gazdasági teljesítő képességével. Ilyen kiszámítható forrás pl. a költségvetés meghatározott százaléka, vagy egyes bevételek meghatározott százaléka, mely révén előre kalkulálható az igénybe vehető támogatások mértéke.

Az örökség védelmére és értékalapú, fenntartható fejlesztésére vonatkozóan megállapítható, hogy a témában együttműködésre van szükség a tulajdonosok és az önkormányzat között. Alapvetően a védett értékek jókarbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége, és a védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy az önkormányzat a településképi rendeletben szabályozott módon bírság kivetésével élhet.

A helyi védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jókarbantartási feladatokon túlmenően a tulajdonost terhelő munkálatok anyagi fedezetéhez az önkormányzat támogatást nyújthat. Ennek fontos feltétele, hogy a helyi védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (jó karbantartja), az építéssel összefüggő előírásokat és szabályokat betartja, és aminek csak anyagi források az akadályai. A kalkulálhatóságot segíti, ha az önkormányzat létrehoz örökségvédelmi pénzalapot, amely révén forrásokat biztosíthat az értékvédelem folyamatos megvalósításához, fenntartásához.

8. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

8.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A jelen fejezet a koncepció megvalósítását szolgáló leglényegesebb eszközöket és az intézményrendszert érintő elemeket foglalja össze, amelyek a településfejlesztési koncepcióban és a településrendezési tervekben foglalt tevékenységek megvalósítását szolgálják.

Az önkormányzat településfejlesztési céljainak elérését —a megvalósítást— szolgáló eszközei:

1. településrendezési eszközök,
2. településmarketing célú tevékenységek, pl. kommunikáció és turizmusfejlesztési stratégia elkészítése,
3. helyi gazdaságfejlesztési tevékenységek rendszerbe foglalása, ha kell helyi stratégia készítése,
4. ingatlangazdálkodás, pl. forgalomképes ingatlanok vásárlása későbbi bevételszerzés céljából, forgalomképtelen ingatlanok rendezése a kapcsolódó forgalomképes ingatlanok használati és piaci értékállósága, ill. –növekedése (helyzetbe hozása) céljából.
5. intézményesített partnerség, a tervezés és végrehajtás során konzultációs fórumok, vagy kontroll testületek létrehozása, pl. Helyi Támogató Csoport,
6. településfejlesztési és üzemeltetési „menedzsment” kialakítása.

Az önkormányzatnak a fejlesztési célok érvényesítése számára a törvényi kötelezettségként megjelenő településrendezési tevékenység tekinthető a leginkább alapvetőnek. Ezek alapja a Szerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), amely a község teljes területét lefedő szabályozásként szolgál. A szabályzat csak mérsékeltten fogalmaz meg a stratégiai célok szempontjából megfelelő, az általános keretből nem következő irányokat. A HÉSZ átfogó megújítása az új országos jogszabályok alapján készül, mely szabályzat megalkotása magában fogja foglalni a Településfejlesztési Koncepcióban (TFK) megfogalmazott célokat.

A község hosszú távú, az elfogadott koncepció mentén történő következetes megújításának sikere nagyban függ a koordinációt, a megvalósítást ellátó szervezeti struktúra működésétől. A mindenkori településvezetés számára a célok megvalósulásának szükséges feltétele, hogy a helyi gazdaságfejlesztést az integrált településmegújítás (településrehabilitáció) szerves részének tekintse. A fenti eszközök alkalmazásával a megvalósítás az érdekelt szervezetek és a lakosság közötti hatékony koordináción keresztül valósítható meg. A menedzsment működése tekintetében elvárás, hogy az aktuális körülményekhez igazodóan képes legyen a változó körülményekhez alkalmazkodni (pl. új gazdaságpolitikai intézkedések, elérhető támogatási források, önkormányzati feladatok, civil kezdeményezések), és legyenek olyan elemei, amelyek biztosítják az elfogadott célok hosszú távú érvényesülését.

A településfejlesztés intézményi feltételei

A településfejlesztés koncepciózus megvalósítása érdekében javasolt a tevékenységet fő hivatásként művelő szakember alkalmazása vagy meglévő státusz megerősítése főállásban vagy szerződéssel. Ez akkor aktuális, ha a helyi fejlesztések nagyobb méreteket öltenek, és a projektek megvalósítása igényli a térbeli és időbeni összehangolást. Ezt a feladatot **intézői munkakörnek** nevezzük. A közösségépítés szempontjából fontos, hogy minden ötletet, szándékot meg kell ismerni, egyet sem szabad veszni hagyni. Ezért, kiemelt jelentősége lenne ún. „intézői” státusz létrehozásának. Az „intéző” terepmunkát végez, segíti, tehermentesíti a településvezetők tevékenységét, egyfajta projektmenedzseri funkciót tölt be.

