ZAMÁRDI VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2030.

JÓVÁHAGYOTT ANYAG

2022. DECEMBER HÓ

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

KIVONAT

Zamárdi Város Önkormányzatának képviselő-testülete
2022. december 8-i ülésének
jegyzőkönyvéből

292/A/2022. (XII.8.) KT határozat:

Tárgy: Zamárdi Településfejlesztési Koncepciójának elfogadása

Zamárdi Város Önkormányzatának képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontja, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, az Étv. 9/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következő határozatot hozza:

1./ Zamárdi Város Önkormányzatának képviselő-testülete a határozat 1. mellékletének megfelelően elfogadja Zamárdi Város Településfejlesztési Koncepcióját.

1. melléklet Zamárdi Város Településfejlesztési Koncepció 2030.

2./ A képviselő-testület jelen határozat jóváhagyásával egyidejűleg Zamárdi Város 282/2003. (XI. 24.) KT határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepcióját hatályon kívül helyezi.

Felelős: Csákovics Gyula polgármester
Határidő: értelem szerint

kmft

Csákovics Gyula sk.
polgármester

dr. Kerekes Gyöngyi sk.
jegyző

Kivonat hiteles:
Zamárdi, 2022. december 12.

Bogdánné Marosi Gabriella főea.

Zamárdi Polgármesteri Hivatal
- 1 -

KÖZREMŰKÖDŐK

VÁTI Városépítési Kft.

Irányító tervező:	PAKSI SZILVIA okl. építészmérnök SZTT, TT/1 01-2592
Városrendezés:	PAKSI SZILVIA vezető településtervező
Környezetrendezés:	MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök TK 01-5324
Közlekedés:	KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök Tkö 11-0238
Közművek	CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök TV, TH, TE 03-0218
Térinformatika:	MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök
Zamárdi város részéről:	RIPSZÁM JÁNOS Zamárdi Város Főépítésze

Tartalom

KÖZREMŰKÖDŐK ... 2
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ ... 4
BEVEZETŐ ... 7
JÖVŐKÉP ... 8
A település jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan ... 8
A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan ... 10
Társadalmi jövőkép ... 10
Gazdasági jövőkép ... 14
Épített környezeti jövőkép ... 18
Táji jövőkép ... 21
Természeti jövőkép ... 21
Környezeti jövőkép ... 22
A településfejlesztési elvek rögzítése ... 22
CÉLOK ... 24
Az alapvető cél meghatározása ... 26
A horizontális fejlesztési célok meghatározása ... 26
A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása ... 28
Részcélok és beavatkozások területi egységeinek meghatározása ... 28
A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és részcélok kapcsolata ... 31
A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre ... 31
KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ ... 35
A Stratégiához és a Településrendezési Eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása ... 35
A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változásokra ... 36
Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésre ... 37
HA STRATÉGIA NEM KÉSZÜL, A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE ... 38
A Koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer ... 38
Eszközrendszer ... 38
Intézményrendszer ... 38
Javaslat a Koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére ... 38

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény – 2021. június 30.-án hatályos szövegállapota szerinti – 2.§ 27. pontja az alábbi fogalommeghatározást adja:

> *„Településfejlesztési koncepció: a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra meghatározó dokumentum."*

Zamárdi Város Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata kapcsán, a jogszabályi elvárásokkal összhangban, új Településfejlesztési Koncepció kidolgozása vált szükségessé. Első lépésként egy részletes Megalapozó Vizsgálat készült, amely *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti tagolással és részletezettségben került kidolgozásra. A Helyzetfeltáró munkarész 20 fejezetében beazonosított tényezők egymásra hatásának bemutatására a Helyzetelemző munkarészben került sor, mely alapján a Helyzetértékelő munkarész adta meg az eredmények értékelését, szintézisét.

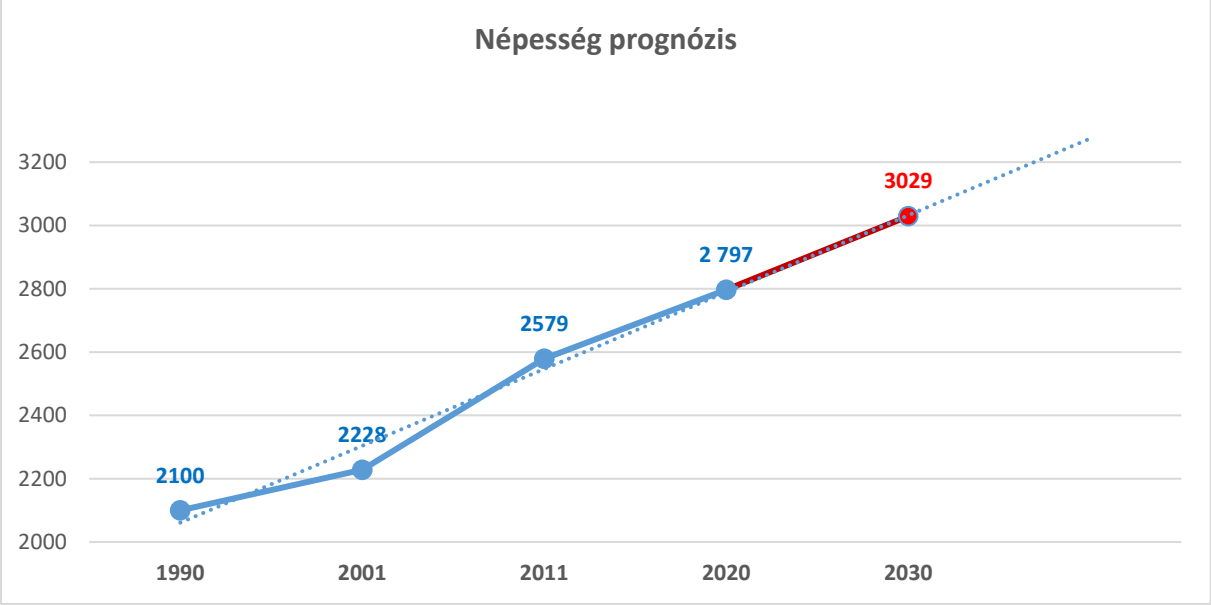
Az állami alapadatokra, statisztikai adattáblákra, államigazgatási szervi és önkormányzati adatszolgáltatásra alapuló vizsgálat az alaptérkép és az adatállomány térinformatikai elemzésén keresztül feltárta a település adottságait és lehetőségeit, beazonosította az eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészeket.

Zamárdi Város Önkormányzat képviselő-testülete 282/2003. (XI. 24.) KT határozattal fogadta el településfejlesztési koncepcióját, melyben az alábbi céljait rögzítette:

1. Lakónépességének színvonalas életminőséget biztosítani (egészséges életkörülmények, lakás, megélhetés lehetőségeinek megteremtésével, az alapellátás színvonalas biztosításával)
2. Idegenforgalmi versenyképességét megőrizni az üdülőkörzet települései között fennálló versenyhelyzetben (infrastruktúra hálózatok, szolgáltatások fejlesztésével)
3. Tartósan vonzó üdülési-rekreációs célponttá válni mind a hazai, mind a külföldi vendégek számára (színvonalas kulturális és szabadidő programok szervezésével)

A település Integrált Városfejlesztési Stratégiája 2009. évben készült el. A dokumentum átfogó célja a városban élők életminőségének hosszú távú javítása a gazdaság versenyképességének növelése révén. A tematikus célok közé tartozik a helyi gazdaság fenntartható fejlesztése a város szezonális gazdasági hátrányainak leküzdése érdekében, az idegenforgalmi vonzás erősítése minőségi turisztikai szolgáltatások révén, a városban élők lakó- és üdülési feltételeinek fenntartható fejlesztése, illetve a fiatalok letelepedését ösztönző, munkahelyteremtést támogató várospolitika folytatása. Emellett a hatályos településrendezési eszközökben rögzítette az egyes, elsősorban lakóterületi és gazdasági fejlesztési célterületeit. Ezek közül több ma is megállja a helyét, azonban a településszerkezeti rendszer, illetve az építési övezeti rendszer felülvizsgálatra szorul.

A statisztikai adatok vizsgálata során egyértelművé vált, hogy Zamárdiban a lakónépesség 2000. év és 2021. év között növekvő tendenciájú volt. A lakónépesség száma 2000. évben 2130 fő, míg 2021. évben már 2797 fő volt. A vizsgált időszakban a növekedés üteme változó volt, de összességében növekvő tendencia figyelhető meg.



Forrás: KSH Népszámlálási adatok 2011 - http://www.ksh.hu/nepszamlalas/teruleti_adatok_sb

A statisztikai adatok alapján, a korábbi növekedési ütemet figyelembe véve, a lakónépesség száma várhatóan 3000 főre fog növekedni, a 2030. évvel bezáróan. E prognózist azonban nagyban befolyásolják az ingatlanpiaci változások, illetve a térségben lévő munkaerőpiaci vonzáskörzetek nyújtotta munkalehetőségek. Szerencsére Zamárdi több munkaerőpiaci vonzáspont közelében található, így az ingázási feltételek több irányban is adottak. Ezen felül a település közúti és tömegközlekedési elérhetősége kiváló, hiszen a település területét érinti autópálya, főút, összekötő út, illetve vasútvonal, valamint helyi autóbusz járatok.

A Településfejlesztési Koncepció egy rendkívül részletes, objektivitáson alapuló, statisztikai, és térinformatikai vizsgálatokat egyaránt magába foglaló, hatályos jogszabályokat figyelembe vevő megalapozó vizsgálatra épül. A vizsgálati munkarész feltárja a környezeti, gazdasági, valamint társadalmi folyamatokat, továbbá azok ok-okozati összefüggéseit. Fontos kiemelni, hogy az egyes települést érintő folyamatokra többféleképpen is lehet reagálni. Alkalmazkodhatunk azokhoz, felerősíthetjük, vagy mérsékelhetjük is őket.

A településfejlesztési koncepció a Mit?, és a Miért? kérdésekre keresi a választ. A Hol?, és a Hogyan? kérdések megválaszolása a településrendezési eszközök feladata.

A hatályos Településrendezési Eszközök jelentős területi kiterjedésű lakóterületi és gazdasági fejlesztési területeket jelöltek ki. Ezek legnagyobb részt kihasználatlanok maradtak, így e területek lakóterületi és gazdasági tartalékterületekként jelennek meg. Ennek fényében kijelenthető, hogy új lakó, és gazdasági területek kijelölése nem indokolt.

Fontos figyelembe venni, hogy az egyes települések miért töltenek be egy adott szerepkört a környező településhálózaton belül. A kiindulási pontot a közlekedés-földrajzi helyzet határozza meg. Ez az adottság rövid időre túlléphető, azonban a valós pozíciótól való eltérés mindig időleges. Minden település számára létezik egy optimális nagyság, amely földrajzi helyzetéből, közlekedési viszonyaiból, a táj eltartó képességéből következik. Ha ennek többszörösére növesztik – hiszen természetes úton aránytalanul naggyá nem tud válni –, akkor a külső erő megszűnése visszatéríti nyugalmi helyzetébe, azaz ismét eléri a rá szabott méretet. A betelepülés általi népességnövekedés, és az ingázók magas száma veszélyforrást is rejt magában, a más települések munkahely kínálati kapacitásától való függés, valamint a generált forgalom által.

A település alapításának idején a történelmi településmag körül rendkívül kiterjedt szőlőtermő területek álltak. Az évszázadok során a part menti nádasos területeket fokozatosan feltöltötték, így lehetőség nyílt a mai üdülőterület kialakítására. Napjainkban Zamárdi város a Balaton déli partjának egyik legkeresettebb üdülési potenciállal bíró települése. Elsősorban családosok nyári pihenésének ad helyet, mivel a település rendkívüli kiterjedésű üdülőházas, hétvégiházas területtel, illetve szabadstrand területekkel várja az ide látogatókat. A szőlőtermesztés több évszázados múltjának köszönhetően a település rendkívül magas borturisztikai potenciállal bír.

Zamárdi város térségi helyzetét felismerve, természeti és gazdasági adottságait figyelembe véve, a település belső és külső erőforrásainak kihasználásával érheti el a legoptimálisabb fejlődési pályát.

A jövőkép szerint

ZAMÁRDI VÁROS
a Balaton szíveként megjelenő,
nyugodt pihenést nyújtó,
a regenerálódás helyszínét biztosító,
a gyerekes családok, a homeoffice-ban dolgozók és a nyugdíjasok
kedvelt tartózkodási helyéül szolgáló,
VONZÓ BALATON-PARTI TELEPÜLÉS

A megfogalmazott jövőkép több különböző elemet is magába foglal. A város tájképi, településhálózati, illetve közlekedési viszonyait tekintve rendkívül kedvező helyzetű. Ebből adódóan a települést „kívülről induló” folyamatok érik. Ilyen például a gazdasági területekre való igény növekedése, vagy a településre látogató, pihenni vágyók számának növekedése.

Felmerül a kérdés, hogy hogyan reagáljunk a települést érő folyamatokra. Felerősíthetjük, mérsékelhetjük, illetve szinten tarthatjuk azokat. A megoldás keresése során érdemes elkerülni a szélsőséges fejlesztéseket. A gondosan megtervezett, egymással összehangolt célrendszer, a több szempontot is érvényesítő megoldások alkalmazása, elősegíti a folyamatok mögött lévő lehetőségek kihasználását, illetve a veszélyek elkerülését, mérséklését.

Fontos megfigyelni a jövőképben szereplő szóhasználatot, mely Zamárdi város számára a természeti, társadalmi és gazdasági adottságokhoz alkalmazkodó, arányos és mértékletes fejlődési pályát kívánja felvázolni.

BEVEZETŐ

Zamárdi Város Településfejlesztési Koncepciójának kidolgozása Zamárdi Város Önkormányzat képviselő-testületének 93/2017. (III. 27.) Kt. határozattal meghozott Településfejlesztési Döntése alapján indult el, amelyben a Településrendezési Eszközök komplex felülvizsgálatát határozta el, s melynek – az eljárásrend jogszabályi környezetét figyelembe véve – részét képezte a Koncepció elkészítése is.

A Város hatályos Koncepciója Zamárdi Város Önkormányzat képviselő-testületének 282/2003. (XI. 24.) KT határozattal került elfogadásra. A tervezési feladat a hatályos jogszabályoknak megfelelő, a nemzeti fejlesztési dokumentumok és ágazati stratégiák célkitűzéseivel összhangot mutató új Koncepció kidolgozása volt.

