



BALATONLELLE VÁROS

Településfejlesztési Konceptiója

Egyeztetet tervezet, előterjesztésre

MKM-Multilateral Kft. – DRO Studio Szolgáltató és Tanácsadó Bt.

Budapest, 2018. július hó

TARTALOM

Bevezetés, előzmények.....	5
A tervezés előzményei.....	5
A tervezés eljárása	6
1. Balatonlelle Jövőképe	7
2. A városfejlesztés Célrendszere	8
2.1. A város fejlesztését szolgáló átfogó célok meghatározása	8
2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása	9
3. Cselekvési programok: kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz	14
3.1. Javaslatok a helyi gazdaság fejlesztéséhez szükséges beavatkozások irányaira ...	14
3.2. Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület- felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	16
3.3. Javaslatok a munkahelyteremtő, gazdaságfejlesztő, és a komfortnövelő beavatkozások fő elemeire, lehetőségeire	17
3.4. Örökséggazdálkodás	19
4. A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése	21
4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer.....	21
4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére	21
A munka résztvevői	23

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Balatonlelle Város Településfejlesztési Konceptiójának (TFK), Integrált Településfejlesztési Stratégiájának (ITS) és a Tervezést Megalapozó Vizsgálatoknak (TMV), valamint a rövidtávú továbblépést, azaz a Zöld Város Programban való sikeres részvételt megalapozó Akcióterületi Terv (ATT) elkészítésével Balatonlelle Város Önkormányzata bízta meg az MKM-Multilateral Kft. és a DRO Studio Bt. által alkotott konzorciumot. A munka közvetlen, rövid távú célja az, hogy Balatonlelle minél eredményesebben valósíthassa meg a Zöld Város Programban való részvételét, de emellett fontos cél az is, hogy a fenti dokumentumok – összhangban a város más terveivel – hosszabb időtávra is érvényesen jelöljék ki Balatonlelle fejlődési pályáját. Lényeges emellett, hogy a tervek olyan – az itt élők számára szükséges – elemeket is tartalmazzanak, amelyeket a város nem kormányzati elosztású EU-s pénzből, hanem más forrásokból – pl. közvetlen elérésű EU-s pénzek, vagy privát befektetések – kíván megvalósítani.

A tervezés előzményei

A tervezés közvetlen előzményeihez tartoznak egyrészt Balatonlellének azok a korábban jóváhagyott tervei, amelyeknek több, vagy kevesebb eleme ma is érvényes törekvéseket tükröz, továbbá azok a térségi – megyei, országos – tervek, amelyek figyelembe vétele Balatonlelle számára kötelező, vagy ajánlott.

- Az első kategóriába sorolható Balatonlelle Város 2015-2019 közötti időszakra vonatkozó gazdasági programja, amelynek időtávlata jóval rövidebb a Településfejlesztési Konceptióénál és az Integrált Településfejlesztési Stratégiáénál is, de alapelveivel, fejlesztéspolitikai célrendszerével és gazdálkodási modelljével is biztos alapokra helyezte a lényegesen hosszabb távlatra, 2030-2035-ig előretekintő Konceptiót, és a 2020 utáni időszakra is áthúzódó középtávú időszakra feladatokat meghatározó Stratégiát is. A Konceptió támaszkodik továbbá Balatonlelle településrendezési terveire is, amelyek hosszú időre meghatározzák a fejlődés térbeli kereteit, a Konceptió és a Stratégia elkészítésének tapasztalatai szerint valóban időtálló módon.
- A második kategóriába sorolható Somogy Megye 2014-ben elfogadott Területfejlesztési Konceptiója, amely jövőképeben rögzíti: „Somogy megye 2030-ra sokszínű, természeti értékekben gazdag tájjal rendelkező, harmonikus, és az ott élők számára jó életminőséget biztosító versenyképes, innovatív térséggé válik, ahol szolidáris közösségekre építve, egymást erősítve, egymás értékeire és adottságaira alapozva

vannak jelen a szolgáltatásokban erős városok és a kedvező életteret adó vidéki térségek.”

Az átfogó jövőképen belül az anyag három célt jelöl ki: a rendszeres munkajövedelmet szerzők arányának növelését, a megye belső erőforrásainak fenntartható hasznosítását, és a szolgáltatásokhoz való hozzáférés egyenlő esélyeit minden somogyi számára. Ezek a célok, és a hozzájuk tartozó részcélok, beavatkozási területek összhangban vannak Balatonlelle törekvéseivel, így a kisváros fontos hozzáadott értékekkel szolgálhat saját fejlődése mellett a térség nagyobb közösségének is.

A tervezés eljárása

A tervezés a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben megfogalmazott eljárási utat követi: A munkafolyamat elején a polgármester levélben kért adatokat azoktól az állami és önkormányzati szervezetektől, akik rendelkezhetnek olyan elvárásokkal, követelményekkel, illetve az ezek teljesítéséhez szükséges adatokkal, információkkal, amelyek felhasználásával Balatonlelle eredményesebben tehet eleget a fenntartható fejlődés követelményeinek, és a vonatkozó hatályos jogszabályoknak egyaránt. Ezzel egyidőben a polgármester nyilvános felhívással fordult az balatonlelle-i polgárokhoz, és azonos tartalmú levéllel a város civil szervezeteihez, amelyben kérte, hogy bocsássák rendelkezésre azokat a követelményeket és elvárásokat, amelyek segíthetik Balatonlelle szerves és kiegyensúlyozott, a helyi polgárok és az ide látogatók igényeire alapozott fejlesztését.

