

DEVECSER

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



Megbízó
Devecser Város Önkormányzata
8460 Devecser, Deák tér 1.
Tel.: 88-512-630

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 1-439-0491, 20-9138-575, 70-938-3224
www.vzm.hu
e-mail: vzm@vzm.hu

2019. március
VZM 1353/16

10. Devecser_konc_190329.docx

I. BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Devecser város településfejlesztési koncepciója 2002-ben és településrendezési eszközei 2006-ban kerültek jóváhagyásra. A településrendezési eszközök vonatkozásában több módosítás is történt.¹ A hatályos településrendezési eszközök jóváhagyása óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az 1997. évi LXXVIII. törvényt az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: Étv.), 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: OTÉK), továbbá hatályba lépett a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (a továbbiakban: Eljr.).

A megváltozott jogszabályi környezet okán az Eljr. átmeneti rendelkezései értelmében 2018. december 31-ig jóvá kell hagyni az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeit. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a Helyi Építési Szabályzat hatályát veszti, s 2019. január 1-től - az új terv elkészültéig - a településnek nem lesz Helyi Építési Szabályzata, építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

Fenti előzményeket követően a város önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök és a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek felülvizsgálata a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan;
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti Településszerkezeti terv és leírás, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat kidolgozása;
- a településrendezési eszközök és a magasabb szintű tervek összhangjának biztosítása;
- jogszabályi összhang biztosítása

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A többször módosított az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Étv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

A **megalapozó vizsgálat** munkarész célja az eddigi tervek, kapcsolódó helyi rendeletek és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a terv és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése.²

¹ Devecser Város Önkormányzata Képviselőtestületének a 62/2006. (II.28.) számú határozattal elfogadott és a 374/2010. (XII.7.), a 383/2010. (XII.14.), a 672/2011. (X.5.), 382/2015. (XI.16.) és 74/2016. (III.30.) Kt. számú határozatokkal módosított Devecser Város Településszerkezeti terve

Devecser Város Önkormányzata Képviselőtestületének 14/2006. (III.01.) rendelete Devecser Város Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

A HÉSZ-t módosították a 23/2007. (VIII.02.), a 37/2009. (X.01.), a 28/2010. (XII.7.), a 36/2010. (XII.14.), a 43/2011. (X.6.), a 24/2015. (XI.17.) és a 5/2016. (III.31.) rendeletek.

² Az ITS-hez kapcsolódóan készült Megalapozó vizsgálatban foglaltak jól használhatók a településrendezési eszközök felülvizsgálatához is, így nem vált szükségessé ezen munkarész ismételt elkészítése, azonban egyes fejezetek kiegészítése, részletesebb vizsgálata a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat kidolgozásához elengedhetetlen. Éppen ezért sor került a korábban készült megalapozó vizsgálatok kiegészítésére a Tervi előzmények, Megalapozó vizsgálat területhasználatokhoz, épületállományhoz köthető fejezetekhez kapcsolódóan.

A **településfejlesztési koncepció** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító - és a településrendezést is megalapozó -, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati területfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági és környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását, a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A településfejlesztési koncepció a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjainak, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához.

A településfejlesztés során is kiemelkedő feladat a fenntarthatóság alapelveinek figyelembe vétele. A fenntartható fejlődés olyan fejlődés, amely kielégíti a jelen szükségleteit, anélkül, hogy veszélyeztetné a jövő nemzedékek esélyét arra, hogy ők is kielégíthessék szükségleteiket.³ A fenntartható fejlődés három alappilléren nyugszik: a szociális, a gazdasági és a környezeti pillérek, és mindhármat együttesen, kölcsönhatásaik figyelembevételével mérlegelni kell a különböző fejlesztési stratégiák, programok kidolgozása során, illetve a konkrét intézkedésekben, cselekvésekben. A fenntartható fejlődésnek általános stratégiai célként kell bevonulni a településfejlesztési dokumentumokba, s a cselekvési programokba.

A településfejlesztési koncepció, az ehhez készülő helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek tartalmi elemeire vonatkozóan az Eljr. rendelkezik. Az elkészült - és az önkormányzat képviselő-testülete által előzetesen jóváhagyott - településfejlesztési eszközök tervezetét a képviselő-testületi elfogadást megelőzően véleményeztetni kell az illetékes államigazgatási szervekkel, érintett területi és települési önkormányzatokkal, valamint a további partnerekkel. Az egyeztetési folyamat szabályait az Eljr. tartalmazza.

3 1983-ban az ENSZ Közgyűlés határozata alapján megkezdte munkáját az ENSZ Környezet és Fejlődés Világbizottsága, amelyet Gro Harlem Brundtland norvég miniszterelnöknő vezetett. (E huszonkét tagú bizottságnak tagja volt Láng István akadémikus is.) A Bizottság 1987-ben „Közös jövőnk” címmel kiadott jelentésében a gazdasági növekedés olyan új korszakának lehetőségét vázolta fel, amely a fenntartható fejlődés globális megvalósítására épít, megőrzi a természeti erőforrásokat, s amely megoldás lehetne a fejlődő országok nagy részében elhatalmasodó szegénység leküzdésére is.

II. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

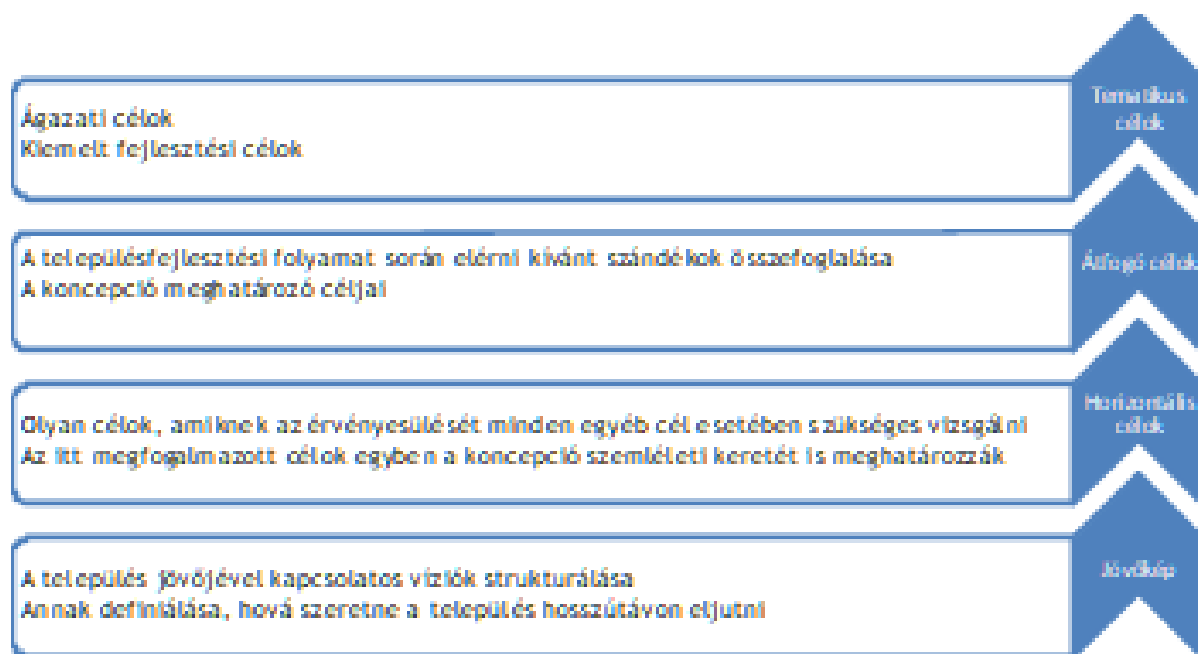
1. DEVECSER JÖVŐKÉPE

1.1. A KONCEPCIÓ FELÉPÍTÉSE

Vertikális szemlélet:

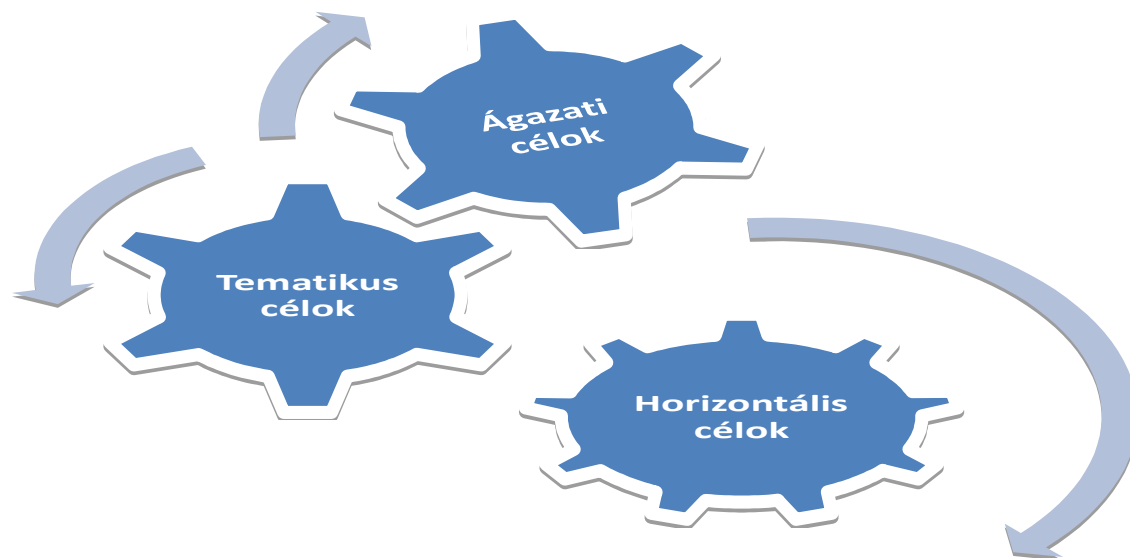
A dokumentum megalkotása során a felülről lefelé történik a fejlesztések definiálása. Ez a logika arra épít, hogy az egyes fejlesztési lépések egymásból indulnak ki, egymásra építenek. Egy organikus munkafolyamat során készül el a településfejlesztési koncepció. Ennek során elsőként a település jövőképét szükséges meghatározni, ezután lehetséges a mindent átfogó horizontális célok megfogalmazása, és ezután lehetséges a településfejlesztés hosszútávú és tematikus céljait meghatározni.