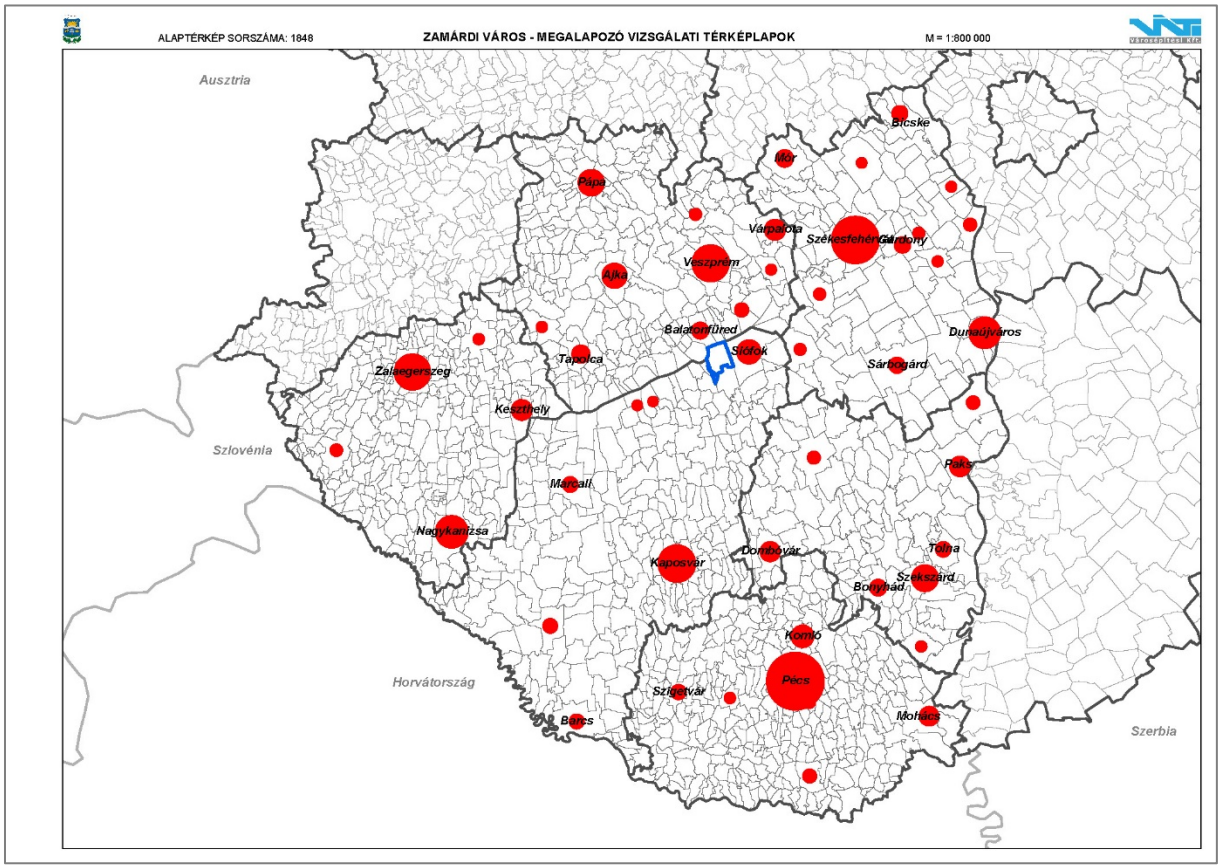
A Koncepció kidolgozásának állomásai:

- *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: az Eljr.) eljárásrendjének megfelelően a munka az Eljr. 30.§ (1) bekezdése szerinti előzetes tájékoztatók kiküldésével indult.
- A Koncepció igazodási pontjai rögzítésére az Eljr. 9. mellékletében szereplő, továbbá *a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól* szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 14. mellékletében szereplő államigazgatási szervektől, továbbá a közműszolgáltatóktól, valamint az elektronikus hírközlési szolgáltatóktól a rendelkezésükre álló adatokat beszereztük.
- A kapott adatokat, valamint a Város által rendelkezésünkre bocsátott, állami alapadatokat tartalmazó, legfrissebb alaptérképet térinformatikai elemzésnek vetettük alá.
- A Koncepció Véleményezési anyagának kidolgozását megelőzően az Eljr. tartalmi követelményei szerinti, részletes Megalapozó Vizsgálat készült el.
- A vizsgálatban feltárt adottságok alapján körvonalazódott a jövőkép, melynek elérését szolgáló célrendszer Célfa-ábrán került rögzítésre.
- A Megalapozó Vizsgálat, és az abból leszűrt következtetések az Önkormányzat számára több alkalommal is bemutatásra került, így biztosítva az érdekeltek véleményének megismerését, és az anyagba való beépítési lehetőségét.

JÖVŐKÉP

A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPE A TÉRSÉGI SZEREPÉRE VONATKOZÓAN

Az általános gyakorlat szerint a népességszám meghatározza a települések egymáshoz való viszonyát, a tömegvonzás érvényesül a települések esetében is. Magyarországon kisvárosnak tekintjük az 5000-20.000 fő népesség közötti településeket, míg középvárosnak a 20.000-100.000 fő népesség közötti településeket. /Ezek térbeli rendjét mutatja a lenti ábra. Az ábrán szereplő körök arányosak a lakó-népesség számával./

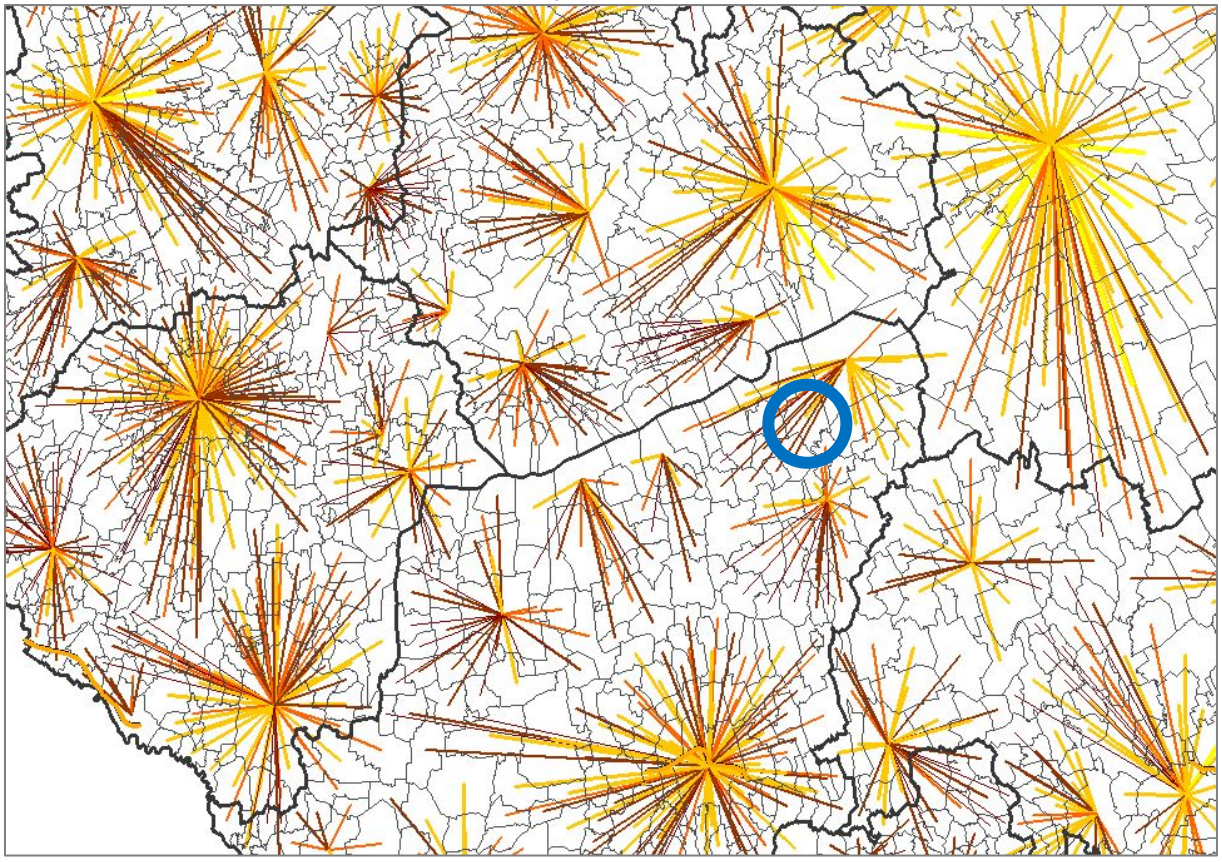


5000 főnél nagyobb népességszámú települések - Forrás: DTA50 alaptérkép, KSH adatok – saját szerkesztés

Település	Típus/rang	Megye	Népesség
Pécs	Megyeszékhely	Baranya	141.843
Székesfehérvár	Megyeszékhely	Fejér	96.529
Kaposvár	Megyeszékhely	Somogy	60.656
Veszprém	Megyeszékhely	Veszprém	59.119
Zalaegerszeg	Megyeszékhely	Zala	56.722
Nagykanizsa	Megyei jogú város	Zala	46.049
Dunaújváros	Megyei jogú város	Fejér	43.310
Szekszárd	Megyeszékhely	Tolna	31.544
Pápa	Város	Veszprém	30.330
Ajka	Város	Veszprém	27.593
Siófok	Város	Somogy	25.822
Komló	Város	Baranya	22.465
Várpalota	Város	Veszprém	19.518
Keszthely	Város	Zala	19.183
Paks	Város	Tolna	18.489
Dombóvár	Város	Tolna	17.924
Mohács	Város	Baranya	17.025
Tapolca	Város	Veszprém	14.861
Mór	Város	Fejér	13.904
Balatonfüred	Város	Veszprém	12.732

Bonyhád	Város	Tolna	12.706
Gárdony	Város	Fejér	12.085
Sárbogárd	Város	Fejér	11.787
Bicske	Város	Fejér	11.489
Marcali	Város	Somogy	11.075
Tolna	Város	Tolna	10.906
Szigetvár	Város	Baranya	10.287
Barcs	Város	Somogy	10.129
Nagyatád	Város	Somogy	9956
Balatonalmádi	Város	Veszprém	9204
Siklós	Város	Baranya	8826
Dunaföldvár	Város	Tolna	8403
Ercsi	Város	Fejér	7985
Tamási	Város	Tolna	7852
Lenti	Város	Zala	7283
Polgárdi	Város	Fejér	6908
Velence	Város	Fejér	6787
Zirc	Város	Veszprém	6762
Enying	Város	Fejér	6645
Kozármisleny	Város	Baranya	6366
Szentlőrinc	Város	Baranya	6124
Zalaszentgrót	Város	Zala	6113
Bátaszék	Város	Tolna	6058
Sümeg	Város	Veszprém	6004
Pusztaszabolcs	Város	Fejér	5840
Martonvásár	Város	Fejér	5746
Berhida	Város	Veszprém	5698
Csákvár	Község, nagyközség	Fejér	5474
Balatonboglár	Város	Somogy	5398
Balatonlelle	Város	Somogy	5248

Forrás: KSH – Tájékoztató adatbázis - 2019



Munkaerőpiaci vonzáskörzetek (LLS – Local Labour System)
Forrás: https://www.teir.hu/telephalo2012/telephalo.html?ApplicationDefinition=./ApplicationDefinition.xml

Zamárdihoz a legközelebb eső munkaerőpiaci vonzásközpont Siófok. A tágabb értelemben vett térségben Székesfehérvár, Veszprém, Tab, Balatonlelle, Fonyód, Tamási, Dombóvár, illetve Kaposvár jelennek meg, mint munkaerőpiaci vonzásközpontok. Zamárdi a korábban említettek szerint közlekedési szempontból rendkívül kedvező helyzetű, az autópálya, főút, összekötő utak, és a vasútvonal érintettségéből adódóan.

Zamárdi város vonzó szerepét akkor tudja betölteni, ha:

- alkalmazkodik környezeti adottságaihoz,
- megőrzi természeti értékeit,
- otthont kínál a településre vándorlóknak,
- infrastruktúra hálózatát fejleszti,
- intézményi ellátottságát bővíti,
- gazdaságát helyi erőforrásokra és adottságaira alapozva erősíti.

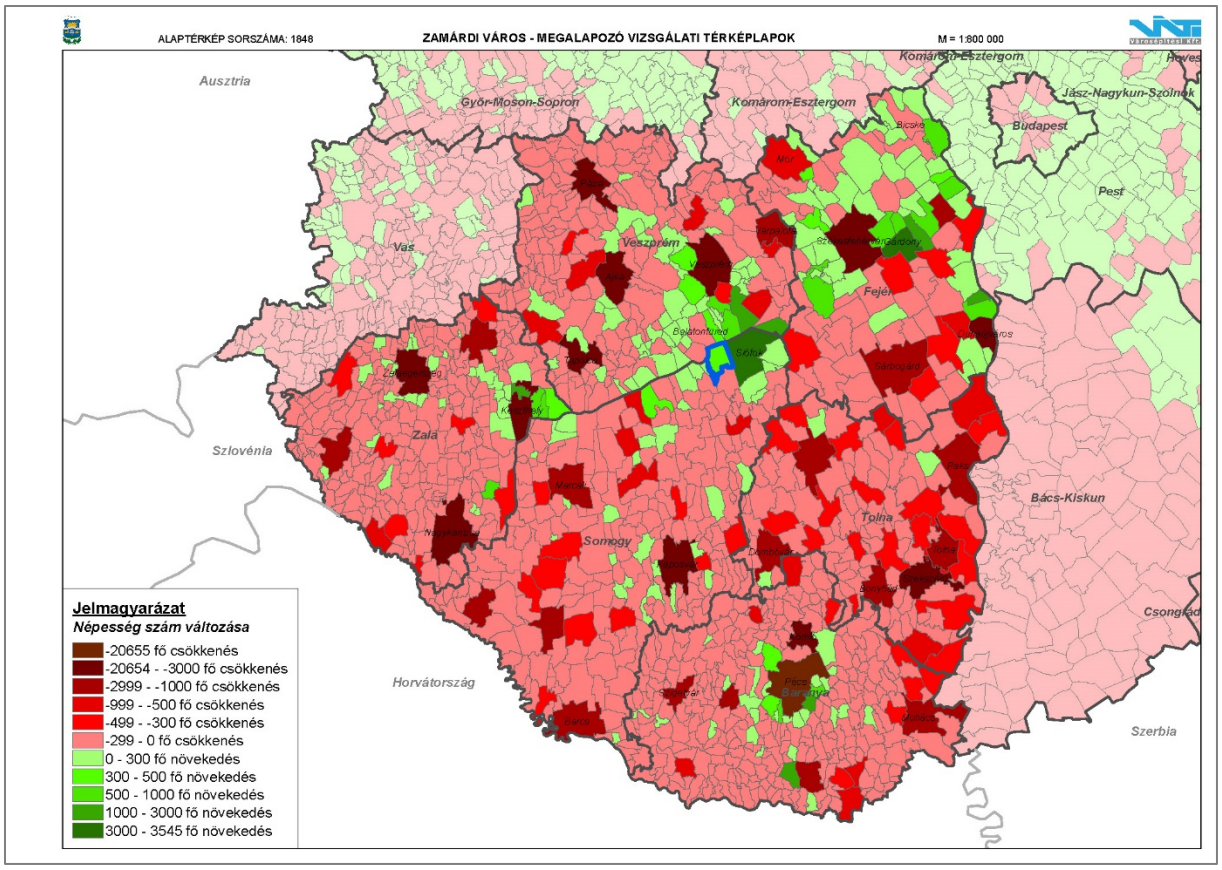
Zamárdi a felsoroltak által válik otthont, munkalehetőséget, és feltöltődést kínáló, kedvező elérhetőségű vonzásponttá.

