

## ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. augusztus 12-án tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: Balatonszemes község Településfejlesztési Konceptiójának elkészítése, a fejlesztési irányok meghatározása

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2017. II. 20.i ülésén döntött a Településrendezési eszközök és a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatáról, melyet két ütemben kívánt megvalósítani. Első ütemben a szükséges Megalapozó vizsgálat és a Településfejlesztési Konceptió elkészítéséről döntött, melyekre a Bárdosi Andreával, mint egyéni vállalkozóval (Város és Ház Bt vezető tervezője) kötött szerződést.

A megalapozó vizsgálat 2018 évben került leszállításra.

A Településfejlesztési Konceptió két ütemre oszlik a tervezési szerződés alapján. I/A. ütemként először a *Fejlesztési irányok meghatározása, a fejlesztési koncepció javaslata* c. munkarész készült el, melyet annak megtárgyalása és előzetes elfogadása után véglegesítenének a tervezők.

Ennek dokumentációja került megküldésre a Képviselők számára, de korábban is kiosztották a tervezők egy más ügyben lefolytatott Képviselő-testületi ülésen a Képviselők számára A tervezők várják a leadott anyaggal kapcsolatos észrevételeket.

Kérem ennek megtárgyalását és az alábbi határozat meghozatalát.

### **Határozati javaslat:**

#### **Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének ../2021. (.....) számú Képviselő-testületi határozata:**

1. A Képviselő-testület a Településfejlesztési Konceptió I/A. ütem: A fejlesztési irányok meghatározása” c. dokumentumban foglaltakat megtárgyalta, a dokumentációt a végleges kidolgozáshoz alkalmasnak tartja az elhangzott észrevételek figyelembevételével.
2. A Képviselő-testület kéri a dokumentáció véglegesítését.

Felelős: Németh Kornélné polgármester

Határidő: folyamatos

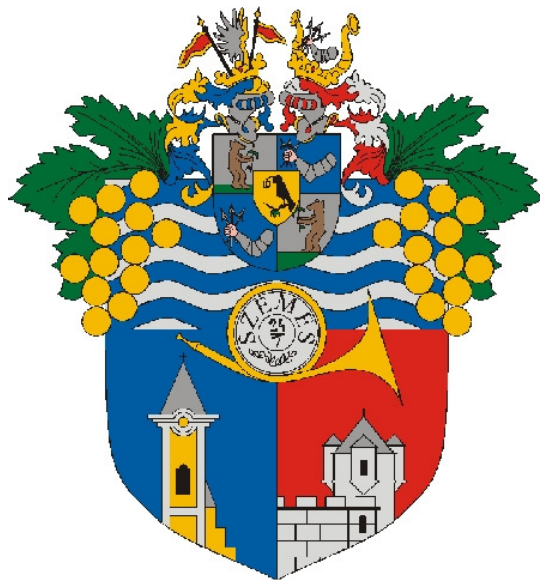
Balatonszemes, 2021. augusztus

  
Németh Kornélné  
polgármester



**BALATONSZEMES KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

**FEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK**



***„MARADJ SZEMESÉN!”***

**MUNKAKÖZI DOKUMENTUM**

Balatonszemes, 2020. április

**BALATONSZEMESKÖZSÉG  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

**FEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK**

**„MARADJ SZEMESEN!”**

**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  
Hirtling Julianna munkatárs

**Tartalom**

BEVEZETŐ .....	3
HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....	4
1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓT MEGHATÁROZÓ FELTÉTELEK.....	8
1.1 A településfejlesztés feltételei .....	8
1.2 Adottságok .....	9
2. A KONCEPCIÓ IDŐTÁVJÁBA ILLESZKEDŐ LEHETSÉGES FEJLŐDÉSI PÁLYÁK MEGFOGALMAZÁSA .....	10
2.1 Üdülőfalvú változat .....	10
2.2 Bővülés, lakosság szám növekedés .....	10
2.3 A természettel harmóniában élő kertvárosias életmód.....	10
3. KONCEPCIONÁLIS ALAPELEMEK.....	11
4. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK .....	11
4.1 Területi és gazdaságföldrajzi adottságok kihasználása .....	11
4.2 Kertvárosias életmód erősítése, gazdagítása, a község megtartó képességének fokozása, az állandó népesség számának növelése .....	12
4.3 Önkormányzati aktivitás .....	12
4.4 Helyi gazdaság erősítése, vállalkozások, működő tőke vonzása.....	13
4.5 Településszerkezeti, tájhasználati változtatások .....	14

## BEVEZETŐ

Balatonszemes Község fő településfejlesztési irányait a korábbi településfejlesztési dokumentumok felülvizsgálata, a megalapozó vizsgálatok, valamint előzetes egyeztetések alapján fogalmazzuk meg. A dokumentum munkaközinek minősül.

