

**Balatonvilágos, a volt Club Aliga területén tervezett nagyprojekt  
demográfiai viszonyokra és intézményi kapacitásokra gyakorolt, előzetesen  
felmérhető hatásai**

- TANULMÁNY -

**PESTTERV**

2009 szeptember

Készült  
a Pro-Mot Hungária Kft megbízásából

Tervezők, szakértők:

**Károlyi János** vezető tervező (éksz.: 13-1017)  
**Schuchmann Péter** vezető tervező (éksz.: 01-5068)  
**Drexler Dóra** Ph.D. hallgató

Ügyvezető igazgató:

**Schuchmann Péter**

**PESTTERV**

**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet  
Tervező és Tanácsadó Kft.**

1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.  
Tel: 267 05 08, 267 70 78 Fax: 266 75 61  
E-mail: [pestterv@pestterv.hu](mailto:pestterv@pestterv.hu)  
[www.pestterv.hu](http://www.pestterv.hu)

## Tartalom

<b>1. Bevezetés .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A múltbéli sajátosságok és a jelenlegi helyzet bemutatása és értékelése.....</b>	<b>5</b>
2.1. Balatonvilágos fejlődésének múltbéli sajátosságai.....	5
2.2. Térségi kitekintés.....	6
2.2.1. A Balatoni régió népességi, népmozgalmi sajátosságai.....	6
2.2.2. A Balatonalmádi kistérség demográfiai helyzete a megyei és országos változások tükrében.....	8
2.3. Az Aliga Projekt kapcsolódása a hatályos területfejlesztési és településfejlesztési koncepciókhoz.....	12
2.3.1. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Hosszú Távú Területfejlesztési Koncepció 2020-ig.....	12
2.3.2. Balatonvilágos településfejlesztési koncepciója.....	15
2.4. Lakó- és rekreációs profilú nagyprojektek vizsgálata a tágabb térségben, és az ezzel kapcsolatos helyi politikák áttekintése .....	17
2.4.1. Kehidakustány, Zalacsány: gyógy- és élményfürdő, golfpark, üdülő és lakópark fejlesztés.....	17
2.4.2. Fly Balaton Repülőtér, Sármellék.....	20
2.4.3. Moto GP pálya, Sávoly.....	21
<b>3. Az Aliga Projekt várható települési hatásainak számbavétele és értékelése .....</b>	<b>22</b>
3.1. Hasonló - megvalósult - fejlesztések által érintett (kis)településeken tapasztalt demográfiai változások a projektek megvalósulását követően.....	22
3.2. Balatonvilágos intézményi kapacitásai és a projekt megvalósulása kapcsán előrejelezhető szükségletek .....	23
3.2.1. Balatonvilágos jelenlegi intézményi ellátottságának és a fellelhető szolgáltató funkcióknak az értékelése .....	23
3.2.2. A projektfejlesztés keretében megvalósuló új intézmények.....	24
3.3. A projekt megvalósulása nyomán szükségessé váló intézményi kapacitások meghatározása.....	26
3.4. A projekt várható hatásai a Balaton térsége egésze és a kistérség szempontjából.....	28
3.5. Várható demográfiai és munkaerőpiaci hatások Balatonvilágoson .....	31
3.6. A projekt megvalósulása nyomán Balatonvilágos helyi társadalmában előrejelezhető változások.....	32
3.7. A projekt előnyeinek és hátrányainak összegző értékelése Balatonvilágos vonatkozásában .....	33
<b>4. Javaslatok az Aliga Projekt előkészítésének folytatásához és irányelvek Balatonvilágos településfejlesztési koncepciójához .....</b>	<b>34</b>
<b>5. Összefoglaló táblázatok.....</b>	<b>40</b>

## 1. Bevezetés

Aliga I. és II. a rendszerváltás előtt a pártpolitikai elit zártkörű luxus-üdülőhelye volt. A terület tulajdonviszonyai 1989 után rendezetlenül maradtak. Az egykori pártüdülő területét 2006-ban versenytárgyaláson megvásárolta a Pro-Mot Hungária Kft. A társaság az üdülő part menti részére kezelői jogot szerzett. Mára elkészültek a tervek a mintegy 47 ha-os terület nagyszabású fejlesztésére: tíz-húsz éves távlatban, kb. 75 milliárd forintos befektetéssel négy szálloda, nyaralóházak, sportlétesítmények, jachtkikötő, valamint változatos kereskedelmi és szolgáltató egységek megvalósítása a cél a Balaton-parti üdülőterületen.

A befektetők a terveket nemzetközi és magyar szakemberekkel készítették el, egyeztetve a Balaton Fejlesztési Tanáccsal, a balatoni főépítésszel és a helyi önkormányzattal. A tárgyalások során felmerült, hogy kívánatos megvizsgálni a tervezett fejlesztés - előzetesen felmérhető - lehetséges hatásait. Emiatt vált szükségessé jelen tanulmány elkészítése, amely áttekinti és értékeli a balatonvilágosi Aliga Projekt fejlesztésének előre látható *települési* hatásait. A jelen tanulmány tehát nem környezeti hatásvizsgálat. Figyelembe veszi a tervezett fejlesztés várható környezeti, társadalmi és gazdasági következményeit, de kizárólag a település működése szemszögéből, és annak megfelelő részletességgel vizsgálja és értékeli azokat.

A Pro-Mot Hungária Kft a projekt települési hatásait feltáró tanulmány elkészítésével a PESTTERV Kft-t bízta meg. A tanulmány elkészítése azért is időszerű, mert jelenleg folyik Balatonvilágos új településrendezési eszközeinek kimunkálása, így lehetőség lesz jelen tanulmány legfontosabb eredményeinek figyelembe vételére a településrendezési terv egyes munkarészeiben.

Az effajta tanulmányok készítésére vonatkozóan nincsen egységes módszertan, kötelező tartalmi követelmények sem állnak rendelkezésre. Ezért jelen tanulmány során is olyan témakörök kerültek megvizsgálásra és értékelésre, és olyan javaslatok megfogalmazásra, amelyek a fejlesztési projekt várható települési és térségi hatásai értékelése szempontjából a leginkább célravezetőnek bizonyultak. A tanulmány elkészítése során többféle módszert is alkalmaztunk az eredmények, következtetések - lehetőségek szerinti - legjobb megalapozása érdekében. Az alkalmazott főbb módszerek a következők voltak:

- interjúk útján gyűjtött ismeretek rendszerezése (több települési polgármester, helyi képviselők, NFGM Területrendezési és Településügyi Főosztály, Balatonvilágoson dolgozó településtervezők),
- adatsorok elemzése különösen a demográfia, a foglalkoztatottság és a települési intézmények témakörében
- a témához kapcsolódó, korábban készült tanulmányok áttekintése,
- a Club-Aliga Master Plan, továbbá a hatályos térségi és települési fejlesztési koncepciók áttekintése,
- újságcikkek, Internetes források feldolgozása.

A tanulmány térségi kitekintéssel kezdődik. Ebben bemutatásra kerülnek a Balatonalmádi Kistérség legfontosabb területi-társadalmi adatai, Veszprém megye, a Közép-Dunántúli Régió és Magyarország adataival összehasonlítható formában. Továbbá áttekintünk olyan a Balaton térségében már megvalósított fejlesztéseket, amelyek bizonyos szempontok szerint összevethetők az Aliga Projekt beruházással, hatásai az őket befogadó településre pedig informatívak lehetnek Balatonvilágos számára. A térségi kitekintést követően, következtetve a már megvalósított fejlesztések hatásaiból, részletesebben áttekintjük az Aligai beruházás várható demográfiai, szociológiai és intézményi hatásait.

Végül összegezzük és értékeliük a beruházás várható hatásait és azok előnyeit és hátrányait Balatonvilágos község számára. Az eredmények alapján megállapítjuk a fejlesztés során

feltétlenül szem előtt tartandó településtervezési irányelveket, valamint javaslatokat teszünk a beruházás lehető legkedvezőbb megvalósítása érdekében elvégzendő további településtervezési munkálatokra.

## **2. A múltbéli sajátosságok és a jelenlegi helyzet bemutatása és értékelése**

### **2.1. Balatonvilágos fejlődésének múltbéli sajátosságai**

Az alábbiakban a település fejlődési pályáját mutatjuk be, különös tekintettel az üdülőjelleg többszöri változására és a Balatonvilágoson megjelenő üdülőnépesség sajátosságaira. A településfejlődés legfontosabb szakaszainak áttekintése nem érdektelen a volt Club Aliga területén ma tervezett fejlesztések ismeretében. Hosszabb időtávra visszatekintve látható, hogy a mostani fejlesztés jellege és nagyságrendje nem idegen a településen korábban végbement fejlődéstől, és tekinthető egy nagyléptékű fejlődési folyamat újabb fontos állomásának.

Balatonvilágos üdülőtelepüléssé válása a múlt századi vasútépítéshez köthető. 1902-1903 során épült ki a déli parti vonalszakasz és valósult meg Balatonvilágos és Balatonaliga vasútállomása is. Ettől kezdve töretlen fejlődés vette kezdetét, ami a II. világháborúig tartott. Eredményeként a Mezőföld 36-40 aranykoronás földjein korábban kizárólag mezőgazdálkodásból élő település nyaralóházakkal, strandokkal gazdagodott, közkedvelt nyaralóhellyé vált. A vasútnak köszönhetően Budapestről és Székesfehérvárról egyre több vendég érkezett a Balatonpart legkönnyebben megközelíthető településére, nyaranta virágzott a fürdőélet.

A háború után még 1948-ban megépült a hajó kikötő, azonban a község fejlődése az 50-es évek elejétől megtorpant. A mai Club Aliga területét 1951-ben államosították, az 52 hektáros terület zárt pártüdülvé vált, amely a hazai politikai elit elszigetelt nyaralóhelyeként működött egészen a rendszerváltásig. A 70-es években épült meg a központi épület, és a tómedret is feltöltötték 10 hektáron. A pártüdülvő teljes kapacitása 660 férőhely volt, azaz nyaranta ekkora üdülőnépesség használta. A pártüdülvő mellett Balatonvilágoson további szakszervezeti és egyéb üdülőszállók is létesültek, amelyeket a rendszerváltást követően privatizáltak. A különféle üdülőépületek összesen 3-4000 ezer férőhellyel rendelkeztek. A község területén lévő 2250 telekből csak 520 körüli a lakó célú, és mintegy 1800 üdülőtelket tartanak nyilván, amely szintén több ezer üdülővendégnek biztosított szállást a nyári hónapokban. A faluban virágzott a szobáztatás, amely ugyancsak 3-4000 fő elszállásolását tette lehetővé a 70-es, 80-as években. Összességében tehát a rendszerváltást megelőző két évtizedben Balatonvilágos különböző típusú szálláshelyein 6-7000 fős üdülőnépesség jelenlétével lehetett számolni a fürdőszézon idején.

A rendszerváltást követően az egykori pártüdülvő hanyatlásnak indult. A szakszervezeti üdülőket privatizálták. A nyugati határok átjárhatóságával a Balatonpart veszített népszerűségéből, egyre több család a Balaton helyett a tengerpartokon tölti szabadságát (bár az elmúlt egy-két évben újra növekszik a Balatonra látogatók száma). Balatonvilágoson az üdülőnépesség száma csökkent.

A projektfejlesztés keretében a volt Club Aliga területén több szálloda, illetve mintegy 760 üdülőingatlan megvalósítása tervezett. Még ezek együttes kapacitása sem haladja meg azonban azt a nagyságrendet, amely Balatonvilágos rendszerváltás előtti több ezres üdülőnépességét jellemezte.

## 2.2. Térségi kitekintés

Ebben a fejezetben áttekintjük a Balaton térsége és Balatonvilágos település demográfiai adottságait és népességalakulási tendenciáit. Az áttekintés célja, hogy megállapítsuk a településen és környezetében érvényesülő demográfiai trendeket és következtetni tudjunk egy úgynevezett 0-szenáriós fejlődésre, vagyis arra a népességalakulásra, amely mindenfajta változás nélkül várható a térségben. Az Aliga Projekt hatásait a település és a térség népességére ehhez a szenárióhoz képest tudjuk majd megvizsgálni, illetve prognosztizálni.

### 2.2.1. A Balatoni régió népességi, népmozgalmi sajátosságai

A Balaton térségének népességi és népmozgalmi sajátosságait *Hablicsek László: A Balaton régió demográfiai helyzete és népesség-előreszámítása, 1990-2041* című 2003 augusztusában készített tanulmánya helyzetértékelő fejezete felhasználásával mutatjuk be.

A Balaton régióban él Magyarország lakosságának 2,5 százaléka. Pontosabban a lakónépesség száma 1990 elején 255 ezer fő volt. 1990-2001 között a népesség száma - az országos alaptendenciának némiképp ellentmondva - stagnált, 2001 elején ugyancsak 255 ezer fő lakott a régióban. Ez a korábbi népességi statisztikák ismeretében meglepetés, ugyanakkor tükrözi azt - az 1990-es években a népességi statisztikában még figyelembe nem vett - körülményt, hogy a Balaton régiót, Magyarország egészéhez hasonlóan, számottevően érinti a nemzetközi vándorlás. Ez a hatás, a 2001. évi népszámlálás adatai szerint pozitív, a nemzetközi vándorlásból a régió népesség-nyeresége származik. A vidéki Magyarország folyamatos népességvesztését figyelembe véve a Balaton régió stagnáló népessége nem tekinthető kedvezőtlennek.

A népesség számának változását a születések, halálozások és a vándorlások szabják meg. Mindhárom esetben a változások egyik összetevője a népesség korösszetétele (fiatalabb népességben több a születés, idős népességben több a halálozás), a másik tényező pedig a megfelelő demográfiai jelenségek (termékenység, halandóság, vándormozgalom) intenzitása. 1990-2000 között Magyarországon lényeges termékenységszökkenés zajlott le és ennek következtében jelenleg mind a gyermekvállalási hajlandóság, mind az élveszületések száma történelmi mélyponton van. A gyermekvállalási hajlandóság (**termékenység**) szintje 1996-2000 között a Balaton régióban már csak 1,26 volt, ami alatta van ugyanezen időszak országos átlagának (1,35). Ez a szint azt jelenti, hogy 100 nő mindössze 126 gyermeknek ad életet a Balaton körüli településeken, az egyszerű reprodukcióhoz (2,1-es gyermekszám-átlag) az itt élő nők 80-90 százalékának kellene eggyel több gyermeket vállalnia.<sup>1</sup>

Jellemzően alakulnak a termékenységi differenciák. A területi egységek közötti távolság növekszik, a legmagasabb és a legalacsonyabb átlagos gyermekszám közötti különbség 0,59-ről 0,74-re nőtt (1990-ben Lengyeltóti és Hévíz, 2001-ben Lengyeltóti és Almádi közötti különbség). Ugyanakkor az átlagos eltérés mérséklődött. Amíg az 1990-es évek elején a gyermekszám régióátlagtól vett abszolút eltéréseinek átlaga 0,16 volt, ez az évtized végére 0,12-re mérséklődött. Ennek alapján azt mondhatjuk, hogy a termékenységi differenciák közel 25 százalékos csökkenése ment végbe a Balaton régióban az 1990-es években, de korántsem egyenletesen.

<sup>1</sup> Az 1990-es évek elején Hévízen volt a legalacsonyabb, Lengyeltótiiban és a parttól távolabbi községekben a legmagasabb a gyermekszám (1,4, illetve 2,0 átlag). Az évtized végén Balatonalmádi mutatja a negatív csúcsot, 0,95-os gyermekszám-átlaggal. Ez utóbbi azt jelenti, hogy Almádiiban egy átlagos nő már legfeljebb csak egy-egy gyermeket vállal. Ugyanez a helyzet több más településen is: Balatonfüred (1,03), Fonyód (1,13), Balatonlelle (1,16). A kiugróan legmagasabb értéket ismét Lengyeltótinál találjuk, 1,69-t.

A Balaton régióban a **mortalitás** általános trendje az országoshoz hasonló, ugyanakkor valamivel kedvezőtlenebb szinteken alakul. 1990-2000 között 37940 haláleset történt, az éves átlag közel 3450 ezer fő, a nyers halálozási arány<sup>2</sup> 13,7 ezrelék. Ez sokkal kevesebb, mint az országos érték (14,8 ezrelék).

Érdekes változásnak lehetünk tanúi a 90-es évek végére. A férfiak életkilátásai közel 2 évvel javultak, a nőké azonban kevesebb mint egy évvel lett magasabb. Régiószinten tehát egyértelmű a továbbélési esélyek növekedése, de közben csökkentek a nők és a férfiak közötti - egyébként kirívóan nagy - különbségek is.