A beérkezett adatok és információk felhasználásával indult meg a szakértői munka a város tervezését megalapozó vizsgálatokat összefoglaló kötetben, és ezt kis időbeli elcsúszással a Településfejlesztési Koncepción, hogy aztán erre alapozva megszülethessen az Integrált Településfejlesztési Stratégia középtávú tervdokumentuma, és a megalapozó vizsgálatok visszacsatolásokkal véglegesített kötete is.

1. BALATONLELLE JÖVŐKÉPE

Balatonlelle 2030-ban a Balaton-parti üdülőzóna fontos láncszemeként olyan üdülőváros lesz, amely a minőségi és családos turizmusra alapozott gazdaságát az aktív időszakok növelésével teszi élénkebbé, lakossága gyarapszik és fiatalodik, környezete pedig kedvező természetes adottságait megőrizve városi komfortot, szolgáltatásokat biztosít az itt élők és az ide látogatók számára egyaránt.

- Ezen belül az elsődleges, a helyi társadalom fejlődését is szolgáló gazdaságfejlesztési cél a lakosság növekvő képzettségének megfelelő munkahelyek megteremtése, az ehhez szükséges befektetők vonzása, azért, hogy a képzettségüket megszerző fiatalok ne kényszerüljenek a városból való elvándorlásra, a végzettségüknek, ambícióiknak megfelelő munkahely elnyerésével lehetőségük nyíljon az Balatonlellén való boldogulásra. Ehhez lényeges eszköz a turizmus térségi összefogással és privát beruházásokkal való fejlesztése, amely lehetővé teszi a turisztikailag aktív időszak lényeges növelését, újabb célcsoportok – a gyermekes családok, és az extrém vízi sportok szerelmesei – igényeinek kielégítését, ami lényeges hozzájárulást jelenthet a magasabban képzettségű számára történő munkahelyteremtéshez éppúgy, mint az egyéni és közösségi bevételek növekedéséhez.
- A másik alapvető cél a város fizikai környezetének olyan fejlesztése, amely a városközpont városias arculatának és kínálatának erősítése mellett a helyi lakosság és a vállalkozások céljait szolgáló beruházásokat, a település szolgáltatásainak és fizikai környezeti vonzerejének növelését, a szabadidő, az egész évben igénybe vehető rekreáció lehetőségeinek bővítését szolgálja, az itt élők, és az ide látogatók számára egyaránt. Ahhoz, hogy Balatonlelle kitűnjön a déli part üdülőtelepüléseinek sorából, az arculaterősítés során célszerű a Zöld Város megközelítés következetes alkalmazása, ami az itt élők, és az üdülővendégek, turisták számára is látható módon, a természeti erőforrások következetes alkalmazásával jelent kiemelkedő vonzerőt.

2. A VÁROSFEJLESZTÉS CÉLRENDSZERE

A város fejlesztési célrendszere a jövőkép egyes összetevőinek előmozdítását szolgáló átfogó célokból, és az azok megvalósítását szolgáló beavatkozásokból tevődik össze.

2.1. A város fejlesztését szolgáló átfogó célok meghatározása

2.1.1. A turizmus fejlesztése

Balatonlelle üdülőhelyi története éppúgy, mint a jelenlegi nyaralótulajdonosok társadalmi státusa, életvitele, üdülési szokásai azt indokolják, hogy a város a Balaton déli partjának üdülőövezetén belül – a már megkezdett brandépítésre alapozva – a minőségi turizmus feltételrendszerét fejlessze, a magasabb státusú, családos üdülővendégek, valamint a vízhez kapcsolódó extrém sportok gyakorlóinak minél szélesebb körű megnyerése, a nyári főszezonon kívül a tavaszi és őszi turizmus megélénkítése érdekében. Ezen az átfogó célon belül két rész cél fogalmazható meg:

1. A turisztikai infrastruktúra erősítése, a létesítményi háttér – vonzerők, információs felületek, szállodák, vendéglátó létesítmények, vízisport-létesítmények – fejlesztésével;
2. Események, rendezvények, helyi és térségi programok továbbfejlesztése a megcélzott célcsoportok igényeinek megfelelően, elsődlegesen azok számára vonzerőt jelentve.

2.1.2. A Zöld Város jelleg erősítése

A másik átfogó cél Balatonlellén a város olyan fejlesztését jelenti, amely fokozott figyelmet – és aktivitást – fordít a település fejlesztésének környezetbarát megoldásaira. Ez a célkitűzés elsődlegesen a helyieket, itt élőket szolgálja, de értelemszerűen nélkülözhetetlen háttérrel biztosít a célzott turisztikai fejlesztésekhez is. A Zöld Város átfogó célhoz szintén két rész cél tartozik, az integrált településfejlesztési stratégia szintjén részletezendő többféle aktivitással.

1. A város közterületeinek megújítása, ide értve különösen a gyalogosbarát járdák és kerékpárosbarát úttestek mellett a település télen-nyáron ápoltt, gondozott és tervezett zöldfelületeit.
2. Az energiatudatos városfejlesztés megvalósítását, ami hosszú időn át fenntartható megoldásokkal teszi lényegesen gazdaságosabbá a város épületállományának, közlekedésének és kommunális szolgáltatásainak működtetését.

2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

2.2.1. A turizmus fejlesztésének rész céljai

A 2.1.1. pontban foglalt, a helyi gazdaság fejlesztését a turizmus fejlesztésével segítő átfogó cél rész céljai az alábbiakban foglalhatók össze.