A településfejlesztés, mint komplex gazdasági-társadalmi és műszaki jellegű folyamat a természeti és épített környezeti, a bevonható anyagi és a humán erőforrásokra épít, mely erőforrások időben változó mennyiségben és minőségben használhatók ki. A településfejlesztés alapvető feladata a lakhatás, a helyi foglalkoztatás és rekreációs lehetőségek, a közélet és ezek infrastrukturális feltételeinek, ill. építészeti minőségi fejlesztése. A kortárs településtervezési gyakorlat ezért a dinamikus fejlesztési tervezést részesíti előnyben. Cél: a fenntartható környezetgazdálkodásra épülő, az emberi értékeket, tudást fejlesztő aktív közösségformálás, a környezetkímélő települési miliő kialakítása.

A dokumentumban először a Helyzetelemző és –értékelő munkarészben a korábban elkészült dokumentumok főbb, a jelen és a jövő településfejlesztési tervezésében érvényes megállapításait összegezzük, majd a koncepcionális munkarészek következnek. Jelen dokumentum a 314/2012. (XI.12.) Korm. rendelet alapján készült.



## **HELYZETELEMZŐ ÉS-ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

### **1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése**

A tényleges állapotok felmérése, adatolása, összevetése, megtörtént az egyes fejezeteknél a Megalapozó Vizsgálatok c. dokumentumban. Jelen munkarészben együttesen fejtjük ki a helyzetelemzés és a helyzetértékelés következtetéseit, mivel ezek különválasztása kistelepülések esetében indokolatlan, és amit lehetővé tesz a 314/2012. sz. Korm. rendelet.

### **2. A helyzetelemzés eredményeinek és folyamatainak értékelése, SWOT-analízis**

Az országos és a megyei fejlesztési dokumentumok néhány éve készültek el, megfelelő keretet adva az új településfejlesztési dokumentumok készítéséhez. Ezek a dokumentumok tág palettát biztosítanak a település által megfogalmazandó, elérendő céloknak, így Balatonszemes fejlesztési elképzeléseinek.

A község még nem rendelkezik a 314/2012. Korm. rendeletnek megfelelő tartalommal készített városfejlesztési koncepcióval és integrált településfejlesztési stratégiával.

#### **Társadalom**

Balatonszemes társadalmi helyzete számos szempontból kedvezőnek tekinthető, azonban az országos folyamatokhoz hasonlóan kedvezőtlen demográfiai folyamatok is megfigyelhetők. A természetes szaporodás -8%, évtizedek óta negatív, amit csak a pozitív vándorlási egyenleg tud ellensúlyozni. Ez azonban elegendő arra, hogy növekedjen a lakosságszám. Az idősödés folyamata előrehaladott. A helyi népességiskolai végzettsége, a munkaerő-piaci pozíciója, és a jövedelmi helyzete a járási és a megyei viszonylatban átlagos.

A lakásállomány jó minőségű, kifejezetten kevés az alacsony komfortfokozatú lakások száma. Helyi érték az erős lokálpatriotizmus, az élénk kulturális élet, a hagyományőrzés mind a fürdőkulturában, mind a gasztronómiában.

#### **Humán infrastruktúra**

A közszolgáltatások, pl. az egészségügy egy részéhez a járás-, illetve a megyeközpontban juthatnak hozzá a helyi lakosok. Az Önkormányzat kezelésében óvoda és alapfokú oktatást biztosító iskola van. Középfokú oktatási intézmény a településen nem található. A település sportéletében meghatározó szerepe van a labdajátékoknak, vízi sportoknak. Kiemelkedő értéket képviselnek a természeti adottságok és épített objektumok, amelyek életminőség növelő tényezők.

## Gazdaság

A település gazdasági struktúráját alapvetően a mikro-, kis- és középvállalkozások határozzák meg. A nemzetgazdasági ágak közül kiugróan magas a vendéglátás és a szálláshely szolgáltatás szerepe. A település gazdasági arculatát tehát nem nagy iparvállalatok határozzák meg, hanem inkább családinak nevezhető vállalkozások. Balatonszemes és a parti településektől további turisztikai fejlesztésekkel profitálhat a Balaton vonzereje révén. Erősödhet a letelepedési szándék is. Ezek hozzájárulnak a község hosszú távú, a jelenleginél kiegyensúlyozottabb fejlődéséhez.