A Balaton régió belül a városokban és a part menti településeken várunk magasabb, a községekben és a parttól távolabbi településeken alacsonyabb élettartamot, tekintettel a települések általános fejlettségére. Ezt a várakozást csak részlegesen igazolják az adatok, különösen az 1990-es évek végéhez közeledve. Az 1990-es évek során viszont igen jelentős felzárkózásnak, átrendeződésnek lehetünk tanúi: több, korábban alacsony élettartamú település, településcsoport igen látványos változást produkált, miközben más helyeken a halandóság stagnált, sőt emelkedett. Zalakaroson egészen elképesztő ütemben nőtt az élettartam, az 1990-es évek végén a férfiaknál 73, a nőknél 77 év mérhető, ezek az értékek már-már az Európai Unió alsó határán vannak! *(Megjegyezzük, hogy ez a viszonylag nagy számú időskorú beköltöző hatásaként értelmezhető)* Ugyancsak említendő Balatonboglár, Balatonfüred, Tab, Tapolca, ahol mind a férfiak, mind a nők élettartama jelentősen emelkedett.

Összességében azt mondhatjuk, hogy a Balaton régió a mortalitásban átlagos, köztes jellemzőkkel bír Magyarországon belül. A halandóságban még nem látszik olyan egyértelmű elmozdulás a nyugati "minta" felé, mint a termékenység esetében. Úgy is lehet fogalmazni, hogy a régió lakossága jelenleg nagyobb mértékű elvonásra „kényszerül” a gyermekszámában, mint amit ebből „hozzáadhatna” az élettartam növeléséhez. Ugyanakkor az évtized utolsó éveiben és az ezredfordulót követően a folyamat felgyorsulni látszik.

A **természetes szaporodásra** (a születések és a halálozások különbségére) a régióban, akárcsak országos viszonylatban, a negatív előjel, a fogyás jellemző. A régió népessége olyannyira idős, a gyermekszám pedig olyan alacsony, hogy a születésszám kisebb a meghaltak számánál. Ez jellemzi általában a községeket. A városokban a természetes népmozgalom előjele szintén általában negatív, ugyanakkor mértéke - a viszonylag fiatal népesség miatt - a községénél alacsonyabb.

A Balaton régióban az utóbbi évtizedben a halálozások száma 10 ezerrel haladta meg a születések számát. Ez azt jelenti, hogy a népesség mintegy 4 százalékos veszteséget szenvedett a természetes reprodukcióban. Ez elég egyértelműen a születések számának zuhanásszerű változására vezethető vissza. A természetes fogyás sokkal inkább érintette a községeket, mint a városokat. A partközeli községekben az évtizedes fogyás 5, a többi községben 6 százalékos, míg a városokban általában 1-3 százalékos mutat a statisztika. Ha mindezt szembeállítjuk a községek magasabb vándorlási többletével, kijelenthetjük, hogy a lakóhelyváltogatásnak, beköltözésnek van egyfajta pótló jellege is. A szuburbanizációs folyamatnak nemcsak „keresleti” oldala van - abban a népességben, amely fel kívánja váltani a városi „szüksős” életmódot a falusi tágasabbal -, hanem „kínálati” is: a végletekig előregedett községekben, a gyakorta már üresen álló portákon szívesen látottak a betelepülők.

Ez a folyamat az 1990-es években már markánsan megjelent, de helyenként távolról sem egyértelmű kilátásokkal. A tényleges szaporodás, tehát a népességszám tényleges, a

---

<sup>2</sup> A halálozások és az időszakközepi népesség hányadosa

vándormozgalmak hatását is tartalmazó változása egyelőre zéró a régióban, a lakónépesség száma nem változott. A negatív természetes szaporodást (többen haltak meg, mint ahányan születtek) kompenzálta a vándormozgalom. De jelentős mértékű maradt a fogyás a parttól távolabb eső községekben, Fűzfőn, területi változás miatt Fonyódon.

Fentieket úgy összesíthetjük, hogy a demográfiai változások négy komponensének (termékenység, halandóság, belföldi vándorlások, nemzetközi vándorlás) összehatása - megítélésünk szerint - hosszabb távon a kiegyenlítődés és esetleg enyhe növekedés felé kell mutasson. Arra számítunk, hogy fokozatosan konszolidálódik a termékenység és megkezdődik a halandóság hosszú távú javulása. Ez a két változás önmagában már csaknem elég lehet a népességszám megtartásához, a beköltözés népességpótló szerepe a jövőben fokozatosan csökkenhet. Ugyanakkor mindez nem zárja ki azt, hogy a lakosságcsere - elköltözés, beköltözés - továbbra is élénk maradjon.

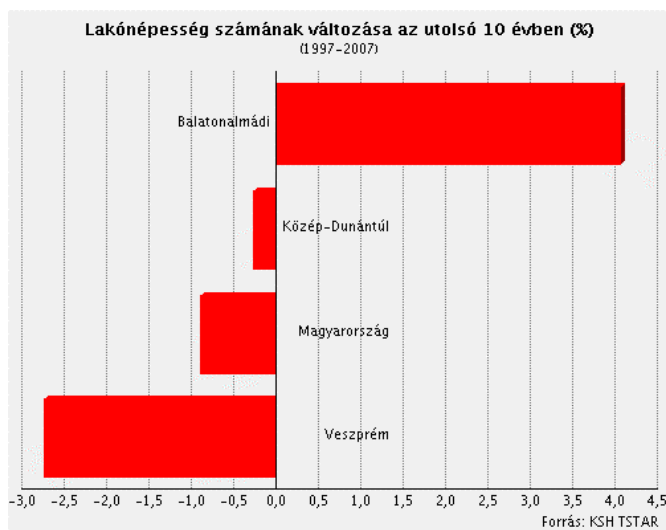
Hablicsek László népességalakulási vizsgálata után tekintsük át Balatonvilágos szűkebb környezetére a demográfiai adatokat.

### **2.2.2. A Balatonalmádi kistérség demográfiai helyzete a megyei és országos változások tükrében**

A Balaton térségében mintegy 258.000 állandó lakos él. Az üdülési főszezonban, július és augusztus hónapokban, a tó mellett tartózkodó emberek száma azonban egy-két millió főre is emelkedhet. A Balaton-parti települések alkalmazkodtak ehhez a nagy mértékű, viszonylag rövid ideig tartó, de ciklikus terheléshez. Üdülőházas településszerkezetük, úthálózatuk, közműveik és strandjaik, továbbá egész helyi gazdaságuk elsődlegesen a szezonális keresletre épül, melyet különféle fejlesztések (pl. wellness-hotelek és resort-ok) ösztönzésével igyekeznek tovább növelni, a szezon időtartamát pedig minél inkább meghosszabbítani.

Mindezen törekvések a Balaton-partot látogató *vendégek* számának növelésére irányulnak. A balatoni települések *állandó* népességének változása ettől nem teljesen független, hiszen a helyi megélhetés a vendégek számától is függ. Ugyanakkor az állandó lakosok létszámnövekedése alapvetően más feladatokat ró a helyi önkormányzatokra, mint az idegenforgalom. Az állandó lakosok száma a Balatonalmádi Kistérségben, melyhez Balatonvilágos is tartozik, az elmúlt évtizedben kis mértékben növekedett. A Regionális, Megyei, Kistérségi és Települési Helyzetképek (REMEK) adatbázis szerint a kistérségben a népesség 1997-2007 között mintegy 4%-al gyarapodott (ez abszolút értékben kb. 1100 fő). Ez a trend jelentősen eltér a megyei és a regionális fejlődéstől: ezeken a szinteken a lakosság száma ugyanis igen különböző mértékben, de az országos adatokhoz hasonlóan csökkenő tendenciát mutat (ld. 1. ábra).





1. ábra. A Balatonalmádi Kistérség lakónépességének alakulása 1997 és 2007 között.

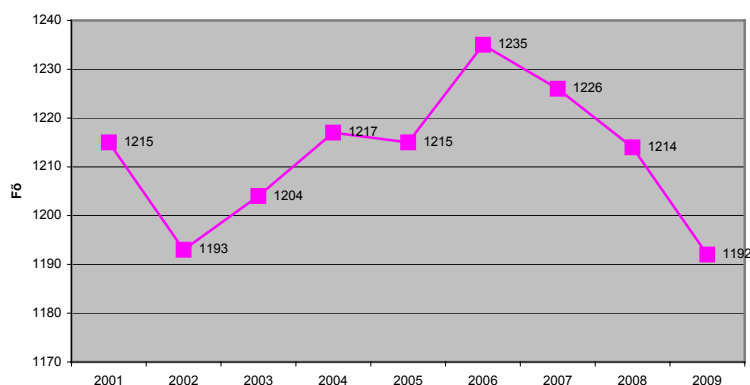
A népszámnövekedés fő oka a statisztikák alapján a Balatonalmádi kistérség pozitív migrációs mérlege, ami a kistérség, és egyben a Balaton térsége átlagon felül kedvező környezeti, társadalmi és gazdasági adottságaiból ered. Az ezer lakosra jutó bevándorlás és elvándorlás különbsége 2002 és 2007 között Balatonalmádi Kistérségben meghaladta a plusz 35 főt. Ugyanez az érték Veszprém megye egész lakosságára nézve több mint 5 fő elvándorlása volt. A Közép-Dunántúli Régióra vonatkoztatva pedig kevesebb mint 5 fő bevándorlása (ld. 4. ábra). Kitűnik, hogy a vizsgált térség, benne Balatonvilágossal, vonzza a lakónépességet. Ugyanakkor arról nincsenek információink, hogy a beköltözők elsősorban a megyéből, a régióból, vagy a régió kívülről érkeznek.

A kistérségen belül Balatonvilágos település lakónépessége 2001-től 2009-ig tekerve előbb emelkedő, majd az utóbbi néhány évben csökkenő tendenciát mutat. A KSH nyilvántartása szerint a településnek 2009 január 1-én 1192 lakosa volt. (A települési nyilvántartás ettől eltérő adatot tartalmaz, itt 1400 főt tartanak számon.)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Lakónépesség (fő)	1215	1193	1204	1217	1215	1235	1226	1214	1192
Lakások száma (db)	523	529	551	561	564	566	574	579	588

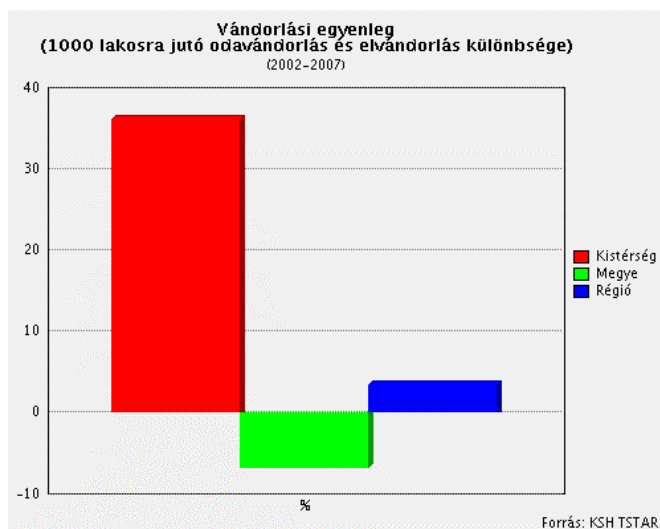
Forrás: KSH

2. ábra. A lakónépesség és a lakások száma Balatonvilágoson 2001-2009



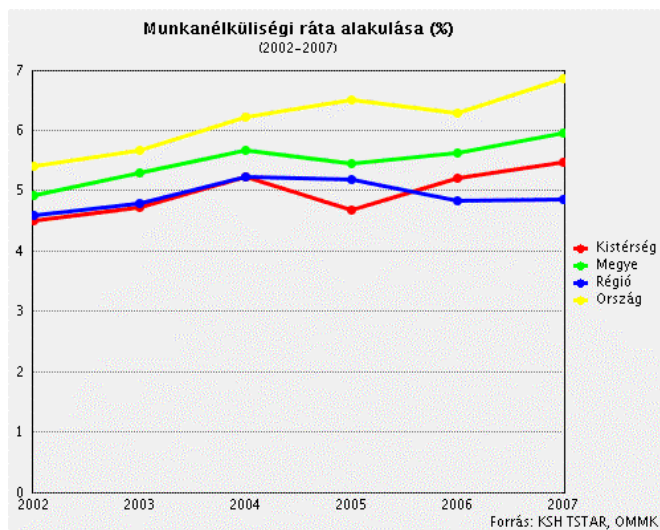
3. ábra. Lakónépesség alakulása Balatonvilágoson 2001-2009 (Forrás: KSH)

A település tekintetében tehát a 2006-os évig megfigyelhetjük a kistérségi pozitív demográfiai tendenciát, ezután azonban már csökkenő népességi trend veszi kezdetét, amely igazodik a megyei és az országos folyamatokhoz. Arról nem állnak rendelkezésre adataink, hogy a településen hány olyan állandó lakos tartózkodik, akinek hivatalosan bejelentett lakhelye nem Balatonvilágos. A KSH statisztikát ez az érték módosíthatja.



4. ábra. Vándorlási egyenleg a Balatonalmádi Kistérség, Veszprém megye és a Közép-Dunántúli Régió lakosságára vonatkoztatva

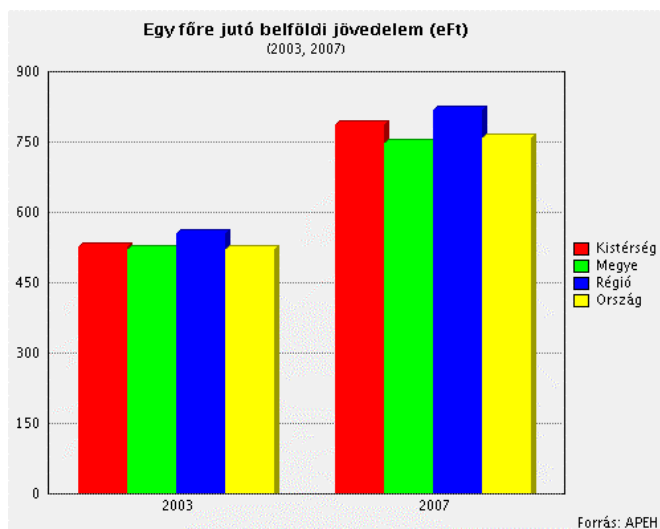
Összességében tehát elmondható, hogy a Balatonalmádi kistérségben a mérsékelt népességnövekedés az adott trend. Valószínűsíthető, hogy ehhez a fejlődéshez hozzájárul a terület Székesfehérvárhoz, Siófokhoz és Balatonfüredhez való viszonylagos közelsége, a könnyű megközelíthetősége Budapestről az M7-es autópályán, valamint a kedvező környezeti és viszonylag kedvező foglalkoztatottsági és jövedelemszerzési adottságai (ld. 5. és 6. ábra).



5. ábra. A munkanélküliség adatai 2002 és 2007 között a Balatonalmádi Kistérség, Veszprém megye, a Közép-Dunántúli Régió és Magyarország viszonylatában.

A foglalkoztatási statisztikából kitűnik, hogy a Balatonalmádi Kistérségben a munkanélküliek aránya kisebb a megyei átlagnál, és jóval az országos szint alatt marad, továbbá kb. 2005 utolsó harmadáig a regionális átlagnál is kedvezőbb. Ettől az időponttól kezdve - a megyei trendhez hasonlóan - nő a munkanélküliek aránya a kistérségben. Ugyanakkor a jövedelemszerzés adataiból azt látjuk, hogy 2003 és 2007 között a kistérségben kb. 52%-al

nő az egy főre jutó jövedelem számszerinti értéke. Ez az országos (kb. 43%), regionális (kb. 49%) és megyei (kb. 44%) átlagnál valamivel jobb arány. Valószínűnek tűnik, hogy a viszonylag kedvező foglalkoztatási és jövedelemszerzési adottságok összefüggésben állnak a kistérség bevándorlásból eredő népesség-növekedésével.



**6. ábra.** Az egy főre jutó belföldi jövedelem 2003-as és 2007-es adatai a Balatonalmádi Kistérségre, Veszprém megyére, a Közép-Dunántúli Régióra és Magyarországra

Balatonvilágos népessége a kistérségen belül gyakorlatilag stagnáló. Az évtized első felében növekedést mutatott, majd 2006-tól napjainkig évről évre csökken átlagosan 10-20 fővel. Az összefüggések pontos meghatározása nélkül is megállapíthatjuk, hogy egy 0-szenáriós prognózis esetében - vagyis akkor, ha a település társadalmi-gazdasági fejlődése az ismert trendekhez hasonlóan, bárminemű változás nélkül folytatódik - a lakosság száma a jövőben is lényegében stagnáló marad, az egy főre jutó jövedelmek a kistérségi trendnek megfelelően továbbra is az átlagnál gyorsabban emelkednek, a munkanélküliek aránya pedig kisebb-nagyobb ingadozásokkal szintén tovább emelkedik.