1. A **turisztikai infrastruktúra erősítésének** tekintetében nélkülözhetetlen a város és környéke számára olyan turisztikai brand (márka) kialakítása és alkalmazása, terjesztése, amely a tényleges adottságokra alapozva a magasabb igényű, családos látogatók számára összegzi a város vonzerő-összetevőit, megkülönböztetve a több napig, egy hétig maradó üdülőket és a két éjszakás hétvégi vendégeket, valamint az egynapos látogató turistákat.
2. Tovább kell fejleszteni a **város megjelenését az interneten**, valamint a turisztikával (is) foglalkozó nyomtatott sajtóban, és folyamatosan – legalább e-mailben – szükséges információt biztosítani az érdeklődők számára, ide értve az egyéni érdeklődés lehetőségét is.
3. Lényegesen javítani szükséges a **meglévő szállodák színvonalát**, a szocialista nosztalgia utolsó lehetőségét is kizárva, és folyamatosan figyelni kell legalább az Airbnb és a Tripadvisor értékeléseit mind a város, mind pedig az egyes szolgáltatások terén, hogy adott esetben a szállás-üzemeltetők és vendéglátók gyorsan és kiszámíthatóan értesüljenek a szolgáltatásaikat érintő kifogásokról, kritikákról, amelyeket a többi potenciális vendég is lát úticéljának eldöntésekor.
4. A fentiek érdekében nélkülözhetetlen egy egész évben nyitva tartó **új wellness szálló** létrehozása, amely – a fürdésen kívüli helyi és környékbéli kirándulási lehetőségekkel versenyelőnyre szert téve a konkurens létesítményekkel szemben – egész éves nyitva tartásával további beruházások és szolgáltatások gerjesztését hozza magával, szintén az év egész időszakában.
5. A jelenleg kihasználatlan egykori a Fortuna üzletházból olyan **sport és szabadidő központ** kialakítása indokolt, amely évszaktól, időjárástól függetlenül biztosítja az ide látogatóknak és az itt élőknek a sportolás, a fitnessz lehetőségét.
6. Új, Magyarországon még egyedülálló kínálat – és ezzel turisztikai versenyelőny – teremthető meg a **vízi extrém sportok gyakorlóinak**, versenyeinek, gyakorlóterepeinek Lellére csábításához, ami az üdülési fődíjnyben strandként használt területek egy részén az ilyen sportok gyakorlásához szükséges infrastruktúra-befogadó képesség megteremtését, és annak széles – nemzetközi jellegű – meghirdetését igényli.

7. A **vendéglátás fejlesztése** során szintén igazodni kell a változó igényekhez. Ennek során – számítva az igényesebb, családos vásárlókra – a hagyományos lángossütő-halsütő vonalról minél inkább a trendi streetfood típusú büféket, és minél inkább az egészséges étkezés nemzetközi kínálatához kissé magyarosítva alkalmazkodó vendéglőket indokolt előnyben részesíteni, lépésről-lépésre széles kínálattal kiterjesztve a nyitvatartási időszakot – a turizmus bővülésével párhuzamosan – a tavaszi és őszi hónapokra is.
8. A **turisztikai esemény- és rendezvénykínálat továbbfejlesztése** keretében, a hazai látogatókon kívül az elsődlegesen német nyelvterületről és Hollandiából idecsábítható családos látogatók számára (is) összeállított programok szükségesek, hogy azok a tavaszi és őszi hónapokban is jellegzetes, a helyi adottságokat a nemzetközi színvonallal ötvöző kínálatot nyújtsanak.
9. A rendezvénykínálatnak összhangban kell lennie legalább a hétvégi turizmus számára szükséges **kiránduló programcsomagokkal**, lehetővé téve a legalább kétnapos, legalább részben természetközeli weekendeket, Balatonlelléről induló és oda visszaérkező kirándulásokat.
10. Fontos, hogy a turisztikai programok időbeli széthúzásával együtt terjedjen a turisztikai **információs hálózat** is, valamint az, hogy a tótól távolabbi tavaszi és őszi turizmus fejlesztése érdekében a promóció ne csak a városra, hanem az innen könnyen elérhető térségre is kiterjedjen.
11. Ennek megfelelően a brandépítés során például **meg kell nevezni azt a térséget**, amelynek Lelle a központja, és a város mellett (előtt) ezt kell a fókuszba állítani.
12. A folyamatos és hatékony turisztikai fejlesztéshez megfelelő **humán és anyagi erőforrások** biztosítása is szükséges.

2.2.2. A Zöld Város jelleg erősítésének rész céljai

A Zöld Város jelleg erősítésének két nagy, egymással – és részben a gazdaságfejlesztéssel is – összefüggő beavatkozás-csoportja az alábbi rész célokra, beavatkozás-csomagokra terjed ki.

1. A Zöld Város jelleg erősítésének első rész célját **a város közterületeinek gyalogos és kerékpárosbarát megújítása** jelenti. Ennek során a „minden négyzetméternek legyen átgondolt, tervezett funkciója” koncepció jegyében úgy kell – egyfajta lellei karaktert teremtő jellegzetes, de a városban mindenfelé alkalmazott helyi típusmegoldásokkal – újratervezni és foktól fokra megújítani, télen-nyáron gondozni a város közterületeit, hogy azok optimális közlekedési lehetőséget biztosítsanak kisebb gyalogos csoportok,

babakocsis szülők és bevásárlókocsit húzó idősebbek számára is. Ehhez általában a mozgássérültek számára előírt feltételrendszert kell következetesen alkalmazni, valamint gondoskodni a kerékpáros utcabútorok – pl. közterületi kerékpártámaszok – elhelyezéséről.

