



BADACSONYTOMAJ

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

KÉSZÍTETTE:

BADACSONYTOMAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETE
MEGBÍZÁSÁBÓL BFH EURÓPA KFT

WWW.BFH.HU



SZOMBATHELY, 2013.

Tartalomjegyzék

1. JÖVŐKÉP.....	2
1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, természeti és épített környezetére vonatkozóan	2
1.2. Város esetében a város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan	2
1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése.....	3
2. CÉLOK.....	8
2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása.....	8
2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása.....	14
2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata	29
2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	30
3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ.....	30
3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	33
3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra .	37
3.3. A városok esetén az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére.....	42
4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE.....	48
4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	48
4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére.....	52

1. JÖVŐKÉP

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

Badacsony újra elfoglalja vezető szerepét Balatoni régióban, aminek köszönhetően a legigényesebb hazai középosztály és a külföldi vendégkör meghatározó része is ezzel azonosítja a Balatont.

Badacsonytomaj lakosai és vendégei is az egyedülálló, igényes, szerethető és emberléptékű jelzőkkel illetik és ismerik. A település fejlett alap-infrastruktúrával, rendezett, kötődést kiváltó megjelenéssel, gazdag és minőségi program- és szálláskínálattal továbbá jól képzett, vendégszerető menedzsmenttel segíti megélni a Balatoni táj, a természet, a borok és a gasztronómia értékeit. A célok érdekében összefogó közösség, a természeti adottságok és a helyi és újonnan bevonzott szellemi erőforrások miatt gazdag és igényes kultúra teszi élhetővé és szerethetővé Badacsonyt egész évben. A helyi lakosság ezért jól érzi magát, a fiatalok ismét itt maradnak, az elmentek jelentős részben visszatérnek és új, a minőségi életet kereső, a gazdaságot, közösségi és kulturális életet is fellendítő lakók válnak a nyaralótulajdonosok egyre nagyobb részéből.

Badacsonytomaj 2020-ra a Balaton legvonzóbb lakó-, befektetési és idegenforgalmi célpontjává válik.

1.2. Város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

Badacsonytomaj Város térségi szerepére vonatkozó jövőképe épít a korábban elkészült térségi, ágazati anyagokban megfogalmazott stratégiai víziókra.

Badacsonytomaj a turisztikai desztináció központjaként fogadja és irányítja a térségbe érkező vendégeket. „A Badacsonyi Régió a Balaton északi partjának kiemelkedően rendezett és tiszta térsége, ahol szerencsésen erősíti egymást a nagy hagyománnyal rendelkező, jobbára a helyi lakosság

megélhetését biztosító szőlőtermesztés és borászat, valamint a turizmus területén működő vállalkozások tevékenysége.” – Pozicionálási és Versenyképességi Stratégia, 2012., TDM

Badacsonytomaj a borvidék központjaként támogatja a borvidéket népszerűsítő akciókat, helyet ad a borászati nagy rendezvényeknek, szellemi bázisa a helyi bortermelésnek. A Badacsony Borvidéki Régió „letisztult, markáns profillal, magas minőségi asszociációval, pozitív imázssal rendelkező, jól értékesíthető, versenyképes, márkázott terméké válik elsősorban a hazai, majd a stratégia által definiált külföldi borpiacokon. Magyarország legkedveltebb bortermő régiójává válik, s ez az ismertségben, a borértékesítés relatív mennyiségi és érték mutatóiban egyaránt érvényre jut.” - A Balatoni Borvidéki Régió hosszú távú marketing stratégiája, 2009., Pannon Egyetem Agrártudományi Centrum

Badacsonytomaj **a térségi feladatellátásban** magas színvonalú szolgáltatást biztosít a környező kistelepülések számára is, oktatási, egészségügyi és szociális ellátási funkciókat tölt be. Badacsonytomaj gazdasági szerepe által munkahelyeket és megélhetést kínál, színes kulturális programkínálata a környékben élők és utazók számára is vonzó.

Badacsonytomaj a Balaton északi partja városhálózatának öko- és borturisztikai és művészeti központja. A minőségi turizmust képviselő északi parti városok között Badacsonytomaj, mint a Balaton körül legkézzelfoghatóbban átélhető borvidék központja, egyben a borkultúrától nem független, ahhoz a tájon keresztül laza szálakkal kötődő művészetek egyik bázisa válik egyedi, jól beazonosítható tényezőjévé a Balaton-parti turizmusnak.

1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

A településfejlesztési elvek az Országos Területfejlesztési Konceptió alapján kerültek meghatározásra:

Subszidiaritás és decentralizáció elve

A subszidiaritás elve alapján a területpolitikában egy térség fejlesztését azon a legalacsonyabb területi szinten kell kialakítani és végrehajtani, ahol a feladat elvégzéséhez a legtöbb információ áll rendelkezésre, és a legtöbb érdek kapcsolódik a feladat megvalósításához. Mindez akkor lehet

hatékony, ha a gazdasági, társadalmi, politikai döntéshozatal is alacsonyabb területi szinteken jelenik meg, így törekedve a fejlesztési döntések és eszközök területi decentralizálására.

Térségi és táji szemlélet elve

A területfejlesztés nem csak adminisztratív, települési- és területegységeket érint, hanem a földrajzi tájak életét is befolyásolja. A tájak a természeti környezeti elemek által meghatározott és a társadalmi-gazdasági tevékenységek által alakított területi rendszerek, melyekben az egyes tájalkotó elemeket (domborzat, talaj, vízrajz, napsugárzás, növény- és állatvilág, társadalom) érintő beavatkozások kihatással vannak a többi elemre is, valamint a helyi gazdasági és társadalmi tevékenységeket is befolyásolják. Ezért a fejlesztések során a beavatkozás célterületét érintő tájak sajátosságait, változásait, működési mechanizmusát is figyelembe kell venni. A fejlesztési beavatkozásokat a tájak területi rendszereibe integrálni kell, hogy illeszkedjenek a helyi táji adottságokhoz, támaszkodjanak a tájak erőforrásaira, hozzájárulva azok védelméhez és kibontakozásához is.

Fenntarthatóság elve

A fejlesztési beavatkozások esetében fenntarthatóságot, biztonságot nem csak általában, globálisan kell értelmezni, hanem az egyes társadalmi, gazdasági, környezeti alrendszerek alkotta területi rendszerek (térségek) összefüggésében is. A fenntarthatóság alapelve minden ágazat irányában a fejlesztéspolitika azon korlátját fogalmazza meg, mely szerint a mai fejlesztések és a fejlesztések alapját adó erőforrás-gazdálkodás nem veszélyeztetheti a jövő generációinak esélyét arra, hogy szükségleteiket biztonságosan kielégítsék. A fenntartható területi rendszerekben a térségi gazdasági folyamatok nem veszélyeztetik a helyi természeti és épített környezetet, nem okozzák az erőforrások kimerülését, az értékhordozó kultúrák eltűnését, ugyanakkor magas szinten biztosítják a társadalom létfeltételeit.

Rendszerszemlélet, programozás, integrált fejlesztés

A területfejlesztési politikának fokozottan figyelembe kell vennie a globális, európai, nagytérségi vagy nemzeti szintű gazdasági-társadalmi trendeket a különböző szintű, és helyzetű térségekben. A várható hátrányokat megelőzve, az előnyöket kihasználva jövőorientált, proaktív cselekvési terveket kell alkotni, és nem csak a már bekövetkezett változásokra fogalmazni meg válaszintézkedéseket. A területi tervezés során az egyes célcsoportokat érintő gazdasági-társadalmi célok eléréséhez olyan területfejlesztési tevékenység szükséges, amely a sokszínű partnerségi együttműködések révén több termelőágazat kooperációjából, a szolgáltatások, ill. szociális, egészségügyi, oktatási, kulturális

közigazgatási tevékenységek összekapcsolódásából épül fel. Ezek az elemek területi alapon, a beavatkozás terében integrálódnak egymással, koordináltan, szervesen, lehetőleg szinergikusan összefonódó akciókat alkotnak.

Hatékonyság és koncentráció elve

A településfejlesztési koncepció a koncentráció érvényesítésére törekszik a megfogalmazásban, a legkritikusabb pontokon történő, leghatékonyabb beavatkozás érdekében. A területfejlesztési politika tárgyát képező területi rendszer sok eleme ugyanis nem az absztrakt gazdasági-szociális „terekben” jeleníthető meg a leghatékonyabban, hanem a földrajzi tér egyes vagy típusos egységeiben, tájakban, térségekben.

Nyilvánosság, partnerség elve

A nyilvánosság és a részvétel a területfejlesztési politikában különös hangsúlyt kap. A nyilvánosság területfejlesztési politikai sajátossága, hogy a területi hierarchia legkülönbözőbb szintjein és helyein meg tudja szólítani a közvéleményt. A szubszidiaritást igénylő kezdeményezés esetében a különböző szintű területi szervek vertikális partnersége szükséges.

Területi harmónia elve

A területfejlesztés során arra is figyelemmel kell lenni, hogy a helyi társadalom és a szolgáltatásokat igénybe vevők meghatározó státuszcsoportjai (állandó lakosok, üdülő tulajdonosok, külföldi ingatlantulajdonosok, helyi-, és szezonálisan jelen levő, illetve a különböző működési nézeteket valló, eltérő menedzsment-szemléletű vállalkozások, bel-, és külföldi turisták, stb.) közti harmónia is hosszú távon biztosítható legyen. Mivel a harmónia csak olyan térség sajátja, amelyben az egyenlőtlenségek mértéke minimális, ezért törekedni kell a területileg kiegyenlített és társadalmilag is igazságos hosszú távú térségfejlesztésre.

Tolerancia

Az etnikai és kulturális különbségeket magukon viselő státuszcsoportok szimbiózisa csak úgy tartható fenn, ha a helyi társadalom szövetén belül megfigyelhető másságok kölcsönösen megismerhetővé és egymás részéről átjárhatóvá válnak.

Esélyegyenlőség

Az infrastrukturális ellátottság és a tudáshoz való hozzáférés mellett a hagyományos célcsoportok (romák, munkanélküliek, migránsok) problémáinak kezelésén túl az esélyegyenlőség biztosítása terén ez a folyamatosan zajló akadálymentesítési beruházások mielőbbi végrehajtása mellett jelenti azt is, hogy 2020-ig mindenki számára nyújtson valamilyen élményt a Badacsony!

Identitás

A társadalmi identitás jellemzője egyrészt a térséghez, településhez kötődés, másrészt a területi identitás a fenntartható térségfejlesztés egyik belső erőforrása is, csakúgy, mint a természeti erőforrások, például az energiahordozók, a nyersanyagvagyon, a megfelelő éghajlat, vagy a humán erőforrások.

Átláthatóság, monitoring és értékelés elve

A területfejlesztési tervezés, -végrehajtás nem epizodikus tevékenységek együttese, hanem állandó folyamat, mely a térségek társadalmi-gazdasági-környezeti rendszereiben spontán, a beavatkozások vagy a globális trendek eredményeként jelentkező változásokhoz idomul. E folyamat visszacsatolásokkal ciklusokba rendeződik, a tervezési, a végrehajtási, és azok nyomon követésére irányuló értékelési tevékenységek szünet nélkül, átfedésekkel követik egymást.

A fenti, általános érvényű vezérlő elveken túl néhány, a település fejlődési irányait, településszerkezetének alakítását befolyásoló konkrét elvi megközelítést is megfogalmaztunk:

Badacsony elsődleges vonzerejét a természeti értékei adják, beleértve ebbe a védett és NATURA 2000 természeti területeit, a Badacsony-hegy (és a környező tanúhegyek) nyújtotta tájképet, magát a borvidéket meghatározó terroire-t, klímát, és végül, de korántsem utolsóként magát a Balatont, annak parti és vízi szakaszait. Annak érdekében, hogy a település fenntarthatóvá váljon, a fejlesztések során, minden prioritás, cél, intézkedés, majd projekt esetén horizontálisan érvényesülnie kell a környezeti szempontoknak! Ennek konkrét, területi levetüléseként a település fejlesztése során biztosítani kell azt, hogy a természeti értékek megőrzését egyes területi egységeken belül előtérbe kell helyezni más, gazdasági vagy akár társadalmi értékekkel szemben is.