A Balaton-part és a környék turisztikai adottságaiban rejlő gazdasági potenciál vitathatatlanul nagy lehetőség a település gazdasága számára, ugyanakkor az idegenforgalom robbanásszerű fejlődése egyben veszély is. Rombolhatja a település hagyományos társadalmi szerkezetét, kommerszebbé teheti a turisztikai kínálatot, továbbá kiemelkedő környezeti kockázatot jelent a Balaton ökoszisztémájára. A településen a lakosságot kiszolgáló kiskereskedelmi ellátottság és az egyéb szolgáltatások színvonala mindezzel együtt fejlesztésre szorul.

A település költségvetése stabil, a kiadások és a bevételek egyensúlyban vannak, az Önkormányzat tartalékokkal rendelkezik kisebb fejlesztések elvégzéséhez. A helyi adóbevételek, valamint a lakások és egyéb helyiségek bérbeadásából származó bevételek hosszútávon jó alapot teremthetnek a helyi gazdaság fejlesztésének.

### 3. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése, SWOT-analízis

S W O T	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kiválóközlekedés-földrajzi adottságok;</li><li>▪ Természeti, épített, kulturális örökség;</li><li>▪ Erős lokálpatriotizmus;</li><li>▪ Egyenletesen növekvő helyi adóbevételek;</li><li>▪ Balaton-parti fekvésből adódó egyedi táji arculat és idegenforgalmi potenciál;</li><li>▪ Környezetszennyezés által nem érintett egészséges lakó- és üdülő környezet;</li><li>▪ A település költségvetése stabil, átlátható, likviditása megoldott, a kiadások és a bevételek egyensúlyban vannak;</li><li>▪ A műszaki és a humán infrastruktúra kiépítettsége megfelelő</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ A település gazdaságszerkezetét kisvállalkozások határozzák meg, amelyek kitétek a gazdasági környezet és a szezonális változásainak;</li><li>▪ A kiskereskedelmi ellátottság (pl. kisbolt) illetve egyéb szolgáltatások gyengesége;</li><li>▪ Külföldi gazdasági társaságok jelenléte elenyésző a községben;</li><li>▪ A szelektíven gyűjtött hulladék aránya alacsony;</li><li>▪ Turizmus idényjellege függősége sérülékennyé teszi a helyi gazdaságot, korlátozza a vállalkozói kedvet.</li></ul>

## S W O T

LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A környék gyógyturizmusában ill. a Balaton turizmusfejlesztésben rejlő lehetőségek intenzívebb kihasználása;</li> <li>▪ Szálláshely-fejlesztési és egyéb idegenforgalmi beruházások, amely tovább élénkítik a település gazdaságát;</li> <li>▪ Rendszeres egyeztetés ahelyi vállalkozókkal, majd intézkedés a gazdasági élet javítása érdekében;</li> <li>▪ Kapcsolódás az 1861/2016. Korm. r. a Balaton kiemelt programhoz biztosított 365,4 mrd Ft keretösszegű fejlesztéshez;</li> <li>▪ A 2021-2027-es európai uniós ciklusban várhatóan jelentős vidék-, település-, és gazdaságfejlesztési pénzforrás áll majd rendelkezésre, amelyek révén Szemes és a térség tartós növekedési pályára állhat;</li> <li>▪ Kapcsolódás a Modern falvak, Digitális Magyarország programokhoz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Egy új pénzügyi- és gazdasági válság veszélyezteti mind az Önkormányzat, mind a vállalkozások pénzügyi stabilitását;</li> <li>▪ Az általános pályázati rendszer nem kedvez a kistelepüléseknek;</li> <li>▪ A gazdasági érdekcsoportok, turisták és a helyi lakosság érdekellentéteinek kiéleződése;</li> <li>▪ A beépítetlen telkek településarculatba nem illő gazdasági hasznosítása;</li> <li>▪ Környezetet veszélyeztető gazdasági beruházások megvalósulása, ill. be nem fejezett beruházások torzóvá válása.</li> </ul>