2. A Zöld Város program szerves része a város központjának, városi jellegének erősítése. Ennek egyik legmarkánsabb projektje lehet a Kossuth Lajos utca üzletutcává fejlesztése mellett az **új többfunkciós közösségi tér létesítése**.
3. A Zöld Város megvalósítása szükségessé teszi a természetközeli megoldások alkalmazását. Ilyenek például a **fűvesített, vízelnyelő megoldású vízelvezető árkok**, amelyek alkalmasak az elnyelt víz talajpáraként való elpárologtatására, és ezzel együtt a környező levegő hűtésére, ezzel a városi hősziget jelenség csökkentésére.
4. Az **energiatudatos városfejlesztés** megvalósítása takarékos és hatékony fejlesztési lépéseket igényel az épületállomány korszerűsítése, a környezetbarát közlekedés megvalósítása, és az energiatudatos kommunális szolgáltatások tekintetében egyaránt.
5. Az épületállomány energetikai korszerűsítésénél az **önkormányzati épületek után**, ahol már megvalósultak az energiatakarékos működést szolgáló beavatkozások, a település többi létesítménye energiatudatos fejlesztésének az elősegítése következhet. Mivel az önkormányzati intézmények a teljes városi épületállománynak csak 2-3 százalékát teszik ki, és a legnagyobb részt a lakossági tulajdonú épületek adják, indokolt, hogy az önkormányzat nyújtson **információs és szervezési segítséget az ezt igénylő lakosoknak, kisvállalkozóknak** a pályázati, vagy harmadik feles finanszírozási konstrukciók igénybe vételéhez. A Zöld Város jelleg ugyanis a település egészének viszonyaira vonatkozik, tulajdonosoktól függetlenül.
6. Hasonló a helyzet a **közlekedési energiamegtakarítással** is, ahol az önkormányzatnak nagyrészt közvetett eszközei is vannak a **lakossági tudatosság növelésével** a modal split megváltoztatására, a településen belüli autóhasználat csökkentésére a kerékpározás, a séta, vagy a közösségi közlekedés javára. Ilyenek lehetnek például a gyalogos- és kerékpárosbarát közterületek mellett az itt elhelyezett **elektromos autótöltők**, vagy éppen a **parti zóna forgalomcsillapítása**, központosított parkolók kialakításával.
7. A kommunális szolgáltatások energiamérlegének javítása érdekében megfontolandó a településen olyan **napelempark** létesítése, amely a település egészének energiamérlegét javíthatja jelentősen.

2.2.3. A Zöld Város Irányadó Akció

Balatonlelle Zöld Város fejlesztésének Irányadó (Pilot) Akciója egy olyan összehangolt beavatkozás-csomagot jelent, amely kísérleti első lépése lehet a több elemből álló, integráltan, azaz egymást erősítve összehangoltan megvalósuló környezettudatos városfejlesztésnek.



A tervezett akció az elhagyott, funkcióját veszített, de központi fekvésű egykori kertmozi területének újrahasznosítását, ott korszerű, a helyieket és a megcélzott turisztikai célközönséget egyaránt szolgáló egyfajta közösségi térként való megépítését célozza. Ennek közvetlen közelében megvalósul a parti sáv közlekedési tehermentesítését előkészítő parkoló korszerűsítése, valamint a csatlakozó utcák és zöldfelületek (a Köztársaság utca, Rákóczi Ferenc utca, Kossuth Lajos utca, Petőfi Sándor utca, Szövetség utca, Móra Ferenc utca, Állomás utca, Vasút utca, Ady Endre utca hosszabb rövidebb

szakaszainak) gyalogosbarát rekonstrukciója, továbbá az azok mellett, a Rákóczi és Szövetség utca sarkán lévő „Béke-park” természetközeli eszközökkel történő megújítása.

Az Irányadó Akció zászlóshajó projektje az egykori kertmozi ingatlanján többfunkciós közösségi tér létesítése. Az új létesítmény – a helyiek és a látogatók találkozását is lehetővé tevő – több részfunkciója – pl. a gasztronómia, vagy a sportterületek hasznosítása – vállalkozásba kihelyezhető, sőt, magának az épület létesítmény-menedzsmentje kihelyezésére is van mód. Így itt olyan partnerségi együttműködések valósulhatnak meg, amelyek fenntarthatóan gazdaságossá teszik a létesítmény működtetését az önkormányzat

számára, szemben a közterületi beruházásokkal, amelyek csak hatásaikban, közvetetten, ezért nehezen kalkulálható módon hoznak anyagi hasznot az önkormányzat számára.

Az Irányadó Akció (ami a pilot action magyarítása) olyan szempontból irányadó, hogy sikere, beválása esetén irányt mutat más projektek gazdasági modelljének, megvalósításának és finanszírozásának megoldásához is, ami különösen a 2020 utáni, a támogatások szempontjából várhatóan szerényebb korszak fejlesztési és működtetési finanszírozása terén lesz igazán hasznos.

A közösségi tér központi eleme egy 400 m² körüli sport- és rendezvénytér, amit kisebb foglalkoztató helyiségek vesznek körül. Az együttes része egy csatlakozó szolgáltatásokat biztosító egység is.

Az akció része a Hortenzia utcai parkoló megújítása is. Ez a létesítmény eddig nagyrészt a napfény strand látogatóit szolgálta ki, a továbbiakban a Zöld Város koncepció jegyében a vasút és a Balaton közötti forgalomcsillapított sáv egyik központi fekvésű parkolójának a szerepét is betölti majd.

A kísérő kisebb beruházások a korábban felsorolt utaknak a gyalogos- és kerékpárosbarát megújítását jelentik, az e célra összeállított közterületi mintakönyv alapján, hogy a gyalogosbarát terület mintául szolgálhasson más városrészek megújításához is.

3. CSELEKVÉSI PROGRAMOK: KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

3.1. Javaslatok a helyi gazdaság fejlesztéséhez szükséges beavatkozások irányaira

A helyi gazdaság fejlesztéséhez szükséges beavatkozások egyenesen következnek a város jövőképében, átfogó és rész céljaiban megfogalmazott célrendszerrel. Mivel ennek az alapján megállapítható, hogy Lelle társadalmi viszonyainak erősödése jelentős mértékben függ a gazdasági viszonyok fejlődésétől, azaz a turizmus erősödésétől, az alfejezetek között a gazdasági jelzőszámok megelőzik a társadalmi változások célértékeit.