A 0-szenárióhoz képest vizsgálhatjuk a tervezett Aliga Projekt várható társadalmi-gazdasági hatásait. A jelentős léptékű fejlesztés várhatóan a 0-szenáriónál sokkal nagyobb mértékben növeli majd a település állandó népességét, csakúgy, mint az idegenforgalmi vendégek számát. Jelentős mértékben nő általa a munkaerő-kereslet, és várhatóan csökken a munkanélküliség aránya. Az egy főre jutó jövedelem várhatóan tovább növekszik. Ugyanakkor a kommunális ellátás bizonyos szegmenseiben, mint pl. az óvodák, az iskolák, az orvosi rendelők, vagy éppen a rendfenntartás és a hulladékgazdálkodás terén, a beruházás kihívást jelent a település számára. A fokozatosan megnövekedő szükségletek kielégítéséhez nagy valószínűséggel a közellátás több területén kapacitásbővítésre lesz szükség.

A beruházás által a volt Club Aliga területe várhatóan felértékelődik Balatonvilágos lakossága és az ide látogatók számára, és hasonlóan a település egésze felértékelődik környezetéhez képest. A konkurens települések minőségénél egy magasabb szintű és gazdagabb kínálatú üdülőközpont és magas minőségű lakóterület alakul ki városias beépítéssel, nyüzsgőbb, a fiatalabb és a közép korosztályt vonzó kínálat. A rendezett zöldfelületek, felújított közterek, a növekvő szolgáltatói kínálat - a részletes kialakítás függvényében - valószínűleg kedvezően hat majd a település környezeti, esztétikai minőségére. A beruházás természet- és környezetvédelmi hatásai felméréséhez különálló, részletes hatásvizsgálatra lesz szükség. A jelen tanulmány ezen hatásokról csak nagy vonalakban szól, és a legfontosabb kérdésekre hívja föl a figyelmet, így pl. az egyes környezeti elemek (levegő, víz, talaj, élővilág), a zaj, az élőhelyek és a táj esztétikai értékének védelmére.

A kérdés tehát, amivel a jelen tanulmány foglalkozik, elsősorban az, hogy az itt felsorolt várható társadalmi, gazdasági és környezeti hatások az Aliga Projekt tervezett megvalósítása esetén előreláthatólag *milyen mértékben* jelentkeznek majd, és a település szempontjából milyen pozitív és negatív következményekkel járnak. Továbbá, ezen hatások ismeretében milyen fejlesztésekre, előkészületekre lesz szükség a településen a negatív hatások minimalizálása, ill. prevenciója, valamint a pozitív hatásokban rejlő lehetőségek kihasználása érdekében. A várható hatások mértékének megállapításához jelentős segítséget nyújt a térségben már megvalósított, hasonló jellegű beruházások áttekintése.

### 2.3. Az Aliga Projekt kapcsolódása a hatályos területfejlesztési és településfejlesztési koncepciókhoz

Az Aliga Projekt és egyéb hasonló léptékű beruházások esetében is lényeges szempont a fejlesztés helyszínéül szolgáló tágabb térség területfejlesztési céljainak, és hasonló módon a befogadó település fejlesztési koncepciójának értékelése abból a szempontból, hogy a tervezett beruházás megfelel-e a céloknak, előmozdítja-e a fejlesztési célok megvalósulását.

#### 2.3.1. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Hosszú Távú Területfejlesztési Koncepció 2020-ig

Az alábbiakban a térségi területfejlesztési koncepció hosszú távon érvényesíteni kívánt fejlesztési irányelveit tekintjük át. Vastag betűvel kiemeltük az irányelvek sorából azokat a kapcsolódási pontokat, amelyek az Aliga Projekt esetében figyelembe vehetők, ezekkel az irányelvekkel a tervezett beruházás kifejezetten összhangban van.

Hosszú távú fejlesztési irányelvek:

##### Fenntarthatóság

**Megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a természeti-környezeti értékek fenntartására.** Ez azonban csak akkor garantálható, ha mindez egy szociológiailag jó minőségű, és az ilyen irányú fejlesztésekben érdekelt helyi társadalom tagjainak közreműködésével valósul meg.

- **A táji értékek helyreállítása, valamint ezen értékekre építő gazdaság fejlesztés és a települési környezet minőségének javítása;**
- a stabil környezeti állapot elérése, alkalmazkodás az éghajlatváltozás okozta újabb kihívásokhoz;
- **a balatoni tájak értékeinek védelme és erőforrásaik fenntartható hasznosítása, kockázat-megelőzés;**
- **az életminőség javítása szempontjából meghatározó a települési környezet fejlesztése, zsúfolt területhasználat oldása;**
- **a táji értékek és a kulturális örökség fenntartható hasznosítására építő gazdasági tevékenységek és szolgáltatások fejlesztése.**

##### Versenyképesség

A térségi versenyképesség egy adott térség vállalkozásainak versenyképességen túl magába foglalja azt is, hogy az adott térség vonzó, mint lakóhely, befektetési (tőkevonzó) helyszín, turisztikai célterület, és mindenekelőtt alkalmas a népesség, a térségi funkciók megszerzésére, megtartására.

- **állandó lakosok egész éves foglalkoztatásának bővítése, a turizmus megújítása** mellett a vállalkozások modernizációjának ösztönzése;
- építve a régió természetföldrajzi, táji adottságokra, hagyományos gazdasági ágazatokra (pl. mezőgazdaság, turizmust kiszolgáló szolgáltatások);
- új, magas hozzáadott értéket előállító gazdasági tevékenységek megtelepítése;
- **turizusból származó jövedelmek növelése és a régió belül a turizmus tér- és időbeli szétterítése;**
- a régió közlekedési elérhetőségének javítása;

- a munkaerő kínálatának a foglalkoztatási igényekhez való igazítása;
- a modern info-kommunikációs eszközöknek lakosság és a vállalkozások minél szélesebb körben való elterjesztése;
- a vállalkozások éghajlatváltozáshoz történő alkalmazkodási kapacitásának erősítése,
- a közügyekkel, közszolgáltatásokkal, vállalkozásfejlesztéssel foglalkozó intézmények szervezeti megújulása;

### Decentralizáció

A koncepció által átfogott időszakban minden eszközzel segíteni kell a térségben végbemenő alulról kezdeményezett hálózatosodási, regionalizmusra utaló, ill. az esetleges központi regionalizációs aktivitásokat, s ezek különböző mértékben intézményesült eredményeit a megfelelő szintű jogszabályokban kodifikálni szükséges. Ezeknek, a térség helyi társadalmában is megkülönböztetett módon számon tartott elvárásoknak a jövőben a területi tervezés, a programozás, a végrehajtás és a monitoring területén meg kell felelni.

### Partnerség

A térség fejlesztésében az állam, az önkormányzatok mellett **egyre nagyobb szerepet kapnak a gazdasági szereplők** és a civil társadalom szervezetei, reprezentánsai. A Balaton régió fragmentált tér-, és multikulturális társadalomszerkezetében **különös jelentőséggel bír a partnerségi kapcsolatok közös előnyökön nyugvó ápolása**. Ezek az együttműködések a térség rövid-, közép-, és hosszú távú fejlesztése érdekében jelentős eredményeket hoztak már eddig is, a prognosztizálható környezeti, gazdasági és társadalmi problémák mérséklésében, leküzdésében pedig ennél is nagyobb szerepet kell, hogy játsszanak a jövőben.

### Területi harmónia

A Balaton régió, mint a lakó és a rekreációs funkciók integrált térsége a területi harmónia jegyében kell, hogy fejlődjön. Ez egyrészt azt jelenti, hogy az itt élők és az ide látogatók életkörülményeinek kialakításakor törekedni kell arra, hogy azok összhangban legyenek a természettel, a környezettel. A térség fejlesztése során azonban arra is figyelemmel kell lenni, hogy a helyi társadalom és a szolgáltatásokat igénybe vevők meghatározó státuszcsoportjai (állandó lakosok, üdülő tulajdonosok, külföldi ingatlantulajdonosok, helyi-, és szezonálisan jelen levő, illetve a különböző működési nézeteket valló, eltérő menedzsmentszemléletű vállalkozások, bel-, és külföldi turisták stb.) közti harmónia is hosszú távon biztosítható legyen. Mivel a harmónia csak olyan térség sajátja, amelyben az egyenlőtlenségek mértéke minimális, ezért törekedni kell a területileg kiegyenlített és társadalmilag is igazságos hosszú távú térségfejlesztésre.

- A parttól távolabbi településeken a foglalkoztatás bővítése és a gazdaság, ezen belül a turizmus fejlesztése;
- **A térségi szereplők (önkormányzatok, intézmények, vállalkozások, civilek) közti együttműködések ösztönzése** és a regionális identitás erősítése.

### Tolerancia

A kulturális sokszínűség jegyeit nem csupán a turisztikai szezonban magán viselő régióban az etnikai és kulturális különbségeket magukon viselő státuszcsoportok szimbiózisa csak úgy tartható fenn, ha a helyi társadalom szövetén belül megfigyelhető másságok kölcsönösen megismerhetővé és egymás részéről átjárhatóvá válnak. A leegyszerűsítő, problémákat elfedő hagyományos reflexek helyett települési és regionális szinten is az oktatás, a kultúra, és a társadalmi nyilvánosság egyéb fórumainak segítségével törekedni kell egymás megismerésére és elfogadásának elősegítésére, a beilleszkedési folyamatok zökkenőmentessé tételére.

### Biztonság

A szűkebb értelemben használt közbiztonság, közlekedésbiztonság mellett **megkülönböztetett figyelem tulajdonítandó a fürdőzők, és a vízi sportokat űzők biztonságára** (az UV-sugárzás okozta veszélyeket is bele értve), az élelmiszerbiztonságra, továbbá **a munkavégzés biztonságos feltételeinek garatálására** csakúgy, mint **a lakosság létbiztonságára**, illetve általában a katasztrófa megelőzésre, és elhárításra. Fel kell készülni arra, hogy az éghajlatváltozás következtében növekszik a szélsőséges időjárási események gyakorisága, ami az eddigieket meghaladó kockázatot jelent. A hagyományos hatósági eszközök mellett e feladat elvégzése során az erre szakosodott civil szervezetek (polgárőrség) aktivitására is építeni kell.

### Esélyegyenlőség

Az infrastrukturális ellátottság és a tudáshoz való hozzáférés mellett az esélyegyenlőség biztosítása, a folyamatban levő akadálymentesítési program mielőbbi végrehajtása mellett jelentheti azt is, hogy megvalósulhasson a jogszabályokban meghirdetett és a vízpart rehabilitációs tervekben kidolgozott (2005) **minimum 30%-os belterületi szabad partszakasz, vagyis a tó fizikai megközelíthetősége**. Az esélyegyenlőségre törekvés elvének a helyi lakosság foglalkoztatásában is meg kell jelennie.

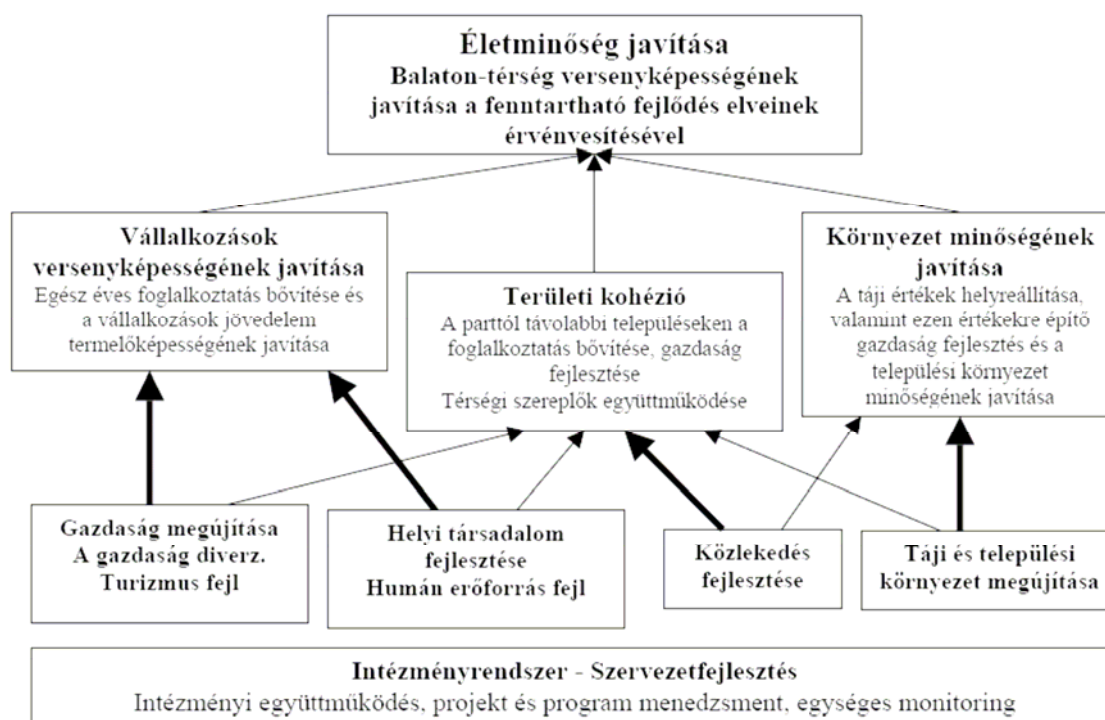
### Identitásépítés

A térséghez kötődés, a területi identitás a fenntartható térségfejlesztés egyik belső erőforrása is, csakúgy, mint a természeti erőforrások. A Balaton régió helyi társadalmát dokumentáltan jelentős mértékben és pozitív előjellel kötődik a térséghez. **A balatoni identitásban rejlő energiák, társadalmi aktivitás jelentős szerepet játszhat a jövőben a térség fejlesztésében.**

A területfejlesztési koncepció célrendszere hármas tagozódású. A hosszú távú átfogó területfejlesztési célt specifikus célok támogatják. A specifikus célok eléréséhez a dokumentum beavatkozási területeket rendel. A balatonvilágosi Aliga Projekt a „Gazdaság megújítása, a gazdaság diverzifikálása, turizmus megújítása” beavatkozási terület céljaihoz kapcsolódik. A beruházás megvalósulása e célok elérésének egy kiemelkedő eszköze lehet.

### A területfejlesztési koncepció célrendszere

A területfejlesztési koncepció célrendszere az átfogó, specifikus célokkal valamint a javasolt fő beavatkozási területek:



Az Aliga Projekt szempontjából a legfontosabb beavatkozási terület a „Turizmus megújítása”. A területfejlesztési koncepcióban ezzel a területtel összefüggésben meghatározott célokhoz és fejlesztési prioritásokhoz a projekt kapcsolódása sokszálú, kifejezetten szorosnak értékelhető. Az alábbiakban vastagbetűvel emeljük ki azokat az elemeket, amelyek eléréséhez az Aliga Projekt fejlesztése közvetlenül is hozzájárul.

A Turizmus megújításának célterületei:

- **Vonzerejőfejlesztés**
- **Turisztikai szolgáltatások minőségi fejlesztése, modernizálása**
- Turizmus szervezeti rendszerének megújítása, a szereplők együttműködésének fejlesztése
- A turizmus külső feltételeinek biztosítása

A turizmus fejlesztését úgy kell megvalósítani, hogy **növekedjenek a turizmusból származó jövedelmek, éves szinten** és területileg is lehetőség szerint **kiegyenlített legyen a turista forgalom, csökkenjen a szezonális** és a települések időszakos túlterheltsége.

Cél:

- **Turizmus jövedelemtermelő képességének növelése**
- **Szezonális csökkentése, kereslet időbeli szétterjedése**
- A turizmus területi koncentráció csökkentése a parttól távolabbi településeken bekapcsolása

A fejlesztési rangsorban az alábbi prioritás érvényesítése indokolt:

- **Szezonhosszabbító családi, vitorlás turizmusra épülő exkluzív termékek, amelyek egyediséget hordoznak magukba.**
- **a parton létrehozható egész éves működést lehetővé tevő exkluzív termékek, pl. a**
  - o kongresszusi turizmus fejlesztése a partmenti (korszerűsített vagy új) **magasabb kategóriájú szállodákban,**
  - o **vitorlások fejlesztése,** amelyekkel 6-8 hónapos szezon elérése lehetséges.

A Balaton régióban az új turisztikai termékek által életre hívható egyes turizmusformák közül kiemeltük azokat, amelyek az Aliga Projekt beruházás megvalósulásával megjelennek a Balaton térségben, támogatva ezzel a területfejlesztési koncepció vonatkozó céljainak megvalósulását:

- A Balaton fő vonzerejét adó vízparti turizmus fejlesztése:
  - Vízitourizmus - strand, strandi vízisportok**
- Egész évben látogatható, működő attrakciók (12 hónap):
  - Gyógyturizmus**
  - Wellness, egészségturizmus**
  - Kulturális turizmus**
  - Kongresszusi, incentív turizmus**
  - Alkonyturizmus**
  - Szórakoztató központok**
- Az év nagy részében szolgáltatást nyújtó termékek (6-8 hónap)
  - Vízitourizmus - vitorlások fejlesztése**

### 2.3.2. Balatonvilágos településfejlesztési koncepciója

Az alábbiakban a projektnek otthont adó Balatonvilágos településfejlesztési koncepciójában a település jövőképe, valamint a fejlesztési célok és prioritások elemzésének eredménye kerül bemutatásra. Vastagon szedve szerepelnek a koncepció azon elemei, amelyek elérésében a beruházás lényeges szerephez juthat.