Ennek megfelelően a megelőzés elve alapján a Badacsony-hegy védett és NATURA 2000 területei megőrzése elsőbbséget kell, hogy élvezzen az idegenforgalommal szemben, hogy a település védjegyét képező megjelenése és annak fennmaradását biztosító természetes rendszerei ne

sérülhessenek. Ez természetesen nem jelenti a természeti szempontok kizárólagosságát, de a gazdasági és társadalmi érdekek érvényesítése során kiemelt hangsúlyt kell, hogy kapjon a megelőzés elvének érvényesítése.

A Badacsony hegy oldalán és lábánál, a borvidéket karakteresen is megjelenítő szőlőterületek esetén, továbbá a település egyéb, a hegyhez kapcsolódó frekventált külterületei esetén elsőbbséget kell, hogy élvezzen a jelen állapotokhoz vezető, és azok megőrzésének zálogát jelentő szőlészeti és borászati gazdasági érdek az egyéb társadalmi és gazdasági érdekekkel szemben. A természeti érdekek érvényesítése ezen a téren egyenrangú szempontként veendő figyelembe. Ennek megfelelően a megelőzés és az elővigyázatosság elveit kell figyelembe venni úgy az építési szabályozási szempontok, mint a hegyközségi szabályzók kialakítása és ezek betartatása során. Biztosítani kell, hogy a szőlőterület ne csökkenjen, a nem borászati célú építmények pedig lehetőség szerint ne nyerhessenek teret ezen térségben, hogy ezzel ne kerüljön a Badacsony a Balaton-felvidék több, egykori jelentős szőlőtermő területei sorsára. Az elővigyázatosság elve szerint azon döntések meghozatala előtt, amelyek esetén nem ismert, hogy az miként hat ezen területek megőrzésére, inkább a szigorúbb, a kockázatokat minimalizáló megközelítést kell alkalmazni. A megelőzés elve szerint pedig ahol ismert, hogy egy szabályzó alkalmazása milyen jövőbeli veszélyekkel, kockázatokkal járhat, ott ezek ellen meg kell tenni a kellő, károkat megelőző intézkedéseket úgy a szabályzók, mint az intézmények működtetése révén.

Badacsony, Badacsonytomaj és Badacsonyörs települések belterülete esetén pedig elsőbbséget kell, hogy élvezzen a társadalmi és a gazdasági szempont, akár a természeti érdekekkel szemben is. Ez nem jelenti, hogy ezen esetben a természeti szempont ne kerüljön figyelembe vételre, de a megelőzés elvét, illetve a fenntarthatóság elvét a belterületek esetén úgy kell alkalmazni, hogy azok ne kényszerítsék az érdekelteket a belterület elhagyására, szőlő- vagy védett területek igénybevételére. Törekedni kell a fejlesztések során a ma is ismert, rendezett, tájba illő településszerkezet megőrzésére, az építészeti értékek, épített örökség védelmére, illetve ezek értékeinek a mai szempontok figyelembe vételével megvalósuló továbbvitelére, átörökítésére.

2. CÉLOK

2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

A város fejlődésének kitörési pontjai azon ágazatok mentén vannak, amelyekben – az adottságaiból kiindulva – Badacsonytomaj a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a legjobb, kiemelkedő tud lenni. Ez a két ágazat pedig a **turizmus és a borászat**. Mivel azonban mindkét tevékenység kitett a szezonitásnak (mind gazdasági eredményét, mind foglalkoztatási hatását tekintve) és a településtől független külső - hazai és európai - gazdasági környezetnek ki van szolgáltatva, szükséges megerősíteni egyéb gazdasági tevékenységeket is. A megalapozó vizsgálat egyik leghangsúlyosabb megállapítása a negatív demográfiai tendencia, amely az országos átlagot is meghaladja. A település hosszú távú fenntarthatósága megkívánja az erős, stabil társadalmi hátteret.

A település fejlesztését 4 specifikus, ágazati prioritás és egy horizontális, minden további prioritáson belül horizontálisan érvényesítendő fenntarthatósági prioritáson keresztül látjuk megvalósíthatónak:

1. A turizmus jövedelemtermelő képességének és munkahelyteremtő hatásának növelése
2. A szőlészet és borászat valódi húzóágazattá fejlesztése
3. A termelő és szolgáltató gazdasági szektor megerősítése, helyi gazdaság diverzifikálása
4. A helyi közösség gazdasági erejének növelése
5. Horizontális célként a fenntartható fejlődés szempontjainak érvényesítése

A specifikus, ágazati prioritások megvalósításához – a megalapozó vizsgálatban feltárt problémák segítségével – megfogalmazott egyes célok az alábbiak:

1. Turizmus jövedelemtermelő képességének és munkahelyteremtő hatásának növelése

1.1 Magasra pozicionált termékek és szolgáltatások kialakítása Badacsonyan

Annak érdekében, hogy a magas látogatószám magas fizetőképes kereslettel is társuljon, olyan turisztikai termékek és szolgáltatások kialakítása szükséges, amelyek képesek bevonzani magasabb igényű, és nagyobb fizetőképes keresletet jelentő célcsoportokat.

Ugyanakkor a „Badacsony” márkanév imázsának, presztízsének javítása érdekében is egy átfogalmazott termék és szolgáltatáskör szükséges, amelyhez a kommunikáció átalakítása is elengedhetetlen, így a szélesebb kört érintő, bázis célcsoport számára is jelentősen szükséges javítani a szolgáltatások minőségét.

1.2 Szállóvendégek számának növelése

Jelenleg az átutazó és kiránduló turisták képezik az ide érkezők többségét a városban, ugyanakkor magasabb jövedelmezőség a vendégéjszakák számának növelésétől, azzal együtt várhatja csak a település. A szállóvendégek számát (és összetételét) leginkább a szállások száma és minősége határozza meg. Hosszútávon fontos, hogy a városban megfelelő számú, magas minőségű szálláshely és emellett jelentős számú, tartós jelenlétet biztosító minőségi kemping félőhely álljon rendelkezésre, minden igény kielégítésére. Egy javuló struktúrájú és minőségű szállásférőhely kapacitás már lehetővé teszi, hogy a magas minőséget kereső célcsoportok is megtalálják számításukat Badacsonytomajon. A magán szálláshelyek minősítésével és szolgáltatásaik fejlesztésével javuló minőséget, így ezen körben is javuló jövedelmezőséget szükséges elérni.

1.3 Az itt tartózkodási idő növelése

A Badacsonyba érkezők itt tartózkodásnak az ideje nagyrészt attól függ, hogy milyen szolgáltatásokkal, programokkal találkozhatnak. A színes és változatos programkínálat, az egymásra épülő szolgáltatások, a gazdag élményeket ígérő desztináció képes meghosszabbítani a tartózkodási időt úgy a főszezonon belül, mint az elő- és utószezonban is.

A turisztikai termék és szolgáltatás kínálatot célcsoportonként és szezonálisan lehet és kell differenciálni, hogy a jelenlegi kapacitások mellett is azok szélesebb kört tudjanak elérni. További lehetőségeket kínál, ha a jelenlegi kínálatot időben és térben is szétválasztva nyújtják a szolgáltatók, így egymáshoz képest eltérő igényű célcsoportok számára, illetve a minden szolgáltatásban érdekelt közös halmaz számára is vonzóbb, több napra elhúzódó programkínálat alakítandó ki. Fontos feladat a meglévő kínálat mainál jobb, hatékonyabb, minőségileg is más jellegű kommunikálása, hogy a már meglévő adottságok jobban kihasználhatók, ezzel az itt tartózkodás ideje tovább növelhető legyen.

1.4 A turisztikai szezon meghosszabbítása

A turizmus szezonalitása a legtöbb desztinációban problémát jelent. A badacsonyi régió esetén ez különösen szűk időszak (lényegében 6-8 hét az iskolaszünet kezdetétől augusztus 20-ig), így a

hosszúra nyúlt elő- és utószezon kínálata megerősítést igényel. Badacsony természeti és borászati kínálata, illetve a hegyen levő kulturális értékek iránt jelenleg is van és érzékelhetően erősödik az érdeklődés – ez azonban többnyire kimerül az egynapos bakancsos turistákban, esetleg a hétvégei vendégekben. A cél az elő- és utószezon megnyújtása érdekében, az ezidő alatt szervezendő a program és szolgáltatáskínálat bővítése és fejlesztése, továbbá az ide érkező napi- és szállóvendégek kiszolgáló infrastruktúrájának és a részükre szóló marketing tevékenységnek a megerősítése. Fontos cél, hogy ezen időszakban is rendelkezésre álljon kellő számú és minőségű szálláshely, illetve hogy erősödhesen a gasztronómiai kínálat mind minőségi, mind mennyiségi szempontból.

2. Szőlészet és borászat valódi húzóágazattá fejlesztése

2.1 A szőlőterületek nagyságának és minőségének növelése

A szőlőterületek aránya statisztikailag növekedett Badacsonytomaj területén, ugyanakkor a hegyközségi adatok szerint csökken a borvidéken az ültetvények nagysága, és hanyatlik a minősége. Ennek egyik oka, hogy kiemelt ingatlan adottságokkal rendelkeznek az ültetvények (panoráma, minőségi, bár gazdálkodás által érintett kultúr-táj), ezért nagy rajtuk az ingatlanspekulációs nyomás. A birtokszerkezetben a kisebb telekméretetek a jellemzőek, amelyek magánszemélyek tulajdonában vannak. A tulajdonosok között egyre több az idős korú, a fiatalok már nem foglalkoznak az ültetvénnyel. A szőlőültetvények korszerűsítésére, fiatalítására ezen, idős, csak szőlővel foglalkozó tulajdonosi körben nincsen sem forrás, sem kellő erő.

Mindezek miatt fontos rögzíteni, hogy a jövőben, hosszú távon is fontos cél, hogy a kiemelt minőséget jelentő dűlők ültetvényei csak szőlő termesztést szolgálják. Ennek érdekében szabályozási eszközökkel kell kizárni a nem szőlészeti és borászati, hanem elsősorban lakó- és turisztikai célú ingatlanhasznosítás lehetőségét. Fontos alcél ennek érdekében növelni a birtokmérettől függő beépíthetőséget, akár egyéb, részben már érvényben lévő szabályzásoknak érvényt kell szerezni a teljes koncepcionális időszakban.

A fiatalok számára perspektívát kell adni az ágazatban, hogy meglássák abban megélhetés lehetőségét, illetve hogy felismerjék az ágazat presztízsét.

Az ültetvények korszerűsítése, a szerkezeti átalakításuk, ahol szükséges fiatalításuk szintén fontos feladat, hogy a szőlőtermesztés hosszú távon fennmaradhasson a településen.

2.2 Szőlészetek és borászatok fejlődésének elősegítése

A szőlészetek és borászatok további fejlődéséhez szükséges szabályozási segítség megadása, annak érdekében, hogy termelő kapacitásaikat fenn tudják tartani, vagy növelni azt. A szőlő minél szélesebb körű feldolgozottságának szintje segíti az ágazat jövedelmezőségét, biztosítja szereplőinek a fenntarthatóságot. Az értékesítési tevékenységek, a marketing erősítésével az eredmények tovább növelhetőek.

2.3 Szőlészet és borászat jobb beágyazása a helyi társadalomba

Fontos, hogy az ágazat megtalálja gyökereit a helyi társadalomban, elfogadott legyen, hogy csak úgy mint a turizmus, a borászat is az, ami különlegesség teszi a várost. Éppen ezért oldani kell az érdekellentétekből adódó helyi konfliktusokat, meghúzni a határvonalat, hogy az egyes települési funkciók hol válnak szét. Szükséges, hogy a helyiek a badacsonyi borra, mint saját termékre tekintsenek, a szőlőhöz és a borhoz kötődő kultúra része legyen a helyi kultúrának.