3.1.1. A gazdasági változások kulcsindikátorai

Tekintettel arra, hogy a legfontosabb gazdasági változások a minőségi, családbarát turizmus fejlődését célozzák meg, a KSH rendszeresen – de legalább a népszámlálások során – mért adatkészletének a felhasználásával az alábbi kulcsindikátorok jelölhetők ki:

1. 2030-ig a kereskedelmi szálláshelyek – azaz a szállodák – férőhelyeinek a száma a 2015-ös 2361-ről legalább 3000-re növekedjék, a kereskedelmi szálláshelyeken töltött vendégéjszakák évi száma pedig legalább 150.000 legyen. Ez esetben az egy ágyra jutó jelenlegi 39,2 vendégéjszaka 50-re, az átlagos tartózkodási idő pedig 2,5-ről 3,5 éjszakára növekszik majd évente.
2. Ezzel együtt a szállóvendégek éves száma a jelenlegi 29.000-ről mintegy 43.000-re növekedjék a kereskedelmi szálláshelyeken.
3. A turizmus szintén 2030-ig való előrebecslése során a koncepció az egyéb szálláshelyeken – azaz fizetővendéglátásban, AirBnb konstrukcióban stb. – lebonyolított forgalom stagnálásával számol, a mintegy 15.700 átlagosan egy hétig maradó vendéggel.
4. Ebben az esetben Balatonlelle évi szállóvendég-száma a 2015-ös 44.700-ról 2030-ra 58.700-ra növekszik.
5. Ez a jelenlegihez képest mintegy 30 %-os növekedés hasonló gyarapodást hozhat magával a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi és vendéglátó szolgáltatásokban, ami az elérni kívánt színvonal-növekedéssel együtt a 30 %-nál némileg magasabb munkaerőt igényel majd.

3.1.2. A legfontosabb társadalmi jelzőszámok

A bővülő, magasabb képzettséget igénylő turisztikai szolgáltatásokhoz szükséges új munkahelyek várhatóan a korábbinál erőteljesebben vonzzák majd a fiatalabb, gyermekes családokat Lellére.

1. Ez várhatóan segíti a jelenleg 5000 fő körül ingadozó lakosság kissé magasabb szinten, legalább 5200 fő körüli stabilizálódását 2025-2030 között.
2. Cél, hogy a népességszám mérlege 2020 és 2030 között egy évben se legyen negatív.
3. További célérték, hogy a 15 év alatti gyermekek és a 65 fölötti idősök számának egymáshoz viszonyított arány a 2015 évi 1:2-ről a 2031-es népszámlálásig a gyermekszám növekedésével 2030-ra változzon 1:1,5-re.

3.1.3. A környezeti célállapot indikátorai

Mivel a környezeti helyzet az elmúlt évtizedben a víz- és csatornahálózat teljes körűvé tételével ugrásszerűen javult, a soron következő – gazdaságilag is előnyös – környezeti elem, amelynek prioritást kell élveznie, a klímagazdálkodás és az energiahasználat lehet. Ezen belül:

1. Az Európai Klímacsomagnak megfelelően 2030-ig legalább 40 %-kal indokolt csökkenteni a település egészének energiafelhasználását, a Polgármesterek Szövetsége európai szintű módszertana szerint. Ezen belül teljesen megújuló energiahasználatra kell átállítani a város közintézményeit – elsődlegesen a napenergiára, és ha a technikai fejlődés megfelelő árcsökkenéssel jár, földhőre –, és szervezési támogatást kell nyújtani a magángazdasági és lakossági szereplőknek a megtakarításból való energiamegtakarítás harmadik feles finanszírozásához.
2. Legalább 50 %-kal indokolt növelni a város gondozott zöldfelületeit a 2015-ös állapothoz képest, ide értve az útkísérő vízelvezető árkok fokozatos átalakítását vízelnyelő, természetes növényburkolatúra is. Ezen belül indokolt olyan zöldterület-fejlesztési koncepciót létrehozni, amely az itt élők, és a megcélzott turisztikai célcsoportok igényeinek tudatos kielégítését célozza, a különféle profilú, feladatú városi rekreációs zöldterületek rendszerének kialakításával. Ezen belül a Balaton és a vasút közötti területe zöldterületei elsődlegesen az üdülés, a turizmus, míg a vasúttól délre eső településrészek fejlesztése főként az itt élők rekreációját szolgálja majd. Lényeges növekedést eredményez majd a jelenleg extenzív zöldfelületeknek a településszerkezeti tervben előirányzott parkosítása – pl. a foci pályától délre eső, vagy a Takács Sándor utca melletti zöldfelületeken, és az Arany János utca – Szövetség utca térségébe

tervezett új lakóterület új, központi parkja, amelyet többkorosztályos játszóterekkel és sportpályákkal felszerelve lesz indokolt kialakítani.

3.2. Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

3.2.1. A területfelhasználás változtatási javaslatai

A település szerkezete kiegyensúlyozottan működik, így területfelhasználási változtatásokra – a hatályos településszerkezeti tervben foglaltakhoz képest – a koncepció nem tesz javaslatot. Igen lényeges azonban az – a Zöld Város gondolattal szorosan összefüggő – irányelv, hogy a város beépített területe az újabb építkezések során ne terjeszkedjen a településszerkezeti tervben kijelöltekénél tovább, hanem az új létesítmények helyét lehetőleg a az ott kijelölt, illetve a már beépült, de kevésbé kihasznált területek felhasználásával oldják meg. A településszerkezeti terv ugyanis a város méreteihez, és megcélzott jövőképehez képest is bőséges – jelenleg beépítetlen – területi kínálatot jelöl ki a lakásépítés számára éppúgy, mint a gazdasági, vagy éppen turisztikai beruházások, a zöldterületek növelése számára.