Finanszírozása önkormányzati vagy pályázati forrásból történhet. Ha eredményesen működik, később sikerdíjas „vállalkozás” is lehet. A küldetése, hogy feltárja a hasznosítható ötleteket, szervezze a megvalósítást és igazgassa, „gondozza” a szereplőket a mindennapokban. Az „intéző” koordinálja a szomszédsági együttműködéseket, folyamatosan keresi a hazai és uniós fejlesztési forrásokat, kezeli az adatbázist, az informatikai rendszert. Az intéző bérét, működési költségeit az önkormányzatnak, illetve, ha ez meghaladja a kereteket, akkor pályázati források segítségével szükséges finanszírozni. Státusza lehet mind szerződéses, mind sikerdíj alapú is.

Fő feladatai, tevékenységi köre, tehát:

- pályázati források naprakész figyelése, pályázati dokumentáció elkészítése/elkészíttetése,
- „virilista klub és rendezvények” szervezése, kapcsolattartás szakmai és üzleti körökkel, vállalkozókkal, a potenciális befektetők, fejlesztők megkeresése,
- helyi vállalkozásalapítás körülményeinek feltárása, már aktív és potenciális szereplők felkeresése, a vállalkozás alapítás körülményeinek tisztázása,
- szakképzettség, speciális tudások (kreativitás, innovációs készség stb.) felmérése, javaslattétel közösségek, alkotócsoportok szervezésére,
- koordináció a településen és közösségek, érdekeltek között.
- rendezvények és fórumok szervezése, koordináció,
- üres, be nem épített, illetőleg értékesítendő ingatlanok nyilvántartása, hasznosíthatóságuk felmérése, a hasznosítás bonyolítása, ingatlanok felújítása és piacképesse tétele költségeinek és piaci árának becslése,
- önkormányzati ingatlanvásárlás, értékesítés bonyolítása, az ingatlanok ár/érték változásainak, a piaci trendek figyelemmel kísérése.

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

A koncepció előrehaladásáról, annak sikerességéről monitoring-rendszer szolgáltató információt a vezetés részére, amely ezen információk alapján hoz döntéseket a szükséges korrekciókról, kiegészítő feladatokról. A monitoring értékelés alapjául szolgáló adatok gyűjtését és kiértékelését a menedzsment (intéző) végzi, észrevételeit és javaslatait a településvezetést elé terjesztve. A monitoring nem szorítkozik kizárólag az indikátormutatókra, azokon felül egyaránt figyelembe veszi a társadalmi, gazdasági, jogszabályi környezet változásait, az önkormányzati és külső partnerszervezetek észrevételeit.

Alapértelmezés szerint a monitoringtevékenység minden projektnél az adott indikátorok előre lefektetett fordulóiidejekor aktuális, azonban ezt két további feltétel is kiegészíti: 1) szükséges a teljes zajló projektállomány évenkénti átfogó monitoringja; 2) valamilyen külső forrásból érkező információ is szükségessé teheti az előrehaladás áttekintését, a folyamatok ellenőrzését.

A településfejlesztési koncepció monitoring feladataira általában két évente kerül sor. Mivel a TFK keretében konkrét beavatkozások részletes kidolgozására, ezáltal konkrét indikátorok beazonosítására nem kerül sor (az az ITS feladata lenne), a monitoring során kerülnek megállapításra a fejlesztések „kimeneti” (output) és „eredmény” jellegű indikátorértékei. Ezek alapján értékelik a célokhoz való illeszkedés mértékét.

Ahhoz, hogy a településfejlesztési koncepció megvalósulása figyelemmel kísérhető legyen, a célrendszerhez számszerűsített mutatók hozzárendelése szükséges. A fejlesztés eredményességét mérő output-, eredmény-, esetleg hatásindikátorok meghatározását célszerű a folyamatban lévő pályázatokban vállalt kötelezettségekkel összhangban, külön képviselő-testületi jóváhagyással a településfejlesztési koncepció mellékleteként kezelni. A számszerűsített mutatók értékének mérése az erre kijelölt személy (pl. intéző) feladata.

Az áttekintés során az alábbi forrásokból származó további információ felhasználása is ajánlott:

- önkormányzat és szervei adatszolgáltatásai;
- Központi Statisztikai Hivatal adatai;
- partnerségi fórumok ajánlásai, visszajelzései;
- ágazati stratégiák vagy nagyobb léptékű területi tervek hatása
- szabályozási és gazdálkodási környezet változása

Szükség esetén az önkormányzat – képviselő-testület – korrigálhatja a koncepciót az elért eredmények és a külső környezet változásainak megfelelően.

Összegzés. Javasolt a monitoring rendszer teljes körű áttekintése két évente, ami a szükséges korrekciók végrehajtására szolgál. A módosításokat, beleértve a korrekciót kiváltó okokat, megfontolásokat rögzíteni kell és nyilvánossá kell tenni. Javasolt a módosításokat partnerségi fórumok keretében megtárgyalni, majd ezt követően az Önkormányzat döntési rendszerében (bizottság, ill. képviselő-testület) történő elfogadása.