#### Jövőkép

1. A település jövőképében körvonalazódó jó hírű, sajátos arculatú, üdülő- és lakóhelyként kedvelt település a Balaton kedvelt kulturális, turisztikai központja legyen. A **kiépülő, több lábbon álló, stabil turisztikai gazdaság kellő számú és minőségű munkahelyet nyújtson,** ezáltal a település az átlagos jövedelmeknek köszönhetően megfelelő életfeltételeket tud biztosítani, másfelől a lakossági jóléthez nagymértékben hozzájárul a lakókörnyezet infrastrukturális, társadalmi-kulturális, és környezeti értelemben vett magas minősége.

2. A kiváló vasúti és közúti közlekedési lehetőségekre települő logisztikai bázis, valamint a sokszínű és pezsgő turizmus különböző irányú karrierperspektívákat kínál a helybeliek számára, ami kedvező körülmény a képzett fiatalok megtartása tekintetében is.
3. Az elsődlegesen a Balaton-kultuszról megismerhető **település a szezon meghosszabbítása révén versenyképességét növelni legyen képes**, melyet számos nemzetközi és belföldi partnerség révén tud majd biztosítani.

#### **A jövőkép eléréséhez szükséges fejlesztési célok**

- **Több lábon álló stabil és versenyképes turizmus kialakítása.**
- **Az infrastruktúra és az életfeltételek magas szintjének biztosítása**
- Környezetállapot megőrzése, egy élhető települési milió biztosítása
- A humán erőforrások minősége és a kulturális közeg európai szintű fejlesztése
- **A volt „klub” aliga területének bekapcsolása a település vérkeringésébe**

#### **A négy stratégiai prioritás:**

##### **I. Turizmusfejlesztés**

II. Mezőgazdaság és egyéb gazdasági fejlesztés

III. Infrastruktúra és településfejlesztése

IV. Szervezet és intézményfejlesztés

Az Aliga Projekt Balatonvilágos I. számú prioritásához, a Turizmusfejlesztéshez kapcsolódik, amelynek intézkedései, alintézkedései az alábbiak (vastagítással kiemelve azokat az elemeket, amelyekhez az Aliga Projekt szorosan kapcsolódik):

#### **I. prioritás Turizmusfejlesztés**

##### **I/1. intézkedés: Fogadási feltételek javítása**

###### **Alintézkedések:**

- **Volt „klub” Aliga területének szállás- férőhely és szolgáltatások fejlesztése**
- **Strandfejlesztések** és a horgászturizmus fejlesztése
- Turisztikai kínálatbővítés

##### **I/2. intézkedés: Turisztikai célterületek fejlesztése**

###### **Alintézkedések:**

- **Volt „klub” Aliga területének idegenforgalmi hasznosítása, közösségi terek kialakítása;**
- **Parti részek revitalizációja, vízi létesítmények - kikötők fejlesztése;**
- Magasparti sétány/ok és kilátópontok fejlesztése (**nyitott, "családbarát" közterek, sétányok,);** **Vízparti sétány kialakítása;**
- Ökoturisztikai fejlesztések Aliga területén - zöldterület védelmének biztosítása, kerékpáros turizmus kapcsolódó szolgáltatások;
- Élhető, turisztikailag vonzó településkép kialakítása

##### **I/3. Intézkedés: Komplex kínálati paletta kialakítása**

###### **Alintézkedések:**

- Aktív turizmus fejlesztése a településen és térségben
- **Új turisztikai kínálati elemek létesítése a meglévő adottságok jobb kihasználása**
- **Időskorúak ellátásának fejlesztése (egészségturizmus)**
- **Programszervezés bővítése**
- **Turisztikai szolgáltatások és a településmarketing fejlesztése**



## 2.4. Lakó- és rekreációs profilú nagyprojektek vizsgálata a tágabb térségben, és az ezzel kapcsolatos helyi politikák áttekintése

A következőkben több Balaton kiemelt üdülőkörzet területén már megvalósított vagy előkészített fejlesztést elemzünk, a befogadó településekre gyakorolt hatásait szemszögéből. Ezek:

- a Kehidakustányban lévő gyógy- és élményfürdő, a Zalacsány területén lévő kastélyszálló, wellnessközpont és apartmantelep, valamint a két település területén közösen megvalósítani tervezett golfpark, üdülőfaló és lakópark fejlesztés,
- a sármelléki Fly Balaton Repülőtér és környezete, valamint
- a tervezett Moto GP pálya és kapcsolódó fejlesztések Sávolyon

Fontos megemlíteni, hogy ezek a fejlesztések, bár a térségben jelenleg a legnagyobb beruházásoknak számítanak, volumenükben - mind területi, mind befektetési szempontból - nagyságrenddel kisebbek a Balatonvilágoson tervezett fejlesztésnél. Hatásaik az őket befogadó településekre ettől függetlenül informatívak az Aliga Projekt fejlesztés számára, hiszen tükrözik a térség társadalmi, gazdasági és környezeti reakcióit a turisztikai célú átalakításra. A példákból hasznos tanulságok is levonhatók a balatonvilágosi fejlesztés negatív hatásainak elkerülése érdekében.

### 2.4.1. Kehidakustány, Zalacsány: gyógy- és élményfürdő, golfpark, üdülő és lakópark fejlesztés

Kehidakustány és Zalacsány települések a Balaton nyugati medencéjéhez és Hévízhez köthető idegenforgalmi körzet lélekszámot tekintve kicsi, de turisztikailag jelentős települései. Mindkét község jelentős turisztikai vonzerővel rendelkezik, és további nagyszabású tervek is készültek. Előbbiek hasznosítása évek óta sikeresen folyik, az utóbbiak megvalósulása a gazdasági válság hatására megtorpant. Kehidakustány legfőbb turisztikai vonzerejét a gyógy- és élményfürdő adja. Zalacsányban Kastélyszálló és apartmanházas üdülő faló létesült. Mindkét település területét érinti a golfpálya és a kapcsolódó komplex fejlesztés, amelynek településrendezési előkészítése megtörtént, de az építés megkezdése jelenleg bizonytalan.

Kehidakustányban a rendszerváltás előtt létesült fürdő csupán egy kapaszkodó volt, amely minden mára megvalósult fejlesztés kiindulópontját jelentette. Az önkormányzati rendszerben a településnek már nem álltak rendelkezésére azok az anyagi lehetőségek, amelyek biztosíthaták volna a fejlesztést. A kehidakustányi önkormányzat a Széchenyi terv biztosította pályázati lehetőségekkel sem tudott élni forrásainak szűkössége és az apparátus hiányosságai miatt.

Kehidakustányban gyors idegenforgalmi fejlődés vette kezdetét 2002-től, a Kehida Termál Gyógy- és Élményfürdő átadásától kezdődően. A ma már teljesen elkészült létesítményben szálloda és konferencia központ, étterem, komplex gyógyászati terek, 2400 négyzetméter vízfelület, fedett gyógy- és élményfürdő, 94 m belső térben elhelyezett csúszda, pezsgő és hullámfürdő, öltözők és higiénés részleg található. Az alig háborított természeti környezetben lévő község legnagyobb vonzereje a Kehida Gyógy- és Termálfürdő. A gyönyörű, minden igényt kielégítő komplexumnak és a kitűnő gyógyvíznek köszönhetően évről évre egyre több hazai és külföldi turista keresi fel a települést, hosszabb-rövidebb időt töltve el itt.

Kehidakustány fejlődése egyértelműen sikertörténet, amely a meglévő fürdő bázisán fejlődhetett ki. A térségben pl. Buzsák-Csisztapuszta, Zalaszentgrót fejlesztése azért rekedt meg, mert elmaradtak a fürdőre alapozott járulékos fejlesztések. Kehidakustányban a gyógy-, termál- és élményfürdő, a hotel és a vendéglátás egy kézben van, ami a siker egyik zálogának bizonyult. A kehidakustányi önkormányzat nem adta el régi fürdőjét és a

kapcsolódó területet a beruházónak, hanem 50 éves időtartamra szóló bérleti szerződés megkötésére került sor.

A település több adónemen keresztül közvetlenül is rendszeres bevételekhez jut a Kehidatermál kapcsán. A bérleti díjon felül helyi iparüzési adó, építményadó és idegenforgalmi adó bevétele is származik az önkormányzatnak a község területén üzemelő fürdőből. Az önkormányzat költségvetésébe közvetlenül befolyó jövedelmeken túl a járulékos beruházásokból megvalósult bevételek is számottevők. A fürdőhöz kapcsolódó további fejlesztések a település helyi gazdaságára, társadalmára és összességében a település egésze fejlődésére kedvező hatással vannak.

A 2,5 milliárd forintos beruházással megvalósult élményfürdőhöz közvetlenül kapcsolódó hotelek és élményfalu 4 milliárdos beruházásban valósult meg. A 2,5 milliárdos fürdőberuházás a beruházási összeg mintegy 8-10-szeresének nagyságrendjében gerjesztett további beruházásokat, a járulékos fejlesztések eredményeképpen Kehidakustányban és a környező - Zalacsány, Zalaszentlászló, Zalaszentgrót - településeken szállodák, új lakások és vendégházak, tetőtérbeépítések sora valósult meg. Kehidakustányban a **2001-2008 közötti időszakban mintegy 3,5-szeresére nőtt a helyi iparüzési adóbevétel, az idegenforgalmi adóbevétel ugyanezen időszak során pedig 33(!)-szorosára növekedett.** A vendéglátóüzletek száma ugyanebben a vizsgált időszakban közel megháromszorozódott, ma 29 vendéglátóegységet tartanak számon a községben. A kereskedelmi és szolgáltató egységek száma pedig szintén dinamikusan 10-ről 24-re emelkedett 2001-ről 2008-ra. A településen üzemelő kereskedelmi szálláshelyek (szálloda, panzió, kemping, stb.) száma 2001-ben mindössze 5 db volt, ami 2008-ra 18-ra nőtt. A településen működő vállalkozások száma is növekedést mutat, 2001-ben 71, míg 2008-ban 107 vállalkozást tartottak számon Kehidakustányban.

A helyi gazdaságot, különösen a turisztikai ágazatot jellemző dinamikus növekedés a település jól prosperáló gyógy- és élményfürdőjének köszönhető. A fürdő folyamatosan növekvő vendégköre számos kiegészítő szolgáltatást lendített fel. A turizmusiparban tevékenykedő vállalkozások számának növekedése amellet, hogy a helyi gazdaságot erősíti, a kistelepüléseket általánosan sújtó foglalkoztatási problémák megoldását is elősegítette Kehidakustányban. Az 1100 lelket számláló kistelepülés 120 lakosának állandó foglalkoztatást biztosít a fürdő, ezen túl szezonálisan további 40 nyári munkahely is biztosított. A településen a családok nagy számban foglalkoznak szobakiadással, jövedelemkiegészítési céllal. Ez a lehetőség ugyanakkor a **helyi társadalom egyfajta rugalmasságát is megkívánta**, mivel a korábban mezőgazdálkodásból élő családoknak kellett átállniuk a vendéglátásra, ami természetes módon időt vett igénybe. A mezőgazdaságból élők egy része pedig a szomszédos településeken folytatja a gazdálkodást. Mindezeknek köszönhetően a községben **megállt a népesség korábban tapasztalt tartós csökkenése**, mára stagnálás jellemzi.

Az élményfürdő és az általa gerjesztett **fejlődés a település ingatlanpiacára is kihatott.** Az évtized első felében tapasztalt intenzív fejlődési periódusban hozzávetőleg 8-10-szeresére nőtt az ingatlanár. 2006-tól mára mintegy egyharmadával estek vissza az árak, ami elsősorban annak a következménye, hogy a településen mára túlkínálat alakult ki lakó és üdülőtérületekből.

A település egésze fejlődése szempontjából is azért ítéltető feltétlenül sikeresnek a megvalósult beruházás, mert a fejlesztés központi elemét jelentő gyógy- és élményfürdő további szolgáltatások megtelepedését is elősegítette. Összességében a kapcsolódó **fejlesztések közvetlen (adóbevételek) és járulékos (foglalkoztatási helyzet javulása, demográfiai viszonyok javulása) hasznai** meg is haladják magából a fürdőből származó közvetlen települési bevételeket. Ugyanakkor megfelelő alap nélkül nem valósulhatnak meg a hozzáadott fejlesztések sem.

Kehidakustány és Zalacsány területén mindkét település területét érintő Golfpark beruházás tervezett. A fejlesztő helykiválasztásánál meghatározó szempont volt - a Balaton, Hévíz és a sármelléki repülőtér közelsége mellett - a hazai idegenforgalomban fürdője illetve Kastélyszállója révén hírnevet szerzett Kehidakustány és Zalacsány fejlesztésbe vonása. A 180 hektáros fejlesztési területen komplex fejlesztés megvalósítása a cél, a golfpálya mellett hotelek, vendéglátó intézmények, illetve lakópark beruházás tervezett. A golfpálya más vendéggört vonz, ami a fürdő és a helyi vendéglátásban is megjelent volna. A gazdasági válság következtében a beruházás egyelőre megrekedt a településrendezési előkészítés szintjén. Az eredeti tervek szerint 2008-tól működött volna a golfpálya.

A kehidakustányi fürdő jelenleg széles hazai és külföldi vendéggört vonz. A fürdőbe látogatók jellemzően a középosztályból kerülnek ki, mivel a mai gazdasági helyzet és a romló megélhetési körülmények között az effajta szórakozásra költeni tudók köre egyre inkább behatárolódik. Ugyanakkor a leginkább fizetőképes és a luxusigényeket kereső és azt megfizetni tudó vendégek a kehidakustányinál is exkluzívabb szolgáltatásokat részesítik előnyben. A golfpark beruházás és a járulékosan megvalósuló szállodafejlesztés és további kiegészítő szolgáltatások pontosan a luxust kereső és azt meg is fizető vendéggört célozták meg. Van olyan befektetői vélekedés, amely szerint a golf által vonzott újabb vendéggört térségbeli megjelenésével a kehidakustányi fürdő vendéggörte is bővíthető lenne a golfparkba ellátogatók egy részével.

Zalacsányban az évek óta sikeresen üzemelő Batthyány Kastélyszálló mellett 15 apartmanházban 65 lakás és egy wellness centrum került kialakításra a közelmúltban. A tervezett golfpálya fejlesztéshez kapcsolódóan 79 telket osztottak ki a golfpark tervezett helye fölötti domboldalon. A települési önkormányzat számára közvetlen idegenforgalmi bevételt a helyben állandó lakcímmel nem rendelkezőktől befolyó telekadó és a Kastélyszálló és apartmanfalu nyomán keletkező ingatlanadó jelent.

A demográfiai viszonyok alakulására Zalacsányban a Kastélyszálló és a tervezett golfpark egyelőre nincs számottevő hatással. A szálló nem akkora foglalkoztató, amely a település lakónépességét növelné, a golfberuházás pedig még nem indult be. A foglalkoztatottság gyökeres átalakulásáról sem beszélhetünk. A wellnessközpont mindössze 10 új munkahelyet teremtett a községben. A helyiek többsége Keszthelyen, Hévízen talál munkát. A településen többen végeznek szoba kiadást, de még ez a vendéglátási forma nem forrta ki magát. A legfőbb akadálya a helyi lakosság szállodaiparban történő foglalkoztatásának a megfelelő képzettség hiánya. A község állandó lakossága stagnál, bár papíron kimutatható némi növekedés, ami azonban csak az építményadó elkerülését szolgálja.

A tervezett fejlesztés hatása érzékelhető annyiban, hogy megélnékült a külföldiek ingatlanszerzése a településen, a helyi ingatlanforgalom 10%-át adják a külföldi vásárlók. Mára mintegy 50 fő állandó külföldi lakosa van a községnek, akik jellemzően a régi házak felvásárlásával és felújításával teremtenek maguknak új otthonot Zalacsányban. A tervezett fejlesztések kihatottak a település ingatlanpiacára. Az **ingatlanérték megugrott**. A tervezett golfparkot megelőző időszak 800-1000 Ft/m<sup>2</sup>-es áraihoz képest mára 4-10 ezer forintos telekárakkal lehet számolni.