A település jövőjével kapcsolatos víziók strukturálása



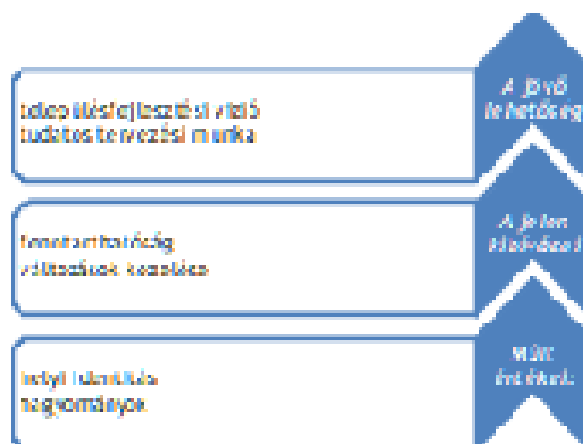
Horizontális szemlélet:

A településfejlesztési célok kialakítása során figyelemmel kell lenni arra is, hogy ezeknek mi az egymáshoz fűződő kapcsolata. Az egyes fejlesztési céloknak nem csak külön-külön kell érvényesnek lenniük, hanem fontos figyelembe venni, hogyan hatnak egymásra. Az ágazati, tematikus, horizontális célok szinergiáira épített fejlesztések mindig sokkal hatékonyabbak, mint ha a fejlesztési elemek csak külön-külön érvényesülnek.



1.2. A FEJLESZTÉS IDŐSÍKJAI

A település jövőképeének meghatározása során nem elégséges, olyan tételmondatok alkalmazása, ami nem kötődik a település eddigi fejlődési pályájához. Fontos, hogy olyan jövőkép kerüljön megfogalmazásra, ami épít a múlt értékeire, és egyúttal reagál a jelen kihívásaira.



Múlt értékei: A

jövőbeni fejlesztések tervezése során szükséges, hogy legyenek olyan támpontok, amik segítik, hogy a fejlesztések biztos alapokon nyugodjanak. Ebben nagy segítséget nyújt, ha egy település visszatekint múltjára. Nem lehet olyan fejlesztéseket végrehajtani, amik nem veszik figyelembe a múlt értékeit, hagyományait. Ebből a szempontból Devecser szerencsés helyzetben van, hiszen a helyi identitásnak máig fontos részét képezik a múlt értékei.

A jelen kihívásai: A jelenben két meghatározó kihívással kell megküzdenie a településnek. A 2010-es vörösiszap-katasztrófa máig érezteti hatását, sok szempontból befolyásolja a település fejlődését. A másik nagy kihívás, amivel meg kell küzdenie a településnek a helyi lakosság tendenciózus fogyása. A vörösiszap-katasztrófa kapcsán sok külső segítséget kapott a település a helyreállításra, azonban látni kell, hogy a helyi közösség összefogása nélkül ez nem lett volna lehetséges. Ez olyan tapasztalat volt, ami megerősítette a települést abban, hogy csak a helyi erőforrásokra alapozott fejlesztések lehetnek hosszútávon fenntarthatóak.

A jövő lehetősége: Devecser rengeteg olyan adottsággal rendelkezik, ami a fejlődéséhez szükséges, a kérdés, hogyan tudja ezeket a település felhasználni. Ehhez elsősorban szüksége van egy településfejlesztési vízióra, illetve azon fejlesztési irányok meghatározására, amik hosszútávon kijelölik Devecser fejlődési pályáját. A települési jövőkép eléréséhez szisztematikus és konzekvens településfejlesztési munka szükséges

1.3. A HELYI ERŐFORRÁSOK JELENTŐSÉGE

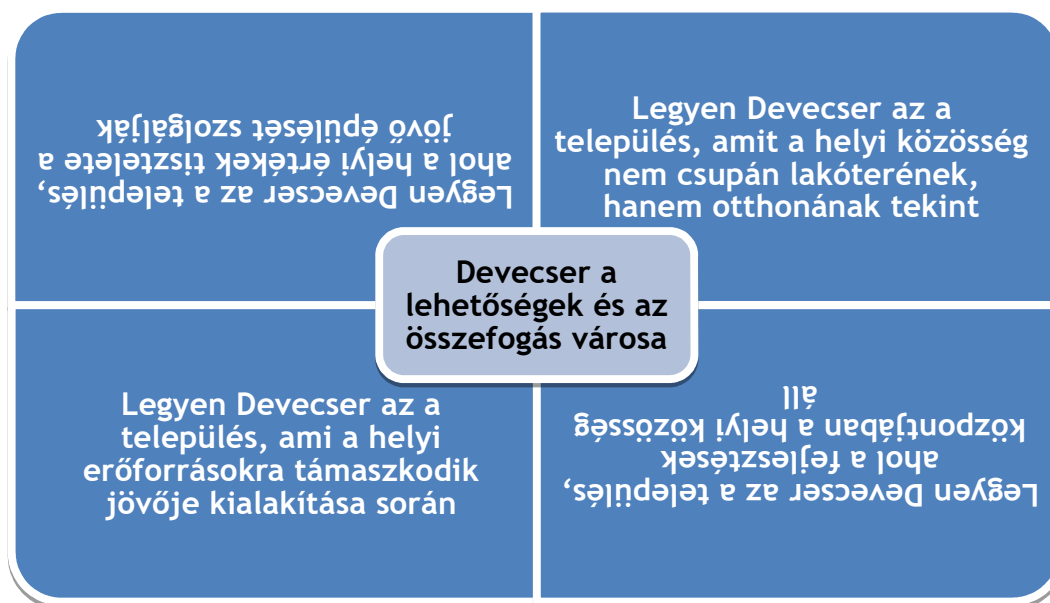
Gazdasági értelmezés: A helyi erőforrásokra alapozott gazdaságfejlesztés célja, hogy kiépítse és fenntartsa egy település gazdasági kapacitását annak érdekében, hogy biztosítsa a település gazdasági jövőjét, és a népesség megfelelő életszínvonalát. Mindez jelenti a település adottságainak megfelelő, innovatív gazdasági beruházások támogatását. A helyben megtalálható, versenyképes szakismeretekre alapozott beruházások iránti elköteleződést. A helyi kisipar segítését. Az idegenforgalom területén a helyi adottságok fokozott kihasználását és fejlesztését. A helyi gazdasági erőforrások sajátossága, hogy könnyen lehet építeni szinergiájukra és gyorsan dinamizálhatók.

Társadalmi értelmezés: A helyi erőforrásokra alapozott fejlesztések azért lehetnek hatékonyak, mert a helyi közösség szereplői aktivitására/aktiválására épülnek. Annak a városnak a lakói, akik látják, hogy a fejlesztésekbe nekik is van beleszólásuk, ráhatásuk könnyebben mozgósítják saját erőforrásaikat és az elért eredményeket is jobban magukénak érzik. Ez a folyamat végső soron a fejlesztések iránti elköteleződést és egy önbizalommal teli légkört von maga után, ami további erőforrásokat tud mozgósítani.

Fenntarthatósági értelmezés: A helyi erőforrások mozgósítására épülő és a helyi szereplők együttműködéséből származó fejlesztések érdekeltté teszik a város lakosságát az eredmények fenntarthatóságának biztosításában. A fejlesztések eredményei nem kioltják, hanem segítik egymást, így járulva hozzá a helyi erőforrások újratermelődéséhez és egy kiszámítható fejlődési trend eléréséhez

1.4. DEVECSEK JÖVŐKÉPE

Devecser a lehetőségek és az összefogás városa: A település számos olyan adottsággal rendelkezik, amik jelenleg nincsenek kihasználva, vagy hatékonyabb erőforrás gazdálkodással jobb eredmények érhetőek el általuk. A települési adottságok erőforrásként való azonosítása az első lépés a település fejlődő pályára állításához. A következő lépésnek pedig annak kell lenni, hogy ezeket az erőforrásokat, hogyan lehet mozgósítani. A 2010-es vörösiszap-katasztrófa, a hatalmas károk mellett arra mutatott rá, hogy a helyi közösség összefogásával milyen építőmunka érhető el. Ez az összefogás, ami mozgósítani tudja a helyi erőforrásokat és fejlődő pályára tudja állítani a települést.



- **Legyen Devecser az a település, ahol a helyi értékek tisztelete a jövő épülését szolgálják**

Devecser számos olyan helyi értékkel rendelkezik, ami büszkeségre adhat okot. Helyi értéként tekintünk a tárgyi, épített és szellemi örökségre, a néphagyományokra, de ide tartozik a környezeti értékek is. Mindezek a helyi identitás alapját adják, és feladata van a településnek, helyi közösségnek a helyi kulturális értékek ápolásában, megvédésében. A helyi értékek tisztelete, azonban nem csak múltba történő büszke visszatekintést szolgálja, hanem a település szellemi épülésének fontos részévé kell tudni válnia.