#### 4. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

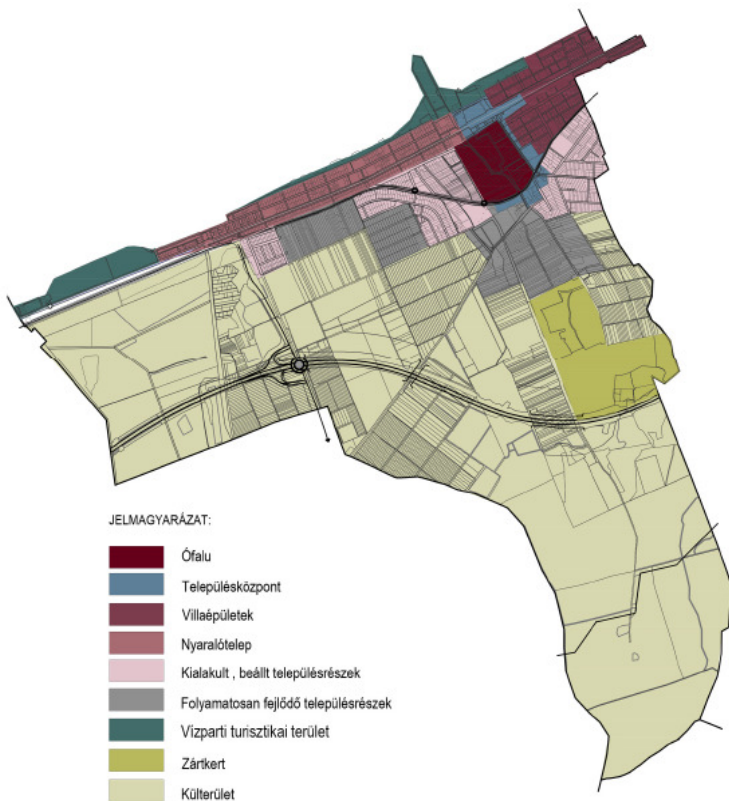
A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (önkormányzati törvény, Ötv.), nevesítve van, hogy a településfejlesztés és a településrendezés a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó önkormányzati feladatok közé tartozik.

A településfejlesztés feladata, hogy kijelölje a legfontosabb települési célokat, amelyek mentén, kívánatos a település fejlesztése. A településrendezés pedig a településfejlesztés megvalósításának folytatója, eszköze. Jelen dokumentum után elkészül Balatonszemes hosszú távú településfejlesztési koncepciója. Ezt követően, pedig a településrendezési eszközök további tervdokumentumai.

#### 5. Problématérkép/értéktérkép

Feltöltés alatt

## 6. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek



A 2018-ban készült „Balatonszemes Településképi Arculati Kézikönyv” felosztása szerint a település több karakteres arculati településrészrel rendelkezik. Településfejlesztési, -tervezésszempontról és kistelepülések esetében azonban ez a felosztás nem releváns, mivel az egyes fejlesztések ingatlanokhoz kötöttek, és ebben az építési szabályozás a mérvadó, ill. a nagyobb, infrastrukturális fejlesztések viszont az egész települést érintik. Akcióterületek kijelölése is csak telekszinten értelmezhető, pl. kemping újrafunkcionálása, beépítésre szánt területek

benépesülése, központfejlesztés.

### 6.1 Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Kistelepülés esetében nem releváns alfejezet.

### 6.2 Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Kistelepülés esetében nem releváns alfejezet.

### 6.3 Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Kistelepülés esetében nem releváns alfejezet.



# 1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓT MEGHATÁROZÓ FELTÉTELEK

## 1.1 A településfejlesztés feltételei

A 21. században a korábbiak mellett új igények merültek fel a településtervezésben. Az élet minden területére egyenrangúan kiterjed a fenntarthatóság követelménye, együtt a megújuló és megújítható erőforrások igénybevételével: a lakó- és munkakörülmények alakításában, a közszolgáltatásokban, a foglalkoztatásban, a műszaki megoldásoknál (info-kommunikáció, digitalizáció terjedése), a gazdasági tevékenységben, a településüzemeltetésben (energiahatékonyság), a természeti és épített környezet használatában (klímavédelem).

A természeti erőforrások korlátozottsága, a hagyományos energiaforrások igénybevételének bizonytalansága, mint pl. a piaci árak hektikus változása, a korlátozott elérhetőség, az uniós támogatások bevonhatóságának végeessége, a kiszámíthatatlan nemzetközi gazdasági-piaci viszonyok, a község demográfiai „érzékenysége” a korábbi időszakokhoz képest finomabb megközelítést igényel.

A fenntartható településhasználat alapja a természeti és épített környezeti értékek őrzése, kiaknázása, gazdagítása, és az azokat hasznosító emberi tevékenység tudástartalmának növelése. Ehhez aktív, a folyamatokat orientáló települműködtető tevékenység és optimalizáló területhasználat szükséges.

***A kortárs településfejlesztés rendező elvévé tehát a fenntarthatóság vált.*** Balatonszemes Község esetében a körülmények kedvezőek. Kiválóak a gazdaságföldrajzi feltételek, a község lakossága rendelkezik a tájgazdálkodáshoz szükséges szakértelemmel, ugyanakkor a község döntően a klasszikus, déli Balaton-partra jellemző agglomerációs életet éli, a lakosság többnyire ingázik, máshol dolgozik különféle szakmai területeken.