A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPE A TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, TÁJI, TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN

TÁRSADALMI JÖVŐKÉP

Demográfia

Az alábbi ábrán zöld színárnyalattal jelöltük azokat a településeket, ahol növekedett a népességszám 1990. és 2011. év között, pirossal pedig azokat a településeket, ahol csökkent a népességszám. Jól látható, hogy a nagyobb városok (jelen esetben Székesfehérvár, Veszprém, Pápa, Tapolca, Keszthely, Zalaegerszeg, Nagykanizsa, Marcali, Kaposvár, Dombóvár, Sárbogárd, illetve Pécs) népessége erősen csökkenő tendenciájú. Ezzel szemben megfigyelhető, hogy a csökkenő népességű városok körül több esetben is növekvő népességű településegyüttesek alakulnak ki, melyek kisebb kiterjedésű, agglomerálódó térségeket alkotnak. Ez alól kivételt képez Siófok, ugyanis népessége növekvő tendenciájú, miközben a körülötte lévő települések népességszáma is növekedett az elmúlt időszakban.



Forrás: KSH népszámlálási adatok és DAT50 alaptérkép alapján – saját szerkesztés

Zamárdiban a népszámlálási adatok szerint 1990. év és 2011. év között növekedett a népességszám. **1990**. évben **2100 fő**, **2001**. évben **2228 fő**, míg **2011**. évben **2579 fő** volt a település népességszáma. A továbbvezetett adatok szerint **2020**. évben **2797 fő** volt a lakónépességszám. A népszámlálási adatok 10 éves bontásban jelzik a népességszámot, azonban a KSH továbbvezetett adatai évenkénti bontásban tüntetik fel az értékeket. Annak ellenére, hogy a népszámlálási adatok növekvő tendenciát mutatnak, a továbbvezetett adatokat ábrázoló grafikon változó tendenciáról tanúskodik. Az állandó népességszám 2000. év és 2011. év között növekedett, majd 2011. év és 2017. év között csökkent, majd ismét növekedés következett. A lakónépesség száma 2000. év és 2017. év között összességében növekedett, majd 2017. évtől a növekedés mértéke jelentős mértékben felgyorsult.

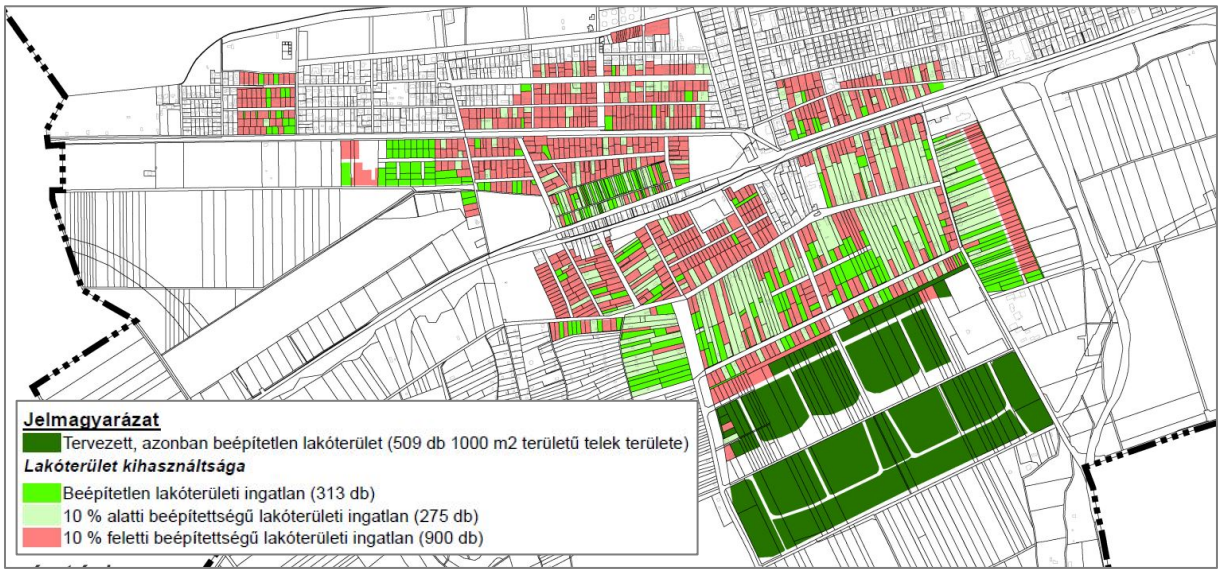
A vezetői összefoglalóban ismertetett népesség prognózis 2030. évre 3000 fős népességszámot tüntet fel. A korábban említettek szerint az ingatlanpiaci változások, illetve a munkaerőpiaci lehetőségek befolyásolhatják a prognosztizált értéket.

Fontos azt is megvizsgálni, hogy a település mekkora lakóterületi kapacitás tartalékkal rendelkezik. A földhivatali alaptérkép térinformatikai vizsgálata alapján megállapítást nyert, hogy a településen összesen 625 db beépítésre szánt, azonban beépítetlen telek található, mely a beépítésre szánt telkek 15 %-a. 189 telek beépítettsége 1-5 % közötti. 683 telek beépítettsége 5-10 % közötti. Összesen 2628 beépítésre szánt telek beépítettsége 10 % feletti, ami a beépítésre szánt telkek 64 %-a.

Az üdülőterületen a földhivatali alaptérkép szerint 110 db beépítetlen ingatlan található, mely az üdülőterületi ingatlanok 5 %-a. A 10 % alatti beépítettségű üdülőterületi ingatlanok száma 518 db. A 10 % feletti beépítettségű üdülőterületi ingatlanok száma 1662, mely az üdülőterületi ingatlanok 72 %-a.

A földhivatali alapadatok alapján a lakóterületi ingatlanok közül 313 db beépítetlen, mely a lakóterületi ingatlanok 15,7 %-a. Az ORTO fotóval való összevetéskor megállapítható, hogy jelentős számú meglévő épületet nem ábrázol a földhivatali alaptérkép. Ezen felül abból is adódik e magas érték, hogy nagy számban vannak jelen a lakóterületen a keskeny szélességű telkek, melyek beépíthetősége ebből adódóan kedvezőtlennek tekinthető. A belterület déli határa mentén, a hatályos Településszerkezeti Terv szerint 509 db lakótelek alakítható ki. E terület eddig igénybe nem vett. A 10 % alatti beépítettségű ingatlanok száma 275 db. A 10 % feletti beépítettségű lakóingatlanok száma 900, mely a lakóterületi telkek 45,1 %-a.

Kijelenthető, hogy a népesség prognózissal összevetve, a település rendelkezik elegendő méretű lakóterületi kapacitás tartalékkal, további lakóterületek kijelölése nem indokolt.



Lakóterület kihasználtsága – Forrás: Földhivatali alaptérkép – saját szerkesztés

Oktatás, képzés

Az óvodai nevelésben részesülők száma 2001. év és 2013 év között stagnáló tendenciájú volt, majd 2014. évben erőteljes emelkedés figyelhető meg, 2014. évtől az óvodai férőhelyek száma 100 főre emelkedett, emellett az óvodába beíratott gyermekek száma is növekedett, 80 fő fölé. Jelen dokumentum készítésekor óvoda fejlesztés szükségessége nem áll fenn.

Az általános iskolai tanulók száma 2001. év és 2019. év között összességében növekvő tendenciájú volt. 2001. évben 143 fő, míg 2019. évben 185 fő vett részt nappali oktatásban. 2019. évben a KSH adatok szerint 9-re nőtt az általános iskolai osztálytermek száma, mely biztosítja a jelenlegi igényeket.

A népességprognózis által meghatározott népesség növekedés során, az óvodai férőhelyek számának, illetve az általános iskolai osztálytermek számának bővítése szükségessé válhat.

A Koncepció céljai közé tartozik a felnőttképzés támogatása is, mely esetében kiemelten fontos a piaci igényekhez való igazodás. Részcélként nevesíthető a felnőttképzések meghirdetése, és oktatási helyszínek biztosítása. Ezen felül támogatandó a vállalkozásokkal egyeztetett képzések indítása is, mely hozzájárulna a munkanélküliség mértékének további csökkentéséhez.

Szociális ellátás

A Megalapozó Vizsgálat feltárta az öregedési index növekedését. Az elmúlt évtizedekben az öregedési mutató folyamatosan növekedett. A 64 év feletti lakosság száma növekvő tendenciájú, míg ezzel szemben a munkaképes korú lakosság száma csökkenő tendenciájú. A fiatal korúak számának aránya kis mértékű csökkenést mutat, a teljes népességhez viszonyítva.

A KSH adatok szerint a házi segítségnyújtásban részesülők száma 2012. év előtt rendkívül alacsony volt, majd 2012. év után erősen emelkedő tendencia figyelhető meg. 2013. évben 80 fő volt érintett házi segítségnyújtásban.

A Koncepció céljai között szerepel a népességszám természetes növekedési feltételeinek megteremtése, az idősek ellátásának fejlesztése, illetve a szociális ellátás fejlesztése.

Egészségügyi ellátás

A háziorvosi ellátásban résztvevők száma rendkívül változó tendenciájú volt az elmúlt időszakban. 2006. évben volt a legmagasabb ez az érték (30 110 fő). 2006. év után csökkenő tendencia figyelhető meg, ami 2013. évben növekvőre változott.

A településen két-két körzetben működik háziorvosi, illetve védőnői szolgálat, továbbá fogorvosi ellátás.

A Koncepció céljai közé tartozik a megelőzésre összpontosító ellátórendszer kiépítése, a rekreációs és sportolási lehetőségek bővítése, továbbá az egészségügyi intézményrendszer fejlesztése.

Kultúra-turisztika

A településen található az Országos Tájház Hálózat egyik eleme, mely a világörökségi várományos terület része.

A zártkerti terület korábban a szőlőtermesztés színtere volt. Jelenleg a zártkerti terület a művelési ágak tekintetében változó képet mutat. A település életében mindig is meghatározó szerepet töltött be a szőlőtermesztés. Ehhez kapcsolódóan a település kedvező adottságokkal rendelkezik a borturizmus terén.

A főút mentén található egy kalandpark, illetve gokart pálya.

A part menti szabadstrandok jelentik a legnagyobb vonzerőt a nyári szezonban, mivel területük jelentős kiterjedésű, szolgáltatásokkal jól ellátottak, a környezetük rendezett, emellett magas létszámú látogatónak nyújt a terület kikapcsolódási lehetőséget. A strandok esetében meg kell jegyezni, hogy a kedvezőbb árnyékolási viszonyok érdekében javasolt a fás szárú növényállomány arányának növelése.

A Balaton vízminősége már régóta kiváló. Az egész országból érkeznek ide horgászok télen és nyáron egyaránt. A Balatonon rendezik a világon legnagyobb, ezáltal egyedülálló, éves pontyfogó horgászversenyét, mely egy héten át tart, a tó partjának teljes területén kijelölt 250 helyszínen. A horgászsport számára a település kiváló adottságokkal rendelkezik.

Ezeken túl a kulturális fejlesztések közé tartozik a kapcsolódó eszközrendszerek fejlesztése. Ide tartozik a kulturális események számára a helyszín biztosítása, és a technikai eszközök (pl.: hangtechnika, világítástechnika, fénytechnika, felvétel készítési eszközrendszer stb.) biztosítása. A kulturális programkínálat bővítése során javasolt olyan események szervezése, melyek minden társadalmi réteg, illetve minden korosztály számára biztosítanak programokat. Ezáltal lehetőség nyílik új emberi

kapcsolatok kialakítására a rendezvényeken való részvételkor. A különböző műfajok közötti változatosság mértékének növelése is célja kell, hogy legyen, a kulturális programkínálat fejlesztésének.

Rekreáció, sport

A településen labdarúgó pálya is található, melyre alapozva a fiatalok számára labdarúgó edzések biztosítása, illetve ezek széles körű meghirdetése kívánatos. A rekreációs, és sport célú fejlesztések az egészségügyi megelőzés fontos, hasznos eszközei. Javasolt olyan rekreációs-, és sport infrastruktúra kialakítása, mely minden korosztály számára elérhető. Példaként említendő a közterületi edzőparkok létesítése, horgásztó kialakítása a volt bánya mély fekvésű területén, a horgászturizmushoz kapcsolódó szálláshely, illetve horgászhelyek kialakítása. A Balaton jelenlétéből adódóan a vitorlás, és más vízisportok végzésére kiváló adottságok állnak fenn. Ehhez szükséges a part menti vízisport infrastruktúra fejlesztése kikötők, illetve csónaktárolók létesítése által.

A futósport napjainkban széles körben elterjedt, szinte minden korosztály által szívesen végzett tevékenység. Ehhez kapcsolódó fejlesztés lehet egy települési futókör kialakítása, melynek nyomvonalára felfűzhetőek lennének a település művi és természeti értékei, látványosságai. Javasolt több különböző útvonal kialakítása a hosszabb, illetve rövidebb edzést végzők számára. Ezen felül kerékpárutak fejlesztésével tovább bővíthető a rekreációs és sport infrastruktúra. Ennek kapcsán javasolt a településen belül kerékpáros útvonalak kijelölése. A sport infrastruktúra fejlesztése esetében célként kell kitűzni az egyes tevékenységek közötti átjárhatóság biztosítását. Ezzel akár többnapos sportolási célú programok is szervezhetők.

Civil társadalom

Zamárdi város a jövőben is támogatja a civil szervezetek működését A civil szervezetekkel való együttműködés biztosítja a lehetőségét több fejlesztési terület (pl.: oktatás, sport, rekreáció, mezőgazdaság stb.) esetében az igények felmérésére, az érdekképviselet biztosítására.