- **Legyen Devecser az a település, amit a helyi közösség nem csupán lakóterének, hanem otthonának tekint**

Devecsernek a fejlesztések megtervezése során figyelemmel kell lenni, hogy biztosított legyen az összhang a kellemes kisvárosi környezet kialakítása, illetve a települési funkciók bővítése között. Mindkét közösségi igény megvalósításának teret kell adni, úgy hogy ezek ne egymást kioltás, hanem egymást erősítsék.

A településnek biztosítani kell, hogy a helyi lakosok biztonságban érezzék magukat, pihentető környezetben tudják a hétköznapi fáradalmait kipihenni. Az otthonosság megteremtése érdekében elengedhetetlen az épített és természeti lakókörnyezet megújítása, védelme, fenntartása.

Devecsernek olyan településsé kell válnia, ahol a helyi lakosok nincsenek rákényszerítve, hogy más települések szolgáltatásait használják, hanem a lehetőségekhez képest minél több dolgot lakóhelyükön is el tudjanak intézni. Ez jelent közigazgatási, közszolgáltatási, kereskedelmi, közösségi funkciók bővítését.

Devecsernek olyan településsé kell válnia, ahol a helyi lakosok számára biztosított a feltöltődés, a rekreáció. Ennek keretében fejlesztések szükségesek sport, kultúra, közösségi élet területeken.

- **Legyen Devecser az a település, ahol a fejlesztések központjában a helyi közösség áll.**

Olyan fejlesztéseket szabad megvalósítani, amik fókuszában a helyi közösség áll. Ez egyszerre jelent felelősséget és lehetőséget is. Felelősség, amennyiben a várható fejlesztések kiindulópontja a helyi közösség igénye, illetve a fejlesztések eredményeinek hasznélvezője elsősorban a helyi közösség. Lehetőség, amennyiben a helyi közösség szereplőire, mint aktív résztvevőkre számítunk a fejlesztések megtervezésénél és megvalósításánál.

- **Legyen Devecser az a település, ami a helyi erőforrásokra támaszkodik jövője kialakítása során**

Természetes jelenség, hogy egy kisváros nem tudja kivonni magát a külső környezet negatív hatásaitól. Arra azonban van lehetőség, hogy egy település csökkenteni tudja a külső tényezőknek való kitettségét. Minden településnek megvannak a maga speciális helyi adottságai, melyek elősegítik a helyi szintű fejlődést. Ezekre az adottságokra településtervezési szempontból, mint erőforrásokra kell tekinteni és a jövőbeli fejlesztési elképzeléseket ezekre a lokális erőforrásokra kell alapozni.

1.5. VÁROS JÖVŐKÉPE A TÉRSÉGI SZEREPÉRE VONATKOZÓAN

Devecser 2013 óta tölt be járásközponti szerepet, ami gyakorlati és szimbolikus értelemben is fontos a település számára. A járásközponti cím bizonyos mértékben fokmérője egy város urbanizációs szintjének, a települési lakosság számára pedig identitást erősítő hatása is van. A járásközponti szereppel járó közigazgatási funkció közvetlen hatása, hogy új munkahelyek keletkeztek a településen, illetve azt is meg kell említeni, hogy a közigazgatási ügyintézés a településre vonzza a járási lakosságot. Ezt a folyamatot a jövőben is fenn kell tudnia tartani a településnek. A jövő kihívása, hogy a közigazgatási funkció betöltésén túl, milyen térségszervező funkciót fog tudni betölteni Devecser, ezért az önkormányzat szorosabban kívánja fűzni a kapcsolatot a járás többi településével, kooperatív együttműködésben gondolkodik.

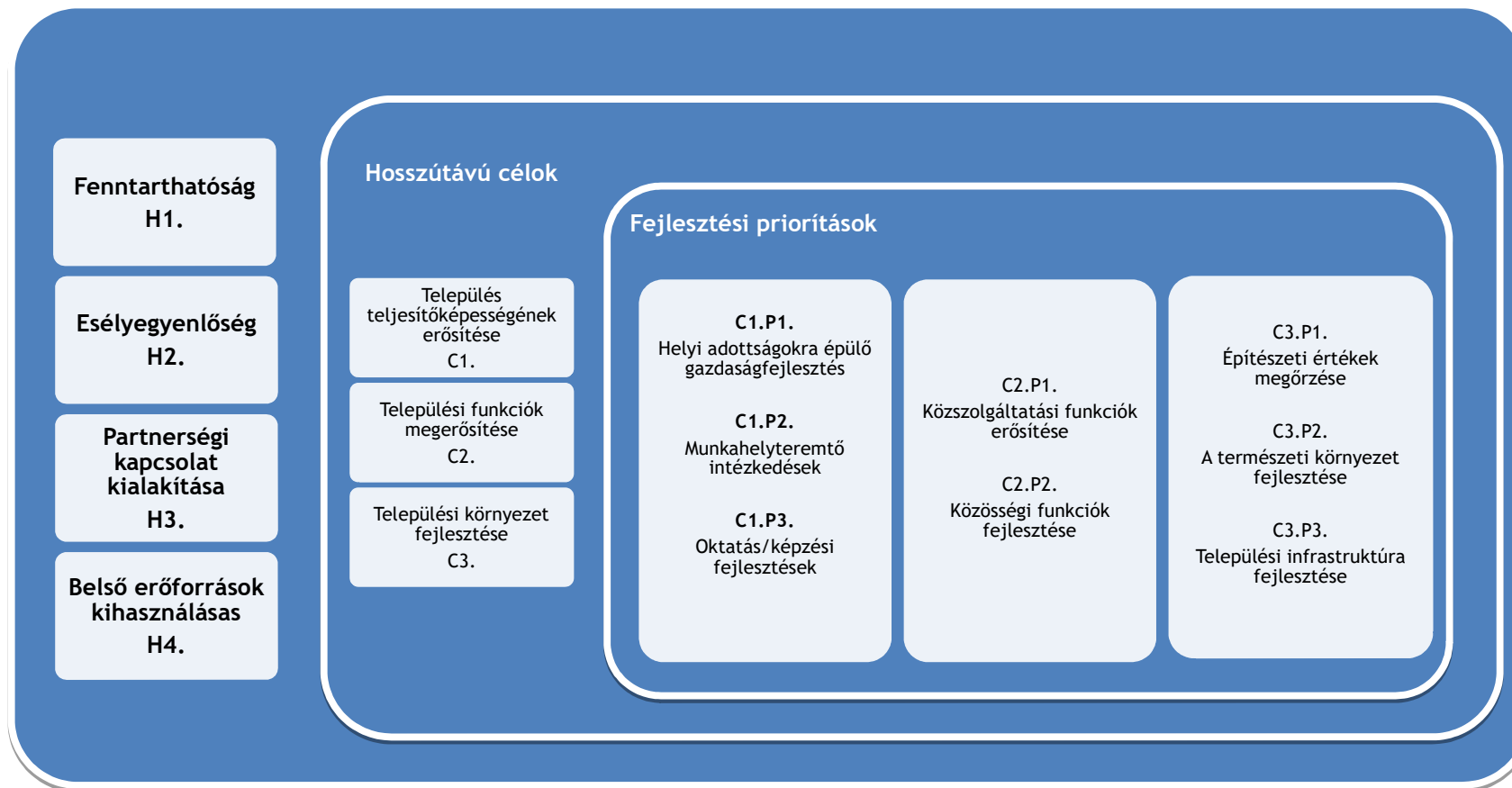
A különböző fejlesztési elképzelések esetében nem csak azok településre gyakorolt hatása fog feltérképezésre kerülni, hanem hogy milyen járás szintű hasznok realizálhatók. A járásközponti szerepkört érvényesíteni kívánja a település a településfejlesztési források lehívásánál, figyelembe véve, hogy járási szinten szinergikus fejlesztések valósuljanak meg. A település jövőképében az szerepel, hogy a Devecseri Járásban megnövekednek az aktív települési együttműködések, amik a lakosság számára is érzékelhető fejlődést eredményeznek.

2. JÖVŐKÉPET MEGHATÁROZÓ CÉLOK

A fentiekben felvázolt jövőkép összehangolt cselekvés nélkül csak álom marad. Fontos tehát, hogy a jövőkép megvalósulását meghatározó fejlesztési irányok - cselekvési tervként - meghatározásra kerüljenek, hogy aztán azok megvalósításán a település döntéshozói, gazdasági szereplői és lakossága együtt munkálkodhasson.

E fejezetben tehát megfogalmazásra kerülnek azok a településfejlesztési célok és feladatok, melyek megvalósulása révén elérhető a fentiekben felvázolt jövőkép.

2.1. ÁTFOGÓ ÉS TEMATIKUS CÉLOK



2.2. HORIZONTÁLIS CÉLOK

Devecser négy olyan fejlesztési szempontot emel ki, amik általánosan meghatározzák a hosszútávú fejlesztési elképzeléseket. Ezen horizontális fejlesztési célok érvényesítése nem csupán önmagukban fontosak, hanem a koncepció szemléleti keretét is meghatározzák.