Erősítésre szorul ezen belül a város központja, amely jelenleg meglehetősen szétszórta működik, erősen keveredve a kevésbé városias családi házas, kertvárosias területekkel. Felújításra szorulnak a város szállodái, amelyek az elmúlt két évtizedben elkerülték a lényeges modernizálást, így a jelen állapotunkban kevésbé alkalmasak a korszerű, igényes, minőségi turizmus fogadására.

A városias, elegáns városkép feltétele az, hogy Lelle turistajárta utcáiról eltűnjön a rengeteg összehangolatlan reklámtábla, cégtábla, cégfelirat. Különösen a Balatonhoz közeli területrészekben jellemzőek a városképet zavaró árusítóbódék, amelyek eltávolítása szintén feltétele a szükséges vizuális harmóniának. E téren a településképi arculati kézikönyv tartalmaz bővebb iránymutatást.

3.2.2. A közlekedési hálózat térbeli rendjének fejlesztése

Balatonlelle úthálózata az M7 autópálya megépülése óta kielégíti a helyi igényeket. A nyári csúcsgalomban a helyi frekvenciált célpontok környékén, valamint a települések közötti forgalomból adódnak időnként kisebb torlódások. A közlekedési hálózat térbeli rendjét alapvetően a város településszerkezeti terve tartalmazza, amelyen a Településfejlesztési Koncepció egy helyen javasol módosítást: a Kossuth Lajos utca üzletutcává alakítása megköveteli az adott útszakasz olyan forgalomcsillapítását, ami a gyalogos felületek

komfortosítása és a parkolóhelyek gyarapítása mellett csökkenti a közúti forgalmat a minél élhetőbb, kellemesebb gyalogosforgalom érdekében.

Emellett megfontolásra érdemes lehet a város egykori átmenő főúttaként működött és ma is jelentős átmenő forgalmat lebonyolító régi 7-es út – a Rákóczi út – út olyan városi főúttá alakítása, amely – eredeti szerepmegosztásuknak megfelelően – az M7-re tereli az átmenő forgalmat, hogy a lecsökkent forgalom mellett kellemesebb, gyalogosbarát közterületként lehessen a város karakterteremtő főútját használni. Tekintettel arra, hogy ez a törekvés nem csak Balatonlelle, hanem más, hasonló helyzetben lévő települések sajátja, amelyet a 7-es útért felelős közúti hatóságok mindaddig elhárítottak, indokolt, hogy Lelle a szélesebb térség más szereplőivel együtt, a politikai lobbizás eszközeit is kihasználva kísérelje meg az egész térség életében jelentős pozitív változást eredményező beavatkozás elérését.

Bár nem tartozik a közlekedési térszerkezet nagyléptékű változtatásához, de itt is meg kell említeni a lakó- és üdülőutca gyalogosbarát átalakításának igényét is, hiszen várható, hogy ennek nyomán az autós eredő- és célforgalom egy kisebb része ezekről az utcákról átkerül a város gyűjtő- és főúttjaira.

3.3. Javaslatok a munkahelyteremtő, gazdaságfejlesztő, és a komfortnövelő beavatkozások fő elemeire, lehetőségeire

3.3.1. Gazdaságfejlesztő és munkahelyteremtő beavatkozások

A gazdaságfejlesztő és munkahelyteremtő beavatkozások között első helyen kell említeni a turisztikai jellegű aktivitásokat, amelyeknek két fő, egymással párhuzamosan megvalósítandó tevékenységsora különböztethető meg:

Az egyik ezek közül az első a turisztikai infrastruktúra erősítése, ami önmagában is több lépcsős, és sokszereplős folyamat. Ennek az átfogó célja az a márkaépítés, amelynek keretében Lelle adottságainak, lehetőségeinek széles körű közzététele mellett egyre inkább kiváló kínálatot nyújt a magasabb igényű, családos látogatóknak, a szokásos, július-augusztusi balatoni fürdőszézonon kívüli időszakában is, és a feltételeknek az érdeklődés növekedésével párhuzamos megteremtése. Figyelemfelkeltő első lépésnek tekinthetők ebben a folyamatban a Zöld város program keretében megvalósuló beruházások, amelyek nagyrészt a fürdésen kívüli szabadidő-eltöltés lehetőségeit növelik meg, a szezonban és azon kívül is.

Ide sorolható – kisebb, könnyebben elindítható párhuzamos folyamatként – a vendéglátás kínálatának olyan aktualizálása, ami a fiatalabb generációk számára is a nemzetközi kínálatot vegyíti a hazaival, ami a magasabb fizetőképességű, divatkövető rétegeket veszi célba. Ehhez nélkülözhetetlen az internet alapú külső kommunikáció lényeges erősítése, a

facebook mellett a divatkövető fiatalok, és az európai külföldiek által kedvelt közösségi oldalakon – pl. instagram, twitter – és a külföldi turisták által előszeretettel látogatott, értékeléseket is tartalmazó portálokon – pl. airbnb, TripAdvisor.