3. Termelő és szolgáltató gazdasági szektor megerősítése, helyi gazdaság diverzifikálása

3.1 Helyi vállalkozások megerősítése

Fontos a helyi vállalkozások megerősítése, mivel kiemelkedően magas a vállalkozáskedv a településen. A vállalkozások támogatását ma már rengeteg szervezet végzi, ezek nagy része országos, régiós vagy megyei hatáskörű. A vállalkozásfejlesztési tevékenységet végző szervezeteket be kell vonzani a városba, hogy segítsék a helyi szervezeteket. Hosszabb távon azonban a helyi humánerőforrás fejlesztésével lehet elérni a vállalkozási képességek fejlesztését.

A helyi vállalkozások másik – nem anyagi jellegű – támogatása az információkban és kapcsolatokban rejlő lehetőségekkel történő támogatás. Sokat jelent egy vállalkozás barát ügyintézési légkör, egy információnyújtással támogató bázis, amelyben lehetőség van a megfelelő szereplők egymáshoz kapcsolására is – így a befektetők és vállalkozók egymásra találásának segítése, a vállalkozók tanácsadókhöz irányítása.

3.2 Új befektetők és befektetések bevonása

Badacsony a kiaknázatlan lehetőségek hazája – számos befektetésre alkalmas ingatlan van, a térség óriási vonzerővel bír, kiemelkedő termőhely, nemzetközi márkanéve van. Rengeteg olyan tényező,

amelyre lehet és kell is építeni. Ehhez a megfelelő üzleti, befektetői kört kell megtalálni, melyhez különböző kommunikációs eszközök elkészítésére van szükség.

3.3 Vonzó befektetési és üzleti környezet létrehozása

Gazdaságélénkítő beruházások szükségesek: olyan fejlesztések, amelyek megerősítik Badacsony helyét és szerepét a térségben, amely sok fizetőképes látogatót vonz, hosszú szezonra biztosítja a vonzerőt, minőségi szolgáltatásokat és termékeket kínál. A települési arculatnak és épített környezetnek egy minőséget és funkcionalitást is jelentő átalakítására van szükség, hogy a „Badacsony” élmény még vonzóbb legyen.

4. Társadalom gazdasági erejének növelése

4.1 Demográfiai folyamatok megfordítása

Egy erős társadalmi bázis képes kiszolgálni a munkaerőpiac igényeit, hozzájárul a település gazdasági erejének növeléséhez. Badacsonytomaj gazdasági megerősödéséhez a lakosság előregedését kell megállítani, támogatni a fiatalok helyben maradását, családok megtartását, újak beköltözését. Ehhez egy vonzó szolgáltatás-kínálat és család-barát infrastruktúra kialakítása szükséges. Erősíteni kell a településhez kötődést, az identitás-tudatot.

4.2 Kulturális szellemi bázis megerősítése

A kulturális, szellemi bázis megerősítése hozzájárul, hogy a magasan képzett lakosság is megtalálja számítását a városban, hogy ez a magasan képzett lakosság aktív részese legyen a helyi közösségeknek, támogassa a város fejlődését, tudásával és részvételével erősítse meg a város társadalmi bázisát.

5.3 Foglalkoztatási szerkezet javítása

A munkaerő piac keresletének és kínálatának eltérése nem csak helyi probléma, ugyanakkor kezelésére lehetőség van helyi erőforrások bevonására. Az egyik oldalon a munkahelyüket kereső fiatalok, a megfelelő állás miatt elvándorló értelmiségi réteg áll, míg a másik oldalon a (többnyire szezonális) munkaerő hiánnyal küzdő turisztikai szolgáltatók és borászatok állnak. A szabad munkaerő kapacitások hatékony lekötése, míg a szezonális munkaerő igények optimális kielégítése egyszerre jelent kihívást.

A település üzemeltetésben is komoly kihívást jelent a szezonálisan változó leterheltsége a városi infrastruktúrának, ugyanúgy, mint a település nagy kiterjedésű belterülete, a turisztikai ágazat miatt „kirakatba állított” terek, utcák. A Badacsonytomaj esetében a vonzó környezet mindenki közös érdeke, hiszen ez hozzájárul a város megítéléséhez, a turisztikai szolgáltatók gazdasági boldogulásához is. Támogatni és ösztönözni kell a közös célok mentén az önkéntességet, amely képes a feladattal megbirkózni.

Horizontális célok

A településfejlesztési elvek mentén kialakított célrendszerből nem hiányozhat fenntarthatósági elvnek is megfelelő célok megfogalmazása. A fenntarthatóság azonban nem önálló prioritás, hanem egy olyan elv, amelynek minden intézkedésben meg kell jelennie. A fenntarthatósági elv követelményének megfelelően megfogalmazott célok:

Környezettudatos, fenntartható településsé válás - integrált horizontális prioritás

- *Valamennyi fejlesztés során az energiahatékonyság és megújulóknak alkalmazásának érvényesítése*
- *A fejlesztések során a hosszú távú táj és természetmegőrzési szempontok érvényesítése*
- *Klímavédelmi szempontok érvényesítése az épített örökség és a területhasználat során*

2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015	Középtáv 2016-2020	Hosszú táv 2020-2030
		I.	II.	III.
1. Turizmus jövedelemtermelő képességének és munkahelyteremtő hatásának növelése	1.1 Magasra pozícionált termékek és szolgáltatások kialakítása Badacsonyan	1.1/1-I. Megújuló marketing és menedzsment szemlélet meghonosítása Badacsonytomaj közösségi véleményformálói körében	1.1/1-II. Megújuló marketing és menedzsment szemlélet meghonosítása Badacsonytomaj vállalkozói és kulturális szervezetei körében	
		1.1/2-I. Városképi megjelenést, települési arculatot befolyásoló gyakorlatok megújítása, beruházások előkészítése	1.1/2-II. Tematikus városkép-fejlesztési akciók megvalósítása a Badacsony-TÉMA útvonal mentén	1.1/2-III. Frekvenciált városközponti területek gazdasági – társadalmi beágyazódása

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015	Középtáv 2016-2020	Hosszú táv 2020-2030
		I.	II.	III.
	1.2 Szállóvendégek számának növelése	1.1/3-I. Szolgáltatás és programkínálat, bővített célcsoportok igényei szerinti felülvizsgálata, jelen kínálat részbeni átalakítása	1.1/3-II. Nemzetközi színvonalú szolgáltatások és állandó rendezvények bevezetése gazdasági szereplők finanszírozási szerepének súlyának erősítése	1.1/3-III. Európai szintű bor-, gasztro- és kulturális turisztikai desztinációs infrastrukturális és szervezeti feltételek megteremtése
		1.2/1-I. Versenyképes települési kommunikáció kidolgozása, új módszerek meghonosítása	1.2/1-II. Új célcsoportok tudatos megszólítása	
		1.2/2-I. Magán szálláshelyek minőségének bevezetése	1.2/2-II. Magán szálláshelyek fejlesztésének ösztönzése	1.2/2-III. Magán szálláshelyek fejlesztésének támogatása

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015	Középtáv 2016-2020	Hosszú táv 2020-2030
		I.	II.	III.
		1.2/3-I. Magas minőségű szálláshelyek (hotel) és kempingek fejlesztéseinek előkészítése	1.2/3-II. Magas minőségű szálláshelyek és kempingek létrehozásának támogatása, megvalósítása EU-s forrásokkal	1.2/3-III. Szálláshely szerkezet elmozdítása a magas minőségű szálláshelyek növelésével
	1.3 Az itt tartózkodási idő növelése	1.3/1-I Jelen lévő szolgáltatók szolgáltatásainak bővítése, minőségének emelése.	1.3/1-II Desztinációs szemléletű termékfejlesztéssel komplex termékek alkalmazása	
		1.3/2-I Elő- és utószezoni víz, természet, kultúra és bor tematikus kulcsprojektek kidolgozása.	1.3/2-II Elő- és utószezoni víz, természet, kultúra és bor tematikus kulcsprojektek megvalósítása.	

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015	Középtáv 2016-2020	Hosszú táv 2020-2030
		I.	II.	III.
		1.3/3-I Kisléptékű attrakció fejlesztés – meglévő igények színvonalas kiszolgálása: túrázók, horgászok, kerékpárosok.	1.3/3-II Szórakozási lehetőségek bővítése	1.3/3-III. Libegő vagy sikló létrehozása a római út és a rózsakő között (esetleg kőbányáig)
	1.4 Szezon meghosszabbítása	1.4/1-I Egy elő és/vagy utószezoni országos ismertségű bor-kultúra-hegy rendezvény megszervezése	1.4/1-II Legalább 300 fős magas minőségű, jelenlegihez képest plusz szálláskapacitás és márciustól október végéig nyitva tartó gasztronómiai kapacitás kialakítása	1.4/1-III Elő- és utószezonnal éves szinten mintegy 50 %-kal növelni a vendégéjszakák számát, és megduplázni a rendezvényeken részt vevők számát

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015	Középtáv 2016-2020	Hosszú táv 2020-2030
		I.	II.	III.
		1.4/2-I Közösségi terek komplex felülvizsgálata, projektfejlesztés	1.4/2-II Közösségi terek kialakítása, hatékony működtetése	1.4/2-III Közösségi terek - rendezvényhelyszínek 100%-os kihasználtságának megteremtése
2. Szőlészet és borászat valódi húzóágazattá fejlesztése	2.1 Szőlőterületek nagyságának és minőségének növelése	2.1-I Szőlők építési ingatlan hasznosítási lehetőségek kizárása szabályzási eszközökkel	2.1-II Fialatok visszacsábítása, új fiatalok bevonása az ágazatba	2.1-III Szőlőültetvény korszerűsítés, szerkezet átalakítás, birtokszerkezet rendezése, szőlőterületek minőségének megőrzése
	2.2 Szőlészetek és borászatok fejlődésének elősegítése	2.2/1-I Területi helyi szabályzási akadályok lebontása, borászatokat segítő új HÉSZ és szabályzási terv megalkotása	2.2/1-II Magasabb hozzáadott értéket eredményező feldolgozókapacitások kiépítése	

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015	Középtáv 2016-2020	Hosszú táv 2020-2030
		I.	II.	III.
	2.3 Szőlészet és borászat jobb beágyazása a helyi társadalomba	2.2/2-I A munkerőigény biztosításának elősegítésére foglalkoztatási paktum létrehozása	2.2/2-II Helyi és térségi munkaerő-utánpótlás biztosítása	2.2/2-III Helyi identitást is erősítő, szőlészeti utánpótlást is segítő tematikus oktatási program megvalósítása
2.3/1-I Kommunikációs kampány megszervezése jobb elismertség érdekében		2.3/1-II Borászati borvidéki látogatóközpont létrehozása vhol a római út magasságában	2.3/1-III Megerősíteni a badacsonyi identitást a növekvő hazai elismertségű borászatok és a borvidék iránt!	
		2.3/2-I Vezetői szinten az ágazat fejlődését elősegítő preferenciák megerősítése	2.3/2-II Területfelhasználási övezetek szabályzásainak betartatása	2.3/2-III Visszaszorítani a lakó- és nyaraló funkciójú területeket a szőlő termőhelyekről

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015 I.	Középtáv 2016-2020 II.	Hosszú táv 2020-2030 III.
		2.3/3-I Szőlő- és bor, és táji kötődést megerősítő szabadtéri műalkotások kihelyezésének megkezdése	2.3/3-II Szőlő- bor, és Badacsony tematikus tavaszi alkotó-tábor létrehozása	
3. Termelő és szolgáltató gazdasági szektor megerősítése, helyi gazdaság diverzifikálása	3.1 Helyi vállalkozások megerősítése	3.1/1-I Meglévő állami és for-profit vállalkozásfejlesztési szervezetek bevonása Badacsonyba 3.1/2-I Vállalkozás-barát döntéshozatali és ügyviteli rend megerősítése	3.1/1-II Új EU-s vállalkozásfejlesztési források hatékony bevonásának elősegítése	3.1/1-III Vállalkozás-ösztönző oktatás- és utánpótlás biztosítás