Fenntarthatóság:

A településfejlesztés során kiemelkedő feladat a fenntarthatóság alapelveinek a figyelembe vétele. A fenntartható településfejlesztés feltételezi a társadalmi, gazdasági és környezeti fenntarthatósági szempontok érvényesítését, illetve ezek összhangját. A fenntarthatósági stratégia kidolgozása során a jelen szükségleteit kell alapul venni, de annak figyelembe vételével, hogy a jövő generációjának lehetőségei ne szűküljenek be egyik dimenzió terén sem. A fenntartható fejlődés, mint általános stratégiai cél, kell hogy megjelenjen a településfejlesztési dokumentumokban, s a cselekvési programokban. Az Önkormányzat azt gondolja, hogy a fejlesztések során a fenntarthatóság érvényesítése már rövid távon is pozitív változásokat indíthat el, hosszútávon pedig komoly társadalmi, környezeti, gazdasági előnyökkel járhat.

Esélyegyenlőség:

A fejlesztések során minden esetben szükséges vizsgálni, hogy az esélyegyenlőség elve teljesüljön. Alapelv, hogy a tervezett fejlesztések semmilyen társadalmi csoport számára ne járjon hátrányos következménnyel. Ennek érdekében szükséges előre feltérképezni, hogy a fejlesztések önmagukban, illetve azok összejátszása milyen következményekkel járhat esélyegyenlőségi szempontból. Cél az is, hogy a jelenleg hátrányos helyzetűnek számító személyek, csoportok körülményei javuljanak, élet lehetőségeik bővüljenek. Az esélyegyenlőség biztosítása nem állhat meg a tervezési szakaszban, fontos a nyomkövetés rendszerének kialakítása, ami a fejlesztések megvalósítása során is folyamatosan monitoringolni tudja az esélyegyenlőség teljesülését.

Partnerségi kapcsolat kialakítása:

A településfejlesztési dokumentumokban leírt tartalmak, fejlesztési elképzelések akkor tudnak igazán működni, ha léteznek azok a kommunikációs csatornák, amiken keresztül kapcsolat teremthető a fejlesztések szereplői között. A partneri kapcsolatok a következő következő szereplők esetében különösen fontos: Önkormányzat és lakosság között, önkormányzat és helyi munkaadók között, illetve az Önkormányzat és civil szervezetek között.

Belső erőforrások kihasználása:

A településfejlesztés során kiemelt szempont, hogy a településfejlesztési célok mindegyike elsősorban a belső erőforrásokra alapozva kerüljön meghatározásra és megvalósításra. A fejlesztéseknek elsősorban a helyben meglévő adottságok kihasználásán, azok szerepének erősítésén kell alapulnia. A helyi adottságokra és erőforrásokra alapozva a város fejlődése olyan irányt vehet, amely a környező településekkel szemben bizonyos szempontokból egyedi, előnyös helyzetbe hozza a várost. A meglévő helyi adottságok megfelelő kihasználásával a város fejlődése működőképes és megalapozott irányt vehet, mely az esetleges külső erőforrások igénybevételével fokozott hatásokkal képes megvalósulni.

2.3. CÉLRENDSZER ELEMEI

C1. Település teljesítőképességének erősítése

A város jövőbeli tervei akkor biztosítottak, ha Devecser gazdasági teljesítőképessége növekedni tud. Az önkormányzat célja, a meglévő gazdasági tevékenység megerősítése mellett új szereplők bevonásával, a gazdasági szektorok kiegyensúlyozott fejlesztése a város gazdasági teljesítőképességének növelése érdekében. A gazdaságélénkítés mellett hangsúlyt kíván fektetni az Önkormányzat a helyi képzés, oktatás fejlesztésére, hiszen megfelelő humántőke nélkül nem képzelhető el város teljesítőképességének növelése.

C1.P1. Helyi adottságokra épülő gazdaságfejlesztés

Devecser potenciálisan több olyan adottsággal rendelkezik, amik alapját adhatják a település gazdaságának diverzifikációjának.

- Fontos cél a település és térségének mezőgazdasági adottságainak kihasználása. A térség mezőgazdaságára sok esetben jellemző a nem megfelelő módon művelt gazdaságok jelenléte. A kevésbé hatékony módszerekkel végzett termelés alacsony jövedelemtermelő képességet von maga után. A racionalizált gazdálkodás lényege, hogy figyelembe veszi az agár-, vidékfejlesztési-, környezeti és természetvédelmi alapelveket, alapvetően az erőforrások fenntartható használatára épül.
- A helyi gazdaság diverzifikációjában szerepet kell kapnia a megújuló energiák hasznosításának. Az Önkormányzat hosszútávú elképzeléseiben szerepet kap a megújuló energiatermelés lehetőségeinek feltérképezése és felhasználása.
- Devecser - bár elhelyezkedése és természeti adottságai lehetővé tennék - jelenleg nem rendelkezik komoly idegenforgalmi bevétellel. A Somló-hegy és a Balaton közelsége, az Esterházy-kastély, a Széki-tó jelentős idegenforgalmi potenciált jelent. Szállás- és vendéglátóhelyek, kerékpárút és (bor)túraútvonalak kiépítésével, az Esterházy-kastély és a városban lévő épületek felújításával Devecser vonzó idegenforgalmi célponttá tehető.

Célok kiemelten:

- Hatékony mezőgazdasági termelés segítése
- Mezőgazdasági termelők segítése
- Helyi energiastratégia kialakítása
- Idegenforgalmi jellegű fejlesztése

C1.P2. Munkahelyteremtő intézkedések

Az elvándorlás megakadályozásának egyik legfontosabb eszköze a munkanélküliség csökkentése, ezen belül is a helyben való foglalkoztatás lehetőségének megteremtése. Mivel a munkanélküliek száma az elmúlt években folyamatosan nőtt, a munkaképes korú lakosság jelentős része pedig nem a városban dolgozik, kiemelkedően fontos a városban történő munkahelyteremtés. Ez helyben tartaná a munkaképes korú lakosságot, jövőképet adna a fiataloknak, növelné a város adóbevételeit, ami további fejlesztéseket tenne lehetővé mind gazdasági, mint társadalmi-környezeti területen.

- Devecser számára komoly lehetőséget jelent, hogy a város rendelkezik értékesíthető, teljes közművel ellátott telkekkel, mely területen ipari park hozható létre. Ezeken a területeken lehetőség van a már megtelepedett vállalkozások terjeszkedésére, de a város számít újonnan betelepülő vállalkozásokra is.
- Az Önkormányzat célja olyan gazdaságélénkítő csomag kialakítása, ami támogatja a már letelepedett gazdasági szereplők hosszútávú céljait, és vonzóvá teszi a települést ipari területek iránt érdeklődő vállalkozások számára

Célok kiemelten:

- Vállalkozási területek újragondolása
- Gazdaságélénkítő programcsomag kialakítása

C1.P3. Oktatás/képzési fejlesztések

Az Önkormányzat kiemelten kíván foglalkozni a helyi oktatás rendszer és képzési szolgáltatások fejlesztésével, mivel így közvetlenül hozzájárulhat a település humán teljesítményének javításához.

- A Gárdonyi Géza Általános Iskolában esetében nem lehet más a cél, mint az oktatási és nevelési munka színvonalának megtartása, emelése. Az Önkormányzat elhivatott abban, hogy támogassa az iskolában zajló szakmai munkát.
- Mivel a városban magas a szakképzetlen munkanélküliek száma, fontos olyan munkahelyeket létrehozni, ahol betanított munkásokra is szükség van. Ugyanakkor problémát jelent az is, hogy a felsőfokú végzettséggel rendelkezők nem találnak helyben munkát. Új vállalkozások számukra is lehetőséget adhatnak a helyben történő munkavállalásra.
- Annak érdekében, hogy a város még vonzóbbá váljon a befektetők számára, szükség van a helyi igényekhez (a vállalkozások igényeihez) igazított szakképzés, szakképző iskola kialakítására. Itt olyan szakmákat tanulhatnak a diákok, amelyek elvégzése után helyben el is tudnának helyezkedni. A nappali rendszerű szakképzés mellett az épület kihasználtsága és a bevételek növelése szempontjából indokoltnak látszik a felnőttképzés, valamint az iskolarendszeren kívüli OKJ képzés indítása.

Célok kiemelten:

- Közoktatás szakmai támogatása
- Szakmai jellegű képzések támogatása
- Járási szakképző Iskola kialakítására

C2. Települési funkciók megerősítése

A város jelenleg a szolgáltatások nagyon szűk palettájával rendelkezik. Annak ellenére, hogy Devecser járási központ, nincs kórház, pszichológus, földhivatal, fizető-vendéglátóhely, uszoda, városi rendezvény megtartására alkalmas fedett rendezvényközpont, mozi. Nincs bevásárlóközpont, piac, mobiltelefon-szaküzlet, a nagyobb bevásárlásokat Ajkán intézik a devecseri lakosok. Mindez szintén az elvándorlást erősíti. Olyan szolgáltatási paletta kialakítása a cél, amely lehetővé teszi a helyi lakosok minél több szolgáltatást helyben tudjanak elérni

C2.P1. Közszolgáltatási funkciók erősítése

Közszolgáltatási szolgáltatások nélkülözhetetlen elemei a városi szolgáltatásoknak. Nem csak azzal kell számolni, hogy ezek a funkciók el legyenek látva, hanem hogy milyen minőségben tudnak szolgáltatást nyújtani, hogyan tudják követni a felmerülő lakossági igényeket. Az Önkormányzat elkötelezett abban, hogy a lakosság minél színvonalasabb szolgáltatásokat tudjanak igénybe venni.