Zalacsányban összességében jelenleg az építmény- és telekadó, valamint az idegenforgalmi adó jelent önkormányzati bevételt a turisztikai beruházások kapcsán. Ahhoz, hogy a településen megjelenjenek nagyságrenddel nagyobb közvetlen turisztikai bevételek és a kapcsolódó fejlesztésekből származó közvetett bevételek, egy nagy tőkeerőségű beruházó és prosperáló fejlesztés szükséges. A település csak a fejlesztés stabil üzemelése fázisában válhat az előnyök részesévé. A golfberuházás megvalósításának elhúzóadásában a sármelléki repülőtér forgalmának visszaesése is szerepet játszik, mivel a repülőtér biztosította jó megközelíthetőség a golfberuházás egyik legfontosabb tényezője lett volna.

## 2.4.2. Fly Balaton Repülőtér, Sármellék

Sármellék településtől déli irányban Sármellék és Zalavár községek közigazgatási területén helyezkedik el a Fly Balaton Airport. A repülőtér korábban szovjet katonai repülőtérként működött, mára a Balaton térségének egyetlen nemzetközi polgári repülőtere. A repülőtér működése óta jelentős szerepet játszott és játszik a község mindenkori életében. Amellett, hogy Sármellék neve egybeforrt a repülőtérrel, a község gazdasága és bizonyos értelemben helyi társadalma is reagál a repülőtéren lezajlott változásokra, azaz a katonai célúból polgári hasznosításra történő átállásra, a dinamikus fejlődés időszakára és jelenleg a visszaesés illetve stagnálás időszakára.

A katonai repülőtér időszakában mintegy 1000 katona és családja élt a településen, ami értelemszerűen a helyi kereskedelmi egységek forgalmában is megmutatkozott. A repülőtéren piac működött, a sármelléki gazdák ott árusítottak. A polgári célú hasznosítás megindulását követően chartergépek, menetrendszerinti járatok egyaránt igénybe veszik a repülőteret a cargo forgalom mellett. A repülőtér jelenleg alapvetően a tavasztól ősziig tartó idegenforgalmi szezon turistaforgalmát bonyolítja. A Balatonhoz és a Hévízi tóhoz érkező vendégek fogadásában tölt be fontos szerepet, de a diszkont légitársaságok egyes európai desztinációi is elérhetők Sármellékről menetrendszerinti járatokkal. Hazai utazási irodák tengerparti városokba tartó charterei is használják a repteret.

A repülőtér működtetése állandó személyzetet igényel. **A repülőtér és a település kapcsolatában a munkahelyteremtés az egyik legfontosabb szegmens.** A repülőtér 3 éves sikertörténeke csúcspontján mintegy 50 főt foglalkoztatott, amelyből 40 volt sármelléki lakos. Mára a forgalom visszaesése és a csődközeli helyzet hatására a foglalkoztatotti létszám 20 fő alá csökkent. A magasan kvalifikált szakképzett munkaerő máshonnan érkezik, a helyiek jobbra a kiszolgálószemélyzet, őrszemélyzet és takarítás területén dolgoznak.

**A repülőtér közvetlen bevételekhez a települést a különböző adókon keresztül juttatja.** Az iparüzési adóbevételek képviselték a legnagyobb súlyt, azonban, mire a 3 éves adókedvezmény lejárt, mára a repülőtér rossz anyagi helyzetbe került, fizetőképessége kérdéses. Az önkormányzati kasszába általuk befizetett építményadó és az idegenforgalmi adó mértéke minimális.

A tervek között korábban szerepelt ipari park, cargo, repülőgépjavító és oktató valamint szálloda létesítése is, de megvalósításuk ezidáig elmaradt. 2009 tavaszán olyan súlyos helyzet alakult ki, hogy a repülőtér működésében érdekelt környékbeli - elsősorban hévízi - szállodák tulajdonosai anyagi hozzájárulásának köszönhetően tudott csak újraindulni tavasszal a repülőtér.

A repülőtér üzemeltetésével kapcsolatban a probléma legfőbb forrása az, hogy a működésből származó profit nem ott keletkezett, ahol az üzemeltetés költségei teherként megjelentek. Példaképp említhető, hogy a Sármellékről rendszeresen közlekedő diszkont légitársaság ahelyett, hogy a repülőtér használatért fizetett volna, a repülőtér üzemeltetője volt kénytelen hozzájárulást biztosítani.

A település foglalkoztatási szerkezetét - hasonlóan számos Balaton térségi kistelepüléshez - az egyoldalúság jellemzi. A foglalkoztatási lehetőségek elsősorban a vendéglátás és kereskedelmi szektorban koncentrálnak. A férfi lakosság számára kevesebb munkahely biztosított. Ebben a tekintetben egy prosperáló repülőtér kedvező változás beindítója lehetne, mivel a cargo, az ipari park, a fegyveres őrszolgálat a település férfi lakossága számára biztosíthat munkahelyeket.

A sármelléki önkormányzat településszerkezeti tervében több 100 építési telket alakított ki, bízva a dinamikusan fejlődő repülőtérnek köszönhetően új betelepülők érkezésében. A településen a gyermeklétszám növekedésében is bíztak, ami az iskola fenntartását segítette volna. Azonban a várt fejlődés egyelőre elmaradt, a repülőtér üzemeltetéséhez ma szükséges máshonnan ideköltöző szakemberek többsége a jobb presztízsű Hévízen keres lakóingatlant.

**A repülőtér sikeressége - és ezzel összefüggésben településfejlesztő hatása - a megfelelő kompetenciákkal, üzleti háttérrel és kapcsolatrendszerrel bíró, az iparágban tapasztalattal rendelkező üzemeltető megjelenésétől függ.** Jelenleg meghaladja a sármelléki és zalavári települési önkormányzatok és az üzemeltető kft kompetenciáját a Fly Balaton kiszámítható és üzletileg is nyereséges működtetése. Ameddig a repülőtér nem éri el a kb. 300 ezer fős utaslétszám egyenértékben meghatározható rentabilitási küszöbértéket, addig számottevő településfejlesztő hatásról nem beszélhetünk. Leszögezhető, hogy a repülőtér akkor gyakorolna pozitív hatást a településre, ha üzletileg sikeresen működne, továbbá a rátelepült helyi vállalkozások is nagyobb számban megjelenhetnének.

### 2.4.3. Moto GP pálya, Sávolgy

Sávolgy község a Balatontól délnyugatra, a tótól kissé távolabb, 15 km-re helyezkedik el. A község az M7 autópálya Balatonkeresztúr-Nagykanizsa közötti szakaszának kiépülésével jobb pozícióra tett szert. A nyugati határokhoz való viszonylagos közelség, az autópályakapcsolat és nem utolsósorban a Balaton-térség közelsége, valamint gyorsasági motorsportban a közelmúltban elért magyar sikerek alapozták meg egy a Moto GP sorozat egyik futamának is majdan helyt adó pálya építésének ötletét.

A beruházás jelenleg csak az előkészítési fázisban tart. Spanyol befektetői csoport a projekt fejlesztője, akik 250 ha-os területen mintegy 90 millió eurós befektetés (más források szerint 40 milliárd forint) megvalósítását tervezik. A versenypálya megépítése mellett számos egyéb fejlesztés is tervben van. Tervezik termálfürdőt, szálloda, golfcentrum és logisztikai központ megvalósítását is. Sávolgy a Marót-völgye másik hat településével együtt készül a szükséges kapacitásbővítésekre. A hét település összesen 5-10.000 ember fogadására lehet alkalmas. A nagy médiafelületet kapott projekt településfejlesztő hatásai egyelőre nem mérhetőek.

X X X

A térségi példák alapján képet kaptunk a Balaton környékén már megvalósított nagyprojektek települési hatásairól. A következőkben azt vizsgáljuk, hogy az Aliga Projekt megvalósulása miképpen és mennyiben hat a tágabb térség, illetve a befogadó Balatonvilágos település demográfiai, munkaerőpiaci viszonyaira, és településüzemeltetési feladataira.

### 3. Az Aliga Projekt várható települési hatásainak számbavétele és értékelése

#### 3.1. Hasonló - megvalósult - fejlesztések által érintett (kis)településeken tapasztalt demográfiai változások a projektek megvalósulását követően

A Balaton térségében a közelmúltban megvalósult de már működési tapasztalatokkal is rendelkező fejlesztések közül Kehidakustány-Zalacsány, és Sármellék települések esetében foglaljuk össze az adott projekt nyomán a demográfiai és foglalkoztatási viszonyokban regisztrált változásokat. A már megvalósult projektek ismeretében konkrét, mérhető települési hatások és tapasztalatok állnak rendelkezésre. Ezek az összefüggések figyelembe vehetők Balatonvilágos és az Aliga Projekt esetében is.

Kehidakustány, Zalacsány és Sármellék népességszámuk és demográfiai jellegzetességeik szerint egyaránt a vidéki kistelepülések közé tartoznak. Mindhárom település népességdinamikája az ennek megfelelő trendet mutatja, a népességmegtartás jelentette az egyik legnehezebb társadalmi és egyben településüzemeltetési kérdést. Kehidakustány és Zalacsány esetében a turisztikai fejlesztés, Sármelléken pedig a repülőtér volt az a dinamizáló tényező, amely - eltérő mértékben ugyan, de - hatással volt és van a népmozgalmi és foglalkoztatási viszonyokra.

Kehidakustány esetében a - korábbi fejezetekben ismertetett - turisztikai fejlesztés (gyógy- és élményfürdő, szállodafejlesztés, és a fizetővendéglátás) településnagysághoz mért volumene elérte azt a szintet, hogy népességvonzó hatása kimutathatóvá vált a helyi népességstatisztikában. A község lakosságszámának elvándorlásból és a természetes fogyásból adódó csökkenése megállt, ami két okra vezetődik vissza: egyrészt az új beköltözők száma képes ellensúlyozni a népességvesztést, másrészt a bővülő munkalehetőségek kedvező hatásaként mérséklődött az elvándorlás. Mindeközben a népesség korstruktúrája is javul, mivel jellemzően pont a korábbi elköltöző aktív korúak nem hagyják el a települést. Kehidakustány népességének előregedő jellegében javulás figyelhető meg.

A szomszédos Zalacsány esetében a kisebb léptékű és ezért csak új munkahelyet teremtő fejlesztés (kastélyszálló, apartmanfalu) nem érte el azt a nagyságrendet, ami a község népmozgalmi mutatóit érdemben befolyásolná. Az előkészített, de egyelőre meg nem kezdett golfpark fejlesztés ilyen irányú hatása ma még szintén nem érzékelhető. A hivatalos statisztika szerint nő ugyan a lakónépesség, de az új lakhelybejelentések jobbra csak a helyi építményadó alóli mentesség elérése érdekében történnek meg.

Sármelléken a repülőtér több évtizede él együtt a településsel. Szovjet katonai repülőtér korszakában az itt szolgálatot teljesítő katonák családjai (mintegy 1000 család) éltek Sármelléken, ami hasonló volt a falu teljes népességszámához. A rendszerváltást követően polgári repülőtérként ilyen mérvű hatásokról nem beszélhetünk. A repülőtér leginkább prosperáló időszakában - az évtized közepén - a helyi foglalkoztatottság számottevően növekedett. A település a fejlődési dinamizmust látva több száz lakóingatlant szabályozott ki, bízva a beköltözők számának növekedésében és a népességfogyás mérséklődésében. A gyermeklétszám évről-évre csökken. Azonban a repülőtér dinamikus fejlődése megállt, mára működése problémákkal terhelt. Elbocsátások történtek, a településen a munkanélküliség ismét növekedni kezdett. Speciális problémát jelent a férfi lakosság körében tapasztalt magas munkanélküliség, közülük sokan éppen a repülőtérhez kapcsolódóan tudtak munkát vállalni.

Az Aliga Projekt nagyságrendje eléri, sőt meg is haladja majd a kehidakustányi fürdőfejlesztést. Tervek szerinti mérete a Kehidakustány-Zalacsány területére tervezett golfpark lakópark és szállodafejlesztéssel hasonlítható össze. A településméret és a

projektek hasonlósága alapján előrejelezhető, hogy a vizsgált településeken tapasztalt demográfiai változások lesznek majd tapasztalhatók Balatonvilágoson is az Aliga Projekt nyomán. A demográfiai viszonyokban megmutató, a munkaerőpaici helyzetet átalakító, és a települési intézményi ellátási feladatokat és nagyságrendeket is befolyásoló hatásokat részleteiben a következőkben mutatjuk be.

### **3.2. Balatonvilágos intézményi kapacitásai és a projekt megvalósulása kapcsán előrejelezhető szükségletek**

#### **3.2.1. Balatonvilágos jelenlegi intézményi ellátottságának és a fellelhető szolgáltató funkcióknak az értékelése**

Balatonvilágoson az alapfokú oktatást az önkormányzati fenntartású Mészöly Géza általános iskola biztosítja. Balatonvilágos egyetlen általános iskolája a település valamennyi 6-14 éves korú gyermeket nevelő családját megszólítja, igényeit igyekszik kielégíteni.

Az iskola 1982-ben épült. Az oktatás 8 osztályteremben folyik, ezen felül 4 szaktanterem (informatika, művészeti, természettudományos és technika) is kialakításra került. A nevelő-oktató munkát 14 pedagógus végzi. Az iskola 5000 kötetes könyvtárral rendelkezik. Az oktatás tárgyi feltételei jók, az iskola interaktív táblákkal, projektorokkal is rendelkezik. Feladat az Internet hozzáférés osztálytermekben történő biztosítása. Az iskola udvara tágas, részben parkosított. Egy nemrég készült füves, és egy aszfaltos, megvilágítható kézilabdapálya (4 kosárlabda-palánkkal bővíve) biztosítja a szabadtéri sportolási lehetőséget. Az iskolában játszóudvar is található.

Az általános iskola kapacitása 200 fő, amelynek jelenleg alig a fele van kihasználva. Az iskola 95 tanulója 8 tanulócsoportot alkot. Az alacsony létszámok miatt az osztályokban közvetlen, családias a légkör, az oktató-nevelő munka demokratikus légkörben folyik.

A település napközi otthonos óvodája a Siófoki Integrált Oktatási Központ tagóvodájaként működik. Az intézmény teljes kapacitáskihasználtsággal üzemel, a gyermeklétszám meghaladja a 30 főt.

Balatonvilágoson az egészségügyi ellátást háziorvosi rendelő és gyógyszertár biztosítja. Az egyéb szolgáltatások körébe a településen működő postahivatal tartozik.

A község közműkapacitásai kiépültek, a mai népesség ellátására megfelelőek. Az ivóvízhálózat kiépítettsége közel 100%-os. A szennyvízkezelés és elhelyezés 99 %-ban megoldott, a Csók István sétány néhány ingatlanának közművesítése van még hátra. A közvilágítás csaknem 100%-os kiépítettségű. Hiányosságok a vízrendezés és csapadékvíz-elvezetés terén mutatkoznak, egyelőre csak közel 3 km szakaszon megoldott. A csapadékvizek egyszerű szikkasztása történik. A községben az elektromos ellátás 100 %-os. A település célul tűzte ki, hogy az áthaladó 20 KV-os vezetéseket földkábelekre cserélik, a településkép javítása érdekében. A gázhálózat 99%-os mértékben gyakorlatilag a teljes településen kiépült. Az elektronikus hírközlés is 100%-osan hozzáférhető.

A hulladékkezelést Balatonvilágoson a Zöldfok Zrt. végzi. Jelenleg a Siófok-Zamárdi lerakóba szállítják a kommunális szemetet. Somon készül az új regionális lerakó telep, melyhez a település is csatlakozott. A zöldhulladékot heti kétszer szállítják el és hasznosítják. Ezen kívül zöldhulladék gyűjtők is kihelyezésre kerültek. A település területén 12 db szelektív hulladékgyűjtő szigetet üzemeltetnek.

A helyi közutak többsége aszfaltburkolattal rendelkezik. A 33.210 m aszfaltozott út mellett a murvás utak hossza 3.900 m, a földutaké 1.410 m. A burkolt utak közül jó minőségű 13.000 m, megfelelő 11.600 m, és rossz minőségű 8.560 m.

A települési zöldterületek nagysága 54 ha, amelybe a vasút védőterülete is beletartozik. A zöldterületek jól, folyamatosan karbantartottak.

### 3.2.2. A projektfejlesztés keretében megvalósuló új intézmények

Az Aliga Projekt átfogó terveiből kiderül, hogy a tervezett építkezések főleg a terület két felső, sík részére koncentrálnak: Az úgynevezett „Aliga 4”-re, amely a jelenlegi tóhoz vezető úttól délre található, és az „Aliga 3”-ra, amely attól északra helyezkedik el.