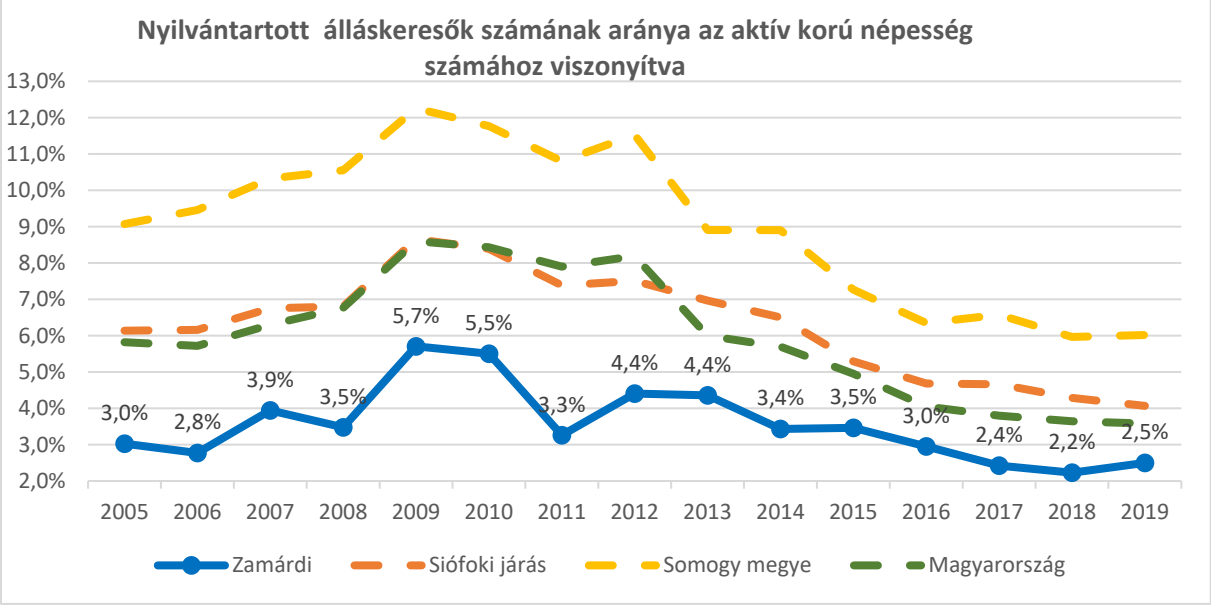
GAZDASÁGI JÖVŐKÉP

A Koncepció jövőképének része Zamárdiban a helyi adottságokra építő vállalkozások számának növekedése, illetve a helyi gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó oktatás fontosságának felismerése. A Koncepció a gazdasági ágak egyensúlyra törekvő fejlesztését, a foglalkoztatottság növelését, a képzés erősítését tűzte ki célul.

A hatályos Településrendezési Eszközök kereskedelmi, szolgáltató területet jelöltek ki az autópálya lehajtó ág mentén. E terület eddig kihasználatlan maradt. A terület lehetőséget biztosít nagyobb kiterjedésű gazdasági beruházás számára. További gazdasági területek kijelölése nem indokolt.

A nyilvántartott álláskeresők aránya az aktív korú népességhez viszonyítva az elmúlt időszakban végig alul múlta az országos, járási és megyei átlagot. A legmagasabb érték (5,7 %) 2009. évben volt megfigyelhető, ami így is fele volt a megyei átlagának. 2019. évben 2,5 % volt az álláskeresők aránya.

A Koncepció támogatja a foglalkoztatottság növelését. Felnőttképzésekkel a munkanélküliek egy része foglalkoztathatóvá válna. Ezen felül közmunkaprogramok is hozzájárulhatnak munkanélküliek foglalkoztatásához.



Forrás: KSH Tájékoztató adatbázis - http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/haDetails.jsp?query=kshquery&lang=hu

Zamárdiban a regisztrált gazdasági vállalkozások száma 1000 lakosra vetítve jóval meghaladja az országos, megyei és járási átlagot. A vállalkozások száma kis mértékű növekvő tendenciát mutat. A regisztrált vállalkozások 41 %-a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás ágazathoz tartozik. 14 % ingatlanügyletek ágazati besorolású. Harmadik helyen, 8 %-os részaránnyal, a mezőgazdaság, erdőgazdaság működik. E vizsgálat is jól mutatja a település üdülőterületi szerepkörének hangsúlyosságát.

Ipar

A klasszikus értelemben vett ipari beruházások, a külterület déli részén lévő betonüzem kivételével, nem alakultak ki a településen. A Településrendezési Eszközök által jelölt kereskedelmi szolgáltató területek ugyan lehetőséget biztosítanak gazdasági fejlesztések számára, azonban a terület, a Balaton közelségéből adódó tájképvédelmi, és természetvédelmi jogszabályi előírások miatt nem célterülete az ipari beruházásoknak. A külterület déli része több, új beépítésre szánt terület kijelölését gátló környezet-, és természetvédelmi elemmel érintett.

Mező-, és kertgazdaság

Zamárdi város életében a szőlőtermesztés mindig is fontos szerepet töltött be. A településen jelentős méretű I. és II. termőhelyi kataszterű szőlőtermő területek találhatók. A történelmi településmag kialakulásakor, a tőle nyugatra fekvő Kő-hegyen termesztettek először szőlőt. Később a lakóterülettől keletre fekvő sík területen is végeztek szőlőművelést. Mára a zártkerti területen a szőlőtermesztés visszaszorult, azonban a belterülettől délre eső sík területen még ma is jelentős kiterjedésű szőlőtermő területek találhatók.

A kertgazdaság szerepe, a korábban a település életéhez szorosan kapcsolódott szőlő-, és gyümölcstermesztés napjainkra háttérbe szorult. A zártkerti terület adottságai kedvező lehetőséget nyújtanak e művelési ágak számára. A zártkerti területek, az országban jelenleg zajló funkcióváltáson mennek keresztül, megjelenik rajtuk az üdülő-, a lakó, a vendéglátó és a szálláshely szolgáltató funkció. Némely telkek ma is művelés alatt állnak, de több ingatlan felhagyatott állapotú. A zártkerti területeken a funkciók keveredése településképi szempontból is előnytelen, de a különböző

tájhasználatok zavarhatják is egymást. A zártkerttől idegen funkciók, arculati elemek kiszorítása a cél. Javasolt a művelés támogatása, a helyben történő feldolgozás feltételeinek javítása, a helyben előállított élelmiszerek helyi piacokon való értékesítése, továbbá a borturizmus támogatása, ezáltal erősítve a rövid ellátási láncot.

A belterülettől délre eső területek szántóterületekkel borítottak. Napjainkra a szántóterületek hasznosítása teljes egészében gépesített, nagyüzemi gazdálkodással történik. Ennek alapvető eleme a rendszeres szántás, talajmegmunkálás, műtrágya használat, illetve vegyszerekkel történő védekezés a kártevők ellen. Zamárdi szántóterületei erózióval érintett területek. A szántóterületek sík területen helyezkednek el, a táj ezen részét nem színesítik mezővédő erdősávok. Az erdősávok tájesztétikai szerepük mellett hozzásegítenek a szélerózió hatásának mérsékléséhez, ezáltal hozzájárulva a szántó művelés hatékonyságához. A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet – *a felszín alatti vizek védelméről* – 2. számú melléklete, valamint a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet – *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* – szerint Zamárdi város területe, a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny területen található. A jövőben a környezetkímélő mezőgazdasági módok (pl.: ökogazdálkodás) támogatása hozzájárulna az egészségesebb élelmiszerek előállításához, illetve a felszín alatti vízbázisok védelméhez.

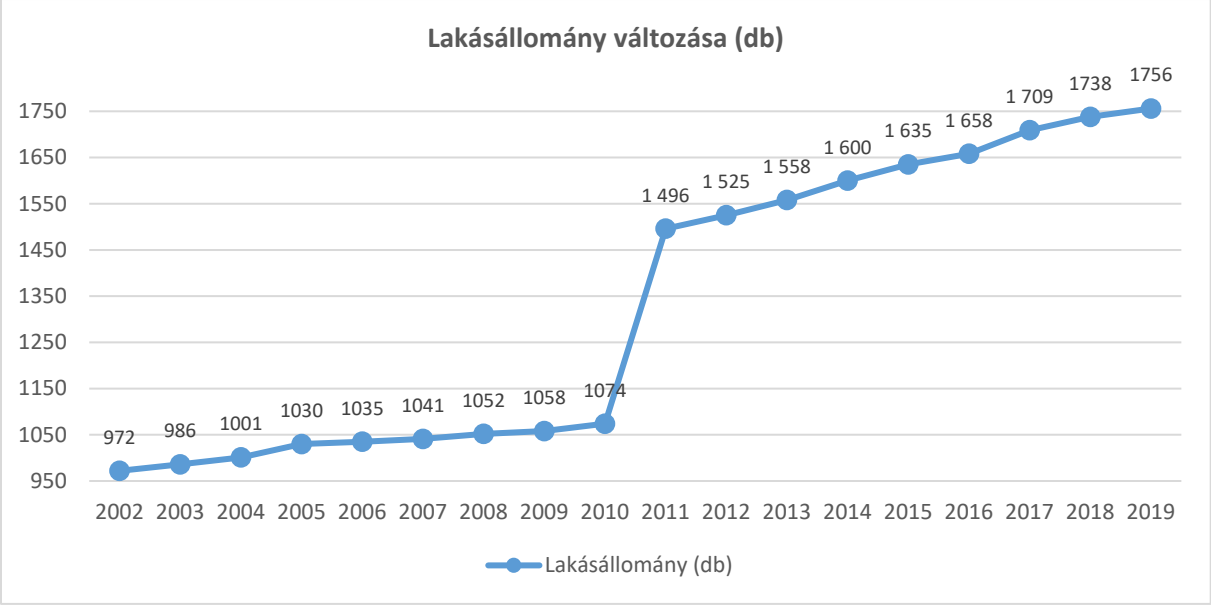
Ki kell hangsúlyozni, hogy a külterület jelentős részén találhatók gyepterületek, illetve erdő-gyep szegélyek. E területek természeti értékeik miatt megőrzendő értékek, emellett extenzív mezőgazdasági termelés célterületei is lehetnek.

Építőipar

A KSH adatok alapján látható, hogy 2002. év és 2010. év között a lakásállomány növekedése alacsony mértékű, növekvő tendenciájú volt, majd 2011. évtől jelentősen felgyorsult a növekedés üteme. Míg 2010. évben 1074 lakás volt jelen a településen, 2019. évben már 1756 lakás épült fel. A növekvő tendencia 2002. óta folyamatos.

Ha összevetjük a népességprognózis szerint várható népesség növekedést a hatályos Településrendezési Eszközökben jelölt lakóterületekkel, akkor kijelenthető, hogy a még kihasználatlan tartalék lakóterületek többszörösen is kielégítik a várható népességnövekedés jelentette lakóterületi igényt. Ebből adódóan további, új lakóterületek kijelölése nem indokolt.

A településen az építőipari munkák a még kihasználatlan, lakó-, és gazdasági területeken várhatók.



Forrás: KSH tájékoztató adatbázis - saját szerkesztés

Kereskedelem, szolgáltatás

A KSH adatai szerint a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátással foglalkozó vállalkozások képviselik a legnagyobb arányt a vállalkozásokon belül.

A szolgáltatások fejlesztése során érdemes figyelembe venni a település turisztikai és mezőgazdasági potenciálját, illetve ezekre építeni egyes szolgáltatásokat. Erre lehet példa a szabadstrandok, part menti területek további arculati fejlesztése, a vízisport infrastruktúra fejlesztése, illetve a horgászturizmus támogatása.

Zamárdiban egyaránt célszerű a szolgáltatások bővítése esetén a települési lakosság igényeinek, illetve a településre érkező látogatók igényeinek kielégítése.

Fontos még kiemelni, hogy amennyiben a jövőben igény merülne fel kisebb telephellyel működő vállalkozásokra (pl.: javító műhelyek, építőipari vállalkozások stb.), abban az esetben javasolt ezek térben koncentrált, tömbszerű elhelyezése, annak érdekében, hogy minimalizálható legyen a lakóterületekre gyakorolt zavaró hatás mértéke.

Turizmus, vendéglátás

A településen a legjelentősebb gazdasági ágazat a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás. Az üdülőépületek száma jóval meghaladja a lakóépületek számát, ezen felül az üdülőterületek kiterjedése is magasabb, mint a lakóterületeké. A szabadstrandok mentén koncentrálódnak az éttermek és part menti büfék legnagyobb része. Az üdülőturizmus esetében javasolt a kínálat oly módon történő kialakítása, hogy az a lehető legszélesebb korosztály, és társadalmi réteg számára biztosítson pihenési lehetőséget.

A turisztikai fejlesztési területek (borturizmus, ökoturizmus, vízi turizmus stb.) esetében, fontos lenne a közöttük lévő együttműködések erősítése. Az egyes turisztikai ágazatok összekapcsolása, komplex programcsomag kialakítása, lehetővé tenné a több napos, élményekben gazdag szabadidő eltöltését. A turizmus fejlesztése során érdemes az adottságokra építeni a kínálat bővítését. A hatályos Településszerkezeti Terv több olyan területet is kijelöl, ahol lehetőség van turisztikai fejlesztések

megvalósítására. A felsorolt turisztikai ágak esetében meg kell jegyezni azt is, hogy magas fokú szezonalitás jellemző rájuk, melynek csúcsideje a nyári időszakra esik.

A turisztikai fejlesztésekkel együtt jár, azok területi feltételeinek megteremtése is. Ide tartozik a szükséges mennyiségű parkolóhely kialakítása, a gyalogos-, és a kerékpáros útvonalak fejlesztése, tematikus útvonalak kijelölése.

Az egyes funkciók elhelyezése, fejlesztése során törekedni kell arra, hogy azok ne zavarják egymást, hanem egymással harmóniában, összhangban biztosítsanak teret a szabadidő minőségi eltöltéséhez.

A zártkerti terület esetében már korábban szó esett a vegyes hasznosítás megjelenéséről, mely során több különböző, esetenként egymást zavaró funkció jelenik meg. A területen a turisztikai célú fejlesztések későbbi működését segítené elő a terület egységes hasznosítása, illetve művelése, és településképi megjelenése. A rendezettség érzése, illetve a hagyományos tájhasználat megőrzése, újjáélesztése, kedvező hatást fejtene ki a terület jövőbeli szerepkörére.

Információ, kommunikáció

Az információs és a kommunikációs célú fejlesztések egyértelműen a jövőbe mutató elképzelések. E terület fejti ki hatását a legtöbb témakörre. Az ágazat érinti az oktatást, az intézményrendszer hatékony üzemeltetését, a turizmus fejlesztését. A fejlesztések zöme elképzelhetetlen ezek nélkül.