A jövőben ez a kettős identitás megőrzendő, mert erős, a külső körülményekhez való mindenkori alkalmazkodást segíti. A fenntarthatóság vezérgondolatának a dinamikus egyensúly elérésére és megtartására kell fókuszálnia:

- a demográfiai szerkezetben a fiatalítás, majd az „egészséges korfa” megtartása;
- a Balaton-parti és a háttér településekkel az együttműködés, munkamegosztás erősítése;
- a kulturális identitást illetően a hagyományok éltetésében, gazdagításában a kortárs kulturális irányzatokkal együtt;
- a gazdasági szerkezetben a több lábbon állás (szolgáltatások, turizmus), a mikro, kis- és közepes méretű vállalkozások (mkkv) számának, tevékenységi körének bővítése;
- a humán erőforrás készség-, műveltség- és tudásszintjének folyamatos emelése;
- az információelérés feltételeinek (wifi, digitalizáció) folyamatos korszerűsítése;
- az európai uniós és állami források, támogatások hatékony, „befektetésszerű” felhasználása, mivel a megvalósult projekteket hosszú távon nemcsak gazdaságosan

fenn kell tartani, de elvárás, hogy a projektek pozitív hozadékúak legyen. Azaz, egy projekt életciklusának a végén több érték keletkezzék, mint a folyamat elején. Közberuházásoknál, vagyis közvetlenül keletkező bevételben kevésbé mérhető fejlesztések esetén a haszon a közszolgáltatások minőségében, a közérzet javulásában, a község otthonosságában mutatkozik meg, ami visszahat a humán erőforrás minőségére.

## 1.2 Adottságok

Balatonszemes Község településfejlesztését meghatározó adottságok:

- A balatoni és a somogyitáji-természeti adottságok kiválóak: vízpartiság, változatos domborzat, gazdag természeti-táji környezet, geotermikus kincs, tiszta levegő.
- A szomszédságban húzódó fő közlekedési vonalak: M7 autópálya, 7.sz. főút, vasút, amelyek európai fő közlekedési folyosó részei.
- A Balaton déli oldalán, a parti települések agglomerációs jellegű elhelyezkedésből származó potenciális előnyök, munkahelyek és szolgáltatások elérhetősége, vállalkozási és lakhatási helyek, lehetőségek.
- Minőségi épített környezet.
- Kiváló lakhatási feltételek (természeti környezet, közszolgáltatások, egyéni és közösségi közlekedés, közösségi élet, hagyományok).
- Történelmi múlt, közösségi és kulturális hagyományok.



## **2. A KONCEPCIÓ IDŐTÁVJÁBA ILLESZKEDŐ LEHETSÉGES FEJLŐDÉSI PÁLYÁK MEGFOGALMAZÁSA**

A 15-20 éves koncepcionális időtávban felmerülő lehetséges fejlődési pályák.

### **2.1 Üdülőfalv változat**

A változatban a jelenlegi helyzetben meglévő tendenciák erősödnek: nem történik meg vagy nem sikerül a tudatos, közösségorientált, népesség megtartó településfejlesztés, nem jár sikerrel a helyi gazdaságfejlesztés bővülése. A község üdülő jellege erősödik. A fiatalok más településekhez orientálódnak, a fővárosban, nagyvárosokban, külföldön végzik tanulmányaikat, munkájukat, majd idővel máshol telepednek le.

A népesség elöregedési folyamata folytatódik, a megüresedő házak, nyaralók átalakulnak turisztikai hasznosítású ingatlanokká, a helyi és környékbeli lakosság a turisztikai és kapcsolódó szolgáltatásokban talál munkát, a helyi hagyományok terméké válnak.

### **2.2 Bővülés, lakosság növekedés**

Balatonszemes községet elérte az utóbbi években megélénkült ingatlanpiaci konjunktúra. A település népességszáma enyhén növekszik, ami friss energiákat hozhat a község számára. Újra hasznosulhatnak a leromlott, elhagyott ingatlanok. Fontos szempont, hogy ne alakuljon ki konfliktus a helyi lakosság és az újonnan betelepülők között, mint ahogy ezek a jelenségek tapasztalhatók más balatoni településeken.

Balatonszemes nagy népesség tartaléka a régóta itt üdülővel rendelkezők végleges vagy fél élet is meghaladó letelepedése, amely jelenség már eddig sem volt újdonság. A jó közlekedés és infrastruktúra, az informatika adta lehetőségek nagy esélyt jelentenek ebben. Pozitív hozadék, hogy a családlátogatás, az együtt nyaralás, a szomszédság továbbra is adott.