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015	Középtáv 2016-2020	Hosszú táv 2020-2030
		I.	II.	III.
	3.2 Új befektetők és befektetések bevonása	3.2/1-I Kiajánlási dokumentációk elkészítése	3.2/1-II Kiszámítható helyi befektetés-ösztönzési politika és szabályzás kialakítása és határozott kommunikálása	3.2/1-III Hosszú távú befektetés-ösztönző politika kialakítása és megvalósítása
	3.3 Vonzó befektetési és üzleti környezet létrehozása	3.3/1-I Új városközpont és rendezvény-tér JESSICA projekt koncepcionális és társadalmi előkészítése	3.3/1-II Új kulturális városközpont és rendezvénytér létrehozása Badacsonytomajon	3.3/1-2-III A városközpont körül tavasztól-őszig vonzó lakossági és idegenforgalmi szolgáltató övezet létrehozása
		3.3/2-I Badacsony kapuja projekt koncepcionális és társadalmi előkészítése	3.3/2-II Badacsony kapuja projekt és igényes üzleti környezet megvalósítása	

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015	Középtáv 2016-2020	Hosszú táv 2020-2030
		I.	II.	III.
		3.3/3-I Badacsonyörs – alapvető szolgáltatói kör bővülésének elősegítése	3.3/3-II Badacsonyörsön a vízparthoz jutás biztosítása	3.3/3-III Badacsonyörs pihenőövezeti megerősítése, így az a kényelmi szolgáltatások rendelkezésre állása mellett a természeti környezetnek, a Balatonnak és az egyedi mikroklímának köszönhetően egyedülálló rekreációs övezetté válik.
		3.3/4-I Tóti úti iparterület szennyvízkezelésének megoldása	3.3/4-II Tóti út mentén új ipari befektetési területek feltárása, előkészítése teljes infrastrukturális szinten	3.3/4-III Iparterületek hasznosításának növelése, termelő vállalatok letelepedésének segítése

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015 I.	Középtáv 2016-2020 II.	Hosszú táv 2020-2030 III.
4. Társadalom gazdasági erejének növelése	4.1 Demográfiai folyamatok megfordítása	4.1/1-I Identitás erősítő akciók, a lakosság Badacsonyhoz kötődésének megerősítése	4.1/1-II Badacsonyi emléképek – lakossági emlék képek és tárgyak gyűjtőakciója, majd kiállítás	
		4.1/2-I Badacsony hazavár program – találkozók, emlékezések, programok	4.1/2-II Magas végzettséget igénylő munkahelyek létrejöttének támogatása	4.1/2-III Magas képzettségű lakók megtartása, újak fogadása
		4.1/3-I Fiatalok közösségbe szervezése	4.1/3-II Fiatalokból álló közösségek támogatása, ifjúsági közösségi tér kialakítása	4.1/3-III Ifjúsági klub működtetése, a település fiataljainak minél nagyobb arányú részvételével
		4.1/4-I Családi rendezvények, programok, gyermek foglalkoztatók	4.1/4-II Családbarát szolgáltatások bővítése: 2 év alatti gyermekek napközbeni ellátása,	4.1/4-III Lakópark kialakítása fiatal családoknak, annak

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015	Középtáv 2016-2020	Hosszú táv 2020-2030
		I.	II.	III.
	4.2 Kulturális szellemi bázis megerősítése	szervezése – megerősítése	játszóterek	megtöltése
		4.2/1-I Magas színvonalú kulturális programok előkészítése, célcsoport megtalálása	4.2/1-II Civil szellemi műhely működtetése a település fejlesztése érdekében	
		4.2/2-I Badacsony művészeti alkotóinak összefogása, kapcsolatszervezés	4.2/2-II Egry József nyomában – művészeti, alkotó táborok szervezése	4.2/2-III Egry József – nyomában – Művészeti Kollégium létrehozása – Badacsony alkotóinak támogatása érdekében

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015 I.	Középtáv 2016-2020 II.	Hosszú táv 2020-2030 III.
	4.3 Foglalkoztatási szerkezet javítása	4.3/1-I A helyi munkaerő piac adottságainak részletes feltérképezése, a kereslet és kínálat viszonyának pontos kielemezése	4.3/1-II Társadalmi foglalkoztatási paktum létrehozása, lebonyolítása (munkaerőpiac keresleti és kínálati oldalának összehangolása)	
		4.3/2-I Szociális foglalkoztatási projekt előkészítése, helyi kapacitások felkészítése	4.3/2-II Szociális foglalkoztatási projekt megvalósítása – helyi termékek és emléktárgyak a bazárban	
		4.3/3-I Önkéntesség szellemének terjesztése	4.3/3-II Önkéntesség aktív alkalmazása egyes közösségi érdekek mentén	4.3/3-III Társadalmi feladatmegosztás és átvállalás egyes települési feladatok ellátásában.

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015 I.	Középtáv 2016-2020 II.	Hosszú táv 2020-2030 III.
Környezettudatos, fenntartható településsé válás - integrált horizontális prioritás	Valamennyi fejlesztés során az energiahatékonyság és megújulók alkalmazásának érvényesítése	A teljes intézményhálózat és a vállalkozások 50 %-nak energetikai felmérése, komplex városi energiahatékonysági és megújuló energetikai koncepció kidolgozása.	A teljes intézményhálózat 50 %-os energiahatékonysági korszerűsítése, legalább 20 %-os megújuló energetikai ellátása.	A teljes intézményhálózat energiahatékonysági korszerűsítése és 50 %-os mértékben megújulókkal való ellátása.
		Egy intézmény és 2 vállalkozás energiahatékonysági beruházása megvalósítása.	Legalább a vállalkozások 50 %-a energetikai korszerűsítése és energiaigényük 20 %-a megújulókkal való ellátása.	A helyi gazdaság mintegy 30-40 %-os átállítása megújulókra, miközben 30 %-kal csökken a helyi fajlagos energiaigény.
		Helyi gazdaságot élénkítő megújuló beruházások és		

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015 I.	Középtáv 2016-2020 II.	Hosszú táv 2020-2030 III.
		energiahatékony, decentralizált energiaellátási projektek megvalósítása		
	A fejlesztések során a hosszú távú táj és természetmegőrzési szempontok érvényesítése	Értéket a természetből – természeti érték-megőrzési és ökoturisztikai hasznosítási projekt kidolgozása a BfNPI-vel közösen.	Értéket a természetből – természeti érték-megőrzési és ökoturisztikai hasznosítási projekt keretében a Büdös-tó vizes élőhely-rekonstrukció és egy további, Badacsony-hegy élőhelyrekonstrukció megvalósítása a BfNPI-vel közösen.	

Prioritás	Célok	Időtáv /Intézkedés		
		Rövid táv 2013-2015 I.	Középtáv 2016-2020 II.	Hosszú táv 2020-2030 III.
	Klímvédelmi szempontok érvényesítése az épített örökség és a területhasználat	A városi intézmények fenntartható működési rendszerének kialakítása, a települési Local Agenda 2000 kidolgozása.	A városi intézmények fenntartható működési rendszerének megvalósítása, a települési Local Agenda 2000 alapján	

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

A település jövőképében megfogalmazott vonzó lakó-, befektetési és idegenforgalmi célpont elérése érdekében azok a település adottságok kerültek kiemelésre a célok megfogalmazásakor, amelyek egyedivé teszik a várost. Így a célokból nem hiányozhat a turizmus és a borászat erősítése, amely a két húzóágazata a településnek. A térségben központi szerepet tölt be ezekben az ágazatokban a város, amelyet hangsúlyozni kell a térségi szemlélet elve mentén. A rendszerszemlélet és az integrált fejlesztés elve azonban megköveteli, hogy a két húzóágazat mellett további fejlesztési célok is megjelölésre kerüljenek, a gazdaság további megerősítése szükséges.

A településnek – a Balaton Felvidéki Nemzeti Park részeként – a fenntarthatóságot nem csak elvi szinten kell kezelnie, hanem egyben célja is kell, hogy legyen a város fejlesztéseinek. A természeti-, táji értékek megőrzése, a Balaton és a Badacsony-hegy kiemelt értékeinek fenntartható hasznosítása hozzájárul egy fenntartható, hosszú távú fejlődéshez.

A partnerség elve a koncepció készítésekor érvényesült, a dokumentum elkészítéséhez több egyeztetési kör eredményeként jutott a település. Az egyeztetési változat lezárása végén készülhet el egy végleges dokumentum, amely társadalom széles körű egyetértésén nyugszik, az érintett ágazatok szereplői is megismerték.

A szubszidiaritás elve Badacsonytomaj esetében a városrészek megfogalmazott célok és intézkedések szintjén kezelhető, amely a következő fejezetben kerül bemutatásra.

A hatékonyság elve érdekében a Településfejlesztési Koncepció nem csak célokat, hanem intézkedéseket is megfogalmaz. Az ütemezett tevékenységek hozzájárulnak a részcélok, a célok eléréséhez, a vágyott jövőkép teljesítéséhez.

A dokumentum végén található monitoring eszközök segítik a településfejlesztési koncepció végrehajtásának értékelését. Visszacsatolásra ad lehetőséget, amelyek későbbi tervezési időszakokra fontos támpontot tudnak adni.

A településfejlesztési elvek mentén összeállított koncepció olyan célokat és azokhoz olyan intézkedéseket fogalmaz meg, amely hosszútávon segíti az átfogó cél, azaz az életminőség javításának elérését, és hozzájárul a jövőkép valóra válásához.

2.2.2.A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Badacsony

Badacsony településrészrel kapcsolatos célok, illetve a hozzájuk rendelt városrészi intézkedések:

1.1 Magasra pozícionált termékek és szolgáltatások kialakítása Badacsonyban:

1.1/2-I. Városképi megjelenést, települési arculatot befolyásoló gyakorlatok megújítása, beruházások előkészítése

1.1/2-II. Tematikus városkép-fejlesztési akciók megvalósítása a Badacsony-TÉMA útvonal mentén

1.1/2-III. Frekvenciált város-központi területek gazdasági – társadalmi beágyazódása

1.3 Az itt tartózkodási idő növelése

1.3/2-I Elő- és utószezoni víz, természet, kultúra és bor tematikus kulcsprojektek kidolgozása

1.3/2-II Elő- és utószezoni víz, természet, kultúra és bor tematikus kulcsprojektek megvalósítása

1.3/3-I Kisléptékű attrakció fejlesztés – meglévő igények színvonalas kiszolgálása: túrázók, horgászok, kerékpárosok.

1.3/3-II Szórakozási lehetőségek bővítése

2.3 Szőlészet és borászat jobb beágyazása a helyi társadalomba

2.3/1-II Borászati borvidéki látogatóközpont létrehozása ahol a római út magasságában

2.3/3-I Szőlő- és bor, és táji kötődést megerősítő szabadtéri műalkotások kihelyezésének megkezdése

2.3/3-II Szőlő- bor, és Badacsony tematikus tavaszi alkotó-tábor létrehozása

3.3 Vonzó befektetési és üzleti környezet létrehozása

3.3/2-I Badacsony kapuja projekt koncepcionális és társadalmi előkészítése

3.3/2-II Badacsony kapuja projekt és igényes üzleti környezet megvalósítása

3.3/1-2-III A városközpont körül tavasztól-őszig vonzó lakossági és idegenforgalmi szolgáltató övezet létrehozása

Badacsonytomaj

1.1 Magasra pozícionált termékek és szolgáltatások kialakítása Badacsonyban

1.1/2-I. Városképi megjelenést, települési arculatot befolyásoló gyakorlatok megújítása, beruházások előkészítése

1.1/2-III. Frekventált város-központi területek gazdasági – társadalmi beágyazódása

1.3 Az itt tartózkodási idő növelése

1.3/3-I Kisléptékű attrakció fejlesztés – meglévő igények színvonalas kiszolgálása: túrázók, horgászok, kerékpárosok.