Az „Aliga 4” célja, hogy Balatonvilágos település új kereskedelmi központjává váljon. Ez a terület a vasútállomás mellett helyezkedik el. A tervek szerint itt a meglévő parkoló-területek vonalában egy új vásártér alakulna ki, amely egészen a löszfal széléig tartana. A kereskedelmi rész helyiségei mellett az épületekben lakásokat is elhelyeznének, létrejönne egy fedett piac és megálló a helyi és távolsági buszjáratoknak. A beépítési terv erre a fennsíkra javasolja a kb. 25 emelet magas jelkép-értékű épületet, amely szállodát, látogatóközpontot és információs irodát foglalna magában. Ennek megvalósítása kétséges, mind a geológiai viszonyokat, mind pedig az épület tájképi hatásait és társadalmi elfogadását tekintve. „Aliga 4”-et „Aliga 3”-al egy sétány és egy híd köti össze.

„Aliga 3”-on főleg állandó tartózkodásra szolgáló házak elhelyezése, valamint apartman-házak és hotel-fejlesztés várható. A terület itt összekapcsolódna a Rózsa utcától északra elhelyezkedő kertes lakóterülettel. Az „Aliga 3”-on megvalósuló apartman-hotellel összefüggésben sportlétesítmények (pl. teniszpályák) és a tervezett sorozatból az első üvegház is itt kerül majd elhelyezésre. Az üvegházakban oktatási és kulturális funkciókat terveznek, amelyek a kereslet szezonálisát meghosszabbítanák.

„Aliga 1”, a Balatonpart kikötőtől délre húzódó része, parkosított terület lesz, amelyet a meglévő zöldfelületek megtartásával és fejlesztésével alakítanak ki. Ezt a részt bárki által hozzáférhetően kívánják kialakítani a fejlesztők. Egy új közstrand és hozzá tartozó vízi játékok, sportolási lehetőségek megvalósítása várható. Téli időszakokra pedig part-menti korcsolyapálya létesülne itt. A part mentén a jacht-klub és kikötő már ma is üzemel. „Aliga 1” közparkként funkcionáló zöldfelülete összeköttetésben áll „Aliga 2” területével.

Az „Aliga 2”-nek nevezett rész a Balaton partján, a kikötőtől északra található. Ide lakóépületeket és üdülőházakat terveznek, melyek a jelenleg itt lévő épületekhez hasonló nagyságrendben valósulnának meg. Az őket összekötő sétány és a központi É-D irányú fasor szintén bárki által hozzáférhető lesz. „Aliga 2”-n a központi fasor nyugati részénél alacsony sűrűséggel beépített lakóterület kerül kialakításra. A területrész északi végén különleges élményeket nyújtó hotel és vízterápiás fürdő létesítése van tervben. Ezek a szolgáltató épületek a meglévő 1-es villa éttermével lennének összekötve.

A magaspart aljába épített új út létesítését tartalmazza a terv. Ez az út „Aliga 3” alsó részére futna be, hogy elérhetővé tegye az ide tervezett apartman-házakat. Összességében az átfogó terv adatai alapján a közhasználatra megnyitott területek százaléka az Aliga Projekt egészére nézve a 35%-ot éri el. A tervezési terület megmaradt 65%-án épülnek fel az intézmények, lakások, üdülők, szállodák.





Forrás: Club-Aliga Master Plan

## 7. ábra. Tervezett területfelhasználás

Key	
Residential	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red;"></span>
Hotel/Recreation	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow;"></span>
Commercial	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:cyan;"></span>

Sector	Aliga 1	Aliga 2	Lower Aliga 3	Upper Aliga 3	Lower Aliga 4	Upper Aliga 4	Total	%
Residential	0	987	1646	35844	20768	64120	141539	56,2
Hotel/Recreation	5518	9683	4980	21168	10489	22764	74602	29,6
Commercial	1176	567	522	12078	11585	9952	35880	14,2
Gross External Area (m <sup>2</sup> )	6694	14111	22448	69090	42842	96836	252021	
%	2,7	5,6	8,9	27,4	17,0	38,4		

TOTAL RESIDENTIAL UNITS	0	11	128	317	237	570	1263
-------------------------	---	----	-----	-----	-----	-----	------

HOTEL ROOMS NUMBERS	0	130	0	335	159	378	1002
---------------------	---	-----	---	-----	-----	-----	------

TOTAL DEVELOPMENT AREA (GEA) = 252.021m <sup>2</sup>
TOTAL PLOT AREA = 155.715 m <sup>2</sup>
PLOT RATIO = 252.021/155.715 = 1.6

1 Bed Unit = 207	16%
2 Bed Unit = 774	61%
3 Bed Unit = 282	23%
TOTAL = 1263 Units	100%

Grand Car Parking Total	2828
Grand Car Parking Total Minimum Hungarian Standards *	3370

Based on 1 space per 20 sqm plus 50% discretionary discount \*

Forrás: Club-Aliga Master Plan

## 8. ábra. Tervezett kapacitások

A fenti táblázatból kitűnik, hogy az Aliga Projekt teljes területén összesen 252.021m<sup>2</sup>-nyi szintterület fejlesztése várható. A hozzájuk tartozó építési telkek alapterülete 301.300m<sup>2</sup>, melyekre így átlagosan 0,85-ös szintterületi mutatót kapunk. A teljes területre a szintterület sűrűség 0,55-ös. A fejlesztés 56,2%-a lesz lakóterület-fejlesztés. Ez abszolút értékben 141.539m<sup>2</sup>. A szállodák és a szabadidős tevékenységet szolgáló épületek a teljes fejlesztés 29,6%-át teszik ki, ami kiterjedésben 74 602m<sup>2</sup>-t jelent. Szolgáltató/kereskedelmi épületből 35.880m<sup>2</sup> kerül kialakításra, ami a fejlesztésnek a 14,2%-a. A táblázat tartalmazza ugyanezen adatokat az egyes tervezett területrészekre vonatkozó bontásban is.

A teljes fejlesztés során megvalósuló összes hotelszoba száma 1055. Az összes lakóingatlané 1520, amelynek fele lakásként, fele üdülőingatlanokként kerül értékesítésre. Ez lakóegységenként egy átlagos 2,6 fős értékkel szorozva várhatóan legfeljebb mintegy 2000 fős új állandó lakosságot és 2000 fővel több - üdülőegységekhez köthető - vendéghelyet jelent Balatonvilágoson. A hotelszobák esetében átlagosan 1,8 fővel számolva legfeljebb 1890 fő szállóvendég fogadására lesz lehetőség az - egyébként csak kivételes alkalmakkor előálló - 100%-os kihasználtság mellett. A tapasztalati 50%-os foglaltsági értékkel számolva mintegy 950 fő átlagos szállodai vendégszám jelezhető előre. Az összes prognosztizálható népességnövekedés (új lakó + üdülővendégszám + szállóvendégszám) csúc szezonban, átlagos kihasználtság mellett tehát 4950 fő.

Az újonnan létesülő intézmények vizsgálata szempontjából elsősorban a kereskedelmi és szolgáltató fejlesztések érdekesek számunkra. Az átfogó tervekből ugyanakkor nem derül ki, hogy pontosan mit takar ez a kategória a terület egyes részein. Az, hogy milyen új közszolgáltatást teljesítő intézmények kerülnek megvalósításra az Aliga Projekt területén, ezért nem prognosztizálható. Vizsgálatunkban ezért a továbbiakban a szükséges kapacitásokat ismertetjük a fejlesztés befogadóképessége alapján.

### 3.3. A projekt megvalósulása nyomán szükségessé váló intézményi kapacitások meghatározása

A beruházás megvalósulása nyomán a projektfejlesztőtől kapott szóbeli tájékoztatás szerint<sup>3</sup> 1520 lakóegység létesülésével lehet számolni Balatonvilágoson az Aliga Projekt területén. A mostani elképzelés szerint az új lakóegységek mintegy fele (760 db) állandó népességet vonzó új lakásként, a többi szezonálisan használt üdültulajdonként kerül értékesítésre. A projekt - ma ismert tervek szerinti - megvalósulása esetén a létesülő új lakások száma alapján lakóegységenként a térségben jellemző átlagos 2,6-es szorzóval számolva legfeljebb 1976 fő új állandó lakos betelepülésével lehet számolni az Aliga Projekt területén és ezzel Balatonvilágoson. Ez a település jelenlegi 1192 főnyi<sup>4</sup> népességével együtt Balatonvilágoson maximálisan 3168 fő lakónépességet jelent a projektfejlesztés lezárultát követően.

Az új ingatlanfejlesztések esetében, különösen az értékesítés megkezdése előtti időszakban nagyon nehéz korrekt előreszámítás közlése a későbbiekben megépülő és a jövőben értékesítésre kerülő ingatlanok várható megosztásáról aszerint, hogy lakás vagy üdülő céljára vásárolják meg leendő tulajdonosaik. Elsősorban már megvalósult, hasonló fejlesztések esetében tapasztalt arányokra hagyatkozhatunk. Ezeket a tapasztalati számokat és a Projekt fejlesztőjének elképzelését együttesen figyelembe véve kalkuláltunk az 1520 lakóegység nagyságrendileg 50-50%-os várható megosztásával lakás illetve üdülő céljára.

Az Aliga Projekt előkészítéséhez megrendelt piackutatás (KPMG Advisory Kft.) eredménye szerint a Magyarországon megkérdezett 427 főből a már második otthonnal rendelkezők (142 fő) döntő többsége, pontosabban 82%-a használja az ingatlanját üdülési és rekreációs célokra. A maradék 18% tehát valószínűleg állandó tartózkodási helyként, kiadható ingatlanokként vagy egyéb módon hasznosítja a második otthonát. A felmérésből nehéz következtetni az Aliga Projekt keretében megvalósuló ingatlanok jövőbeli hasznosítására, már csak azért is, mert az ismert felmérés nem tekinthető reprezentatívnak és túl kis számú mintán alapult. Mindenesetre e piackutatás alapján a magyarországi (és valószínűsíthetően a külföldi) vásárlók többsége is várhatóan inkább időszakos használója, mintsem állandó lakosa lesz az ingatlanoknak.

A gyakorlatban használt településrendezési normatívák szerint - a jelenlegi és a tervezett lakásszám alapján kalkulálható többletnépesség - 3168 fő népességszámra vonatkozóan az alábbiak szerint határozhatók meg a népesség ellátása szempontjából legfontosabb intézmények igényelt kapacitásai, amelyek elvi biztosítása szükséges:

<sup>3</sup> 2009. szeptember 10-én a Pro Mot Hungária Kft képviselőjével folytatott telefonos megbeszélés

<sup>4</sup> A KSH 2009. január 1-re vonatkozó adata. Forrás: www.ksh.hu

Intézmény	Számított igény 1000 fő népesség-növekedésre	3168 fő állandó népesség ellátáshoz szükséges kapacitás (kerekített értékek)
<b>Oktatási és művelődési:</b>		
Óvoda	40 fh	130 férőhely, 6 csoportos óvoda
Általános iskola	4 tt	13 tanterem
Gyógypedagógiai iskola (nem helyben)	0,17 tt	11 férőhely
Gimnázium (nem helyben)	28 fh	88 férőhely
Szaktanárképző (nem helyben)	24 fh	76 férőhely
<b>Egészségügyi és szociális:</b>		
Bölcsőde	20 fh	63 férőhely
Háziorvos	0,43 mh	2 munkahely
Gyerekorvos	0,16 mh	1 munkahely
Fogorvos	0,33 mh	1 munkahely
Gyógyszertár		1 gyógyszertár
Szakorvosi rendelő	0,85 mh	3 munkahely
Öregoktatási otthona	6 fh	19 férőhely

9. ábra. A népesség ellátását biztosító intézmények szükséges kapacitása

Fenti számítás az Aliga Projekt területén megépítésre kerülő új lakások (fentiek alapján 760 db) alapján potenciálisan közvetlenül megjelenő többletnépesség számának figyelembe vételével készült. Emellett három további tényezőre is tekintettel kell lenni, amelyek mellé azonban pontos számítások ma még nem mellékelhetők.

- Egyrészt a jelenleg ismert tervezett lakásszám alapján jó közelítéssel kalkulálható a várható többletnépesség a lakások teljes kihasználtsága esetén. Azonban ma az nem mondható meg pontosan, hogy ha valamennyi épülő új lakást eladják, a tulajdonosaik milyen arányban lesznek majd az ingatlant csak befektetési céllal megvásárlók, vagy csak időszakosan - hétfévente, nyári hónapokban, esetleg csak alkalmászerűen - ott tartózkodók, akikkel a települési intézmények igénybevételénél nem, vagy máshogy kellene kalkulálni.
- Másrészt számolni kell az Aliga Projekt területén létesülő üdülőegységekben időszakosan - jellemzően a nyári időszakhoz köthetően - tartózkodó üdülőnépesség ellátási igényeivel. A szezonálisból következően az oktatási nevelési intézmények számított kapacitásainál az üdülőnépesség nem támaszt többletigényt, azaz a község iskolai, óvodai és bölcsődei intézményfejlesztése méretezésénél alapvetően az állandó népesség száma az irányadó.
- Harmadsorban az Aliga Projekt területén megvalósuló szállodafejlesztés és a számos járulékos wellness és egyéb szolgáltatás a fejlesztő előzetes kalkulációja szerint 585 új munkahelyet teremt. A létrejövő munkahelyeket betöltők a helyi lakosság, valamint a környező településekről beígázók köréből fognak kikerülni, mellettük azonban előrejelezhető, hogy lesznek Balatonvilágosra újonnan beköltözők - azaz új állandó lakossá válók - is akik az Aliga Projekt területén találnak majd új munkát. Az ő számuk a projektfejlesztés jelenlegi szakaszában rendelkezésre álló előzetes adatok ismeretében nem határozható meg pontosan, és ezért a településen részükre biztosítandó intézményi ellátási többletigények sem kalkulálhatók.

A település egyetlen általános iskolája jelenleg bőséges tartalékkapacitásokkal rendelkezik. A községben a projektfejlesztés hatásaként közvetlenül megjelenő többletnépesség egyúttal az iskoláskorú népesség, azaz a tanulói létszám emelkedéséhez vezet. A népességnövekedés hatására megnövekvő tanulólétszámot a Mészöly Géza általános iskola a kezdeti időszakban még képes lesz felvenni.

Balatonvilágos mai korstruktúrájának elemzése azt mutatja, hogy az általános iskoláskorúak jó közelítéssel a teljes lakosság 9 (8,80) százalékát adják. (Természetszerűleg ez az arány nagyságrendi érték, mivel vannak túlkoros tanulók, az iskolát korábban kezdők, kimaradók, stb.). Ezt a korcsoporti arányt figyelembe véve 500 fős népességnövekedési lépcsőnként megvizsgáltuk a mai iskola kihasználtságának alakulását. (Az alábbi számítás a többletnépesség esetében is a balatonvilágosi korcsoporti arányt tudja csak figyelembe venni, mivel jelenleg nem mondható meg egzaktan az új lakásokba majdan beköltözők pontos korcsoporti összetétele.)

Feltehető, hogy amennyiben a balatonvilágosinál kedvezőbb korstruktúrájú - fiatalabb - népesség beköltözésével számolunk, úgy az alább közöltnél némileg magasabb tanuló létszám megjelenésével kell majd számolni a településen, ami az iskola jelenlegi kapacitásainak a táblázatban megadottnál gyorsabban bekövetkező telítődését is előrevetíti.

<b>Lakónépesség (500 fős növekedési egységenként)</b>	1192 fő (2009. jan.1.)	1192 + 500 = 1692 fő	1192 + 1000 = 2192 fő	1192 + 1500 = 2692 fő	1192 + 2000 = 3192 fő	1192 + 2500 = 3692 fő
<b>Iskolai férőhely (fő)</b>	200	200	200	200	200	200
<b>Tanuló létszám (fő)</b>	95	95 + 45	95 + 90	95 + 135	95 + 180	95 + 225
<b>Kihasználtság (%)</b>	47,5	70	92,5	<b>115</b>	<b>137,5</b>	<b>160</b>

10. ábra. A lakónépesség 500 fős növekedési lépcsői és az iskolai férőhelykapacitások alakulása

Fentiek alapján az iskolai férőhelyek számának növelésére az állandó lakosság számának növekedésének kezdeti időszakában még nem lesz szükség. A jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján elvégezhető közelítő számítások alapján az iskola a település népességének további mintegy 1000 fővel történő növekedéséig megfelelő számú férőhelyet lesz képes biztosítani. Nagyságrendileg 2300-2400 főben határozható meg az a lakosság szám, amelynek elérésekor az iskola kapacitásai telítődnek. Az ezen felüli népességnövekedéshez az iskola mai keretei nem elegendők, ami bővítést tesz szükségessé annak érdekében, hogy a település felkészült legyen a többlet létszám elhelyezésére.