Zamárdi város a Siófok körül elhelyezkedő, növekvő népességszámú települések egyike. Az ingázási feltételek javításán túl, a távmunka egyre nagyobb szerephez jut napjainkban. Ennek feltételei javíthatók az infokommunikációs közmű hálózat fejlesztésével. A vezetékes internet elérhetősége, egyes helyeken pedig a vezeték nélküli internethez való hozzáférés lehetősége hozzájárul a távmunka feltételeinek kialakításához. Ennek közvetve környezeti hatásai is kedvezők, hiszen nem igényel napi szintű ingázást személygépjárművel, vagy tömegközlekedéssel. Emellett napjainkban egyre elterjedtebb az interneten keresztül történő vásárlás, és a megrendelt termékek házhoz szállítása, mely erre szakosodott futárszolgálatok közreműködésével történik. Ez közvetve szintén csökkenti a közlekedési eredetű szennyezőanyag kibocsátást, az áruszállítás idő-, és térbeli optimalizálása által.

ÉPÍTETT KÖRNYEZETI JÖVŐKÉP

Az épített környezet tekintetében a Koncepció céljai közé tartozik az arculati megjelenés erősítése, tájképvédelmi szempontok erősítése, területrendezés besorolások újragondolása, beépítésre szánt területek magasabb fokú kihasználtságának biztosítása, közösségi terek fejlesztése, infrastruktúra-ellátás fejlesztése.

Jelen Koncepcióval párhuzamosan készül a település Örökségvédelmi Hatástanulmánya, illetve Településrendezési Eszközeinek teljes körű felülvizsgálata. Ezek együttesen biztosítják az épített örökség védelmét, illetve a jelenlegi jogszabályokat figyelembe vevő, a település adottságaihoz alkalmazkodó építési jogok kijelölését.

Településszerkezet

A Célfa elemei közé tartozik a településrészek fejlesztési összhangjának megteremtése. A település fejlesztése során mérsékelni kell a szétterülés mértékét. A hatályos Településrendezési Eszközök olyan mértékben jelöltek ki új lakóterületeket, melyek biztosítják a jelen Koncepció szerinti népesség-

prognózisban meghatározott népességnövekedés lakóterületi igényét. Ebből adódóan, a Településrendezési Eszközök felülvizsgálata során új lakóterületek kijelölése nem indokolt. Ezen felül korlátozni kell a lakó-, és üdülőterület keveredését.

A település jellegzetessége, hogy a déli lakóterületeket, és az üdülőterületeket kelet-nyugati irányban elválasztja egymástól a főút, illetve a vasútvonal. Több helyen megfigyelhető, hogy az átkelési pontok között rendkívül nagy távolságok alakultak ki. Az elválasztott településrészek között a település-központi terület jelenti a legjelentősebb kapcsolatot az észak-déli tengely mentén. A település-szerkezet sajátos elemei a partvonal nyugati részén lévő, nagy kiterjedésű szabadstrandok. Ezek megőrzése, kiemelt célként említhető.

A Településrendezési Eszközök felülvizsgálata során törekedni kell még a tömbszerű lehatárolásra, az azonos adottságokkal rendelkező ingatlanok, azonos építési jogokkal való felruházására. További célként említhető az egyes településrészek közötti kapcsolatok fejlesztése.

A kedvező településkép kialakításához kiemelten fontos az épületek tájba illesztése, a hivalkodó színhasználat kerülése, valamint arányos épülettömegek alkalmazása. Emellett a növénytelepítés is hozzásegíthet az épített elemek tájba illesztéséhez. A külterület déli részén lévő, magasabban fekvő településrészekre kiváló rálátás nyílik a Balaton felől. E területeken kivételesen magas hangsúlyt kell fektetni az építmények tájba illesztésére, illetve a tájképi adottságok megőrzésére. Külön ki kell itt emelni a zártkerti területet, mivel itt az országos tendenciákat figyelembe véve igény alakulhat ki több különböző tájhasználatra is. Ilyen például a lakó, üdülő, valamint kertgazdasági hasznosítás. Célként említhető a hagyományos tájhasználat (szőlőtermesztés) megőrzése, illetve az ehhez kapcsolódó léptékhelyes szolgáltató, illetve turisztikai funkciók támogatása.

Közlekedési infrastruktúra

A hatályos Településrendezési Eszközök alacsony számban jelölnek útszélesítést. A felülvizsgálat során megállapítást nyert, hogy a jelölt szabályozási vonalak többsége is elhagyható.

A belső infrastruktúra-fejlesztés elemei közé tartozik a kerékpárutak, illetve gyalogos utak fejlesztése, valamint a parkoló felületek növelése.

A Megalapozó Vizsgálatban megállapítást nyert, hogy a településről ingázók száma magas. Zamárdi közúti elérhetősége, illetve tömegközlekedéssel való lefedettsége rendkívül kedvező helyzetű. A külterületen új, szerkezeti jelentőségű útvonal kijelölése nem indokolt, a meglévő közúthálózati elemek biztosítják a közlekedési feltételeket az ingázáshoz.

Az elektromos autók térnyerése megkezdődött. A célok közé tartozik az elektromos energia alapú közlekedés támogatása (például elektromos autó gyorstöltő helyek kialakítása által).

Az üdülőterületen keresztül halad a Balatoni Bringakör (7.A. Délnyugat-magyarországi) országos kerékpárút. Ennek nem minden szakaszán épült ki önálló kerékpárút, vagy jelölt kerékpársáv felfestése. A célok közé tartozik a nyomvonal menti kerékpáros infrastruktúra fejlesztése, emellett a belterület más részein, a kerékpáros közlekedés igényeinek biztosítása, valamint a kerékpárút hálózat rendszerszerű fejlesztése. Ez nagyban hozzájárulna a településrészek közötti kapcsolatok javításához is.

Közmű infrastruktúra

Az ivóvíz és szennyvíz, az elektromos hálózat, és a gázhálózat a belterület teljes egészén kiépült. A déli gazdasági terület beépítése a meglévő hálózatokról tovább vezetve ellátható.

Zamárdi város teljes belterületét, illetve külterületét, hálózatszerűen lefedő csapadékvíz elvezető rendszer nem épült ki. A külterületen, illetve a belterületen, a természetes befogadó az Endrédi-patak, illetve végső soron a kiépült árokrendszer mentén a Balaton.

A hagyományos szennyvíz csatorna megoldáson túl, javasolt megvizsgálni a csatornahálózatot kiváltó műszaki megoldások alkalmazási lehetőségét. Ilyen például a házi biológiai szennyvíztisztító mű, melynek egyik nagy előnye, hogy nem generál nehézgépjármű forgalmat, illetve évente egyszeri karbantartást (szűrőcserét) igényel.

A településen az elektromos energia ellátás légvezetékes rendszeren keresztül biztosított. A jövőben célszerű a földkábelek alkalmazási lehetőségének vizsgálata.

A Településrendezési Eszközök felülvizsgálata során új beépítésre szánt lakó-, illetve gazdasági terület kijelölése nem indokolt, így jelentős, új infrastruktúra hálózat kiépítése sem javasolt. A jövőben, a belterülettől délre, a még kihasználatlanul maradt lakóterületek ellátása, a terület beépítése esetén, jelentős közműhálózati fejlesztést igényel.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

A Célfa stratégiai céljai közé tartozik a klímatudatos lépések megtétele. Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás globális kérdés, melyre azonban helyi szinten is adható válasz. A megújuló energiaforrások kihasználása lehetőséget ad az intézmények megújuló energiával történő ellátására. Az alábbiakban példaként megemlítünk néhány hasznosítási módot, melyek alkalmazási lehetőségeinek vizsgálata javasolt építési tevékenység esetén.

A hőszivattyú lehetőséget biztosít a geotermikus energia hasznosítására, nagyobb mélységekbe való fúrás nélkül. Télen az épületek fűtését segíti, nyáron pedig hűt, emellett a szellőztetés optimalizálásához is hozzájárul. A rendszer napelemekkel, napkollektorokkal való kiegészítése még magasabb fokú energiahatékonyságot tesz lehetővé.

Települési zöldterületek

A települési zöldfelületek között kimagasló hangsúlyt kell fektetni a szabadstrandokra, melyek a Településrendezési Eszközökben közpark besorolást kaptak. E területek a település legvonzóbb részei, az ide látogatók száma nyaranta rendkívül magas. A strandok zöme gyepes borítottságú, a fás szárú növényzet a part mentén magasabb arányú. A jövőben a strandok kedvezőbb árnyékolási feltételeinek biztosítása érdekében javasolt a fás szárú növényállomány arányának növelése.

Zamárdi sajátos értéke, hogy az üdülőterületi ingatlanokon a zöldfelületek mértéke rendkívül magas. Már a hatályos Településrendezési Eszközök is rögzítették a magas zöldfelületi arányt. A felülvizsgálat során mindenképp meg kell őrizni, a már korábban előírt magas zöldfelületi mértéket.

A belterületi, mesterségesen kialakított zöldterületek az épített környezet meghatározó elemei. Fasorok, parkfásítások, közkertek, cserjekiültetések, virágágyások kialakítása az épületek környezetében oldottabb megjelenést biztosítanak, a településképet pozitívan befolyásolják. Esztétikai értékük mellett funkcionális szerepük is van a zöldterületeknek. A közösségi terek a társadalmi élet

színterei. Ezenfelül a növények árnyékoló szerepe nyáron felértékelődik, hiszen mikroklimatikus hatásuk kedvező.

Figyelmet kell szentelni továbbá a meglévő zöldterületekre is, ahol a fenntartási munkák kerülnek előtérbe. A gyepfelületek kaszálása a lágyszárú, allergén növényfajok terjedésének szab gátat. Utak mentén könnyebben szaporodnak el a gyomfajok, e területek mentén kiemelt fontosságú a kaszálás.

TÁJI JÖVŐKÉP

A táji, természeti és környezeti jövőkép szorosan összekapcsolódnak. Ettől eltekintve mégis indokolt a három témakör külön-külön való tárgyalása. A táji jövőkép egyaránt foglalkozik a teljes közigazgatási terület tájképi megjelenésével, magába foglalja az épített, a természeti és a környezeti elemeket egyaránt. A természeti jövőkép elsősorban az élővilág oldaláról vázolja fel a célokat. A környezeti jövőkép pedig a környezeti elemekre (föld, víz, levegő, de közvetve az élővilág és épített környezet is) fókuszál.

Zamárdi táji jövőképe esetében az egyik legfontosabb cél a táji és környezeti adottságokhoz való alkalmazkodás. Ezalatt értendő az egyes településrészek hasznosítása.

Az ország más településein lévő zártkertek jelenleg zajló funkcióváltásáról, és az egymástól eltérő hasznosításáról már szó esett korábban is. A jövőben törekedni kell az egységes tájhasználat megteremtésére, a tájhasználati konfliktusok megelőzésére, a rendezett településkép megtartására, az elhanyagoltság megszüntetésére. A területen a szőlő-, és gyümölcstermesztés végzése részese lehet a helyi gazdaságfejlesztésnek is.

Zamárdi külterületén jelentős kiterjedésű gyepterületek találhatók. Ezzel párhuzamosan a tájkép kedvező elemei az erdő-gyep szegélyek, illetve a vízfolyás menti erdős-gyepes területek. Megőrzésük kiemelt fontosságú.

A táji jövőkép esetében is meg kell említeni, hogy a szántóterületek erózióval érintettek. A mezővédő erdősávok, a tájképi értékek növelése, illetve a mozaikos tájkép kialakítása mellett, hozzájárulnak az eróziós hatások mérsékléséhez.

E fejezetben is ki kell emelni, hogy a Balaton felől feltáruló tájkép megőrzése kiemelt fontosságú feladat kell, hogy legyen a jövőben. A település közigazgatási területének teljes területe tájképvédelmi terület, de a külterület jelentős része kiemelten kezelendő tájképvédelmi övezet területére esik.

TERMÉSZETI JÖVŐKÉP

Zamárdi területén a Balaton területe, a Brettyó nádasai illetve a déli erdőterületek Natura 2000 besorolásúak, ezáltal nemzetközi jelentőségű természetvédelmi területek. A Tóköz és a Brettyó területe „Ex-lege” védett lápos terület. A közigazgatási területet érinti az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és Ökológiai Folyosó övezete. Ezekből adódóan a biodiverzitás mértékének védelme, a védett területek flórájának és faunájának védelme a Koncepció részét képezi. Ezeken felül erdősávok kialakításával az egyes élőhelyek közötti kapcsolatok kedvezőbb helyzetbe kerülnének. Az Endrédi-patak mentén a fás szárú növényzet megőrzése mind természetvédelmi, mind pedig tájképi szempontból fontos feladat. A fásítások kialakításakor törekedni kell a tájra jellemző fajok alkalmazására, illetve a tájidegen fajok kerülésére. A degradált felületek mentén (pl.: vasútvonalak, országos közutak), azok közvetlen környezetében gyorsan terjednek el az tág tűrésű, allergén gyomok. Rendszeres kaszálással elterjedésük megakadályozható.

A Megalapozó Vizsgálatban a növényborítottság mértéke, illetve annak változása térinformatikai vizsgálati módszerrel kimutatásra került 1990. év és 2019. év között. A két időszak közötti intenzitás változás szerint a Brettyó, a Tóköz puszta és a déli erdőterületek növényállományának fejlődése látható. Ezzel szemben kimutatható a szabadstrandok mentén a növényborítottság intenzitásának csökkenése, valamint a part menti nádasok kiterjedésének enyhe csökkenése.

Az évszázadok során a part menti nádasok fokozatos feltöltése figyelhető meg. A feltöltött területeken alakult ki az üdülőterületi sáv. Mára a megmaradt nádasok területe a korábbi kiterjedésüknek csupán a töredékét képezi. A Balaton további feltöltése, illetve a nádasok területének csökkentése nem engedhető meg.

KÖRNYEZETI JÖVŐKÉP

Zamárdi Város a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékenynek minősül. Ezenfelül a település az országos vízminőségvédelmi övezet területéhez tartozik.

A felszín alatti vizek védelme esetében javasolt a szántóterületi műtrágya-, és vegyszer használat minimalizálása. Alternatívaként szolgálhat az ökológiai gazdálkodás végzése, mely természetes eszközökkel védekezik a kártevők ellen, emellett nem használ a talajvízbe bemosódó vegyszereket. A belterületen a vízminőségvédelem legfontosabb eszköze a csatornázás.

A külterületi szántóterületek zömében átlagosnál jobb minőségű termőföldek. Ezek teljes mértékben körülveszik a belterületet, ezáltal korlátozásként is megjelennek a település fejlesztése szempontjából. A még kihasználatlan, tartalék lakó-, és gazdasági területek igénybevételén túlmenően, új beépítésre szánt terület kijelölésének elkerülése hozzájárul az átlagosnál jobb minőségű termőföldek védelméhez.

A már említett mezővédő erdősávok telepítése mérsékeli a talaj felső rétegének szél általi elhordását. A levegő védelméhez hozzájárul a tömegközlekedés ingázásban betöltött szerepének növelése, illetve az elektromos meghajtású járművek számának növekedése, erre alkalmas töltőállomások kialakítása.