1.3/3-II Szórakozási lehetőségek bővítése

1.4 Szezon meghosszabbítása

1.4/2-I Közösségi terek komplex felülvizsgálata, projektfejlesztés

1.4/2-II Közösségi terek kialakítása, hatékony működtetése

1.4/2-III Közösségi terek - rendezvényhelyszínek 100%-os kihasználtságának megteremtése

3.1 Helyi vállalkozások megerősítése

3.1/2-I Vállalkozás-barát döntéshozatali és ügyviteli rend megerősítése

3.3 Vonzó befektetési és üzleti környezet létrehozása

3.3/1-I Új városközpont és rendezvény-tér JESSICA projekt koncepcionális és társadalmi előkészítése

3.3/1-II Új kulturális városközpont és rendezvényter létrehozása Badacsonytomajon

3.3/4-I Tóti úti iparterület szennyvízkezelésének megoldása

3.3/4-II Tóti út mentén új ipari befektetési területek feltárása, előkészítése teljes infrastrukturális szinten

3.3/4-III Iparterületek hasznosításának növelése, termelő vállalatok letelepedésének segítése

4.1 Demográfiai folyamatok megfordítása

4.1/1-I Identitás erősítő akciók, a lakosság Badacsonyhoz kötődésének megerősítése

4.1/1-II Badacsonyi emlékképek – lakossági emlék képek és tárgyak gyűjtőakciója, majd kiállítás

4.1/3-I Fiatalok közösségbe szervezése

4.1/3-II Fiatalokból álló közösségek támogatása, ifjúsági közösségi tér kialakítása

4.1/3-III Ifjúsági klub működtetése, a település fiataljainak minél nagyobb arányú részvételével

Badacsonyörs

3.3 Vonzó befektetési és üzleti környezet létrehozása

3.3/3-I Badacsonyörs – alapvető szolgáltatói kör bővülésének elősegítése

3.3/3-II Badacsonyörsön a vízparthoz jutás biztosítása

3.3/3-III Badacsonyörs pihenőövezeti megerősítése, így az a kényelmi szolgáltatások rendelkezésre állása mellett a természeti környezetnek, a Balatonnak és az egyedi mikroklimának köszönhetően egyedülálló rekreációs övezetté válik.

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

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

Társadalmi adatok

Badacsonytomaj népessége mára megfogyatkozott (2000 óta 11 %-kal!). Egyre több fiatal hagyja el a várost, az elvándorlók helyett kevesebb a bevándorló, a maradók többsége pedig egyre inkább elöregedik. Az állandó lakosságban ugyanakkor relatív alacsony a munkanélküliség (5,3% - 2011, a nyugdíjasok viszonylag magas száma és a jó közlekedési kapcsolatok miatt). A legnagyobb helyi foglalkoztatók a borászatok és az Önkormányzat, sok az önfoglalkoztató mikro- és kisvállalkozás, és a településről ingázó munkavállaló. Az adózók száma mind a személyi jövedelemadó, mind a vállalkozási adók tekintetében magasabb az átlagnál, ugyanakkor egyenként és így összességében is kevés adót fizetnek. Jellemző a kényszervállalkozások magas száma, és az alacsony jövedelmezősége, így a tőkefelhalmozás és a fejlesztések elmaradnak.

A tervezés során figyelembe veendő körülmény, hogy a településen az épületek közel fele nyaraló (1097 a lakásállomány, 1088 az üdülő a KSH aktuális nyilvántartása alapján). Az üdülőtulajdonosok szerepe hasonlóan hangsúlyos a település jövőjét tekintve. A rövid nyári szezon alatt az infrastruktúrát használók száma megsokszorozódik, amely körülmény a kapacitások megfelelő tervezését is megnehezíti. 2012-ben októberig 74 752 vendégéjszakát regisztráltak a város területén, ebből a július hónap maga 25 603 vendégéjszakát tesz ki. Az itt megszálló vendégek mellett szintén jelentős nyomást jelent az átutazó, egy napos kirándulók létszáma is, melyre pontos regisztrált adat nem áll rendelkezésre.

A város kiemelkedően sok kulturális rendezvényt valósít meg évente, amelyre regisztráltan több mint 54 ezer fő érkezik, azonban szinte kizárólag a főszezonban. A kulturális rendezvények többségét ugyanakkor a legalacsonyabb fizetőképességű célcsoportok számára állítják össze, ami további akadálya a gazdasági áttörésnek. A kulturális programok átstrukturálásának egyik akadálya az infrastrukturális feltételek hiánya. A Művelődési Ház leromlott állapotú, rosszul használható, nem felel meg egy igényes fedett rendezvényhelyszinnel szembeni elvárásoknak. Nincs állandó nyitott

rendezvénytér, amely a nyári programoknak, de mellette a városi rendezvényeknek is helyt tudna adni. Hiányzik a településnek egy kulturális főttere, de a létező, a frekventált badacsonyi városközpont sem felel meg a mai kor igényeinek, elvárásainak. Különösen problémás ez azért, mert az érkező vendégek túlnyomó többsége a Badacsony kapujaként ezen, a ma megjelenésében és szolgáltatás-kínálatában vitatott téren keresztül érkezik.

Az egyes, megszólítható célcsoportok számára nyújtott szolgáltatások és programok – részben a megfelelő feltételek, részben a kellő felismerés hiányában - nincsenek térben és időben szétválasztva, így Badacsony nem tudta a környező településekhez képest megszólítani a magasabb fizetőképességű, igényesebb településképet és szolgáltatásokat kereső célcsoportokat, a jelenlegiek esetén ugyanakkor egyre csökkenő fajlagos költséssel kell szembesülnie.

Gazdasági adatok

A település két fő húzóereje a borászat és turizmus, illetve ezek közös kínálatai. A borászati ágazat ugyanakkor nem képes kiegyenlíteni a badacsonyi idegenforgalom ingadozó bevételeit, eközben foglalkoztatásban ahhoz hasonló szezonáltság jellemzi. Az alig több mint másfél-két hónapos főszezon nagyon rövid és program-, szolgáltatás-, és szállás kínálatában is éles határral válik el az év további részeitől. Elő- és utószezonról csak a bakancsos turizmus és az utóbbi években a borászati turizmus tekintetében beszélhetünk, ugyanakkor ez idő alatt a település kínálata a szükséges minimális szintet sem éri el, így ezt a növekvő érdeklődést gazdaságilag meglovagolni még nem sikerült. A turisztikai szektor jövedelmezőségének megerősítéséhez a szezon meghosszabbítására alkalmas fejlesztésekre van szükség.

A turisztikai szálláshely szerkezetre rányomta bélyegét, hogy bezártak a helyi kempingek, és a korábbi három csillagos szálloda sem üzemel jelenleg. A település szálláskínálatában óriási hiánypótló volt a tavaly megnyílt két négy csillagos vagy annak megfelelő szállásférőhely kapacitása, ám ez csak alig pár százalékot jelent a teljes szálláskínálaton belül. A néhány kisebb panzió férőhelyein túl óriási, 90 % feletti a szoba-kiadó és egyéb magán szálláshely aránya, ezért a mai és a jövőbeli idegenforgalmi trendek következtében Badacsony szálláskihasználtsága nagyon kitett a leginkább ár-érzékeny célcsoportok fizetőképesség változásának. Ezzel egyidejűleg a település ma nem tudja kihasználni az egyre inkább minőségi szálláshelyeket kereső, Badacsony kiemelkedően értékes természeti, borvidéki és kulturális értékei iránt nyitott, magas fizetőképességű célcsoportok válság éveiben is meglévő relatív magas fizetőképességű keresletét.

A magas költséget és intenzív szezonalitást jelentő tömegturizmus tehát alacsony jövedelmezőséggel társult – ellenben több, a fejlesztés terén korábban lépéskényszerbe került idegenforgalmi desztinációkkal (településekkel). Az igények, kereslet és jövedelmezőség ilyen értelmű csökkenése miatt a magasabb minőséget szolgáltatató vendéglátóhelyek és szórakozó helyek is küzdenek a megélhetéssel, vagy már bezártak, illetve a lakosság is alacsonyabb minőségű szolgáltatásokkal, programokkal találkozik, annak minden negatív hatásával együtt.

Badacsony az egyik legismertebb - fehérboros - borvidék központja. A borászati üzemek között kiemelendő a Varga pincészet, amelynek komoly piaci versenyben kell, akár az olcsó import borokkal is felvennie a harcot, emiatt alacsony felvásárlási árat kínál a helyi szőlőtermelők számára, ugyanakkor a legnagyobb helyi foglalkoztató, egyben a település egyik jelentős márkahordozója is. A kisebb, de már borászati üzem méretet elérő termelők nagy része - Badacsony turisztikai erejét felhasználva - helyben értékesíti a készletét. Számukra a ma ide érkező vendégek alacsony fizetőképessége komoly korlátja jövedelmezőségük javulásának. Újabban erősödőben vannak azok a borászatok, amelyek minőségi boraikkal az egyre erősödő létszámú és aktivitású borértő, igényes célcsoportot kívánták megtalálni – sikerrel. Ezen borászatok készleteiket többnyire szaküzleteken, borkereskedéseken keresztül, de még mindig elsősorban helyben értékesítik. Ezen pincészetek folyamatosan fejlődnek, úgy számukat, mint gazdasági erejüket, boraik minőségét tekintve, ami biztató a település vonzereje, de márkanéve számára is – közvetve így jelentősen hozzájárulva a település fejlődéséhez.

A további tervezési dokumentumoknak a település két húzóágazatának a turizmusnak és a borászatoknak a gazdasági megerősödését szükséges támogatnia, továbbá hasonló jelentősége van alacsony szezonális alternatív iparágak bevonásának is.

Környezeti adatok

Badacsonytomaj tájképi értékei:

- a) természetes domborzat, felszíni terepadottságok,
- b) a szőlőhegyi táj alkotóelemei
 - szőlőültetvények, parcellák - borházak, présházak
 - bazaltkővel burkolt utak
 - jellegzetes támfalak, kőbástyák
- c) vízparti nádasok
- d) erdők
- e) egyedi fák, facsoportok, útmenti fasorok.

A tájkép védelme egy ilyen páratlan adottságokkal rendelkező település esetén, mint Badacsonytomaj kiemelt jelentőséggel bír. A hegyek, szőlőhegyek településképe mellett igen fontos a parti nádasok, rétek, az ōrsi és a Badacsony hegy közötti mezőgazdasági területek védelme. Ezért a külterületre vonatkozó jelenlegi szabályozási terv tájképi, valamint vízminőség védelmi (kerek szigeti rétek) szempontból ezen területek beépítését nem javasolja, a nádasok, rétek feltöltését pedig megtiltja. A táj karakterének megőrzése érdekében a szőlőtermeléshez kötődő egyéb értékeket: a jellegzetes bazalt támfalakat, utakat és régi borházakat, prэшázakat helyi védelemre javasolja.

A bazaltbányászat okozta tájsebek helyreállítási munkái már a bánya bezárása után megkezdődtek. A terep elegyengetése után főleg feketefenyőt telepítettek a területre, mert ez a faj szélsőségesen száraz, elégtelen vízháztartású talajon is megél. A bányameddő kőtörmelék-lejtőit is hasonló módon igyekeztek "megfogni", de a csaknem függőleges, rendkívül magas fejtési falakkal nem tudtak megbirkózni. Szerencsére nem dózerolták lejtőkre, így érvényesülhet napjaink földtani természetvédelmi szemlélete. A természet - ha a maga lassú módján is, de jobban végzi el a helyreállítást. A természetes növényzet szukcessziója még a legmeredekebb sziklafalakon is rövidesen megindul. A bányák bezárása óta eltelt évtizedek alatt a legtöbb itt őshonos sziklai növény megfelelő élőhelyet talált a bányafalakon. Fontos megjegyezni, hogy e falak a geológiai ismeretterjesztés szolgálatába is állíthatók, hiszen itt fedetlenül tanulmányozhatjuk a Badacsony földtani felépítését, kialakulásának évmilliók történetét.

A bazaltbánya mellett, tájrehabilitáció keretében megtörtént a Petőfi utcai homokbánya rekultiválása is. Ugyancsak tájrehabilitációs céllal történt meg 2000-ben a Nádastó rekonstrukciója.

Badacsonytomaj területén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága végzi a természetvédelmi hatósági tevékenységet, munkatársaik az önkormányzattal együttműködve rendkívül sokat tesznek a település kiemelkedő természetvédelmi értékeinek bemutatása és megóvása érdekében. A természet és tájvédelmi célok érvényre juttatását a Nemzeti Park Igazgatósága az építési, engedélyeztetési eljárásokban szakhatósági állásfoglalásokon keresztül biztosítja.