Balatonvilágos óvodai férőhelyei már jelenleg is telítettek. A község 30 óvodai férőhelyére már ma is 34 gyermek jut. A lakónépesség növekedése már a kezdeti szakaszban az óvodai kapacitások növelését teszi szükségessé. Balatonvilágos népességének korcsoporti arányainak ismeretében 500 fős lakónépesség növekedés mintegy 15 új óvodai férőhely létesítését teszi szükségessé. Ez alapján az Aliga Projekt területén megvalósítani tervezett új lakásokból kalkulálható mintegy 2000 fős közvetlen népességnövekedés legalább 60 új óvodai férőhely kialakítását igényli a településen. (Az óvodai férőhelyek számának kalkulálásakor is igaz, hogy a beköltöző népesség kedvezőbb korösszetétele következtében némileg magasabb gyermekszám várható, de ennek nagysága ma nem határozható meg pontosan.)

### 3.4. A projekt várható hatásai a Balaton térsége egésze és a kistérség szempontjából

A volt Club Aliga területén tervezett 75 milliárd Ft értékű beruházás jelenleg a Balaton körüli térség egyik legnagyobb szabású fejlesztési projektje. A kistérség legjelentősebb idegenforgalmi beruházása, amely Balatonvilágosnak a tó keleti települései között betöltött turisztikai szerepét felértékeli és a jövőben meghatározza majd.

A projekt tágabb térségre vonatkozó várható hatásai erősen függenek a térségben megvalósuló egyéb fejlesztésektől, változásoktól. Általánosságban azonban elmondható, hogy a projekt a kistérség és egyúttal a Balaton térsége gazdaságát várhatóan élénkíti, az önkormányzati bevételeket növeli, új munkalehetőséget biztosít nemcsak a helyi, de a

kistérségi lakók számára is, és közvetve forgalmat generál más térségi szolgáltatók, vállalkozók részére is.

A beruházás a vonzereje folytán várhatóan fokozni fogja a kistérségi mobilitást, pl. a munkahelyre ingázást, és a Balaton térsége tekintetében is valószínűleg növelni fogja az idegenforgalmat, és az ezzel járó közlekedést. A terület Budapesthez való viszonylagos közelsége, valamint a sármelléki repülőtérrel való gyors elérhetősége miatt várhatóan főként a fővárosból és agglomerációjából, és a sármelléki repülőtérrel érkeznek majd a vendégek. Ezek az útvonalakon várható időszakos forgalomnövekedés.

Az Aliga Projekt célcsoportja a magas, ill. közepes jövedelemmel rendelkező, mind magyar, mind pedig külföldi népréteg. Ez a célcsoport várhatóan elsősorban nem a kistérségi lakosok közül fog kikerülni. A kistérségben, illetve összességében a Balaton térségében is a projekt hatására tehát várhatóan megnövekszik a külföldi és magyar magas minőségű ellátást igénylő vendégek száma. Ez a vizsgált fejlesztésen kívüli idegenforgalmi beruházásokra is hatással lehet, pl. a kínálat „high-end” szolgáltatások felé való kibővítésére.

A kistérségi társadalom alakulásának növekvő tendenciájára a beruházás várhatóan ráerősít. Az állandó népesség növekedése várhatóan nem egyszerre történik majd, hanem a fejlesztés megvalósulásával és az ingatlanok értékesítésével párhuzamosan, fokozatosan. Ugyanakkor a várható teljes lakónépesség-növekedés jelentős lesz. A jelenlegi tervezési dokumentumok eltérő változatokat tartalmaznak, így a pontos lélekszám-növekedés egyelőre csak nagyságrendileg prognosztizálható (ld. fentebb). A kistérségi és Balaton térségi népességváltozás tekintetében azonban sok bizonytalansági tényezőt jelent, hogy nem ismerjük részleteiben a térségben tervezett más beruházások jellegét, volumenét. Megalapozottnak tűnik azonban a feltételezés, hogy a térségben a közel jövőben várhatóan jelentős népességnövekedésre lehet számítani.

A kistérség, valamint a Balaton térsége demográfiai adottságai a népességnövekedéssel várhatóan kedvező irányban változnak: A térség korfája várhatóan az aktív népesség nagyobb arányú jelenléte miatt kiegyensúlyozott lesz, a társadalomban a magasán kvalifikáltak száma és aránya várhatóan nő, az új népesség valószínűleg az átlag népességnél magasabb jövedelemmel rendelkezik majd.

Kérdéses azonban, hogy a kistérség, illetve a Balaton térsége mennyiben lesz képes az új népesség szélesebb körű igényeit, szociális szükségleteit kielégíteni. Várhatóan jelentős fejlesztésre lesz szükség az egészségügyi ellátás, az oktatási intézmények, a kulturális kínálat és a különféle infrastruktúrák (utak, közművek, hírközlés), valamint a közbiztonság (rendőrség, tűzoltóság, vízi mentők) és a hulladékgazdálkodás terén. Ugyanazon problémák, melyek helyi szinten, Balatonvilágos településre vonatkozóan előre láthatók, várhatóan kistérségi és regionális szinten is jelen lesznek.

Ezek a kérdések erősen összefüggnek a vizsgált fejlesztés (és általában a Balaton-parti fejlesztések) társadalmi elfogadottságával, támogatottságával. Ha a jelenlegi helyi lakosok számára a beruházás közvetve hátrányt eredményez - pl. lassabb közlekedést, nehezebb közellátást, rosszabb egészségügyi ellátást, kevés óvoda/iskola helyet, leterhelt zöldterületeket - akkor a beruházás előbb-utóbb jelentős társadalmi ellenállással kell szembenézzen, ami akár a projekt teljes megvalósulását is megakadályozhatja. Itt hívjuk fel a figyelmet arra, hogy ehhez hasonló társadalmi ellenállás már a projekt kezdetén is kialakulhat pl. rosszul informáltság vagy nem kellően transzparens kommunikáció esetén, illetve ha a helyi társadalmi érdekképviselők részvétele nem biztosított a fejlesztés előkészítésében és a megvalósítás során.

Társadalmi konfliktusok megelőzésére helyi, kistérségi, és ha szükséges regionális szinten is javasolt, hogy a fejlesztés által generált negatív (ill. a társadalom egyes csoportjai által annak

értékelt) externáliákat a fejlesztés során megpróbálják kompenzálni. A konszenzus kialakítása a projekt által érintett társadalmi csoportokkal, valamint a társadalom lehető legszélesebb rétegének érdekelte tétele a beruházás megvalósulásában kulcsfontosságú a negatív kistérségi és térségi hatások elkerülése érdekében.

A beruházás várható környezeti hatásairól kistérségi és Balaton-térségi szinten egyelőre nem lehet megalapozottan nyilatkozni. A fejlesztés elindítása előtt szükséges lesz egy környezeti hatástanulmány készítése, amely a végleges részlettervek fényében, mérési adatok, és helyben végzett vizsgálatok alapján felméri a fejlesztés hatásait a környezeti elemekre és rendszerekre. A jelenlegi információk alapján a projekt várható tájképi hatásairól mondhatjuk el, hogy a tervezett 25 emeletes épülettel jelentős változást okoz majd a tájképben, amely megoszthatja a kistérségi és Balaton térségi társadalmat. Várhatóan az offenzív beavatkozást negatívan ítéli meg a térségi társadalom, ami konfliktusokhoz vezethet.

A környezetminőség terén a fejlesztés helyi szinten, a projekt területén belül, várhatóan jelentős minőség-növekedéssel jár majd. Ugyanakkor a település egészére vonatkozóan (ld. fennebb), és kistérségi szinten is a környezetminőség alakulása attól függ, hogy a már említett ellátó rendszerek, beleértve a közterületeket és elsősorban a zöldterületeket, mennyire tudnak majd megfelelni a megnövekedett népesség/vendégszám igényeinek. A település és a kistérség környezeti minősége központi szerepet játszik a tervezett beruházás vonzerejében. Főleg az új állandó lakosok számára lesz lényeges, hogy a közvetlen fejlesztési területen kívül, a településen, ill. a kistérségben és általánosságban a Balaton partján milyen bio-fizikai és esztétikai kvalitások állnak rendelkezésre.

Az Aliga Projekt a fejlesztő szándéka szerint a Balaton keleti medencéjének egyik legnagyobb szabású és magas minőségi elvárásokat kielégítő fejlesztése lesz. A fejlesztés eredményeképpen megvalósuló új településrész kiépítettségének, környezetének színvonala és presztízse a felső középosztály és a legfelső társadalmi rétegek megszólítására alkalmas. A kialakuló Balatonhoz közeli új lakó- és üdülőterületre beköltözők elvárásaihoz alkalmazkodva a jellemzően a magas színvonalú alapellátás illetve további szolgáltatások megjelenése várható. A Projekt területén megjelenő számos új intézményi és szolgáltató funkció mellett, hogy Balatonvilágos ellátási színvonalát javítja, térségi vonzerőt is jelent. Balatonvilágos kistérségi központi szerepkörei erősödnek.

Intézményi vonatkozásban a beköltöző családok jelentette többlet gyermekszám a projekt megvalósulásától számítva már középtávon hozzájárul Balatonvilágos - jelenleg bőséges tartalékkal rendelkező, kihasználatlan - általános iskola pozíciójának és működésének megszilárdításához. A település mai lélekszáma fel sem veti a középfokú oktatás létjogosultságát helyben, a tanulók a környező településekre járnak. Azonban a megnövekvő népesség esetén növekvő igény lehet egy jó színvonalú, kistérségi vonzerejű középfokú oktatási intézmény (pl. vendéglátásra, turizmusra specializálódott szakiskola és gimnázium) letelepítésére. Az Aliga Projekt keretében tervezett látogatóközpont a Balaton térség kulturális kínálatát gazdagítja, erősítve ezáltal is Balatonvilágos környező településekhez mért pozícióját.

Összességében elmondható, hogy az Aliga Projekt elhelyezkedésénél, kvalitásánál és léptékénél fogva jelentős szerepet tölthet be, mint a Balaton „kapuja” Budapest felől. A fejlesztés várhatóan nagyban befolyásolja a Balaton partján jelenleg rendelkezésre álló turisztikai kínálatot, és egy újabb, magas minőségi kategóriával bővíti azt. A projekt hozzájárul a Balaton egész éven át tartó kínálatának kialakításához, és várhatóan biztosítja a nemzetközi színvonalú fejlesztését. A tervezett beruházás e várható pozitív hatásai mellett törekedni kell arra, hogy a várhatóan negatív társadalmi megítélést kiváltó hatásokat a társadalom részvételével, konszenzuson alapuló megoldással megelőzzük, illetve ellensúlyozzuk. Várhatóan olyan kompromisszumok kialakítására lesz tehát szükség,

amelyek a térség érintett társadalmi csoportjait kompenzálják az esetleges negatív hatásokért, ill. érdekeltté teszik a beruházás megvalósításában.

Alapvetően fontos, helyi, de térségi szinten is, hogy a fejlesztésről már a kezdetektől fogva átláthatóan informálják az érintett lakosságot. A tévhitiek vagy alaptalan félelmek később jelentős konfliktusokhoz vezethetnek. Az idejekorán elkezdett, hitelesen és folyamatosan végigvitt kommunikáció segítségével ezen konfliktusok megelőzhetők. A kistérségi és térségi kedvezőtlen hatások mérséklése érdekében ezért javasoljuk a részvételi tervezés alkalmazását. Professzionális mediáció, fókuszcsoportos interjúk szervezése, rendszeres ismertető fórumok tartása és folyamatos javaslattételi lehetőség biztosítása csak pár az alkalmazható technikák közül.

### 3.5. Várható demográfiai és munkaerőpiaci hatások Balatonvilágoson

Az Aliga Projekt területén megvalósuló lakó és idegenforgalmi profilú komplex fejlesztés - elsősorban méreteinél fogva - a lakosságszáma alapján kistelepülésnek számító Balatonvilágos demográfiai, foglalkoztatási viszonyaira is hatással lesz. Ezeknek a hatásoknak egy része közvetlenül nyilvánul meg a népességszám emelkedésében, a szezonális népesség felduzzasztásában, vagy éppen a létrejövő új munkahelyek számában. Számolni kell a projektfejlesztés járulékos hatásaként áttételesen vagy időben később jelentkező változásokkal is.

A község ingadozó, de trendjét tekintve stagnáló népességszáma fokozatos növekedésnek indul. A projekt keretében megvalósításra tervezett 760 lakás felépülése és azok értékesítése több évet vesz majd igénybe, ezért az új lakások létesülése keltette migrációs nyereség hatása több - akár 10-15 - éves időtávban is érezhető lesz. Tehát folyamatos népességbeáramlással lehet számolni az elkövetkező évtized során, melynek eredményeképpen a település mai népességszáma minimum megduplázódik.

A beköltöző új népesség a beruházáshoz készített előzetes üzleti terv szerint jellemzően a kifejezetten jó anyagi helyzetben lévő, de legalább a középosztályhoz tartozó csoportokból kerül ki. A település gazdasági ereje növekszik. Emellett az új lakások leendő tulajdonosai elsősorban a fiatal, vagy a közép korosztály tagjai lesznek. Balatonvilágos demográfiai mutatóiban ez kedvező változást indít el, a ma elöregedett település korstruktúrája javul, fiatalodik, nő az aktívkorúak és a gyermekkorúak aránya a teljes népességben belül.

A megépülő új szállodák valamint új üdülőegységek teljes - de a gyakorlatban csak csúcsidekben néhány kiemelt napon bekövetkező - kihasználtság esetén mintegy 3890 vendég egyidejű elhelyezését biztosítják az Aliga Projekt területén. Azaz a községben nyaranta ma is megemelkedő üdülőnépességszám akár ennyivel is növekedhet majd elméletben, hiszen a 100%-os kihasználtságot csak ritkán lehet elérni. A projekt egyik fő célja - összhangban a Balaton térség területfejlesztési koncepciójával is - a szezonális csökkentése, azonban ennek ellenére is számolni kell majd a téli és a nyári népesség száma között kialakuló akár több ezer fő különbség esetleges kedvezőtlen hatásaival. A szezonális a különböző ellátó és szolgáltató kapacitások egyenetlen kihasználásához vezet. Kevésbé mutatkozik meg az intézményi ellátás területén, mivel az üdülőnépesség az önkormányzat által üzemeltetett oktatási nevelési intézményeket nem veszi igénybe. Azonban számos szolgáltatás - egészségügy, posta, kereskedelem, vendéglátás, stb. - esetében a szezononként eltérő kihasználtság működési nehézségeket okozhat. A közszolgáltatások - hulladékgyűjtés és szállítás, ivóvíz és csatorna, stb. - kapacitásainak méretezésénél pedig a nyári üdülőnépességgel felduzzadt népességszámot figyelembe kell venni. A projekt keretében kialakításra majd értékesítésre kerülő üdülőingatlanok nagy száma a hétfégi népesség számának emelkedését okozza majd.

A beruházás keretében közel 600 új munkahely létesül. Balatonvilágos 1200 fős népességéhez mérten ez a jelenleg helyben rendelkezésre álló munkaerő többszöröse. A fejlesztés megvalósulása tehát alapjaiban változtathatja meg a mostani foglalkoztatási viszonyokat a községben és hatása érzékelhető lesz a környező településeken is.

A lakosság foglalkoztatottsági helyzetében a projektfejlesztés nyomán bekövetkező változással kapcsolatban lényeges tapasztalattal szolgált a kehidakustányi és zalacsányi példák elemzése. A két település egyikén sem volt a lakosság kellően felkészült a megvalósult projekt fogadására. A legfőbb problémát a jellemzően alacsony képzettségi szint, és a szakirányú - szállodaipar, wellness - képzettségi teljes hiánya jelentette. A Balatonvilágoson tervezett volumenű fejlesztésre a helyi társadalmat is fel kell készíteni, hogy az itt élők kellően profitálni tudjanak a fejlesztésből, és ne csak az anyagilag és erkölcsileg is legkevésbé elismert munkahelyek betöltésére legyen esélyük.

Amennyiben Balatonvilágos helyi társadalma nyitott lesz a változásra, és képes lesz alkalmazkodni az új munkaerőpiaci helyzethez, a községben gyakorlatilag megszűnik a munkanélküliség. Ehhez az szükséges, hogy a jelenleg más gazdasági ágakban - mezőgazdasági szektor, közszféra - foglalkoztatottak átáramlása a turizmusiparba és annak járulékos szolgáltatásaiba gördülékeny legyen. A helyi munkalehetőségek bővülése, a foglalkoztatottság tartós javulása és a munkanélküliség csökkenése a beruházás egyik legfontosabb hatása a település szempontjából.

A létrejövő új munkahelyek egy része kétségtelenül szezonális jellegű. Ebből adódóan problémát jelent majd az erőteljes nyári munkaerőkereslet ellenpontjaként a téli munkaerőfelesleg megjelenése.