Szükség van emellett a jelenleg még a fiatal vendégek részéről nemegyszer a „retró” kategóriájába sorolt kereskedelmi szálláshelyek olyan rendszerszerű megújítására, hogy azok a nyári hónapokon kívül is, kényelmes szállást, vonzó környezetet nyújtsanak az idelátogatók számára. Igen jelentős vonzerőt jelenthetne a lellei turizmus fellendítésében egy vagy két új, legalább 80-100 férőhelyes wellness szálló, amely a nyári időszakon kívül, a Balaton szépségével és a környék látnivalóival kombinálva jelentős versenyelőnyrel indulhatna a térség már működő wellness hoteljeivel szemben. A nagyobb látogatóforgalom segíti a szélesebb értelemben vett kereskedelem és szolgáltatások fejlődését is, hiszen a magasabb költségi potenciállal rendelkező turisták számára érdemes lesz – a más most is kiváló élelmiszerbolti ellátottság mellett – pl. a vendéglátóhelyek jelenleginél nagyobb részének, valamint a turistákat és a helybelieket egyaránt szolgáló szaküzleteknek, vagy szolgáltatóknak nyitva tartania, a nyári szezonon kívül is gazdagítva a város kínálatát.

Mindez lényegesen és tartósan megnövelhetné a turizmus nyári időszakon kívüli munkaerő-igényét, állandó foglalkoztatást biztosítva a korábban nagyrészt idénymunkásként alkalmazottaknak a turisztikai és vendéglátó gazdasági ágban. A megfelelő turisztikai akvizíciós tevékenység érdekében indokolt Balatonlelle saját professzionális desztináció menedzsment szervezetének a létrehozása, hogy a menedzsment szervezet leginkább a gazdaszervezetet menedzselje, és a város „értékesítésére” megfelelő figyelem és energia jusson.

3.3.2. Komfortnövelő beavatkozások

A komfortnövelő beavatkozások – mivel a turisztika csaknem minden esetben együtt jár a helyi lakosok komfortjának fokozásával – Balatonlellén, mint tipikus turisztikai célterületen gyakran nem választható szét mereven a gazdaságfejlesztéstől, különösen, ha kereskedelmi, vagy szolgáltatási jellegű gazdasági ágazatokról van szó.

Balatonlellén tipikusan mind a két területet szolgálják majd a „Zöld város” program részeként megvalósuló objektumok, az egykori kertmozi helyére kerülő sport- és szabadidős létesítmény, a megújuló parkoló, amely segíti az itt élők és az ide látogatók komfortosabb közlekedését, és a csatlakozó köztérmegeújítások, gyalogosbarát felületek, és zöldfelületek is.

Hasonlóan a turisták magasabb költségét, és az itt élők jobb életminőségét szolgálja majd a Kossuth Lajos utca üzletutcává alakítása is, valamint a gazdaságfejlesztésnél szereplő

szállodai beruházások nyomán várhatóan javuló színvonalú és választékú kiskereskedelmi és szolgáltatási kínálat.

Inkább a komfortnövelés dominál ugyanakkor a lakóterületek mellékutcainak, lakó- és gyűjtőútjainak gyalogosbarát megújítása esetében, ami nagyobb részben az itt élők életszínvonalát növeli majd, bár nyilvánvalóan ez is erősíti az ide látogatók szemében a Lelléről alkotott képet is.

3.4. Örökséggazdálkodás

Balatonlelle Város Önkormányzatának megbízásából egy korábbi – elő nem terjesztett, el nem fogadott – településfejlesztési koncepció előkészítéseként 2010-11-ben dr. Tihanyi Csaba és dr. Stadler József készítette el Balatonlelle Örökségvédelmi hatástanulmányát. Jelen koncepció előkészítői áttekintették a meglévő dokumentumot, és úgy találták, hogy – mivel sem újabb műemlékekről, régészeti területekről, vagy helyi védett épületekről azóta nem született döntés, és bár a város vezetése folyamatosan dolgozik az értékekkel való bölcs gazdálkodás érdekében, az akkor megfogalmazott javaslatok is időtállóan bizonyultak, azaz napjainkban is érvényesek, - azt nem szükséges módosítani, jelenleg is aktuális, és jól alkalmazható.

A Településfejlesztési Koncepció párhuzamosan készült a város Településképi Arculati Kézikönyvével, és Településképi Rendeletével is. Utóbbiakat, amelyek szintén a rendelkezésre álló és aktuális Örökségvédelmi Hatástanulmánnyal összehangoltan készültek – a sürgető törvényi kötelezettség értelmében – a város képviselő-testülete 204/2017. (XII. 21.) KT számú határozatával fogadta el, illetve 14/2018.(VI.1.) önkormányzati rendeletével alkotta meg.

3.4.1. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása

Balatonlelle örökségi értékekben meglehetősen gazdag, és ezeknek az értékeknek a legnagyobb része megfelelően hasznosított is. A településen kilenc országos védelem alatt álló műemléki objektum található:

1. Álgya-Papp, azelőtt Szalay kúria, jelenleg Kultúrotthon, Kossuth u. 2.
2. Jankovich-kúria, ma Általános Iskola, Petőfi u 1-3. (nyilvántartott)
3. Római katolikus templom és harangtorony, Kossuth utca 77-81.
4. Római katolikus Szent Donát kápolna, Kishegy
5. Kovácsműhely, Szövetség u. 52. (nyilvántartott)
6. Az egykori lelkészlak, majd MASPED üdülő, Honvéd utca 47.

7. Nepomuki Szent János szobor, Szövetség u.

8. Népi lakóépület, Tabán u 17.

9. A kiemelten védett régészeti emlék Rádi templomrom műemléki környezete

Ezek mellett az önkormányzat saját örökségvédelmi rendeletével további 35 körüli épületet, illetve emlékművek, köztéri feszületet, síremléket vett helyi védelem alá. Sajátosságaik, egyediségük miatt helyi területi védelmet kapott a Rád pusztá –majorsági területe, továbbá a régi temetőben álló több XVIII-XIX. századi síremlék. Helyi természeti védelmet kapott az Irma pusztán álló két páfrányfenyő (*Ginko biloba*), és a Kishegyről feltáruuló tájkép, kilátás is.