A Badacsony-hegy védelme érdekében a védett területeken fogantatosított előírások szigorúbbak a Balaton-törvényben megköveteltekénél, melynek hatására a külterületeken 4 éve nem adtak ki építési engedélyt. A településrendezési tervben 10 000 m²-ben rögzítették a legkisebb telekméretet, melynek 90 %-án szőlőt kell termesztetni. Ennek felülvizsgálatára több kérelem érkezett be a koncepció készítésekor.

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

A részletes megalapozó vizsgálat és a fenti összefüggések és célok mentén az alábbi javaslatok fogalmazódtak meg a műszaki infrastruktúrát érintően:

1. Az országos úthálózati tervezéssel összhangban a 71-es főút tervezett elkerülő útvonalának nyomvonalát a településszerkezeti tervekben szerepeltetni szükséges. Az elkerülő út megépítésével a település központját terhelő közlekedési problémák nagy része enyhül, illetve könnyebben kezelhetővé válik (jelenlegi szakasz főút jellegéből adódó fejlesztési korlátozások feloldódnak.) Ez az elkerülő út a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet Szabályozási tervében is szerepel, ami tulajdonképpen a meglévő országos mellékutak felbővítését, korszerűsítését jelentik.
2. A településen belüli útvonalak közül egyik kritikus elem a Római út több funkciós használata. A kerékpáros közlekedésre alternatív útvonalak kijelölése és újak nyomvonalának megjelölése szükséges. A gépjármű terhelést forgalomtechnikai eszközök segítségével a 71-es főútvonalra javasolt irányítani, a 3 meglévő átkötő út-kapcsolat megerősítésével.
3. További kritikus elem a Badacsony központjából a Kisfaludy-házig vezető útszakasz, amely a kirándulók egyik fő közlekedési útvonala is. Ez az útszakasz jelenleg az egyetlen lehetősége a hegyen található településrész gépjárművel történő megközelítésének. Javasolt alternatív útvonalak kijelölése: gyalogos közlekedésre a meglévő megközelítő úton, az úttal párhuzamosan új gépkocsival is járható kiváltó nyomvonallal. Természetesen a gépkocsi közlekedést csak nagyon korlátozott módon szabad felvezetni a hegyre, mert a Kisfaludy ház környékén korlátozott a lehetőség parkoló kialakítására.
4. Közlekedési tervezés során a tervezett Badacsony-Fonyód komp beruházás vonatkozó részeit figyelembe szükséges venni.
5. Badacsony városrészben a móló és a rendezvénypark között a 71-esen való gyalogos átkelés a kritikus pontja a terület további fejlesztéseinek, így a problémára megnyugtató választ szükséges találni.

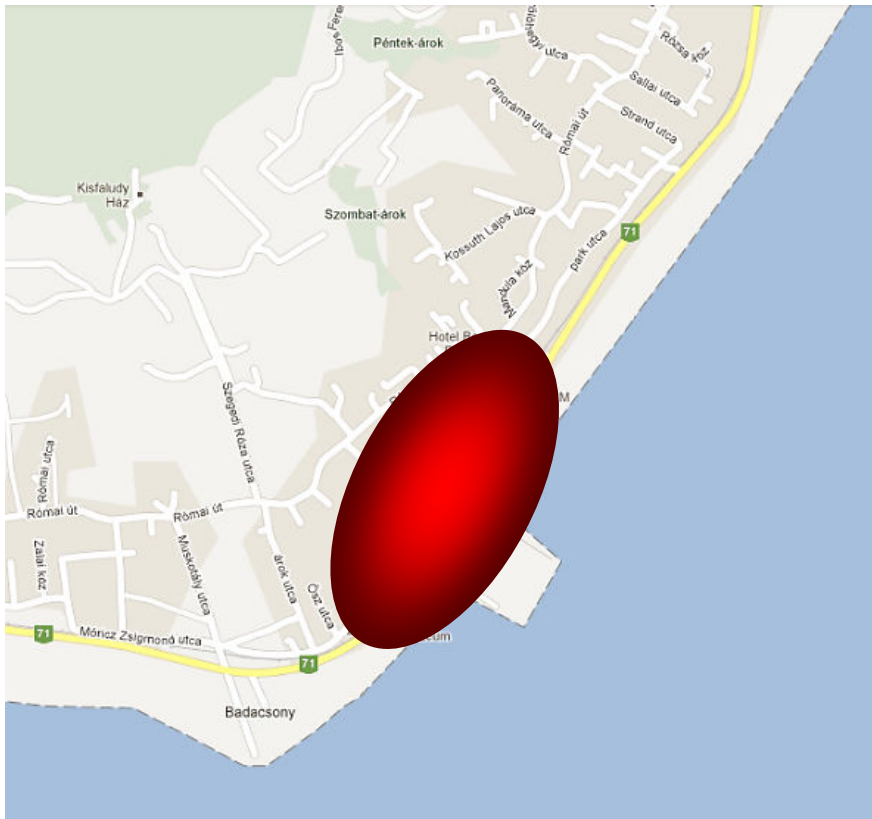
6. Badacsony és Tomaj városrészek központjaiban is kritikus a parkolási helyzet, melynek megoldására 500m-es körzeten belül parkolók kijelölése javasolt.
7. Badacsonyörsi városrész gyalogos és kerékpáros összeköttetését Tomaj városrészszel meg kell erősíteni: mind az útvonal, mind a közvilágítás tekintetében.
8. Badacsonyörsi városrészen a korábbi kemping területének közúti csatlakozásának tisztázása szükséges a műszaki terveken.
9. Az átdolgozás alatt álló Vízpartrehabilitációs Tervvel összhangban meg kell vizsgálni a lehetőségét egy parti sétány kialakításának a badacsonyi móló és a tomaji strand között (ez egyben tanösvény is lehet).
10. A horgász csónakok kikötésének rövidtávú rendezése mellett, kishajó-csónak kikötő létesítésének a lehetőségét javasolt biztosítani a tervekben. Erre alkalmas terület lehet a korábbi Bányász-strand területe, illetve Badacsonyörsön a Fűzfa utca vonalában jelenleg is jelölt terület.
11. A tervezett kerékpárút nyomvonal mentén kerékpárkölcsonzó hálózat tagjainak helyét javasolt megjelölni.
12. A csapadékvíz elvezetés hiányosságaira lakossági észrevétel érkezett, melyet megvizsgálni szükséges.
13. Az ivóvízellátás kiépített, ugyanakkor egyes területeken problémát jelent a hatósági előírások szerinti tűzcsapok biztosítása a vezetékek kapacitása miatt.
14. A szennyvíz hálózat fejlesztését a korábbi tervek szerint folytatni szükséges. Ezen belül rendezni szükséges az üdülők és a Tóti úti ipartelep szennyvízkezelését.
15. Meg kell vizsgálni a településszerkezeti tervekben további iparterületek kijelölésének lehetőségét új helyszín(eket) kell keresni.
16. Azoknál a külterületi ingatlanoknál, ahol a jelenlegi beépítési környezet, illetve a tájképi védelem nem indokolja a 10 000 m²-es beépítési korlátot, felülvizsgálat szükséges.

Beavatkozási terület, akcióterületek

A településen az alábbi beavatkozási területeket lehet lehatárolni:

1. Badacsony kapuja – akcióterület

Badacsony móló – alsó bazársor – felső bazársor – borozósor – park – Tourinform terület

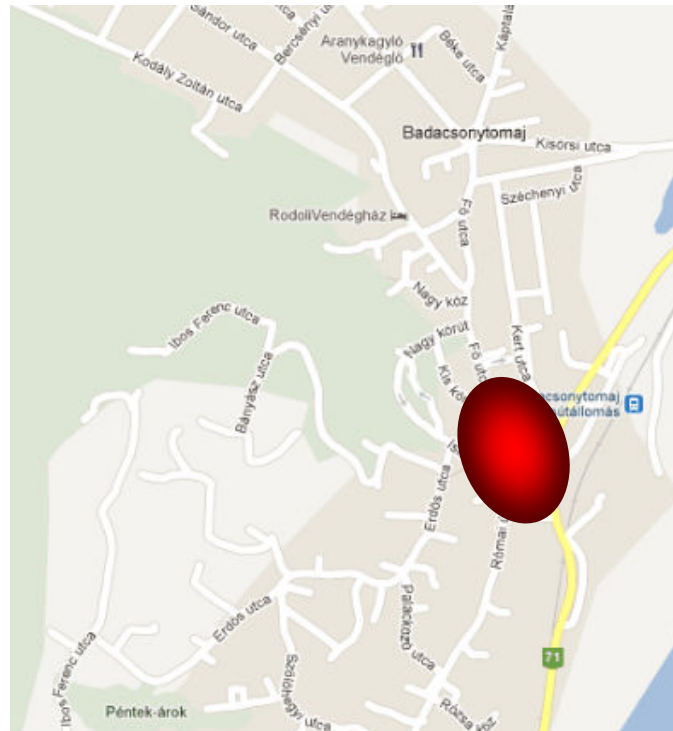


Fejlesztésre szorul a terület teljes arculati megjelenése. A móló környezetének rendezése, az alsó bazársor és a strandbejárat arculatának javítása, szükséges lenne egy partisétány, egy korzó kialakítása.

Ez a terület, amely jelenleg meghatározza Badacsony arculatát. Kereskedelmi és szolgáltatói központ, az Egry József Emlékmúzeummal kulturális vonzereje is van. Közepén a rendezvény park szerepének megerősítése illetve, az azt körbevevő tér funkcionális felülvizsgálata szükséges.

2. Badacsonytomaj Fő tér – akcióterület

Római út – Balaton utca – Fő utca kereszteződése, a bazalt templom előtti tér



A terület alkalmas egy városi központ kialakítására, amelyhez a közúti forgalom korlátozására, csillapítására lenne szükség, illetve a tér használat szabályozására. Így a tér alkalmas kisebb rendezvények helyszínének, különleges atmoszférát ad neki a templom épülete, kialakítható egy magas színvonalú városközpont.

Funkciók újragondolása szükséges a területet érintően a kisvárosi fő tér minden funkcióját tekintve: szolgáltató, vendéglátó funkciók erősítése, a kulturális hasznosítás megteremtése.

3. Badacsonyi Téma út – akcióterület

Badacsony központ – Kisfaludy ház – Badacsonytomaj központját összekötő útszakasz



Az útvonal Badacsony „ütőere” – összeköti Badacsony-kapuját a város Fő-terével, a mólót a kilátó pontokkal, a Balatont a boros pincékkel.

A terület jelenleg számos problémával küzd – szezonban és azon kívül is egymást kerülgetik a kerékpárosok, gyalogosok és autósok, számos balesetveszélyes helyzetet okozva ezzel. Az útvonal arculata zavaros, „vizuális környezetszennyezéssel” terhelt – sok molinó, reklámtábla, zászlók és mindenféle megállító-tábla zavarja a táji-, természeti egységet.

A lehetőség adott, hogy ezt a kiemelt forgalmú út adottságait a település kihasználja: egységesíteni kell az arculatát az útnak, szabályozni a táblázást, ahol lehet a gyalogos és gépjármű forgalmat elválasztani egymástól.

3.3. Az örökségi értékek és a védettség, javaslatok az örökség védelmére

Nyilvántartott régészeti lelőhely által érintett helyrajzi számok:

R 1: 038/11, 038/22, 064/3,

R 2: 15/2, 17/1, 17/2, 18, 19, 20, 21 22/1, 22/2, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 28, 29, 30, 31, 32,

33, 34/1, 34/2, 34/3, 35, 36/1, 36/2, 37 út, 38 út, 44/1, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 62, 63, 64, 65

út, 66, 67, 68, 69, 82 út, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97 út, 98, 99, 100,

101 árok, 102/1, 102/2, 105, 106/1, 106/2, 107, 542 út, 642 út, 701/4, 704, 705, 706, 707,

708, 709, 710, 732/2, 733, 735, 736 út, 737, 739, 740, 741, 996 út,

R 3: 02/4, 02/6 árok, 02/16, 02/25, 02/27, 1376, 1377, 1378, 1379, 1399, 1400, 1401,

R 4: 1712/1, 1713, 1714/1, 1741/2, 1715, 1716, 2056/5, 2056/5, 2056/6, 2056/18, 2057 út,

R 5: 2613, 2614, 2615, 1616 út, 2617, 2618, 2619, 2620, 2627 út, 2628, 2629, 0237/23,

0237/54, 0237/55,

R 6: 0121/55, 0121/57, 0121/58, 0121/61, 0121/62, 0121/64, 0121/65, 0121/66, 0121/67,

R 7: 021/2, 021/12, 021/13,

R 8: 038/22,

R 9: 038/22,

R 10: (fokozottan védett régészeti lelőhely) 2488, 2932, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938,

2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952,

2953, 2954, 2955 és 0197/2.