- Az Önkormányzat keresi annak lehetőségét, hogyan lehet bővíteni a településen elérhető egészségügyi ellátások körét. Az egészségügyi központ jelenleg nem alkalmas további egészségügyi szolgáltatások befogadására. Az Önkormányzat középtávú terveiben szerepel új egészségügyi szolgáltatások befogadására alkalmas épület kialakítása.
- Általánosságban elmondható, hogy a település szociális intézményeiben magas színvonalú szakmai tevékenység folyik, azonban számos területen van szüksége a szakmai munka támogatására.
- Devecser 2013-ban kapta vissza járásközponti szerepét. Az Önkormányzat hosszútávon azt kívánja elérni, hogy ez a szerepkör ne csupán a hivatali ügyintézésre terjedjen ki, hanem növekedjen Devecser térségszervező ereje.
- A társadalmi egyenlőtlenségek megszüntetése és ezen belül a területi vagy más típusú szegregáció feloldása, Devecser számára a fenntartható városfejlődés egyik záloga. A szociális ellátórendszer fejlesztése mellett szükséges olyan programok tervezésére és megvalósítására, amik célzottan képesek a hátrányos szociális helyzetű célcsoportokat segíteni. Olyan komplex programok kidolgozására van szüksége, amik a helyi keretek között, hosszú távú megoldásokat tudnak hozni.

Célok kiemelten:

- Egészségügyi ellátórendszer fejlesztése

- Járóbeteg-szakrendelő bővítése
- Szociális ellátórendszer fejlesztése
- Idősek otthonának létrehozása
- Piacfejlesztés
- Térség-szervező szerepkör kiterjesztése
- Felzárkóztató programok indítása

C2.P2. Községi funkciók fejlesztése

Devecser akkor lehet igazán jól működő város, ha lakossága minél inkább részt tud venni a település életében. A civil aktivitás, a helyben élők tevékeny részvétele a város életében olyan hajtóerő, mely a fejlődés kulcsfontosságú eleme, így a különböző társadalmi csoportok aktivitásának felélesztése és erősítése kiemelt célként fogalmazódik meg.

Az Önkormányzat célja, hogy erősítse a devecseri identitást, ami hozzájárul, hogy a helyi lakosság ne csak lakóhelyként tekintsen Devecserre, hanem otthonaként. Az önkormányzat lehetőségeihez mérten támogatni kívánja a közösségfejlesztést és a szabadidő hasznos eltöltését szolgáló programokat, illetve azokat a helyi, aktív közösségeket, akik erőforrásokat fordítanak közösségi programok szervezésére.

Célok kiemelten:

- Civil szféra erősítése
- Helyi kulturális élet támogatása
- Rekreációs célú fejlesztések
- Többfunkciós rendezvény és sport központ létrehozása
- Helytörténeti Múzeum kialakítás

C3. Települési környezet fejlesztése

Az Önkormányzat számára fontos szempont a harmonikus, rendezett településkép kialakítása, ami egyaránt vonatkozik az épített és a természeti környezetre.

C3.P1. Építészeti értékek megőrzése

A városban sok régi épület található, melyek jelentős része műemlékvédelem alatt áll. Az elmúlt évtizedekben a fejlesztések hangsúlya a lakóterületekre és egyes gazdasági területekre esett, a régi, műemlék, illetve műemlék-jellegű épületek felújítása háttérbe szorult. Több szempontból is fontos állaguk megóvása, illetve felújításuk. Egyrészt a város lakosainak közérzetét is pozitívan befolyásolja a felújított, karban tartott épületek látványa, másrészt a régi épületek felújításával, a városközpont rehabilitációjával Devecser vonzóvá tehető a turisták számára.

Célok kiemelten:

- Településkép védelem
- Városközpont rehabilitáció

C3.P2. A természeti környezet fejlesztése

A város a Somlói borvidék közelében található, s a területén számos természetvédelmi terület található. Devecser elhelyezkedése okán az átlaghoz képest nagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkezik. Az Önkormányzat kiemelten kíván foglalkozni a zöldfelületek védelmével, legyen szó kül- vagy belterületről. Olyan belvárosi zöldfelületek kialakítása a cél, ahol a devecseri lakosok szívesen töltik szabadidejüket, illetve ami megállásra készíti az áthaladókat.

Célok kiemelten:

- Belterületi zöldfelületek fejlesztése
- Külterületi zöldfelületek fejlesztése

C3.P3. Települési infrastruktúra fejlesztése

- Devecser város napjainkban is jelentős közlekedési csomópont a Dunántúl északi területén. Az összes környező járásközponthoz vezető út Devecser város központjában kapcsolódik egymáshoz. Ebből kifolyólag jelentős az átmenő forgalom, mely a kisebb terhelésre méretezett burkolatok időelőtti tönkremeneteléhez vezet, vezetett. Ezen felül a városközponton áthaladó nagyarányú teherforgalom rontja a közlekedésbiztonságot, és nagymértékű környezeti terhelést mér a településre. Az Önkormányzat minden eszközt meg kíván ragadni, annak érdekében, hogy megépítésre kerüljön az észak-déli irányú Devecser elkerülő út. Megvalósulás esetén a Nyugati lparterület jobb közúti kapcsolattal fog rendelkezni.
- A városközpont forgalom terhelésének csökkentésével lehetőség nyílik a városközpont komplex rehabilitációjára, sétálóutca kialakítására, a belterületi utak burkolatának javítására.
- Hosszútávú cél a távolsági tömegközlekedés rendszerének újragondolása, intermodális pályaudvar kialakítása, amely a vasúti személyszállítással összehangolva lehetővé teszi a munkaerő mozgását a térségből és viszont.
- Jelenleg nincs Devecser járás területén kiépített kerékpárút. Devecser Településrendezési terve tartalmaz a szomszédos járásközpontok irányába kiépítendő kerékpárút városon belüli kerékpárutakat. A hivatásforgalmi kerékpáros útvonalak mellett turisztikai célú kerékpár utat is kijelöl a Somló-hegy irányában.
- Az Önkormányzatnak feladata van, abban, hogy fenntarthatóan biztosítani tudja a közműhálózat zavartalan működését. A kommunális és közmű infrastruktúra biztosítására és fejlesztésére minden települési szereplőnek (lakossági, gazdasági) szüksége van.

Célok kiemelten:

- Devecsert elkerülő út támogatása
- Városközpont rehabilitációja második ütemben
- intermodális pályaudvar kialakítása
- Közműfejlesztés
- Közutak minőségének javítása
- Kerékpáros infrastruktúra bővítése

2.4. A FEJLESZTÉSI CÉLOK AZ EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEKRE VONATKOZÓAN

Devecser Város Önkormányzata a 2014-2020-as tervezési időszakra vonatkozóan nem kíván városrészi lehatárolást tenni. Ennek a döntésnek két oka van:

1. A 2010. évi vörösiszap-katasztrófa jelentősen átrajzolta a város északi területeinek térképét: házak, utcák tűntek el, amelyek helyén az Emlékparkot és három tavat alakítottak ki. Ezzel párhuzamosan létrejött a Makovecz-lakópark, ahol a katasztrófa áldozatai kaptak új otthont.
2. A városnak nincsenek egzakt módon lehatárolható városrészei, amelyek eltérő fejlesztési igényekkel rendelkeznének. A meglévő problémák tipikusan a város egészére vonatkoznak.

A fentieknek megfelelően a megfogalmazott célok a város egészén teljesülnek, s jelen fejezet továbbiakban nem releváns.

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

3.1. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK

A társadalmi, gazdasági és környezeti adatok korábban meghatározásra kerültek a Megalapozó vizsgálat dokumentáció dokumentációjában, ami az önkormányzati nyilvántartásra, illetve a Központi Statisztikai Hivatal által szolgáltatott adatokra támaszkodik. A monitoring tevékenység során kell azokat az indikátor mutatókat hozzárendelni a célokhoz, amivel mérhető a célok teljesülése.

3.2. JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMEINEK TÉRBELI RENDJÉRE

Devecser esetében a műszaki infrastruktúra legfőbb elemei az alábbiak szerint alakulnak:

- **Közlekedés**

Devecser térségén több országos közút is áthalad. A település területét a 8 sz. főút és a 7317 j., a 7322 j., a 7324 j., az 7339 j., 8402 j. és a 73315 j. mellékutak érintik. A 8 sz. elsőrendű főút Székesfehérvár és Szentgotthárd között biztosít kelet-nyugat irányú kapcsolatot a Dunántúlon. A településről elmondható, hogy jól kiépített útkapcsolatokkal rendelkezik a környező térség felé minden irányban.

Devecser belterületén halad át a MÁV 20. sz. Székesfehérvár-Szombathely vasúti fővonala.

A jövőben az alábbi közlekedési elemek fejlesztésére van szükség közlekedéshálózati szinten, aminek egy része az útviszonyokból, vagy a közösségi közlekedésből adódik:

- M8 gyorsforgalmi út
- 8 sz. főút Herend - Jánosháza közötti szakasz 2x2 forgalmi sávra történő bővítése
- Főúttá fejlesztés
 - o 7317 j. út a 7322 j. úttól a 77 sz. főútig
 - o 8402 j. út a tervezett új nyomvonalon vezetett főút csatlakozásától a 83 sz. főútig
 - o 7322 j. út a 7317 j. úttól a tervezett új nyomvonalon vezetett főútig
 - o 7324 j. út az új nyomvonalú főút csomópontjai közötti szakaszokon
- Kapcsolathiány
 - o kerékpárút fejlesztés az OTrT-ben Devecser nyugati határánál észak-déli irányban a 7324 j. és a 8411 j. utak mentén haladva
 - o megyei TrT-ben a 7324 j. út nyomvonalán haladva Devecser közigazgatási területén belül, a 7339 j. út nyomvonalán haladva az út teljes hosszán
- Egyéb fejlesztési igények, tervek:
 - o lakóutcák burkolása
 - o parkolók kialakítása

A közlekedési fejlesztésekkel párhuzamosan meg kell oldani a parkolást a településen.