A város külterületein kijelölt számos régészeti lelőhely feltárása, leleteik bemutatása olyan állami feladat, amelynek elvégzése a jelenlegi folyamatok alapul vételével várhatóan lényegesen meghaladja még a hosszútávú koncepció időszakát is, ezekre az emlékekre tehát egyelőre nem lehet a turisztika továbbfejlesztése során érdemben számítani. A településrendezési tervekben foglaltak alapján az egyes beruházások során lépésről-lépésre lehetséges ezeknek a lelőhelyeknek a bővebb vizsgálata, és a köz figyelmére számot tartó leletek esetén azok megfelelő bemutatásának biztosítása.

3.4.2. Javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Bár az örökségelemek hasznosítása általában megfelel történeti értéküknek, és segíti azok fenntartható működtetését, az országos védelem alá tartozó műemlékek közül az egykori kovácsműhelynek indokolt új, célszerűen a turizmushoz, közönségforgalomhoz kapcsolódó funkciót adni.

Az országos és helyi örökség imázs alakító tényezőként való kiaknázásához indokolt továbbá olyan információs rendszert létrehozni, amely egyrészt fizikai eszközökkel (pl. zászló, tábla) tudatja az arra járókkal a védettség tényét, másrészt sokfelől könnyen elérhető módon, pl. többnyelvű mobiltelefonos applikáció formájában megismerhetővé teszi az objektumok háttérét, érdekességeit, a hozzájuk tartozó történeteket, az oda vezető utat, stb.. Érdekes lehet ez utóbbiakat a lellei iskolás fiatalok mobilizálásával, verseny formájában megvalósítani, és ezzel további örökségelemek felkutatására és értékelésére bátorítani az erre fogékony lakossági csoportokat. Mindezek eredménye folyamatosan gazdagíthatja a helyi értéktárat, és jelentősen növeli a helyi identitást is.

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

Balatonlelle önkormányzata meglehetősen kevés szerény kapacitással rendelkezik a nagyobb ívű városfejlesztési programok végrehajtására, így a koncepció megvalósítása, a turizmus fellendítése éppúgy, mint a befektetői akvizíció a jelenleginél nagyobb szervezeti és humán erőforrások megteremtését teszi szükségessé.

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

Tekintettel az önkormányzati és hivatali működés piaci szemmel nézve meglehetősen bonyolult és lassú ügyrendjére, amit a piaci szereplők gyakran nehezen várnak ki, az esetleges befektető-vesztés elkerülésére éppúgy, mint az elfogadott cselekvési program operatív feladatokra bontásának és megvalósításának igényeire, a közeli jövőben piaci módszerekkel dolgozó, legalább önkormányzati résztulajdonban lévő non-profit szervezet megalapítása indokolt, szükség és lehetőség szerint együttműködve a város turizmusban, annak fejlesztésében érdekelt magánvállalkozóival. Ennek mind a turisztikai marketing és PR, mind pedig a beruházásszervezés, előkészítés és lebonyolítás tennivalói terén képesnek kell lennie hatékonyan, jó minőségben magas színvonalon dolgozni.

Célszerű, ha a szervezet a turisztika és a beruházásösztönzés, - szervezés és előkészítés – feladatkörével egyaránt foglalkozik. Ebben a felállásban egy ügyvezető irányításával és egy pénzügyes foglalkoztatásával mindkét divízió két-két fővel indulhatna, és a működés eredményességének, a hatékony működés követelményeinek a tükrében alakítaná a létszámát, a dinamikus alakuló feladatok tükrében.

A Polgármesteri Hivatalban dolgozó munkatársak ezekben az esetekben egyfajta közvetítő-döntéselőkészítő szerepet töltenek be, a Képviselő-testület, és a szervezet között.

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

A koncepció és az annak alapján elkészült Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) megvalósulását, illetve azok szükségszerű változásait a Hivatal településfejlesztésért felelős egysége tartja számon, erre alkalmas projektnyilvántartó rendszerrel. Ez induló esetben egy egyszerű excel tábla is lehet, amelynek összefoglaló munkalapján programozottan

megjelennek az egyes projektek adatait tartalmazó munkalapoknak az áttekintéshez szükséges információi. A projektnyilvántartó rendszer legalább az egyes programpontok, projektek tervezett megvalósításának időszakát, finanszírozási viszonyait (költségigény és fedezet), valamint az egyes projektek gazdáit, felelőseit tartja nyilván. A hivatal ebben a munkában szorosan támaszkodik a Nonprofit Kft. szakmai munkájára. Az ITS-ben meghatározott ütemezéstől, vagy az önkormányzat pénzügyeit is érintő finanszírozási megoldásoktól való eltérés esetén annak képviselő-testületi döntéssel való módosítása szükséges, indokolva az eltérés szükségességét, az új körülményeket.

A MUNKA RÉSZTVEVŐI

Balatonlelle Város Településfejlesztési Koncepciójának tervezői javaslatát

Balatonlelle Város Önkormányzatának

megbízásából a

MKM-Multilateral Kft. és a DRO Studio Bt. konzorciuma

készítette.

A munkát irányította

Kenéz István polgármester

Megbízói koordinátor

Szászné Boros Krisztina műszaki irodavezető

Városi főépítész

Pór Péter okl. építészmérnök, É1 14-0183



Vállalkozói koordinátor

Molnár Réka és Molnár Lehel



Vezető tervező

Ongjerth Richárd okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező, TT1 01-3032

A munka elvégzésében közreműködött

Romsics Marcell

Szerkesztette

Ongjerth Richárd

A munka készítői köszönetüket fejezik ki mindazoknak, akik munkájukat információkkal, tanácsokkal segítették.

© 2018. **MKM-Multilateral - DRO Studio**