### **2.3 A természettel harmóniában élő kertvárosias életmód**

A harmadik változat a hagyományokra, a helyi értékekre, erőforrásokra épít, amellyel rámutat azon hiányosságokra, amelyek pótlása egyben kitörési lehetőségeket jelent. A változat építi az önkormányzati aktivitására, mint pl. tájékoztatás, gazdasági orientálás, a mikro-, kis- és közepes méretű vállalkozások helyzetbe hozása, vállalkozások és működő tőke vonzásához településmarketingtevékenység. Ezek lehetővé teszik a község kiegyensúlyozott, harmonikus fejlődését, a település vonzerejének növelését. A változatban a településszerkezet a funkciók bővülésével és a zöldterületek megőrzésével párhuzamosan a közterületek közösségi célú gazdagításával formálódik, a környezet védelme mellett. A változat számol letelepüléssel, azt erőforrásnak tekinti, és harmonikus módon építi be a településfejlesztésbe.

**A Balatonszemeshez illő forgatókönyv a 2. és a 3. változat pozitív elemeinek társítása.**

### 3. KONCEPCIONÁLIS ALAPELEMEK

- **Fenntartható, otthonos életmód, fiatalok megtartása.** Balatonszemes népessége jelenleg 1.800 fő körüli. 5-10 éves távlatban célként megfogalmazható a 2.200-2.500 fős lélekszám elérése. A tág intervallumot indokolja, hogy a Balatonszemesre betelepülő polgárok és a véglegesen letelepedniszándékozó volt üdülőtulajdonosok száma nem becsülhető meg pontosan. A népesség növekedés függ az önkormányzat aktivitásától, mennyiben sikerül a folyamatot elindítani és fenntartani, továbbá attól, hogyan alakul az ingatlanpiac, a gazdasági folyamatok.
- **Aktív község, polgári szerveződések.** A helyi identitás, az alapinfrastruktúra, a lokálpatrióta lakosság és üdülő népesség, a hagyományápolás adott.
- **„Okos falu” - „Okos lakos”.** Táv munka, távoktatás, online vásárlás és ügyintézés. Otthonosságot nyújt, egyben a letelepedést serkenti a lakó-, a munka-, a szolgáltatási és a rekreációs funkciók együttesének kialakítása, melyre Szemes adottságai kiválóak.

### 4. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK

**Balatonszemes átfogó fejlesztési iránya: a népességmegtartás és az önfenntartó, polgári életmód vonzóvá tétele a helyi értékek őrzésével, gazdagításával – az ökológiai és ökonomiai feltételek harmonizálásával.**<sup>1</sup>Tömören, a koncepcionális cél: **„MARADJ SZEMESEN!”**

#### 4.1 Területi és gazdaságföldrajzi adottságok kihasználása

**Cél: az ökológiai és ökonomiai tényezők harmonizálása.**

A területi és gazdaságföldrajzi adottságok kiaknázásnak fő elemei: M7-es autópálya, 7.sz.főút, a vasúti fővonal, a táji-természeti és épített környezeti adottságok (Balaton partiság, régi fürdőtelepi hagyományok, geotermia, vízi és sportturisztika), a lakosság relatív képzettsége, jövedelmi helyzete. Számba kell venni a rendelkezésre álló és forgalomképes ingatlanokat, értékelni pozíciójukat, hasznosíthatóságukat, helyzetbe hozási lehetőségeiket, szabályozási paramétereiket és mindezt térinformatikai rendszerbe szükséges foglalni. Cél, hogy az önkormányzat gazdasági célra ingatlanokat szerezzen és hasznosítson bevételnövelés, foglalkoztatás, a helyi gazdaság alakítása érdekében, amennyiben erre lehetőség nyílik pályázati forrás, magántőke bevonása, ill. a költségvetés kedvező alakulása révén.

---

<sup>1</sup> Az önfenntartó település nem autarchiát, el- és bezárkózó települést jelent, hanem a saját értékeit hasznosító és abból bevételeket generálni tudó helyi közösséget.

## 4.2 Kertvárosias életmód erősítése, gazdagítása, a község megtartó képességének fokozása, az állandó népesség számának növelése

*Cél: otthonosság helyben és az „okos” virtuális mezőkön. „MARADJ SZEMESEN”*

**A kertvárosias jelleget a lakó-, a munka- és a rekreációs terek egységes, „üde és zöld” együttesének fogjuk fel.** Nem egyoldalúan üdülő- vagy alvótelepülésként értelmezzük. Korunk vívmánya a digitalizáció, amely megváltoztatja a település-használatot, ezzel az életmódot. Az **okos, otthonos település** („smart village”) az info-kommunikációs lehetőségek, a digitalizáció kihasználását jelenti a közösség életminőségének javításában és a helyi gazdaság hatékony szervezésében. A telekommunikáció terjedésével egyre nagyobb szerepet kap a távmunka, az online ügyintézés és vásárlás. Következmények:

- 1) Az információ, az áru, számos szolgáltatás helyben is elérhetővé válik, ami lehetővé teszi az otthondolgozást, ezzel csökkenti az utazás iránti igényt, növeli a helyben maradás esélyét és növekvő teret ad a helyi piacnak, szolgáltatásoknak.
- 2) Felértékelődnek a szezonálisra kevésbé érzékeny turisztikai vonzerők, pl. a termál, a sport, a gyógyászat, a szőlő-bor kultúra, a gasztronómia, az öko- és szelídturizmus.<sup>2</sup>
- 3) Összességében bővül a letelepedők köre, hosszabbodik az üdülőtulajdonosok jelenléte.

Az ittlét, az otthonosság növekedésével a helyi költés is bővül, ami keresletet támaszt, ezzel lehetőség nyílik a szolgáltatások körének és vele a foglalkoztatásbővítésére. További hatás az közterületek és az intézmények intenzívebb használata, az üzleti és személyes kapcsolatok kiterjedése. Fontos településpolitikai eszköz a lakó- szolgáltatató funkciók bővítése, fejlesztése a bevonható ingatlanok hasznosításával, ill. a rendezési tervben kijelölt területeken. A közösségi kohézió, az információ ellátottság, a gyermek- és felnőttképzés, a fiatalok patriotizmusának erősítése szempontjából ezért fejleszteni szükséges a digitális elérhetőséget a magán- és köztereken (wifi), az önkormányzati és a közösségi portálok esetében. Mindezt segítik a kormány „Modern falvak”, „Digitális Magyarország” és más családtámogatási, vállalkozásélénkítési programjai, melyeket Balatonszemes jól ki tud használni.

## 4.3 Önkormányzati aktivitás

*Cél: kezdeményező önkormányzat.*

A településfejlesztés közvetlen és közvetett orientáló eszközei:

- Vonzó lakhatási és gazdasági feltételek alakítása, humáninfrastruktúra teljessé tétele.
- Információszerzés, -terjesztés, tájékoztatás az üzleti kapcsolatok bővülése céljából.
- Településmarketing-tevékenység (ingatlanpiaci és más gazdasági trendek közvetítése).

---

<sup>2</sup>Öko- és szelídturizmus: környezetbarát ésközösség alapú programokban gondolkodó turisztikai tevékenységek. A követői a helyi természeti, kulturális élményeket és értékeket keresik, hogy megismerjék a helyi állat- és növényvilágot, a táji és települési érdekességeket. A tömeges, kommersz, szórakoztató idegenforgalom ellentéte, amely a vendéglátásban, termékben, szolgáltatásban a helyi jellegű kínálatot részesíti előnyben.

- Virilista-klub (fő helyi foglalkoztatók, adózók és véleményalkotók fóruma) szervezése, azaz közvetlen kommunikáció a helyi üzleti és társadalmi élet, ill. a településvezetés szereplőivel gondjaik kezelése, ötleteik felkarolása érdekében.
- Községi együttműködési formák kezdeményezése (üzlet- és lakóközösségek).
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal történő haszonelvű gazdálkodás.
- Gazdasági célú területek megvásárlása és hasznosítása, amennyiben ezt a költségvetés alakulása, vagy pályázati források lehetővé teszik.
- Községfejlesztési pénzalapképzések kisebb-nagyobb helyi feladatok elvégzésére.

Megfontolandó térinformatikai alapú ingatlankataszter létrehozása az ingatlanok (lakó, üdülő, üzleti, szolgáltató, turisztikai) piaci értékének és hasznosíthatóságuk megállapítása céljából.

#### 4.4 Helyi gazdaság erősítése, vállalkozások, működő tőke vonzása

*Cél: a szezonális hatás csökkentése, majd az egész éven át tartó gazdasági stabilitás és foglalkoztatás elérése.*

Korunk gazdaság- és településfejlesztése a **fenntarthatóság** fogalma köré rendeződik, amely egyszerre **ökológiai és ökonómiai** alapú. Az ökológiai témakör része az ökológiai bázisú turizmus, az egészséggazdaság, a rekreáció, a sport, a hagyományos strandfürdőzés. Mindez gazdasági potenciált képez. Az önkormányzati aktivitás erősítése mellett aktív helyi gazdasági szereplőkre is szükség van. Ezért, a községfejlesztés fő irányai közül **kiemelt jelentőségű a mikro-, kis- és közepes méretű vállalkozások szerepének növelése**. Előnyös, hogy ez kapcsolódhat a kormány különböző programjaihoz.