- **Közmű**

A közmű infrastruktúra legfőbb elemei:

- nagynyomású szállítóvezeték
- nagyközepnyomású gázvezeték;
- 132 kV-os főelosztó hálózat
- 20 kV-os távvezeték;
- ivóvíz-gerincvezeték.

Közmű szolgáltatás szempontjából az alábbi konfliktusokat kell kezelni:

- Kiegyensúlyozott energiaszolgáltatás biztosítása, hálózatfejlesztés
- Külterületi lakó ingatlanok közmű ellátásának biztosítása;
- Külterületi gazdasági területek közmű ellátásának biztosítása;
- Beépített területek szemvízkezelésének megoldása;
- Felszíni vízrendezés, különösen a klímaváltozás hatására várható még szélsőségesebb csapadékesemények zavarmentes elvezetésének biztosítására. Felszíni vízrendezés megoldása a közutak felújításával együtt;
- A közvilágítás arculatépítő és közbiztonság javító hatása érdekében a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztést igényel.

A település a megújuló energiaforrások területén jelentős potenciállal rendelkezik. A potenciálok kihasználásának egyik záloga - energiatermelés szempontjából - a szabályozási környezet. A megújuló energiaforrások használata csak csekély mértékben lehet hatással a meglévő települési területfelhasználásokra.

- Devecser területén 1950 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. A hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel, napelemmel villamosenergia termelésre biztosított, de a hasznosításhoz szükséges beruházás megtérülését gyorsan nem lehet várni. (Becslések szerint a beruházás megtérülése 10 év körüli lehet.) A **napenergia** hasznosítása helyi jelentőségű, intézményi szinten és házi hasznosítással növekszik.
- **Biomassza-biogáz** előállítására az ország területén szinte mindenhol, így Devecser területén is van lehetőség.
- A **geotermikus energia** (földhő) hasznosítására Devecser területén is van lehetőség. A hőszivattyú használata telken belül realizálható, energiagazdálkodási szinten ma még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása. (A termálvíz kivételére csak az alacsonyabb hőfoktartományú 40-50°C-os vízkészletből van reálisan lehetőség, amely energetikailag komplexebb hasznosításra lehetőséget nem ad.)

3.3. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELME

Devecseren 12 darab országos védelem alatt álló műemlék építmény található, ezek a település temploma, az Eszterházy várkastély, illetve az ahhoz kapcsolódó egykori épületegyüttes, valamint egyes népi lakóházak. Mindegyik műemlékhez tartozóan ex-lege védett műemléki terület került kijelölésre. A városban 41 darab nyilvántartott régészeti lelőhely található. A városban jelenleg 22 darab helyi védelem oltalma alatt álló épített értéke van.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény felhatalmazása alapján az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 395/2012. (XII.20.) Kormányrendelet kötelezően előírja az Örökségvédelmi hatástanulmány készítését a településfejlesztési koncepció készítése során. Az Örökségvédelmi hatástanulmányban számba kell venni a régészeti eredetű területeket, a régészeti emlékeket és lelőhelyeket, illetve ezek védőövezeteit, a műemlékeket, a műemléki értékeket, valamint az egyéb építészeti értékeket, és javaslatot kell tenni a fenntartható használat lehetőségeire, illetve ki kell térni a tervezett változtatások, új beruházások örökségvédelmi következményeire. Az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 395/2012. (XII.20.) Kormányrendelet részletesen szabályozza a hatástanulmány készítésének szabályait és tartalmi követelményeit. A hatástanulmány a rendelet alapján előírt tartalmi és formai követelmények szerint készült. Az Örökségvédelmi hatástanulmányt – épített értékek és régészet fejezetet tartalmazó – dokumentáció épített értékek védelméről szóló, valamint régészeti tanulmánya alkotják.

A települési értékek védelme a gyökerek ápolása, az identitástudat erősítése, a lakóhelyhez kötődés szempontjából is kiemelt figyelmet érdemel.

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI

4.1. A MEGVALÓSÍTÁST SZOLGÁLÓ ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZER

A településfejlesztési koncepcióban szereplő elgondolások megvalósítása érdekében a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolására van szükség. Devecser város Önkormányzata által fenntartott, működtetett intézmények között több területen is szükséges az együttműködés:

- Nevelési és oktatási intézmények
- Közművelődési intézmények:
- Szociális intézmények:
- Egészségügyi intézmények:
- Közbiztonság:
- Sport:
- Kommunikáció:
- Településüzemeltetés, településfejlesztés

Devecser városának városfejlesztési szervezeti struktúrája hármas tagolású:

- **A stratégiai menedzsment**

A stratégiai menedzsmentet a város képviselő-testülete, jegyzője és polgármestere alkotják. Ők felelősek a döntéshozatal során a városfejlesztési célok elérése érdekében érdemi előrelépéseket tenni, valamint a koncepció megvalósulását, illetve ennek társadalmi-gazdasági hatásait nyomon követni, értékelni. A stratégiai menedzsment fő feladatai az alábbiak:

Az Koncepció megvalósulásának folyamatos nyomon követése, értékelése. Ennek keretében az elhatározott fejlesztések megvalósulásának nyomon követése, azok elvárt eredményeinek és hatásainak értékelése.

A városfejlesztés társadalmi, gazdasági és szabályozási környezete változásának figyelemmel kísérése, a külső feltételrendszer változásainak a koncepciói célokra és eszközökre gyakorolt hatásainak elemzése, értékelése.

A városi társadalom és gazdaság igényeinek és lehetőségeinek feltárása, azok változásainak beépítése az ITS cél- és eszközrendszerébe.

- **Az operatív menedzsment**

Az operatív menedzsmentet a Devecseri Közös Önkormányzati Hivatal fejlesztések megvalósításában közreműködő szervezeti egysége (Építésügyi és Városfejlesztési Iroda), valamint az érintett intézmények vezetői alkotják. Ezek a szakemberek saját területükön végzik a koncepció céljainak végrehajtásával kapcsolatos feladatokat. Az operatív menedzsment alapvető feladatai az alábbiak:

- önkormányzati fejlesztési elképzelések kidolgozása,
- javaslatétel pályázati célok meghatározására, koncepciók kidolgozására,
- a pályázati lehetőségek felkutatásának, a pályázatok előkészítésének, benyújtásának, nyilvántartásának, megvalósításának és elszámolásának szervezése, koordinálása,
- részvétel a közbeszerzési eljárások kiírásában és lebonyolításában,
- önkormányzati közreműködéssel és forrás felhasználásával megvalósuló beruházások kooperációján a megrendelő képviselője, a műszaki ellenőrről a kapcsolat tartása, részvétel a beruházások lebonyolítási feladatainak ellátásában,
- kapcsolattartás a térségi, megyei, regionális szervekkel a pályázatok és fejlesztési feladatok szervezése, lebonyolítása érdekében
- önkormányzati vagyon- és lakásgazdálkodási feladatok.

A projektek megvalósítása során a város a korábbi fejlesztések során kialakult gyakorlatnak megfelelően elsősorban projektmenedzsment céget kíván bevonni. A menedzsment feladatokat ellátó céggel az önkormányzat megbízási szerződést köt, amelynek megkötése, jóváhagyása az SZMSZ alapján fennálló döntési rend szerint történik.

A menedzsment a szerződésének megfelelően látja el a feladatát, amelyet az önkormányzat szintén a megbízási szerződés keretein belül jogosult befolyásolni (utasítani, ellenőrizni).

A szervezet a stratégiai, vagy pénzügyi vonzattal járó döntést igénylő kérdéseket a konzorciumban pályázó önkormányzatok kijelölt kapcsolattartója elé, vagy rajta keresztül a polgármesterek, ill. a képviselő-testületek elé terjeszti. Ilyen kérdés pl. az egyes szállítókkal megkötött szerződés módosítási igénye, Támogatási Szerződés módosítási igénye, időszaki, vagy záró projekt előrehaladási jelentés jóváhagyása stb.

- **Fenntartásban közreműködő személyek**

A fenntartásban közreműködő személyek a Devecseri Városüzemeltetési Nonprofit Kft. ügyvezetője és alkalmazottai, valamint a település, az önkormányzati intézmények munkavállalói, illetve mindazon személyek és szervezetek, akik valamilyen módon kapcsolódnak a városfejlesztés eredményeként létrehozott, megújított létesítményekhez.

4.2. A MEGVALÓSÍTÁST SEGÍTŐ INTÉZKEDÉSEK

4.2.1. Kiszámítható és transzparens szabályozási környezet

A Konceptió céljainak elérését biztosító fejlesztéseket alapvetően meghatározza azok környezete, amelyek esetében a természeti és infrastrukturális környezet mellett meghatározó szerepet tölt be a helyi önkormányzat és annak szabályozási gyakorlata. A pénzügyi erőforrások tudatos felhasználásából származó vélelmezett hatásokat sokszorosan felülmúlhatja az önkormányzat a hatáskörébe rendelt szabályozási eszközök tudatos alkalmazásával, ám ennek ellenkezője is igaz: a megfelelő és támogató szabályozás hiánya ellehetetleníti, megghiúsíthatja a pénzügyi eszközökre alapozott fejlesztéseket.