R 11: 02/1 út, 012/32, 041/18, 041/39,

R 12: 012/22, 012/23, 012/24, 015 árok, 016 út, 017/1, 017/2, 017/3, 021/2, 021/5 út,

021/9.

Műemléki épületek (hrsz.):

1. 028/9,

2. 035/26,

3. 039/11,

4. 039/18,

5. 054/8,

6. 1582,

7. 017/1,2,

8. 012/21,

9. 1407/1,

10. 041/15,

11. 899/3,

12. 878,

13. 828,

14. 570,

15. 1843,

16. 043/68,

17. 023/12,

18. 642,

19. 705,

20. 542/4,

21. 1334,

22. 028/2,

23. 038/22,

24. 701/4,

25. 043/66,

26. 039/1,

27. 5094,

28. 041/1

Helyi védettségre javasolt épületek

(a KÖH által helyszíni bejárással felülvizsgált a VÁTI által 2000-ben elkészült értékvizsgálat listája).

Badacsonytomaj:

Hrsz: 171/1 (Római u. 16, Lakóház, 19. század közepe, timpanonos rizalitú udvari homlokzattal),

Hrsz: 766, 767 (Római u. 33 és 35. között az öntöttvas kereszt),

Hrsz.: 118/5 (Lakóház, 19. század első fele, falumúzeum.),

Hrsz: 133 (Lakóház 19. századi kapu és melléképület),

Hrsz: 247/1 (Kőfal, 19. század),

Hrsz: 247/2 (Kőfal, 19. század),

Hrsz: 248 (Kőfal, 19. század),

Hrsz.: 533, 534, 535 (Lakóház, 19. század első fele),

Hrsz: 551 (Petőfi u. 2. Lakóház, 19. század),

Hrsz: 560 (Petőfi u. Lakóház, 19. század),

Hrsz: 562 (Lakóház, 19. század eleje),

Hrsz: 571 (Lakóház és gazdasági épület, 19. század eleje),

Hrsz: 599 (Petőfi u. 1. Lakóház, 19. század, kapupillérek),

Hrsz: 610 (Nagykörút 55. Lakóház, 20. század első fele, melléképület, 19. század),

Hrsz: 622 (Nagykörút. Lakóház, 19. század),

Hrsz: 647 (Kiskörút. Lakóház és gazdasági épület, 19. század első fele)!,

Hrsz: 657, (Kiskörút. Lakóház, 19. század),

Hrsz: 695 (Kiskörút 4. Lakóház, 19. század.)!,

Hrsz: 728 (Erdős u. Lakóház, 19. század.),

Hrsz: 729 (Erdős u. Lakóház, 19. század.),

Hrsz: 760, 761 (Római u. 23, 25. Lakóház, 19. század.),

Hrsz: 772 (Római u. Villaépület, 19. század vége.),

Hrsz: 789 (Római u. Pince-présház, 19. század eleje),
Hrsz: 789 sarkán (Római u. Nepomuki Szent János-szobor 1925-ből),
Hrsz: 790 (Római u. Kora eklektikus utcai épületszárny, 19. század középső harmada),
Hrsz: 853 (Lakóház, 19. század.),
Hrsz: 873 (Szent Donát-kápolna, neogótikus),
Hrsz: 881 sarkán (kereszt 1849-ből),
Hrsz: 907, 908 (Panoráma u. 5. Villaépület fatornáccal. 19. század vége.),
Hrsz: 911/1 (Kétszintes pince-présház. 19. század második fele)
Hrsz: 925/4 (Kossuth u. 1. Villaépület fatornáccal. 19. század vége.),
Hrsz: 934/8 (Római u. 117. Villaépület. 19. század vége.),
Hrsz: 954/7 (Kossuth u. 14. Lakóépület fatornáccal. 19. század),
Hrsz: 980 (Villaépület. 19. század vége.),
Hrsz: 989 (Római u. 149. Villaépület. 19. század vége.),
Hrsz: 990 (Villaépület. 19. század vége.),
Hrsz: 1007(Lakóház, 19. század.),
Hrsz: 1121/1 (Villaépület. 19. század vége.),
Hrsz: 1133 (Füge u. Villaépület. 19. század vége, erősen felújítva.),
Hrsz: 1199 (Római u. 132. Villaépület. 19. század vége.),
Hrsz: 1309 (Villaépület. 19. század vége.),
Hrsz: 1317/1, 1317/2, (Présház-pince, 19. század),
Hrsz: 1393/1, 1393/2 (Harsona köz 7. Lakóépület fatornáccal. 19. század),
Hrsz: 1431, 1445 (Rizling u. 5. Lakóépület háromszlopos tornáccal. 19. század),
Hrsz: 2381/1 (Erdős u. 21. Lakóépület, 19. század vége.),
Hrsz: 03/16 (Villaépület. 19. század vége),
Hrsz: 012/3 (Lakóház, 19. század eleje.),
Hrsz: 012/27 (Lakóépület, 19. század),
Hrsz: 012/32 (Badacsonyi u. 165. Emeletes kúria, 19. század közepe),
Hrsz: 017/27 (Lakóépület fatornáccal. 19. század),

Hrsz: 021/11 (Szent Anna-kápolna, 1789),
Hrsz: 023/3 (Villaépület. 19. század vége, erősen felújítva.),
Hrsz: 023/15 (Római u. Gazdasági épület),
Hrsz: 025/5 (Lakóépület. 19. század vége, erősen felújítva.),
Hrsz: 025/7 (Lakó- és gazdasági épület, csárda. 19. század),
Hrsz: 038/14, 038/15, 038/17, 038/18, 038/19 (Bányásztelep, 20. század eleje)
Hrsz: 041/13 (Melléképület. 19. század),
Hrsz: 043/28, (Lakóépület. 19. század),
Hrsz: 046/11 (Szőlőhegyi u. 9. Lakó- és gazdasági épület. 19. század.),
Hrsz: 049/9 (Présház-pince, 19. század),
Hrsz: 049/20 (Lakóépület. 19. század),
Hrsz: 051/11 (Kétszintes présház-pince romja. 19. század, a 20. század elején felújítva),
Hrsz: 051/20 (Villaépület, 20. század első fele),
Hrsz: 051/21 (Présház-pince, 19. század, erősen felújítva),
Hrsz: 054/1 (Villaépület. 19. század vége),
Hrsz: 054/12 (Radnóti u. 5. Villaépület. 19. század vége.),
Hrsz: 056/24, (Kétszintes présház-pince, 19. század eleje, a 20. század elején felújítva)
Hrsz: 056/29 (Ibos Ferenc u. Gazdasági épület, 19. század),
Hrsz: 061/2 (Présház-pince. 19. század)
Hrsz: 063/11 (Gazdasági épületek. 19. század),
Hrsz: 099 (Kúria, 1904, tervezés, kivitelezés: Molnár Endre és Morandini Tamás hercegi építészek).

Kisörs:

Hrsz: 1795 (Présház-pince, 19. század),
Hrsz: 1854 (Villaépület. 19. század vége),
Hrsz: 1890/9 (Kisörshegyi u. Lakó- és gazdasági épület. 1873),
Hrsz: 1902 (Kisörshegyi u. Villaépület. 19. század vége),
Hrsz: 1931/4 (Rizling u. Villaépület. 19. század vége, 20. század eleje.),
Hrsz: 2055, 2056/16, 2056/17, 2056/18 (Szőlő u. 3. Lakóépület, 19. század közepe),

Hrsz: 2551 (sarkán a kereszt 1927-ből),
Hrsz: 2714 (Lakóépület. 19. század),
Hrsz: 2723, (Lakóépület. 19. század),
Hrsz: 2725 (Présház-pince. 20. század eleje),
Hrsz: 0237/34 (Udvardy Mária keresztje 1922-ből),
Hrsz: 0237/38 ((Lakóépület. 19. század vége),
Hrsz: 0247/1 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század)
Hrsz: 0248/1 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század)!,
Hrsz: 0248/17 (Lakó- és gazdasági épület romja. 19. század),
Hrsz: 0249/16 (Villaépület. 19. század vége),
Hrsz: 0249/24 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század),
Hrsz: 0251/11 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század),
Hrsz: 0256/41 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század),
Hrsz: 0256/41 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század),
Hrsz: 0263/1 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század).

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A célok elérését szolgáló nem beruházási jellegű önkormányzati tevékenységek

Az önkormányzat alkalmazhat olyan eszközöket, amelyek segítik, támogatják a fejlesztési célok elérését.

Ide tartozhatnak pl.:

- Szabályozási tevékenységek
- A „tervaku” (Településfejlesztési Megállapodás/Szerződés)
- Városmarketing célú tevékenységek (pl. marketing stratégia elkészítése, marketingkommunikáció), a magánbefektetők bevonása, a lehetséges, kölcsönösen eredményes partneri együttműködések kialakítása érdekében, valamint hogy a létesítmények kihasználtsága növekedjen, a fejlesztési eredmények ismertebbé váljanak, a város által tervezett programok minél nagyobb vonzerővel bírjanak.
- Helyi adókedvezmények, építési illeték kedvezmények biztosítása bizonyos esetekben a magántőke mobilizálása érdekében.

A koncepció megvalósításával kapcsolatos szervezeti elvárások

A településfejlesztési koncepció megvalósítása olyan szervezeti működést kíván meg a várostól, amely biztosítja egyrészt a koncepció egészének folyamatos karbantartását, az elért eredmények visszacsatolását a stratégia tervezési folyamatába („stratégiai menedzsment”), másrészt pedig biztosítja a koncepció által kijelölt akcióterületi alapú fejlesztések professzionális és hatékony megvalósítását („operatív menedzsment”). A projektmenedzsment általános kategóriái szerint csoportosítva tehát: a stratégiai menedzsment a „hatások” érvényesüléséért, míg az operatív menedzsment az eredményekért (mind a közvetlen, „outputok”, mind a tényleges eredmények) visel felelősséget.

Az eredmények visszacsatolása a program nyomonkövetéséből („monitoring”) származó adatok alapján történik.

A stratégiai menedzsment fő feladatai:

- A koncepció megvalósulásának folyamatos nyomonkövetése, értékelése. Ennek keretében az elhatározott fejlesztések megvalósulásának nyomon követése, azok elvárt eredményeinek és hatásainak értékelése, az IVS által kitűzött célok teljesülésének figyelemmel kísérése.
- A városfejlesztés társadalmi, gazdasági és szabályozási környezete változásának figyelemmel kísérése, a külső feltételrendszer változásainak a stratégiai célokra és eszközökre gyakorolt hatásainak elemzése, értékelése.
- A városi társadalom és gazdaság igényeinek és lehetőségeinek feltárása, azok változásainak beépítése a koncepció cél- és eszközrendszerébe.

A stratégiai és operatív menedzsment feladatainak tiszta szétválasztása alapvető fontosságú a felelőségek egyértelműsítése érdekében. Az operatív menedzselést végző szervezet vagy szervezeti egység (pl. a városfejlesztő társaság) adatokat szolgáltat az általa elvégzett fejlesztésekkel kapcsolatban, de az ebből levonandó, a stratégiát érintő következtetésekből, döntésekből csak tanácsadó és véleményező szerepe van. Az operatív menedzsment céljainak meghatározása és eredményeinek értékelése a stratégiai menedzsment feladatok körébe tartozik.

A stratégia menedzselése megkívánja a stratégia által érintettek véleményének megismerését. Ez a legtöbb esetben a gyakorlatban a stratégia, a koncepció elkészítése során kialakított partneri együttműködések továbbvitelét jelenti, de természetesen nem kizárt új partnerek bevonása sem.