Fontosabb ágazatok: 1) egészséggazdaság; 2) sport és szabadidő tevékenységek; 3) vízhez és természethez kapcsolódó turizmus; 4) konferenciaturizmus; 5) szolgáltatások.

Célok elérésének eszközei, tevékenységek:

- Geotermia kiaknázása (termál, megújuló energia használat, gyógyászat, stb.).
- Vállalkozói fórumok szervezése helyi és országos intézmények vezetőivel információ-éztapasztalatcsere céljából. Oktatás, készségfejlesztés térségi (járási) szervezésben.
- Gazdasági zónák kialakítása, fejlesztése a község autópálya közeli övezetében.
- Turisztikai paletta bővítése: Pálos-templomrom, zarándokút, gyógyturizmus, tanösvények, borturizmus, szelídturizmus.
- Helyi piac bővítése helyi és Balaton-környéki termékek értékesítése számára.
- Egészséges életmódra, rekreációra épülő tevékenységek: egészségipar, gyógyturizmus, sport, sportgyógyászat, szabadidős, kulturális, társas, játékos és családi tevékenységek.
- Alkonygazdaság (silver economy), amely az idősebb korosztály (60+) vásárlóerejének és aktivitásának kiszámíthatóságára, az egészségügyi, kulturális és családi szolgáltatások iránti igényük kiszolgálására, kapcsolódó termékek előállítására épül. Az átlagos életkor, ezzel a munkavállalási idő kitolódásával az idősebb generáció egyre nagyobb piaci szegmenst képez fogyasztóként, munkavállalóként, aktív közösségi szereplőként, kiaknázva az idősebbek élet- és munkatapasztalatait.

## 4.5 Településszerkezeti, tájhasználati változtatások

*Cél: a településrészek karaktereinek megőrzése az egységes, szemesi lokálpatriotizmus szellemiségével.*

1. **Településközpont minőségi fejlesztése, közterületeinek hálózatos összekapcsolása.** Szemes térbeli szervezőereje a 7-es út - Fő út - Kikötő - Szabadság utca határolta hagyományos településközpont, amelyhez a többi településrész szervesen kapcsolódik. Cél a „korzósítás”, a két főutca és a közterek otthonossá tétele, hogy még vonzóbb legyen a lakosok, üdülők, ide látogatók számára a közterületen tartózkodni, sétálni, találkozni.
2. A központfejlesztéshez szükséges **környezetalakító beavatkozások:** ahol lehet, ill. a lakosság is igényli a nyílt csapadékvíz elvezető árkok befedése, zárttá alakítása, rajtuk a közúttól és járdától elkülönített kerékpárút létesítése. Ezzel biztonságosabbá válik a közúti, a gyalogos és a kerékpáros közlekedés, a csapadékvíz kezelés, rendezettebbé és otthonosabbá tehetők a közterületi bútorokkal, egyéb eszközökkel (pl. wifi), ahol egyre többen időznek, élővé és közösségibbé, megtartóbbá téve a balatonszemesi életvitelt.
3. **Vizuális környezetszennyező elemek fokozatos felszámolása**(pl. légkábelek földbe helyezése, feleslegessé tehető oszlopok felszámolása, elhanyagolt területek gondozása), hogy az utcakép – a homlokzatok, a közterületek felületei, eszközei, a zöldfelületek ápoltsága, a parkolás, stb. – egységes, harmonikus képet alkosson.
4. **Tájhasználat, tájgazdálkodás.** Az ökológiai témakörökhöz tartozó tevékenységek számára adottak a kedvező feltételek a községben: szőlő-bor kultúra, gyümölcsstermesztés és –feldolgozás, földművelési tapasztalat, helyi-térségi élelmiszerpiac, sport földön, vízen, levegőben, horgászat, lovaglás, öko-bio gazdálkodás. Ezek fejlesztése, újak meghonosítása hozzájárul a helyi gazdaság, a lakhatás, a munkavégzés és a rekreáció együttes helyi feltételeinek biztosításához.
5. **Bagó-domb területének hasznosítása.** A rendkívüli adottságú (kedvező elérhetőségű, erdő övezte, tiszta levegőjű, csendes, panorámás) terület kiválóan alkalmasrekreációs (sport-, szabadidős, vendéglátóipari, üdülő-) és egészségüggyel (termálvízre alapozott gyógyturisztikai, rehabilitációs, klinikai, ápolással, stb.) kapcsolatos funkciók befogadására. A nagy fejlesztési potenciállal rendelkező terület környezetbarát módon bővítené a helyi és térségi gazdasági lehetőségeket, csökkentené a helyi gazdaságban a szezonális hatást, növelné a foglalkoztatást, tartós megélhetést biztosítana sok balatonszemesi család számára.