Ezért a koncepció sikeres megvalósításához elengedhetetlen az önkormányzat konzisztens és kiszámítható jogalkotói és jogalkalmazói magatartása, az átlátható, támogató adminisztratív és szabályozási környezet biztosítása és fenntartása, legyen szó akár milliárdos befektetésekről, akár a szociális segély igénybevételéről. A helyi gazdaságpolitika céljait világosan meg kell fogalmazni, meg kell határozni a célok megvalósításához szükséges támogató jogi, szabályozási lépéseket, és tudatosan végre is kell hajtani azokat.

Az önkormányzatnak a helyi gazdaság szabályozásában, valamint a gazdasági tevékenységekhez kötött adminisztratív és engedélyezési eljárások során tanúsított kiszámítható és átlátható magatartása csökkenti a gazdasági bizonytalanságot és a befektetések kockázatát.

Különösen fontos továbbá az építési szabályok meghatározása és a területhasználat korlátainak felállítása úgy, hogy az megfelelő rugalmassággal módosítható lehessen, amennyiben befektetői igény jelentkezik - természetesen a helyi lakosok érdekeinek maximális érvényesítése mellett. A befektetői folyamatot szükség esetén adó- és illetékkedvezményekkel is ösztönözni, gyorsítani lehet.

4.2.2. Tudatos ingatlan- és kapacitásgazdálkodás

Felesleges, kihasználatlan kapacitásaival, illetve a tevékenység-racionalizálás során felszabaduló kapacitásokkal gazdálkodnia kell az önkormányzatnak. Ilyen felszabaduló kapacitás lehet többek között egy funkcióváltás alatt álló, időlegesen használaton kívüli ingatlan, amelyben teret lehet engedni annak közösségi vagy civil szervezetek által történő időleges hasznosítására (pl. az eladás vagy felújítás megkezdésének időpontjáig). Ugyanilyen módon célszerű a folyamatosan használaton kívüli, az önkormányzat tevékenysége szempontjából funkcióval nem rendelkező ingatlanok hasznosítása. Hasonló módon lehet eljárni más olyan eszközök, erőforrások esetében (pl. gépkocsi, hangtechnikai és informatikai eszközök stb.), amelyek időszakosan hasznosíthatóak, és azokkal úgy termelhető mások számára érték, hogy az önkormányzat számára nem jelentkezik közvetlen költség. Ezzel a jólét pusztá javításán felül többek között támogathatók a stratégia megvalósítását is segítő, de önmagukban is jelentőséggel bíró kulturális vagy közösségi értékek létrejötte.

Az önkormányzatnak a tulajdonában álló ingatlanokat céljai és feladatai megvalósításához alkalmazható eszközöknek kell tekintenie. Ennek tükrében lehetősége van eladói és szabályozói pozíciójával élve - de nem visszaélve - bizonyos ingatlanok eladását vagy hasznosításba adását olyan feltételekhez kötni, amelyek az önkormányzat által ellátandó feladatok megvalósítását garantálják (pl. játszótér építése a beruházó által használatba vett területen vagy más közterületen).

4.2.3. Lakásellátás, lakásgazdálkodás

Célként kell kezelni a jobb lakásellátás feltételeinek, a lakókörnyezet általános minőségének javítását, illetve a választék bővítését.

Legfőbb célok:

- a dezurbanizációs folyamatok visszaszorítása, a fiatal, illetve a magasabb státuszú népesség megtartása a városban,
- a szegényebb rétegek lakáskörülményeinek fokozatos javítása, lehetőség szerint az új vállalkozások menedzser rétegének letelepítése városban.

Legfőbb eszközök:

- az örökölt mennyiségi és minőségi lakáshiány kiküszöbölésére a lakókörnyezet és beépítési jelleg széleskörű választékának biztosítása, az új igények beépítése a rendezési tervbe (családi lakóházak építésének, esetleges lakópark kialakításának területbiztosítása)
- lakásépítési tevékenység segítése, a terület-előkészítés (rendezési tervek készíttetése, tulajdonviszonyok rendezése, koordináció, előkészítéssel) felgyorsításával
- lakás-mobilitás növelése, speciális lakásprogramok (nyugdíjasház, fiatalok otthonháza, bérlakásépítés) támogatása
- bérlakás-építési program (külön döntés szerint szociális bérlakás-építési program) kidolgozása,
- lakóterületi rehabilitáció támogatása, az ingatlanok felértékelődési folyamatának megindítása, ezáltal a területen élő, szociálisan elesett réteg közvetett támogatása, saját lakást építő fiatalok ingatlanhoz juttatása
- a helyi építési szabályzat megalkotása során törekedni kell a szakhatóságok egyedi elbírálási lehetőségeinek visszaszorítására.

A városban ki kell dolgozni a célok megvalósításának eszközrendszerét, a finanszírozási, szervezeti háttér megteremtésének koncepcióját, elsősorban

- a terület-előkészítés,
- a területi rehabilitáció,
- a lakásfelújítások (soklakásos lakóépületek),
- a bérlakásépítés,
- az „egyéb lakásmegoldások” (idősek otthonháza, fiatalok átmeneti lakása, stb.),
- s mindezek beruházási hátterének koordinációja terén.

Területi elvek

- A történeti értékű városrész - belváros és közvetlen környezete (Petőfi tér, Kossuth utca, Szabadság tér, Deák tér, Miskei utca első szakasza) településszerkezeti, beépítési és építészeti értékeinek megőrzése, a területek túlzott terhelésének megakadályozása, egyidejűleg az idegenforgalomba történő becsatolása, a közterületek magas színvonalú rendezése, területi rehabilitáció igénye.
- A kialakult kertvárosias, önálló lakótelkes területeken a beépítés és természetes környezet egyensúlyának megőrzése, az átépítési, bővítési igények értékelése nyomán a terület értékeinek megőrzését, és az igények kielégítését egyaránt szolgáló szabályozás megalkotása.

Feladatok

- A kialakult sorházas (Lékai utca, Akácfa utca első szakasza) területeken a bővítési igényeknek az egységes építészeti jelleg megőrzése melletti kielégítése.
- A kialakult, telepszerű többszintes (Park utca, Lékai utca, Széchenyi utca) lakóterületek környezeti minőségének javítása, parkolási gondok enyhítése, zöldterületek rendezése.
- Volt „üzemi lakótelepek” (Székpusztá, Téglagyári lakások, Sándormajor) esetében az infrastruktúra továbbfejlesztése, szilárd burkolatú utakkal, egészséges ivóvízzel való ellátása, közterületek, rendezése. A szomszédos üzemi területek környezetszennyező hatásának mérséklése, a beépítés ligetes, természetközeli jellegének megőrzése.

- Az új lakóterületek esetében a kialakult táji és épített környezethez való igazodás és a minél szélesebb lakókörnyezeti kínálat megteremtésének szempontját, a terület jellegétől függően differenciáltan kell kezelni.
- A táji környezet meghatározó jelentőségű - például a Nagy László utca mögötti terület, Kodály Zoltán utca mögötti terület - térségében, az épített környezethez való igazodás. Fel kell tární a város táji, környezeti, egyedi értékeit hordozó magas színvonalú lakásépítési lehetőség területi tartalékait. Egyidejűleg törekedni kell a környezet értékeinek megtartására, kiteljesítésére.

4.2.3. A használtcikk-kereskedelem legalizálása

A kistérség arculatának meghatározó tevékenysége a „lomizás”, ami a legképzetlenebb, leginkább a roma népesség számára jelent kereseti lehetőséget. A lomizás osztrák lomtalanításokon való hulladékok: műszaki cikkek, bútorok, biciklik, és egyéb használati tárgyak gyűjtése, majd fekete-kereskedelem keretében való értékesítése. Becslések szerint kb. 200 család él fekete-kereskelemből Devecserben, a teljes kistérségben kb. 500 család. A hulladékgyűjtés legális keretek közé terelését célzó TransWaste projektet bonyolító Bay Zoltán Alkalmazott Kutatási Közalapítvány becsült adatai szerint Magyarországon mintegy ötvenezer ember él hulladékgyűjtésből. A devecseri városvezetés használtcikk piacot hozott létre, mellyel legális kereteket próbáltak teremteni a több évtizede működő használtcikk-iparnak.

A lomizás Magyarországon a mai napig jogilag rendezetlen háttérű, de megtűrt tevékenység. Néhány kereskedő már jelenleg is legális, Kft. formájában működik és online kereskedik (pl: a Lomi.hu Kft.).

A városvezetés célja a tevékenység teljes legalizálása és adókötelessé tétele. A használtcikk-kereskelelemmel foglalkozó réteg célja OKJ-s kereskedő tanfolyam elvégzése, ami után legális tevékenységgé válhatna a lomizás. Fontos továbbá számítógépes tanfolyamok elvégzése, melyek a használtcikk-kereskelemben forgó termékek legális, internetes értékesítésének irányába vinnék a családi vállalkozásokat.

4.2.4. Adópolitika

Az önkormányzat fontosnak tartja a helyi adópolitikai célkitűzések megfogalmazását, mivel az jelentősen befolyásolja a településen keletkező saját bevételeket, illetve hatással van a településen élő magánszemélyek és vállalkozások anyagi terheire.