A stratégia menedzsment szervezete a fentiek alapján nem választható el a város önkormányzatának szervezeti rendszerétől. A feladatok az önkormányzati hivatal szakapparátusának újszerűen szoros együttműködését igénylik. Célszerű az együttműködést a hivatal szervezetében intézményesíteni, pl. stratégiai munkacsoport felállításával az érdekelt szakmai szervezeti egységek részvételével vagy erős adminisztratív koordinációs jogosultsággal célszerű felruházni a városfejlesztési vagy vagyongazdálkodási egységeket. Célszerű egyértelműen szabályozni, hogy hogyan történik a hivatali együttműködés, továbbá hogy melyik önkormányzati bizottság kompetenciájába tartozik a városfejlesztési irányok meghatározása és hogy a bizottság munkáját az adminisztratív szervezet mely egysége, irodája segíti.

Célszerű intézményesíteni a partnerség megnyilvánulási fórumait is. Megfontolásra érdemes formális városi „partnerségi fórum” létrehozása és a hivatal általi működtetése, ahol a stratégiában érdekelt civil, vállalkozói csoportok is kinyilváníthatják véleményüket. A fórum által tárgyalt szakmai anyagok

előkészítését (előterjesztését) célszerűen az önkormányzat stratégiai menedzsmenttel megbízott részlege készíti elő.

Javasolt, hogy a fórum elnöki tisztségét vezető városi politikus (akár a polgármester, az alpolgármester vagy a fejlesztési bizottság elnöke) lássa el. A fórum stratégiai döntésekben segíti a városvezetést, ezért javasolt az évenkénti legalább egyszeri – legfeljebb kétszeri -ülésezés, ennek kapcsán a koncepció egészének és a kulcsfontosságú fejlesztések megvalósulásának áttekintése.

Fontos annak hangsúlyozása, hogy a stratégiai döntéseket a város vezetése hozza meg, a „partnerségi fórum” szerepe az, hogy ezen döntésekhez információt szolgáltatson, igényeket, szándékokat tudatosítson, javaslatokat tegyen.¹

Településközi koordináció

TDM szervezet

A turisztikai szereplők térségi együttműködésének intézményesült és támogatott formája a Turisztikai Desztinációs Menedzsment Szervezetek. A badacsonyi szervezet esetében az egyik fő támogatója Badacsonytomaj Város Önkormányzata. Az eredményes működéshez elengedhetetlen, hogy a város és a szervezet közösen tudjon gondolkodni, a turisztikai ágazatot érintően a város a stratégiai, míg a TDM szervezet az operatív menedzsment feladatokat ellássa.

Borvidéki Hegyközségi Tanács

Feladata a szakmai területek összehangolása, érdekvédelem, tanácsadás, tulajdonvédelem, hatósági feladatok. A hegyközség legfontosabb feladata a terület arculatának kialakítása, az eredet- és a minőségvédelem. Szabályozza a szőlőtelepítés terméshelyeit, a fajtákat és egyéb előírásokat alkot.

A hegyközség választott operatív feje a hegybíró. Ő adja ki a származási igazolást a megtermelt bormennyiségekről, amelynek alapján a bor eredete ellenőrizhető. A Hegyközségek Nemzeti Tanácsa egyben terméktanács is, amely a borágazattal kapcsolatban jogosult tárgyalásokat folytatni a kormánnyal.

¹ VÁROSFEJLESZTÉSI KÉZIKÖNYV, 2009. NEMZETI FEJLESZTÉSI ÉS GAZDASÁGI MINISZTERIUM TERÜLETFEJLESZTÉSÉRT ÉS ÉPÍTÉSÜGYÉRT FELELŐS SZAKÁLLAMTITKÁRSÁG

Ingatlangazdálkodási koncepció

A településfejlesztési koncepció mellett kidolgozandó egy ún. ingatlangazdálkodási koncepció. Az önkormányzat a vagyongazdálkodási rendeletéhez igazított ingatlangazdálkodási koncepcióban megfogalmazza, hogy a fejlesztések érdekében az akcióterületeken lévő ingatlantulajdonát milyen módon kívánja hasznosítani, azaz mi az értékesíthető és a fejlesztési célok szolgálatába állítandó ingatlanvagyon, és mely az, amelyet hosszú távon önkormányzati tulajdonban és kezelésben kíván az önkormányzat tartani. A koncepció összhangban kell, hogy legyen a településfejlesztési koncepció céljaival és a illeszkedjen annak megvalósítási eszközrendszeréhez.

Az ingatlangazdálkodási koncepció elsődleges célja, hogy megalapozza az önkormányzati tulajdonban levő forgalomképes ingatlanok stratégiai ingatlangazdálkodás keretében történő hasznosítását. Fontos azonban, hogy forgalomképtelen ingatlanjai esetében is felmérje a város, hogy azok hogyan állíthatóak a városfejlesztő célok szolgálatába.

A fentiek érdekében a koncepcióban a város:

- Megtervezi az akcióterületeken lévő tulajdonában levő forgalomképes ingatlanok optimális hasznosításának módját (eladás, csere, közös hasznosítás, fejlesztést követő értékesítés, stb.)
- Megtervezi esetleges ingatlanvásárlások mértékét, módját és a későbbi hasznosítás vagy értékesítés módját, feltételeit
- Felvázolja, hogy az akcióterülethez kapcsolódó forgalomképtelen ingatlanokon milyen jelentősebb fejlesztéseket kíván eszközölni, melyek hatással vannak a rehabilitációs tevékenységekre.

A fejlesztéseket akadályozó bonyolult vegyes (tisztázatlan) tulajdonviszonyok esetén különösen fontos, hogy az önkormányzat megtervezzék, hogy milyen lépéseket kíván tenni a tulajdonviszonyok rendezéséért.

4.2. Javaslát a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

Ahhoz, hogy a településfejlesztési koncepció megvalósulása figyelemmel kísérhető legyen, a célrendszerhez számszerűsített mutatók hozzárendelése szükséges. A számszerűsített mutatók értékének mérése az „operatív menedzsment” feladata.

Prioritás	Célok	Számszerűsített mutatók
1. Turizmus jövedelemtermelő képességének és munkahelyteremtő hatásának növelése	1.1 Magasra pozícionált termékek és szolgáltatások kialakítása Badacsonyban	Új szolgáltatás csomagok (db/év)
		Új programok (db/év)
	1.2 Szállóvendégek számának növelése	Vendégéjszakák számának növekedése (%/év)
		Minősített magán szálláshelyek (db/év)
	1.3 Az itt tartózkodási idő növelése	Magas minőségű szálláshelyek számának változása (db/év)
		Jelen lévő szolgáltatók szolgáltatásainak bővülése (szolgáltatás/év)
		Elő- és utószezoni kulcsprojektek megvalósítása (e Ft/év)

Prioritás	Célok	Számszerűsített mutatók
		Attrakció fejlesztés (e Ft/év)
	1.4 Szezon meghosszabbítása	Elő és/vagy utószezoni rendezvények látogatottsága (fő/év)
		Közösségi terek éves kihasználtsága (%/év)
2. Szőlészet és borászat valódi húzóágazattá fejlesztése	2.1 Szőlőterületek nagyságának és minőségének növelése	Művelt szőlőültetvények nagysága (ha/év)
	2.2 Szőlészetek és borászatok fejlődésének elősegítése	Működő borászatok száma (db/év)
		Ágazatban foglalkoztatottak száma (fő/év)
	2.3 Szőlészet és borászat jobb beágyazása a helyi társadalomba	Ágazathoz kötődő kommunikációs programok (db/év)
		Ágazat szerepét jelképező műalkotás (db)

Prioritás	Célok	Számszerűsített mutatók
3. Termelő és szolgáltató gazdasági szektor megerősítése, helyi gazdaság diverzifikálása	3.1 Helyi vállalkozások megerősítése	Vállalkozásfejlesztési források által indukált beruházások értéke (e Ft/év)
		Helyi vállalkozások által végrehajtott beruházások (e Ft/év)
		Új befektetők által végrehajtott beruházások (e Ft/év)
	3.2 Új befektetők és befektetések bevonása	Látogatók száma (fő/év)
		Turisztikai ágazat éves bevétele (e Ft/év)
		Foglalkoztatottak számának növekedése (fő/év)
3.3 Vonzó befektetési és üzleti környezet létrehozása	Beruházások száma (db/év)	
4. Társadalom gazdasági erejének növelése	4.1 Demográfiai folyamatok megfordítása	Identitás erősítő akciók száma (db/év)
		Lakosság korfájában a fiatalok arányának változása (%/év)
		Fiatalok közösségi rendezvényei (db/év)

Prioritás	Célok	Számszerűsített mutatók
	<p>4.2 Kulturális szellemi bázis megerősítése</p> <p>4.3 Foglalkoztatási szerkezet javítása</p>	<p>Családi rendezvények, programok (db/év)</p> <p>Kulturális programokon részt vevők száma (fő/év)</p> <p>Badacsonnyal kapcsolatos művészeti alkotások száma (db/év)</p> <p>Álláskeresők száma (fő/év)</p> <p>Szociális foglalkoztatási projekt (db/év)</p> <p>Önkéntes akciók száma (db/év)</p>
<p>Környezettudatos, fenntartható településsé válás - integrált horizontális prioritás</p>	<p>Valamennyi fejlesztés során az energiahatékonyság és megújulók alkalmazásának érvényesítése</p> <p>A fejlesztések során a hosszú távú táj és természetmegőrzési szempontok érvényesítése</p>	<p>Energiahatékonysági beruházások száma (db/év)</p> <p>Energia megtakarítás az intézményekben (GJ/év)</p> <p>Megújuló energia felhasználása az intézményekben (GJ/év)</p> <p>Természetvédelmi célú beruházások (e Ft/év)</p>

Prioritás	Célok	Számszerűsített mutatók		
	Klímvédelmi szempontok érvényesítése az épített örökség és a területhasználat során	Települési	Local	Agenda
		2000 kidolgozása		

A településfejlesztési koncepció monitoring feladataira célszerűen évenként kerül sor, kapcsolódva az egyes akcióterületi fejlesztések éves értékeléséhez. Az áttekintés során megállapításra kerülnek a fejlesztés „kimeneti (output)” és „eredmény” jellegű indikátorainak értékei, ezek alapján értékelésre kerül a célok irányába történő előrelépés mértéke. Az áttekintés során az alábbi lényeges forrásokból származó további információ felhasználása is ajánlott:

- A „partnerségi fórum” véleménye, visszajelzései
- Elkészült ágazati stratégiák vagy nagyobb léptékű területi tervek hatása
- Szabályozási és gazdálkodási környezet változása
- Egyéb, nagyobb léptékű fejlesztések elkészülte, esetlegesen tervezett fejlesztések elmaradása

Szükség esetén az önkormányzat – a stratégiai menedzsment funkciójában - korigálhatja a stratégiát az elért eredmények és a külső környezet esetleges változásainak megfelelően. Az éves áttekintés kizárólag kisebb korrekciók végrehajtására szolgál. A korrekciókat, beleértve a korrekciót kiváltó okokat, megfontolásokat rögzíteni kell és nyilvánossá kell tenni. Célszerű az Önkormányzat Hivatala által elkészített módosítás megtárgyalása a „Partnerségi Fórum” keretében, majd ezt követően az Önkormányzat döntési rendszerében (Bizottság ill. Közgyűlés) történő elfogadása.

Új Önkormányzati Gazdasági Program készítéséhez kapcsolódóan a településfejlesztési koncepció célrendszerét, beavatkozási logikáját is célszerű áttekinteni, a két dokumentumot egymással összhangban tervezni.

Részletesebb, a helyzetelemzést, a stratégiai célokat és beavatkozásokat érintő aktualizálásra, felülvizsgálatra – ha lényeges változás nem történik a külső környezetben – általában 5-7 évente van szükség. Ezen alkalmakkor célszerű a településfejlesztési koncepció „hatás” jellegű indikátorai értékének figyelembe vétele, az elért eredmények ezek alapján történő értékelése.