A Balaton vízminősége jelenleg kiváló állapotú. Ennek megőrzése az összes Balaton parti település feladata.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK RÖGZÍTÉSE

Zamárdi esetében a kitűzött településfejlesztési elvek az alábbiak:

- az üdülőházas, a hétvégiházas, a lakóterületi és a vegyes területek felülvizsgálata a Településrendezési Eszközök felülvizsgálata során,
- vízparti területek körüljárhatóságának biztosítása, az arculati megjelenés folyamatos fejlesztése,
- az infrastruktúra elemek hálózatos fejlesztése a kijelölt fejlesztési lterületeken,
- a településrészek kiegyensúlyozott fejlesztése,
- a településrészek kapcsolatának erősítése
- zártkerti területek egységes, táji adottságokra építő hasznosítása,
- természeti értékek védelme,
- a település funkcionális és arculati fejlesztése,
- intézmények fejlesztése a népességnövekedéssel párhuzamosan,
- a táji adottságokhoz alkalmazkodó mező-, és kertgazdaság támogatása,
- települési zöldfelületek növelése,

- természetvédelmi követelményeket és rekreációs igényeket összehangoló hasznosítás,
- zártkerti területen, az ökológiai gazdálkodással párhuzamosan, a borturisztikai funkció megjelenésének támogatása,
- megújuló energiaforrások hasznosítási arányának növelése,
- környezeti adottságokra építő hasznosítási módok támogatása,
- szezonalitásból adódó szélsőségek mérséklése (pl.: turisztikai programkínálat bővítése, munkalehetőségek bővítése a téli időszakban)

CÉLOK

Zamárdi város Településfejlesztési Koncepciójának **célrendszer**e a településre kijelölt elvárásokat és kívánatos változásokat tartalmazó célok koherens, egymásra épülő rendszere, amely rögzíti a célok egymáshoz való hierarchikus viszonyát és egyéb kapcsolatait, összefüggéseit, és amelynek elemei az alapvető, a stratégiai, a tematikus, a területi és a horizontális célok.

A célrendszer hierarchiájának legfelső szintjén kapott helyet a Koncepció jövőképének elérésére kitűzött **alapvető cél**, amely stratégiai célok, tematikus célok és részcélok meghatározásával közelít a megvalósíthatóság irányába.

A következő szinten a **stratégia (vagy átfogó) cél**ok találhatók. Ezek általános és komplex, hosszú távú célkitűzések, melyek egyértelműen megjelenítik a jövőkép felé való kívánatos fejlődést, egyben a közép-, illetve rövid távú célok kijelölésének alapjait adják.

A következő szintet a **tematikus cél**ok alkotják. Ezek a stratégiai célokból levezetett középtávú célkitűzések, melyek együttes és összehangolt elérése biztosítja a stratégiai célok érvényesülését. A tematikus célok alá rendeződnek a tematikus részcélok.

A célrendszer a **horizontális cél**okkal válik teljessé. A horizontális célok a település fejlesztésének és tervezésének egészét meghatározó alapvető megfontolások, elvárások és kritériumok összessége, melyeket a célrendszer egészének meghatározásánál, a megvalósítást szolgáló eszközök és intézkedések kialakításánál, ezek végrehajtásánál egyaránt következetesen érvényesíteni kell.

/A Célfát lásd a következő oldalon!/

ZAMÁRDI VÁROS

a Balaton szíveként megjelenő, nyugodt pihenést nyújtó,

a regenerálódás helyszínét biztosító,

a gyerekes családok, a homeoffice-ban dolgozók, és a nyugdíjasok

kedvelt tartózkodási helyéül szolgáló

Vonzó Balaton-parti település

Horzontális cél: FENNTARTHATÓSÁG

1. Gazdaság erősítése

1.1. Üdülőkörzeti létre alapozott gazdaság megteremtése

- 1.1.1. Turizmus célzott irányainak fejlesztése
- 1.1.2. Turisztikai szezon kínálatának bővítése
- 1.1.3. Helyi ellátást szolgáló kereskedelem
- 1.1.4. Mikro- és kisvállalkozások támogatása

1.2. Helyi hazdaság erősítése

- 1.2.1. Turizmus területi feltételeinek megteremtése
- 1.2.2. Rövid ellátási lánc preferálása
- 1.2.3. Önkormányzati vagyon értékének növelése
- 1.2.4. Következetes helyi adópolitika

1.3. Foglalkoztatás bővítése

- 1.3.1. Munkahelyteremtés, gazdasági együttműködés
- 1.3.2. ingázás feltételeinek támogatása
- 1.3.3. Munkalehetőségek bővítése
- 1.3.4. Közfoglalkoztatás fejlesztése

1.4. Oktatás, képzés erősítése

- 1.3.1. Színvonalas oktatói gárda
- 1.3.2. Környezeti nevelés integrációja
- 1.3.3. Vállalkoztatásokkal egyeztetett képzés
- 1.3.4. Felnőttképzés fejlesztése

2. Életminőség javítása

2.1. Demográfiai egyensúly megőrzése

- 2.1.1. Népességszám növekedésének elősegítése
- 2.1.2. Családbarát település fenntartása
- 2.1.3. Idősek ellátásnak fejlesztése
- 2.1.4. Lakhatási körülmények javítása

2.2. Lakosság egészségügyi állapotának javítása

- 2.2.1. Megelőzésre összpontosító ellátórendszer
- 2.2.2. Aktív minőségi időskor megalapozása
- 2.2.3. Mezőgazdasági irányok támogatása
- 2.2.4. Egészségügyi intézményrendszer fejlesztése

2.3. Arculatfejlesztés

- 2.3.1. Településszerkezet újraértelmezése
- 2.3.2. Művi értékek védelme
- 2.2.3. Táji értékek megőrzése
- 2.3.4. Balatonpart kiemelt védelme

2.4. Társadalmi kohézió megteremtése

- 2.4.1. Turisztikai és lakó funkció elválasztása
- 2.4.2. Kapcsolódási pontok növelése
- 2.4.3. Szociális ellátás fejlesztése
- 2.4.4. Következetes elvárások érvényesítése

3. Épített környezet fejlesztése

3.1.Településrészek kiegyensúlyozott fejlesztése

- 3.1.1. Település(rész)-központ(ok) fejlesztése
- 3.1.2. Településrész-kapcsolatok erősítése
- 3.1.3. Közterületek arculati javítása
- 3.1.4. Turisztikai célú fejlesztések

3.2. Intézményi infrastruktúra fejlesztése

- 3.2.1. Oktatási infrastruktúra fejlesztése
- 3.2.2. Egészségügyi infrastruktúra erősítése
- 3.2.3. Rekreációs és sport infrastruktúra fejlesztése
- 3.2.4. Szociális infrastruktúra fejlesztése

3.3. Közlekedési infrastruktúra fejlesztése

- 3.3.1. Balaton-parti közterületek megőrzése
- 3.3.2. Úthálózati, csomóponti fejlesztések
- 3.3.3. Kerékpáros és gyalogos utak fejlesztése
- 3.3.4. Parkolófelületek bővítése

3.4. Közmű infrastruktúra fejlesztése

- 3.4.1. Felszíni és felszín alatti vizek védelme
- 4.4.2. Földkábelek preferálása légkábelek helyett
- 3.4.3. Szennyvíz-, és ivóvízhálózat korszerűsítése
- 3.4.4. Megújuló energia-használat bővítése

4. Klímatudatos lépések megtétele

4.1. Kompakt település megteremtése

- 4.1.1. Szétterülés mérséklése
- 4.1.2. Településszerkezeti rendszer felülvizsgálata
- 4.1.3. Közösségi közlekedés erősítése
- 4.1.4. Sport célú vízi közlekedés fejlesztése

4.2. Zöldfelületek fejlesztése

- 4.2.1. Nádasok, lápok védelme
- 4.2.2. Part menti zöldfelületek megőrzése
- 4.2.3. Közterületi növényállomány megújítása
- 4.2.4. Gyepek, erdősávok megőrzése

4.3. Energiatudatos változtatások

- 4.3.1. Energiahatékonyság növelése
- 4.3.2. Szelektív hulladékgyűjtés arányának növelése
- 4.3.3. Megújuló energia-használat növelése
- 4.3.4. Környezetbarát közlekedési módok támogatása

4.4. Környezetterhelés csökkentése

- 4.4.1. Ökogazdálkodás preferálása
- 4.4.2. Környezetterhelés csökkentése
- 4.4.3. Vízminőség javítása
- 4.4.4. Környezettudatos elvek érvényesítése

AZ ALAPVETŐ CÉL MEGHATÁROZÁSA

ZAMÁRDI VÁROS

a Balaton szíveként megjelenő,
nyugodt pihenést nyújtó,
a regenerálódás helyszínét biztosító,
a gyerekes családok, a homeoffice-ban dolgozók és a nyugdíjasok
kedvelt tartózkodási helyéül szolgáló,

VONZÓ BALATON-PARTI TELEPÜLÉS

- kedvező közúti elérhetőségével számolva,
- táji, környezeti és természeti adottságaira építve,
- épített és környezeti értékeit megőrizve,
- hagyományait és léptékét megtartva,
- vonzerejét és elérhetőségét kihasználva.

A megfogalmazás több részből tevődik össze. Kihangsúlyozásra kerül a település kedvező elérhetősége. A település szőlő termőhelyi kataszteri terület része, ezáltal a szőlőtermesztés a település életében meghatározó szerepet tölt be. Az M7 autópálya közelsége lehetőséget biztosít az ingázásra, illetve az üdülni vágyók számára könnyű elérhetőséget biztosít. A külterületen a természetvédelmi területek, illetve gyepterületek jelentős területet fednek le, ezek megőrzése kiemelt fontosságú feladat.

A HORIZONTÁLIS FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A fő cél, illetve a részcélok, és tematikus megvalósításához, horizontális célok is kapcsolódnak. A jövőkép eléréséhez ezek mindegyikére szükség van, mivel egymást egészítik ki, együttesen építik fel a teljes célrendszert.

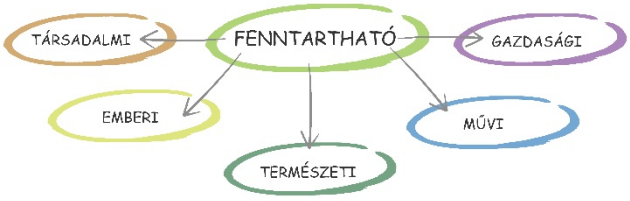
A horizontális célok a következők:

Fenntarthatóság, azaz az erőforrásokkal való tudatos gazdálkodás:

A fenntarthatósági elv önmagában horizontálisnak tekinthető. Részletes bemutatása ezért szükségszerű.

Az erőforrások csoportosítása – a Nemzeti Fenntartható Fejlődés Keretstratégiában lefektetett elveket követve – a következő:

- Társadalmi erőforrások.
- Emberi erőforrások.
- Természeti erőforrások.
- Művi erőforrások.
- Gazdasági erőforrások.



ERŐFORRÁSOK

A társadalmi erőforrások fenntarthatósága az alábbi elemekre terjed ki:

- A múlt öröksége.
- Pozitív értékek és normák.
- Bizalom.
- Kohézió.
- Egyéni felelősségvállalás.

Az emberi erőforrások fenntarthatósága az alábbi elemekre terjed ki:

- Népességszám.
- Egészség.
- Képességek, készségek.
- Befogadás.
- Korosztályok együttélése.

A természeti erőforrások fenntarthatósága az alábbi elemekre terjed ki:

- Flóra.
- Fauna.
- Biodiverzitás.
- Természetközeli állapot.
- Klímatudatosság.

A művi erőforrások fenntarthatósága az alábbi elemekre terjed ki:

- Fejlesztés – megőrzés egyensúlya.
- Művi örökség.
- Infrastruktúra.
- Környezetterhelés csökkentése.
- Klímatudatos építészeti megoldások.

A gazdasági erőforrások fenntarthatósága az alábbi elemekre terjed ki:

- Vállalkozói réteg.
- Képzett munkaerő.
- Kapcsolatok.
- Hatékonyság.
- Innováció.

Egyensúly elérése, azaz a nyugalmi állapot felé tartó:

Visszautal:

- a stabilitás igényére,
- a realitás szerepére,
- az akarat fontosságára.

A TELEPÜLÉS ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSÉT SZOLGÁLÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

Zamárdi város alapvető céljának elérését az alábbi stratégiai célok teljesítésével kívánja elérni:

1. **Gazdaság erősítése.**
2. **Életminőség javítása.**
3. **Épített környezet fejlesztése.**
4. **Klímatudatos lépések megtétele.**

RÉSZCÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK TERÜLETI EGYSÉGEINEK MEGHATÁROZÁSA

A Koncepció jövőképének elérésére kitűzött alapvető cél, stratégiai célok és részcélok meghatározásával iterál a megvalósíthatóság irányába. A részcélok bemutatásánál tematikus, illetve területi elvet követünk.