A helyi adók esetében az önkormányzat képviselő-testülete az adóztatást úgy kívánja kialakítani, hogy az állandósága mellett az önkormányzat biztos bevételi forrását jelentse, ugyanakkor igazságos is legyen az adózói kört illetően.

Az adóbevételek növelése érdekében figyelmet kell fordítani arra, hogy

- az adóalanyok teljes köre adóztatásra kerüljön, ennek érdekében fokozottan figyelemmel kell kísérni az adóalanyi kör adó bejelentési kötelezettségének teljesítését,
- kezdeményezni kell az elmaradt adóhátralékok mielőbbi beszedését,
- figyelemmel kell kísérni a nem helyi vállalkozók Devecserben végzett bejelentési kötelezettség utáni iparűzési adó beszedését,
- meg kell vizsgálni új adónemek bevezetésének lehetőségét.

4.2.5. Hatékony és következetes városmarketing tevékenység, pozitív arculat és identitás erősítése

A vörösiszap-katasztrófa kapcsán Devecserről leginkább negatív felhangú városimázs alakult ki az emberekben. A tudatos, célzott és differenciált városmarketing tevékenység ugyanakkor nagyban támogathatja a városfejlesztési céljainak megvalósítását többek között az egyes projektek végrehajtásának elősegítésén, de akár az egész stratégia városi lakosság körében való elfogadottságának növelésén keresztül is.

A városfejlesztési céljainak kijelölésével párhuzamosan be kell azonosítani a fejlesztések potenciális érintettjeit, megkülönböztetve a haszonélvezőket és potenciális kárvallottakat. Az érintettek közül az alábbi célcsoportokra kell intenzív városmarketing-akciókat irányozni:

- a városban befektetni szándékozó vállalatok és személyek (befektetés-ösztönzés),
- a városban gazdasági tevékenységet folytató szervezetek (intenzív partnerség),
- turistaként a városba látogatók (turisztikai PR és marketing),

- a város és a környező települések lakossága (identitásképző és -erősítő akciók).

A város, illetve a városban zajló bizonyos tevékenységek, környezeti és/vagy társadalmi értékek, gazdasági folyamatok szélesebb körben való megismertetése biztosíthatja Devecser (el)ismertségét, vagyis ezen információkat minél szélesebb társadalmi és szakmai kör számára kommunikálni kell.

Tudatos és jól felépített marketing-kommunikációs stratégia mentén, megfelelő szervezeti háttér kialakításával kell a város speciális értékeit, adottságait és lehetőségeit szakmai fórumokon, befektetői körökben bevezetni és elterjeszteni. A gazdasági jellegű célokhoz elsődlegesen speciális ismertetőket érdemes készíteni, egységes adatbázist létrehozni, amelyből bármilyen időpontban előállítható aktuális adatszolgáltatás a befektetők, betelepülők felé, míg a városi életminőséghez kötődő programok esetén a civil szervezeteken és a városi médián keresztül történő népszerűsítés a célszerű.

A sikeres marketing nem kizárólag egy-egy befektetés megvalósulásához járul hozzá, de a városban működő gazdasági társaságok tevékenységét, ismertségét és az irántuk táplált bizalmat is erősítheti aktuális és potenciális üzleti partnereik körében, ezzel közvetett módon hozzájárulva a helyi gazdaság fejlődéséhez is.

Devecser pozitív arculatának kialakítása és megerősítése, továbbá a városmarketing eszközeinek a különböző városi célcsoportok felé történő alkalmazása elősegítheti a város iránti lojalitás kialakulását, és csökkentheti az elvándorlási tendenciát.

A marketing alapvető feladat a turizmus területén is. Természeti és kulturális értékeivel, hangulati elemek kialakításával a várost el kell adni a potenciális odalátogatók körében. A rendezvények növelik a turisztikai vonzerőt, egyben a sok résztvevő potenciális terepe lehet az arculat további fejlesztésének és kommunikálásának - e rendezvényeket tudatosan használni is kell a városmarketing céljaihoz. Az idegenforgalom fejlődése a vendéglátásból származó bevételeken felül azért is fontos a városnak, mert a turisztikai attrakciók és a kiegészítő szolgáltatások és kulturális események a város lakóinak életminőségét is javítja.

Az ITS-hez kötődő marketing akciók jellemzője a stratégia filozófiájának megfelelően az ágazat- és területspecifikus szemléletmód párhuzamos alkalmazása, valamint a rendszerszemlélet és a mérhetőség. Mindennek eléréséhez fontos egy, a város képéhez és fejlődési elképzeléseihez illő szlogen és jelkép-rendszer kialakítása, továbbá az egységes arculat alkalmazása.

4.2.6. Foglalkoztatáspolitikai eszközök

Az önkormányzat több olyan projekt megvalósítását is tervezi, amelyek átfogó célja a helyi munkaerő-piaci stabilitás biztosítása. Ilyenek például a szakképzés fejlesztése (járási szakképző iskola építése), az ipari területek infrastruktúrájának kialakításával új munkahelyek teremtése, folyamatos részvétel a Startmunka-programban.

Az Önkormányzat célja a helyi a munkanélküliség megszüntetése. A munkahelyteremtés feltételeinek elősegítése érdekében az önkormányzat

- aktívan részt vesz a munkaadók és munkavállalók igényeinek közvetítésében,
- rendszeresen együttműködik az illetékes foglalkoztatási osztállyal,
- munkahelyeket teremt,
- adópolitikájával ösztönzi a munkahelyek teremtését,
- a befektetők számára kedvező feltételeket biztosít.

4.3. JAVASLAT A VÁLTOZÁSOK NYOMONKÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE

A településfejlesztés számos olyan feltevésen alapszik, amelyek a jelenlegi információk birtokában helyesnek és megalapozottnak tűnnek, s így okkal alapozhatjuk rájuk a fejlesztési célokat és az azok elérése érdekében hozott intézkedéseket. Ugyanakkor részint az információk hiányos jellege miatt (pl.: pályázati feltételek rendelkezésre állása), részint a külső és a belső környezet (pl. gazdasági, szabályozási környezet) folytonos változásai miatt a célok teljesülése, az elvárt eredmények és hatások létrejötte nem tekinthető automatikusnak. A hatásmechanizmusokat számos olyan tényező befolyásolja, amit jelenleg nem vagy csak hiányosan ismerünk, illetve amelyek befolyásolhatósága a koncepció megvalósítását menedzselő szervezet számára erősen korlátozott.

Mindezekből adódóan a koncepció sikeres megvalósítása elképzelhetetlen egy olyan visszacsatolási mechanizmus nélkül, amely alapján a koncepció-alkotási folyamat minden pontján újból és újból beavatkozhatunk, elvégezve a szükséges korrekciókat. E visszacsatolást a monitoring rendszer biztosítja. Alapja a megvalósításra vonatkozó folyamatos adatgyűjtés, információgyűjtés, ami alapján ellenőrizni tudjuk, hogy a kitűzött célok irányába haladnak-e a folyamatok, várható-e a tervezett hatások elérése. Ha ennek során kiderül, hogy a szándékoltól eltérően haladnak a folyamatok, s a célok várhatóan nem, vagy csak részben teljesülnek, akkor a monitoring rendszer feltárja az eltérés okait is, s ezzel lehetőséget teremt a döntéshozók számára, hogy beavatkozzanak a folyamatokba. Az eltérés jellegétől és mértékétől függ a szükséges korrekciós intézkedés, pl. módosítani szükséges a tevékenységek menetét, a koncepció végrehajtásának mikéntjét, a szervezeti kereteket, a feladatokhoz rendelt erőforrásokat. Ha a korrekció a meglévő tervek keretein belül nem végezhető el, akkor a tervek, de végső soron a fejlesztési célok korrekciójára is sor kerülhet.

E logikából következik, hogy a monitoring rendszer elsődlegesen a koncepcióért felelős menedzsment eszköze a megvalósítás kontrolljában, ami csak akkor tölti be funkcióját, ha azt folyamatosan működtetik.

Monitoringhoz kapcsolódó tevékenységek:

- Évenkénti rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzéseinek elérésére. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a meghatározott intézkedéseket.
- A fejlesztési koncepció felülvizsgálata, aktualizálása tízévenként szükséges, az elkészült felmérések, legfrissebb statisztikai adatok, egyéb új információk ismerete, illetve a koncepció megvalósulási folyamataiból levonható következtetések alapján.
- Figyelemmel kell kísérni a külső környezet változásait, amellyel szükség esetén összhangba kell hozni a célkitűzéseket, illetve azok megvalósulási eszközeit.
- Ki kell értékelni a már végrehajtott feladatok eredményeit, különös tekintettel a pályázati úton megvalósított fejlesztések pénzügyi és fizikai megvalósulására.
- A koherencia vizsgálata az integrált településfejlesztési stratégiával.
- A településfejlesztési feladatok teljesítéséről a közmeghallgatáson a polgármester évente beszámolót tart a város polgárainak. A közvélemény folyamatos tájékoztatása a helyi sajtón keresztül, illetve a helyben szokásos módon, a városi honlapon és a hirdetőtáblákon elhelyezett közlemények útján valósul meg.

A koncepció összeállításában

Ferenczi Gábor, Devecser város polgármestere,
a Devecser város Önkormányzata és a Polgármesteri Hivatal dolgozói

valamint a Völgyzugoly Műhely Kft. (2083 Solymár, Bimbó u. 20.) munkatársai vettek részt:

Ferik Tünde, Kéthelyi Márton, Kéthelyi Gergely.