1. Gazdaság erősítése

1.1. Üdülőkörzeti létre alapozott gazdaság megteremtése

- 1.1.1. Turizmus fejlesztése: turisztikai célközönség, illetve kínálat bővítése, pihenési lehetőség biztosítása széles társadalmi réteg számára
- 1.1.2. Téli turisztikai szezon kínálatának bővítése, szezonalitásból adódó különbségek mérséklése
- 1.1.3. Helyi ellátást szolgáló kereskedelem fenntartása, a szezonális kiszolgálás biztosítása mellett
- 1.1.4. Mikro- és kisvállalkozások támogatása

1.2. Helyi gazdaság erősítése

- 1.2.1. Turizmus területi feltételeinek megteremtése: visszafogott turisztikai fejlesztések, túlzott mértékű beépítések elkerülése, turisztikai szezon meghosszabbítása, rendezvényszervezések támogatása
- 1.2.2. Rövid ellátási lánc preferálása, helyi szolgáltatások fejlesztése
- 1.2.3. Önkormányzati vagyon értékének növelése
- 1.2.4. Következetes helyi adópolitika kidolgozása

1.3. Foglalkoztatás bővítése

- 1.3.1. Munkahelyteremtés és gazdasági együttműködés támogatása a szomszédos településekkel
- 1.3.2. Helyben lakók helyben foglalkoztatásának preferálása mellett az ingázás feltételeinek támogatása
- 1.3.3. Minden képzettségű szint számára munkaalkalom megteremtése
- 1.3.4. Közfoglalkoztatás bevétel-orientált, önfenntartó tervezése

1.4. Oktatás, képzés erősítése

- 1.4.1. Színvonalas nevelői, oktatói gárda alkalmazása
- 1.4.2. Környezeti nevelés integrációja az oktatási rendszerbe, továbbtanulás támogatása
- 1.4.3. Vállalkozásokkal egyeztetett képzési programok kialakítása
- 1.4.4. Felnőttképzés piaci igényekhez igazítása

2. Életminőség javítása

2.1. Demográfiai egyensúly megőrzése

2.1.1. Népességszám természetes növekedési feltételeinek megteremtése
2.1.2. Családbarát település fenntartása
2.1.3. Idősek ellátásának fejlesztése
2.1.4. Lakhatási körülmények javítása (megközelíthetőség, közművesítettség, környezeti állapot)

2.2. A lakosság egészségügyi állapotának javítása

2.2.1. Megelőzésre összpontosító ellátórendszer kiépítése, edzőparkok kialakítása szabadstrandok mentén, illetve a lakóterületi zöldterületeken
2.2.2. Aktív és minőségi időskor megalapozása
2.2.3. Rekreációs és sportolási lehetőségek bővítése
2.2.4. Egészségügyi intézményrendszer fejlesztése

2.3. Arculatfejlesztés

2.3.1. Településszerkezet adottságokra és lehetőségekre építő újraértelmezése, léptékhelyes állapotának, üdülőhelyi jellegének megtartása
2.3.2. Értékes művi elemek megtartása, újjáélesztése, jövőbeni értékek létrehozásának támogatása
2.3.3. Értékes táji elemek megőrzése, tájesztétikát javító intézkedések megtétele
2.3.4. Balaton-part hangsúlyos kezelése, a part menti területek kedvező tájképi megjelenésének erősítése, zavaró megjelenésű épített elemek kerülése, a meglévő látványtörésének tompítása

2.4. Társadalmi kohézió megteremtése

2.4.1. Turisztikai és lakó funkció egymást zavaró hatásainak mérséklése, az üdülőterületekbe ékelődő lakófunkciók kerülése
2.4.2. A településre látogatók és a helyben lakók kapcsolódási pontjainak növelése, igényeinek együttes figyelembe vétele
2.4.3. Szociális ellátás fejlesztése
2.4.4. Következetes elvárások érvényesítése

3. Épített környezet fejlesztése

3.1. Településrészek kiegyensúlyozott fejlesztése

3.1.1. Település(rész)-központ(ok) fejlesztése, a lakó és üdülő funkciójú területrészek térbeli keveredésének megakadályozása
3.1.2. Településrészek kapcsolatának erősítése
3.1.3. Közterületek szabályozása, arculati javítása, part menti területek körüljárhatóságának biztosítása, zöldfelületek fejlesztése
3.1.4. Turisztikai célú fejlesztések: kulturált környezetű üdülőterületek kialakítása a part mentén, továbbá a zöldfelületi borítottság növelése (fás szárú növényzet arányának növelése)

3.2. Intézményi infrastruktúra fejlesztése

3.2.1. Oktatási, kulturális infrastruktúra fejlesztése (oktatás tárgyi és létesítményi feltételeinek javítása)
3.2.2. Egészségügyi infrastruktúra erősítése

3.2.3. Rekreációs és sport, vízisport infrastruktúra fejlesztése
3.2.4. Szociális infrastruktúra fejlesztése

3.3. Közlekedési infrastruktúra fejlesztése

3.3.1. Balaton-part menti közterületek megőrzése, beépítésük elkerülése
3.3.2. Úthálózati, csomóponti fejlesztések
3.3.3. Kerékpárutak, gyalogjárdák, gyalogos-kerékpáros átkelőhelyek építése
3.3.4. Parkoló felületek bővítése, rendezett keretek között való kialakítása, kiemelt figyelemmel a Balaton-parti strandok mentén

3.4. Közmű infrastruktúra fejlesztése

3.4.1. Felszíni és felszín alatti vizek védelme, felszíni víz települési szintű rendezése, meredek lejtésű omlásveszélyes területek védelme
3.4.2. Földkábelek preferálása légkábelek helyett
3.4.3. Szennyvíz-, és ivóvízhálózat korszerűsítése
3.4.4. Megújuló energia-használat bővítése

4. Klímatudatos lépések megtétele

4.1. Kompakt település megteremtése

4.1.1. Szétterülés mérséklése, illetve kapacitás tartalékkal rendelkező kijelölt lakó-, és üdülőterületek ütemezett felhasználása
4.1.2. Településszerkezeti rendszer felülvizsgálata (területfelhasználás, úthálózat)
4.1.3. Közösségi közlekedés erősítése, ingázásban betöltött szerepének növelése
4.1.4. Sport célú vízi közlekedés és kikötői infrastruktúra fejlesztése

4.2. Zöldfelületek fejlesztése

4.2.1. Nádasok területi fogyásának megakadályozása, továbbá a Brettyó és a Tóköz nádasainak és lápjainak védelme
4.2.2. A parti részek beépítésének és a partvonal módosításának elkerülése, zöldfelületek megőrzése és fejlesztése
4.2.3. Közterületek fásítása, és növényállományának megújítása. Szabadstrandok fás szárú növényállományának növelése, kijelölt, de igénybe nem vett zöldterületek hasznosítása.
4.2.4. Mezőgazdasági területek erdőterületekkel való tagolása, gyepterületek megőrzése.

4.3. Energiatudatos változtatások

4.3.1. Energiahatékonyság növelése
4.3.2. Hulladékhasznosítás és szelektív hulladékgyűjtés arányának növelése,
4.3.3. Megújuló energia-használat előtérbe helyezése
4.3.4. Környezetbarát közlekedési módok (vízi, kerékpár, gyalogos) támogatása

4.4. Környezetterhelés csökkentése

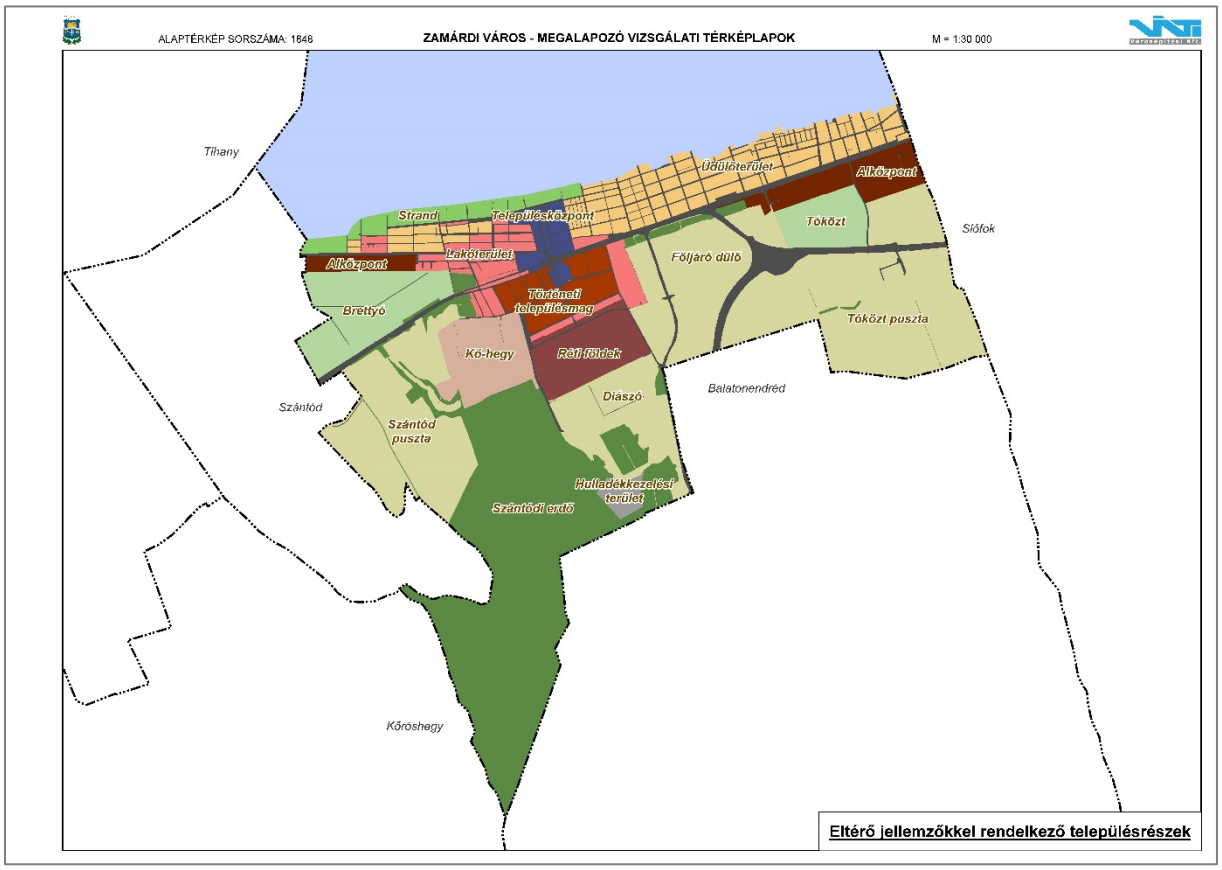
4.4.1. Ökogazdálkodás preferálása mezőgazdasági területeken, illetve erózióvédelem
4.4.2. Levegő-, zaj-, rezgés- talaj- és talajvízterhelés csökkentése
4.4.3. Vízfolyások, víztestek ökológiai állapotának javítása
4.4.4. Környezettudatos elvek érvényesítése

A JÖVŐKÉP, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK, AZ ÁTFOGÓ CÉL ÉS RÉSZCÉLOK KAPCSOLATA

A célok közötti kapcsolatokat a Célfa-ábra szemlélteti. A tematikus célok felől induló és a stratégiai célok felé mutató nyilak jelölik a kapcsolódási irányokat. A horizontális cél minden elemre való hatását az alapvető cél, és valamennyi stratégiai cél horizontális céllal való kölcsönös kapcsolatának megjelenítése szemlélteti.

A FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉRTELMEZÉSE AZ EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEKRE

A célhierarchiában szereplő tematikus célokkal egy szinten helyezkednek el a területi célok, melyek a stratégiai célok megvalósítását szolgáló, településrészekre lebontott célok. Az érintett településrész fejlesztésén keresztül közvetve befolyásolják a település rendszerének egészét.



Forrás: saját szerkesztés

Zamárdi területe 11 eltérő jellemzőkkel rendelkező városrészre van osztva.

- **Történeti településmag**
- **Településközpont**
- **Lakóterület**
- **Alközpontok**
- **Üdülőterület**
- **Strand**
- **Kő-hegy**
- **Brettyó és Tóköz**
- **Réti földek**
- **Mezőgazdasági területek**
- **Erdőterületek**

A településrészekre más-más cél, illetve részcél vonatkozik, ezért táblázatos formában kerül bemutatásra, hogy miként különülnek el ezek, illetve hová csoportosulnak a jövőkép eléréséhez vezető célelemek területi vonatkozásban. Az érintett városrészek az egyes tematikus részcéloknál minden ugyanazt a cellaszínt kapják, így jól követhető mely városrészek érintettsége áll fenn. Azoknál a célelemeknél, amelyek területhez nem köthetők az érintett cella fehér színű marad.

Tematikus cél/részcél		Történeti településmag	Településközpont	Lakóterület	Alközpontok	Üdülőterület	Strand	Kő-hegy	Brettyó és Tóköz	Réti földek	Mezőgazdasági területek	Erdőterületek
1. Gazdasági erősítése												
1.1.	**Üdülőkörzeti létre alapozott gazdaság megteremtése**											
1.1.1.	Turizmus fejlesztése: turisztikai célközönség, illetve kínálat bővítése, pihenési lehetőség biztosítása széles társadalmi réteg számára											
1.1.2.	Téli turisztikai szezon kínálatának bővítése, szezonalitásból adódó különbségek mérséklése											
1.1.3.	Helyi ellátást szolgáló kereskedelem fenntartása, a szezonális kiszolgálás biztosítása mellett											
1.1.4.	Mikro- és kisvállalkozások támogatása											
1.2.	**Helyi gazdaság erősítése**											
1.2.1.	Turizmus területi feltételeinek megteremtése: visszafogott turisztikai fejlesztések, túlzott mértékű beépítések elkerülése, turisztikai szezon meghosszabbítása, rendezvényszervezések támogatása											
1.2.2.	Rövid ellátási lánc preferálása, helyi szolgáltatások fejlesztése											
1.2.3.	Önkormányzati vagyon értékének növelése											
1.2.4.	Következetes helyi adópolitika kidolgozása											
1.3.	**Foglalkoztatás bővítése**											
1.3.1.	Munkahelyteremtés és gazdasági együttműködés támogatása a szomszédos településekkel											
1.3.2.	Helyben lakók helyben foglalkoztatásának preferálása mellett az ingázás feltételeinek támogatása											
1.3.3.	Minden képzettségű szint számára munkaalkalom megteremtése											
1.3.4.	Közfoglalkoztatás bevétel-orientált, önfenntartó tervezése											
1.4.	**Oktatás, képzés erősítése**											
1.4.1.	Színvonalas nevelői, oktatói gárda alkalmazása											
1.4.2.	Környezeti nevelés integrációja az oktatási rendszerbe, továbbtanulás támogatása											
1.4.3.	Vállalkozásokkal egyeztetett képzési programok kialakítása											
1.4.4.	Felnőttképzés piaci igényekhez igazítása											
2. Életminőség javítása												
2.1.	**Demográfiai egyensúly megőrzése**											
2.1.1.	Népességszám természetes növekedési feltételeinek megteremtése											
2.1.2.	Családbarát település fenntartása											
2.1.3.	Idősek ellátásának fejlesztése											

2.1.4.	Lakhatási körülmények javítása (megközelíthetőség, közművesítettség, környezeti állapot)											
2.2.	**A lakosság egészségügyi állapotának javítása**											
2.2.1.	Megelőzésre összpontosító ellátórendszer kiépítése, edzőparkok kialakítása szabadstrandok mentén, illetve a lakóterületi zöldterületeken											
2.2.2.	Aktív és minőségi időskor megalapozása											
2.2.3.	Rekreációs és sportolási lehetőségek bővítése											
2.2.4.	Egészségügyi intézményrendszer fejlesztése											
2.3.	**Arculatfejlesztés**											
2.3.1.	Településszerkezet adottságokra és lehetőségekre építő újraértelmezése, léptékhelyes állapotának, üdülőhelyi jellegének megtartása											
2.3.2.	Értékes művi elemek megtartása, újjáélesztése, jövőbeni értékek létrehozásának támogatása											
2.3.3.	Értékes táji elemek megőrzése, tájesztétikát javító intézkedések megtétele											
2.3.4.	Balatonpart hangsúlyos kezelése, a part menti területek kedvező tájképi megjelenésének erősítése, zavaró megjelenésű épített elemek kerülése, a meglévő látványtörésének tompítása											
2.4.	**Társadalmi kohézió megteremtése**											
2.4.1.	Turisztikai és lakó funkció egymást zavaró hatásainak mérséklése, az üdülőterületekbe ékelődő lakófunkciók kerülése											
2.4.2.	A településre látogatók és a helyben lakók kapcsolódási pontjainak növelése, igényeinek együttes figyelembe vétele											
2.4.3.	Szociális ellátás fejlesztése											
2.4.4.	Következetes elvárások érvényesítése											
3. Épített környezet fejlesztése												
3.1.	**Településrészek kiegyensúlyozott fejlesztése**											
3.1.1.	Település(rész)-központ(ok) fejlesztése, a lakó és üdülő funkciójú területrészek térbeli keveredésének megakadályozása											
3.1.2.	Településrész-kapcsolatok erősítése											
3.1.3.	Közterületek szabályozása, arculati javítása, part menti területek körüljárhatóságának biztosítása, zöldfelületek fejlesztése											
3.1.4.	Turisztikai célú fejlesztések: kulturált környezetű üdülőterületek kialakítása a part mentén, továbbá a zöldfelületi borítottság növelése (fás szárú növényzet arányának növelése)											
3.2.	**Intézményi infrastruktúra fejlesztése**											
3.2.1.	Oktatási, kulturális infrastruktúra fejlesztése (oktatás tárgyi és létesítményi feltételeinek javítása)											
3.2.2.	Egészségügyi infrastruktúra erősítése											
3.2.3.	Rekreációs és sport, vízisport infrastruktúra fejlesztése											
3.2.4.	Szociális infrastruktúra fejlesztése											
3.3.	**Közlekedési infrastruktúra fejlesztése**											
3.3.1.	Balatonpart menti közterületek megőrzése, beépítésük elkerülése											
3.3.2.	Úthálózati, csomóponti fejlesztések											
3.3.3.	Kerékpárutak, gyalogjárdák, gyalogos-kerékpáros átkelőhelyek építése											
3.3.4.	Parkoló felületek bővítése, rendezett keretek között való kialakítása, kiemelt figyelemmel a Balaton-parti strandok mentén											
3.4.	**Közmű infrastruktúra fejlesztése**											
3.4.1.	Felszíni és felszín alatti vizek védelme, felszíni víz települési szintű rendezése, meredek lejtésű omlásveszélyes területek védelme											

3.4.2.	Földkábelek preferálása légkábelek helyett											
3.4.3.	Szennyvíz-, és ivóvízhálózat korszerűsítése											
3.4.4.	Megújuló energia-használat bővítése											
4. Klímatudatos lépések megtétele												
4.1.	**Kompakt település megteremtése**											
4.1.1.	Szétterülés mérséklése, illetve kapacitás tartalékkal rendelkező kijelölt lakó-, és üdülőterületek elsődleges felhasználása											
4.1.2.	Településszerkezeti rendszer felülvizsgálata (területfelhasználás, úthálózat)											
4.1.3.	Közösségi közlekedés erősítése, ingázásban betöltött szerepének növelése											
4.1.4.	Sport célú vízi közlekedés és kikötői infrastruktúra fejlesztése											
4.2.	**Zöldfelületek fejlesztése**											
4.2.1.	Nádasok területi fogyásának megakadályozása, továbbá a Brettyó és a Tóköz nádasainak és lápjainak védelme											
4.2.2.	A parti részek beépítésének és a partvonal módosításának elkerülése, zöldfelületek megőrzése és fejlesztése											
4.2.3.	Közterületek fásítása, és növényállományának megújítása. Szabadstrandok fás szárú növényállományának növelése, kijelölt, de igénybe nem vett zöldterületek hasznosítása.											
4.2.4.	Mezőgazdasági területek erdőterületekkel való tagolása, gyepterületek megőrzése.											
4.3.	**Energiatudatos változtatások**											
4.3.1.	Energiahatékonyság növelése											
4.3.2.	Hulladékhasznosítás és szelektív hulladékgyűjtés arányának növelése,											
4.3.3.	Megújuló energia-használat előtérbe helyezése											
4.3.4.	Környezetbarát közlekedési módok (vízi, kerékpár, gyalogos) támogatása											
4.4.	**Környezetterhelés csökkentése**											
4.4.1.	Ökogazdálkodás preferálása mezőgazdasági területeken, illetve erózióvédelem											
4.4.2.	Levegő-, zaj-, rezgés- talaj- és talajvízterhelés csökkentése											
4.4.3.	Vízfolyások, víztestek ökológiai állapotának javítása											
4.4.4.	Környezettudatos elvek érvényesítése											

KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

A STRATÉGIÁHOZ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK MEGHATÁROZÁSA

Adatok meghatározása az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges. Az Étv. – 2021. június 30.-án hatályos szövegállapota szerinti – 2.§ 12. és 29. pontja az alábbi fogalom meghatározásokat adja:

> *„Integrált településfejlesztési stratégia: a településfejlesztési koncepcióban foglalt környezeti, társadalmi és gazdasági célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló középtávú fejlesztési program."*

> *„Településszerkezeti terv: a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv."*

Társadalmi adatok

- Népességprognózis – a lakóterületi kínálat mennyiségének biztosításához
- Korosztályos adatok – az intézményi szükséglet megállapításához
- Életminőség, jövedelmi viszonyok – parkolási szükséglet tervezéséhez
- Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok – rehabilitációt igénylő területek beazonosításához

Gazdasági adatok

- Gazdasági ágazatok megoszlása – gazdasági területek / mezőgazdasági területek arányának eldöntéséhez
- Turizmus adatai – szálláshely és vendéglátás helyigényének biztosításához
- Településüzemeltetés adatai – telephelybővítés, temetőbővítés szükségességéhez

Környezeti adatok

- Védett természeti területek elhelyezkedése – fejlesztési korlátozások ismeretéhez
- Tájhasználat, tájhasználati konfliktusok – területfelhasználás tervezéséhez
- Zöldfelületi rendszer – közterületi zöldterületek felülvizsgálatához
- Területhasználat – területfelhasználás felülvizsgálatához
- Telekstruktúra – övezeti rendszer kijelöléséhez
- Önkormányzati vagyonkataszter – közterületi rendszer áttekintéséhez
- Művi értékek – védettségek és védőterületeik feltüntetéséhez, figyelembe-vételéhez
- Közlekedési infrastruktúra – közlekedési hálózat áttekintéséhez, közlekedési módok igénybevételének biztosításához
- Közmű infrastruktúra – közmű hálózat áttekintéséhez, közműellátottság biztosításához

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet – *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* – szerint a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata az Eljr. 1. melléklete szerinti követelményekkel kell, hogy készüljön. A Megalapozó Vizsgálat jelen Koncepció készítése során elkészült. Tekintettel arra, hogy jelen Koncepcióval párhuzamosan készül a Településrendezési Eszközök teljes körű felülvizsgálata, így a Megalapozó Vizsgálat mindkét dokumentum tekintetében feltárja a vizsgálati témaköröket.

Az Eljr. kimondja:

„5.§ (2) A koncepciót és a módosítását a megalapozó vizsgálat alapján kell elkészíteni, részletes tartalmi követelményeit a 2. melléklet tartalmazza.

9.§ (4) A településszerkezeti tervhez el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

3/A. § (1) Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is."

A MEGHATÁROZOTT TERÜLETIGÉNYES ELEMEK ALAPJÁN, JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMEINEK TÉRBELI RENDJÉRE ÉS A TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOKRA

A Településrendezési Eszközök teljes körű felülvizsgálata, illetve a Településfejlesztési Koncepció készítése párhuzamosan zajlik, így a két dokumentum közötti összhang biztosított.

A Településrendezési Eszközöket a hatályos tervben rögzítettekhez képest az alábbi elemek tekintetében kerülnek felülvizsgálni:

- Közlekedés-hálózat felülvizsgálata
- Területfelhasználás rendszerszerű kijelölése
- Övezeti rendszer áttekintése
- Beépítési paraméterek rendezése
- Fejlesztési területek részbeni visszavonása, lehatárolásának módosítása
- Helyi Építési Szabályzat felépítésének, elemeinek jogszabályi elvárások szerinti átdolgozása
- Szabályozási Terv és Településszerkezeti Terv egymással, továbbá a térségi tervekkel való összhangjának megteremtése
- Védelmi és korlátozási elemek adatszolgáltatásra alapozott feltűntetése
- Sajátos jogintézmények felülvizsgálata
- Magasabb szintű jogszabályi követelmények érvényesítése

Közlekedési infrastruktúra

- Településrészek közötti közlekedési kapcsolatok felülvizsgálata
- A közterületek szabályozási szélességének lehetőség szerinti megtartása, csak a szükséges helyeken történő szélesítése
- Kerékpáros útvonalak feltüntetése
- Parkoló felületek jelölése

Közmű infrastruktúra

- Közműhálózatok korszerűsítése
- Fejlesztési területek kiépítéséhez kapcsolódó közművesítés
- A közigazgatási terület teljes egészére vonatkozó felszíni vízrendezés tervezése és kiépítése
- Arculati szempontok érvényesítése
- Megújuló energiaforrások alkalmazása

Javasolt településszerkezeti változások

- A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt új lakóterületek térbeli rendjének, és kiterjedésének felülvizsgálata, az úthálózathoz való alkalmazkodás, a már elkészült telekalakítások figyelembevétele, a szétterülés szem előtt tartása, illetve a beépítésre szánt területek kedvezőbb kihasználtsága érdekében
- Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületek jelölése, illetve adat-szolgáltatásnak megfelelő besorolása

- Zártkerti terület – mezőgazdasági hasznosítást szolgáló – építési jogának előírása
- Új zöldterületek kijelölése
- Adatszolgáltatásként kapott elemek feltűntetése
- Biológiai aktivitás érték szinten tartásához szükséges módosítások megtétele
- Intézményi területek kijelölése
- Üdülőházas területek kijelölésének felülvizsgálata
- Településközpont területek kijelölésének felülvizsgálata

AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ÉS A VÉDETTSÉG BEMUTATÁSA, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMÉRE ÉS AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK ALAPÚ, FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉSRE

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány a Településfejlesztési Koncepcióval párhuzamosan készül. A település épített, valamint helytörténeti jelentőségű értékeinek, ezen felül régészeti lelőhelyeinek a bemutatását az Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza. A 3 db műemlék, illetve a hozzájuk tartozó műemléki környezet és az 54 db régészeti lelőhely a Somogy Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása szerinti, 2021. február 10.-ei állapotot tükrözi.

A védett egyedi értékek bemutatása Zamárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének *a településkép védelméről* szóló 5/2018. (III. 1.) önkormányzati rendelete 1.2. mellékletében szereplőkkel megegyező.

A műemlékek, illetve műemléki környezetük a történelmi településmag területén találhatók. A módosítás a műemlékek fennmaradását nem veszélyezteti, hiszen a terület rendezett állapotának elérését célozza.

A kapott adatok szerinti régészeti lelőhelyek döntően mezőgazdasági területeket érintenek, valamint egy részük a történelmi településmag helyén, illetve attól északnyugatra található. Azok a régészeti lelőhelyek, melyek lakóterületeket érintenek, már beállt lakóterületen helyezkednek el. Fennmaradásukhoz a terv akképp járul hozzá, hogy a ma ismert kiterjedésükben ábrázolja azokat.

A helyi védelem alatt álló objektumok megőrzését a településképi rendelet ezek védelem alá helyezésével biztosította.

A felújítások tervezésénél a klímatudatosság elveit kell alkalmazni. Mind az energiahatékonyság, mind a megújuló energiaforrások felhasználása, mind a szélsőséges időjárási viszonyokat ellensúlyozó kialakítás – részben a viharok elleni védelem, részben a nyári napvédelem, részben a hirtelen lezúduló csapadék és a kialakuló belvizek kezelése – szerepet kaphat az épületek tervezésénél, kivitelezésénél.

A felújítások megvalósítását követően az állagromlások elkerülése válik elsőrendű feladattá.

HA STRATÉGIA NEM KÉSZÜL, A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

A Koncepció megvalósulásának nyomon követése a részcélok elérését szolgáló konkrét fejlesztések számával mérhető. A Koncepció célrendszerével koherens Településrendezési Eszközökre épülő fejlesztések megvalósulása az adott terület fejlesztési célok szerinti kihasználtságának, hasznosítottságának mértékével arányos.

A KONCEPCIÓ MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZER

ESZKÖZRENDSZER

- Településrendezési Eszközök felülvizsgálata/módosítása.
- Településrendezési szerződés.
- Településmarketing tevékenység.
- Helyi adópolitika.
- Önkormányzat gazdasági tevékenysége.
- Pályázati lehetőségek feltérképezése, igénybevétele.
- Közmunka program.

INTÉZMÉNYRENDSZER

- Polgármesteri Hivatal meglévő szervezeti egységei,
- Belső ellenőrzést végző, ezen belül a pályázatokkal kapcsolatos elszámolásokat ellenőrző független szervezet, illetve
- Önálló Projekt Szervezet

JAVASLAT A KONCEPCIÓ ÉS A VÁLTOZÁSOK NYOMON KÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE

A Koncepció stratégiai céljainak teljesülését a részcélokon keresztül, az azokat nevesítő integrált fejlesztések révén ismerhetjük meg. Ellenőrzésükre tehát a részcélok teljesültségét kell megvizsgálni, indikátorok segítségét igénybe véve.

A jogszabályi követelmények, 2027. július 1.-ig történő hatálybalépéssel, új dokumentum, nevezetesen településfejlesztési terv elkészítését írják elő. Az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9/A. § (1) bekezdése az alábbiként definiálja ezt a tervfajtát:

> *„(1) A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, **a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott – a településrendezést elősegítő – <u>településfejlesztési terv</u>**et készít.”*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete határozza meg a településfejlesztési terv tartalmi követelményeit, mely szerint az hét fejezetre tagolódik: 1. Jövőkép, 2. Stratégia, 3. Cselekvési program, 4. Részletes cselekvési terv, 5. Fejlesztési tervlap, 6. Részletes fejlesztési tervlap, 7. Monitoring.

Az Étv. 60. § (9) bekezdése kimondja:

> *„(9) Azon településeknek, amelyek a korábbi R. tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az **új településfejlesztési tervüket** és településrendezési tervüket legkésőbb **2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük**, és a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő **településfejlesztési koncepciójuk**,*

*integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik **módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük**."*

A Koncepció módosításának rendjére átmenetileg az Eljr. 3.§ (1) bekezdése az irányadó:

*„**Koncepciót**, stratégiát és településrendezési eszközöket **kell készíteni**, ha*
a) jogszabály előírja, vagy
*b) **a települési önkormányzat** (a továbbiakban: önkormányzat) a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások, vagy új településfejlesztési szándék miatt **indokoltnak tartja**."*

Az Önkormányzat fenti jogszabályi helyeket kívánja követni a Koncepció későbbi módosítása során, míg felülvizsgálati szükségesség esetén Településfejlesztési Tervet készíttet.