Balatonvilágos foglalkoztatási lehetőségeinek bővülése eredményeképp a helyi családok jövedelemtermelő-képessége, ezáltal megélhetése javul. Hosszabb távon a tőkeerősebb családok több és magasabb szintű szolgáltatásokat igényelnek majd, ami a helyi szolgáltatások körének bővülését segíti elő. A családok, háztartások - mint gazdasági egységek - értéktermelő képessége, megtakarítási hajlama erősödik, a megtakarítások egy része megjelenik a település épített környezetében (építési jellegű beruházások, közműfejlesztések) is. A gazdasági értelemben is erősödő háztartások a település helyi adóbevételeinek növekedéséhez is hozzájárulnak.

### **3.6. A projekt megvalósulása nyomán Balatonvilágos helyi társadalmában előrejelezhető változások**

A projektfejlesztés a demográfiai jellemzők megváltoztatásával és a foglalkoztatottsági helyzet átalakításával a helyi társadalmi viszonyokban is változásokat indíthat el.

A helyi társadalmi viszonyok átrendeződésére elsősorban a munkalehetőségek bővülése, a jövedelmi különbségek növekedése, valamint a tehetősebb társadalmi csoportok beköltözése következtében lehet számítani.

Minden olyan településen megfigyelhető a beköltözők és az őslakosság közötti különböző mértékű szembenállás, ahol viszonylag rövid idő alatt nagy számú új betelepülő jut lakóingatlanhoz. A kistelepülések esetében ez a fajta szembenállás még hangsúlyosabb. Többnyire a valamilyen okból frekventált helyzetbe került kistelepülések régi lakossága táplál ellenérzéseket a városból odaköltözőkkel szemben. Számos ilyen település található a Budapesti agglomerációban, de a Balaton térségében is. Balatonvilágoson is várhatóan szembesülni kell hasonló problémával. A helyi lakosság körében kiváltott ellenérzéseket fokozhatja, hogy a volt Club Aliga - korábban is elzárt és mindig is a gazdagságot szimbolizáló - területére kiemelkedően jó anyagi helyzetben lévő magas státuszú betelepülők



érkeznek majd. A beruházás megvalósulását követő évek nagy kérdése lesz társadalmi szempontból, hogy a kialakuló új településrész tehető lakói mennyire lesznek egyáltalán hajlandók és mennyire tudnak majd beilleszkedni Balatonvilágos társadalmába, és erre milyen fogadókészség mutatkozik a falu mai lakossága részéről. Reális veszélye lehet egy immár fizikailag nem elszigetelt, de szociológiai értelemben a kialakult környezetéhez képest jelentősen magasabb presztízsű - magasabb társadalmi státuszú lakossággal benépesülő - új települési terület kialakulásának. A helyi lakosok és az új betelepülők közötti esetleges konfliktus speciális esete alakulhat ki a külföldi állampolgárok várhatóan megnövekvő ingatlanvásárlásai kapcsán is.

Kedvező társadalmi hatást generál a helyi ingatlanok felértékelődése. Ez a folyamat biztosra vehető, mivel minden jó adottságokkal rendelkező és nagyszabású idegenforgalmi vagy lakó célú ingatlanberuházást megvalósító településen ez bekövetkezik. A Balaton üdülőkörzet térségében lévő Kehidakustányban és Zalacsányban többszörösére nőttek a telekárak.

A projekt kecsegtető új lehetőségeket biztosít majd a balatonvilágosiaknak a létesülő új munkahelyek, a növekvő kereseti lehetőségek és az akár megtöbbszöröződő ingatlanárak által. A lehetőségek kihasználásával viszont várhatóan nem tudnak majd egyforma mértékben élni az itt élők, ami társadalmi feszültségek forrása lehet. A változásokhoz alkalmazkodni nem tudók és a nyertesek közötti feszültségek érdekellentétek kialakulásához vezethetnek.

### 3.7. A projekt előnyeinek és hátrányainak összegző értékelése Balatonvilágos vonatkozásában

<i>Projekt előnyei települési szempontból</i>	<i>Projekt hátrányai települési szempontból</i>
A Balaton keleti kapujaként Balatonvilágos térségi pozíciója javul, a település felértékelődik	A projektfejlesztés szükségessége, a fejlesztés volumene és iránya megosztja a község vezetését és a helyi társadalmat
A jelenleg alulhasznosított terület kiváló adottságaihoz méltó módon kerül fejlesztésre, a Balaton térség egyik legjelentősebb beruházása valósul meg	A volt Club Aliga területe ma döntően biológiailag aktív zöldterület, amelynek egy része beépítésre kerül a beruházás keretében (a pótlás lehetőségét a településrendezési eszközökben kell kijelölni). A kedvezőtlen hatást enyhíti, hogy a beépítések nagyobb részben a kevésbé értékes zöldterületek igénybevételével valósulnak meg.
Balatonvilágos belép a balatoni idegenforgalmi szezonot megnyújtani képes, illetve egész éves turisztikai szolgáltatást nyújtó parti települések sorába	A település mostani intézményi kapacitásai nem lesznek képesek ellátni a megnövekvő népességet, a meglévő óvoda azonnali, az iskola későbbiekben történő bővítése szükséges
Balatonvilágos népessége növekszik, korstruktúrája javul, az aktívkorúak részaránya jelentősen nő	A több ezres szezonális népesség megjelenése egyenetlen terhelést jelent a települési út- és közműhálózatokra, egyes intézményekre és szolgáltatásokra
A községbe érkező új lakosok jellemzően a tehetősebb rétegek közül kerülnek ki	Balatonvilágos népességszámának drasztikus növekedése, ezen belül a módosabb beköltöző réteg megjelenése a településen társadalmi konfliktusokat okozhat
A fejlesztés keretében több száz új munkahely létesül a községben, a településen teljesen megszűnhet a munkanélküliség, Balatonvilágos a környező településekről is vonz munkaerőt	
A településen az ingatlanárak növekednek	
A helyben képződő - idegenforgalmi, iparüzési, szja - adóbevételek a mai értékek többszörösére növekednek, az önkormányzat gazdasági	Az elérhetővé váló új szolgáltatások közül a magasan pozícionált szolgáltatásokat a helyi társadalom egy része nem tudja igénybe venni, és

<p>helyzete javul</p> <p>A családok jövedelemtermelő képessége növekszik, a megélhetés feltételei javulnak</p> <p>A községben jelentősen nő az egy főre jutó személyi jövedelemadó, amely a települések gazdasági erejének és versenyképességének egyik legfontosabb mérőszáma</p> <p>A fejlesztés nem elzárta valósul meg egy szűk elit számára, a területen a balatonvilágosiak számára szabadon használható közparkok, sétányok létesülnek</p> <p>A fejlesztés keretében létesülő sportlétesítmények, wellness és egészségmegőrző szolgáltatások hozzájárulnak a lakosság életminőségének javításához</p> <p>A településnek lehetősége lesz településrendezési szerződésben rögzíteni mindazokat a szükségessé váló - intézményi és közmű - fejlesztéseket, amelyek a projektfejlesztő tehervállalásával valósulnak meg</p> <p>A községben igénybe vehető szolgáltatások köre jelentősen bővül, a helyi életminőség lényegesen javul</p>	<p>kiszorul a terület aktív használói köréből. (Ezt mérsékelheti egy kedvezményrendszer a helyi lakosok számára.)</p> <p>A fejlesztési területen csak részben lesz biztosítható az új munkavállalók lakásigénye, a község viszont jelenleg nincs felkészülve a felmerülő ingatlanigények helybiztosítására (bár van e célra felhasználható terület a településen)</p> <p>A projekt megvalósulása következtében számítani lehet a bűnözés - elsősorban a betörések, lopások - megjelenésére, fokozódására a településen</p>
---	--

#### 4. Javaslatok az Aliga Projekt előkészítésének folytatásához és irányelvek Balatonvilágos településfejlesztési koncepciójához

##### 1. EGYÜTTMŰKÖDÉS

A tervezett projekt előkészítésének és megvalósításának sikere - *mint arra fentiekben rámutattunk* - nem kizárólag annak jószágától, megalapozottságától, a tervek szakmai színvonalától, a szakhatósági és önkormányzati engedélyek megszerzésétől függ.

Az eredményt erőteljesen befolyásol(*hat*)ja a helyi társadalom részéről történő elfogadás vagy elutasítás. Számos projektelőkészítés tapasztalata (*sikere, vagy kudarca*) bizonyítja, hogy a projekt társadalmi elfogadtatása, a széleskörű társadalmi támogatás elnyerése kiemelkedő jelentőségű feladat, amely a projekt előkészítését végző fejlesztők részéről őszinte szándékot, érdemi közreműködést és bizonyos kompromisszumkészséget illetve hajlandóságot igényel.

Az első javaslat ezért az érdemi EGYÜTTMŰKÖDÉS kialakítása a fejlesztők, a helyi Önkormányzat és a helyi társadalom különböző (a helyi döntéseket befolyásolni képes különböző részérdekeket megjelenítő) csoportjai között. Ennek alapja az eltérő érdekeltségek feltárása a lehetséges közös érdekelttség megteremtése, a felmerülő érdekkonfliktusok hatékony kezeléséhez szükséges eszközök biztosítása.

A területfejlesztő és az Önkormányzat - *amennyiben alapvetően egyetértenek a tervezett projekt fontosságával* - egyaránt együttműködésre késztek:

- az Önkormányzat ugyanis nem tudja megvalósítani a jóváhagyott településfejlesztési koncepciójában elfogadott céljait és programjait piaci-, ingatlanfejlesztő szféra befektetései, célirányos fejlesztései nélkül,
- a területfejlesztő pedig nem tud az Önkormányzat egyetértése és támogatása nélkül az érdekeltségébe tartozó területen olyan területhasználati és építési szabályozást kialakítani, ami lehetségessé teszi számára a tervezett projekt ütemezett megvalósítását.

#### Az együttműködés kialakításának fő eszközei.

- az érdekek feltárása,
- széleskörű tájékoztatás és párbeszéd kialakítása,
- a nyilvánosság, az átláthatóság biztosítása
- hitelesség a kölcsönös bizalom megteremtéséhez
- az együttműködés formáinak intézményesítése
- a részvételi tervezés módszereinek alkalmazása
- az eredmények „Településrendezési szerződésbe” foglalása

## **2. TÁJÉKOZTATÁS, A NYILVÁNOSSÁG BIZTOSÍTÁSA, ÁTLÁTHATÓSÁG**

A projekt előkészítés és megvalósítás időszakában indokolt a nyilvánosság biztosítása minden olyan kérdésben, amely nem sért üzleti titkot. A nyilvánosság és a transzparencia elősegíti a bizalmat a fejlesztésben érintett, illetve érdekelt felek között. Az időben megadott pontos és részletes információ segít a félreértések, a hamis feltételezések kiküszöbölésében.

Tekintettel arra, hogy az eddig elkészült megalapozó tanulmányokban és tervekben esetenként eltérő adatok találhatók (pld. tervezett lakóegység, népesség) vonatkozásában, célszerű a projekt alapadatainak pontos (de inkább túl-ig határok közötti) meghatározása az egyértelmű kommunikálhatóság érdekében.

A tervezett projekt nagyságrendje, jelentősége, települési határokon túlmutató és összetett hatása miatt célszerű egy KOMMUNIKÁCIÓS STRATÉGIA kidolgozása és alkalmazása.

## **3. RÉSZVÉTELI TERVEZÉS**

A felek együttműködésének keretében biztosítani szükséges valamennyi helyi érdekelt szervezet (vagy érdekcsoport) részvételét, érdekérvényesítési lehetőségét a projektelőkészítés és megvalósítás teljes időszakában a tervezéstől a megvalósítást követő időszak monitoringozásáig.

Célszerű, ha az együttműködés és a részvételi tervezés konkrét módozatait a felek közösen határozzák meg, majd a közösen kialakított kereteket intézményesítik. *(Célszerű megjelölni azokat a helyi önkormányzati-, gazdasági és civil szereplőket, akik részévé ezáltal részévé vállnak az együttműködésnek és együtt-tervezésnek, illetve célszerű kijelölni azokat az eljárásokat, amelyekkel biztosítható, hogy a meghatározó helyi érdekcsoportok integrálása biztosított legyen. Célszerű meghatározni a közösen létrehozandó „Együttműködési Fórum” kompetenciáit.)*

A „részvételi tervezés” módszertana kialakult, annak alkalmazásának nincs sem elvi, sem jogszabályi akadálya. Bár a részvételi tervezés több időt és erőforrást, illetve bizonyos kérdésekben nagyobb kompromisszum készsége igényel, segítségével biztosítható, hogy olyan terv készül, amely elfogadható a fejlesztő számára, ugyanakkor bírja a helyi társadalom támogatását.

A balatonvilágosi projekt első koncepciótervei *(színvonalas megalapozó és tervezői munka eredményeként)* már elkészültek. Ezek alapján világos a fejlesztői cél, a tervezett projekt

nagyságrendje, a tervezett megoldások iránya. A tervezés folytatásában a fejlesztői elképzelések - *elsősorban a szakhatósági egyeztetési eljárások, ágazati engedélyeztetések folyamatában* - változhatnak, finomodhatnak. Tehát a következő tervezési szakaszokban a településszerkezeti terv módosításától, a szabályozási tervek elkészítésén, a kapcsolódó hatásvizsgálatok kidolgozásán a részlettervek elkészítéséig még számos olyan kérdés, és megoldási alternatíva fog felmerülni, amelyek egyetértésben való megoldása segíti a projekt realitását, befogadhatóságát és megvalósíthatóságát.

#### 4. ÉRTÉKVÁLASZTÁS

A továbbtervezés során határozott ÉRTÉKVÁLASZTÁS szükséges abban a vonatkozásban is, hogy mely részterületen mely társadalmi rétegeket célozza meg a fejlesztés. A korban, környezeti kultúrában és fizetőképességben jelentősen különböző rétegeket szolgáló területek fizikai elkülönítése nem társadalmi, hanem környezeti megfontolásból indokolt. A különböző funkciók környezeti feltételei különösen a csend-zaj vonatkozásában olyan mértékben eltérőek, ami indokolja a továbbtervezés során a különböző funkciót szolgáló, különböző környezetigényű térrészletek hatékony elkülönítését.

A településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát és módosítását ezen értékválasztás és az ebben való megállapodás figyelembevételével kell elvégezni

#### 5. MODERÁTOR

Az Önkormányzat és a Fejlesztők közötti kérdések rendezésére szükségessé válhat egy olyan mindkét fél által elfogadott „MODERÁTOR” bevonása, aki közvetít a felek között, naprakész segítséget nyújt az esetenként felmerülő vitás kérdések rendezésében.

#### 6. KEDVEZMÉNY RENDSZER

A projekt társadalmi elfogadottságát biztosítandó, javasolható, hogy a fejlesztő Pro-Mot Kft az önkormányzattal együttműködve dolgozzon ki egy KEDVEZMÉNY RENDSZERT a település lakosai (*beleértve akár az új ingatlanokba költöző lakónépességet is*) és a helyben üdülőingatlannal rendelkezők részére, amely biztosítja, hogy a helyiek nagyobb mértékben és esetenként kedvezményrel tudják igénybe venni az Aliga Projekt területén létrehozandó új szolgáltatásokat. Egy ilyen kedvezmény-rendszer révén a helybélieknek nem csak szabad bejárása lenne a területre, mint bármely látogatónak, hanem érdekeltekké válnának a terület használatában és növelnék az új létesítmények pénzügyi forgalmát. Továbbá elkerülhető, hogy a helyi társadalom gazdasági okokból kiszorítottnak érezze magát a volt Club Aliga használatából. A kedvezmény-rendszer tehát egyszerre biztosít állandó fogyasztóbázist és társadalmi érdekeltséget a fejlesztés sikerességére vonatkozóan.

#### 7. BALATONVILÁGOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÁTDOLGOZÁSA

A tervezett projekt volumene, megvalósításának sokirányú hatásai indokolják a község településfejlesztési koncepciója felülvizsgálatát, annak részeként a fejlesztés feltételrendszerének és hatásának átfogó tisztázását, a projekt befogadásával a fejlesztési célok és prioritások részleges módosítását.

A településfejlesztési koncepcióban (*illetve az azt követően kidolgozásra kerülő településszerkezeti és szabályozási tervekben*) nemcsak a projektterület beillesztésével és hatásaival kell foglalkozni, hanem a község közigazgatási területének egészével, mindazon

területek fejlesztésével és rendezésével, amelyek az Aliga projekt megvalósítása kapcsán érintetté válnak (akár lakóterület, akár intézményterület településközpont vonatkozásban).

Tekintettel arra, hogy a projekt megvalósításának térségi hatásai is számottevők, indokolt ezeket a várható hatásokat a szomszédos települések terveiben, illetve a kistérségi koncepciókban és programokban is kezelni.

## 8. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Célszerű, és jogszerű, ha az Önkormányzat és a Fejlesztő „TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS”-be foglalja a projekt fő elemeit, mindazokat a tényeket, amelyek a projekt támogatásához és megvalósításához szükségesek, ezzel megteremtik a bizalom és kölcsönösen előnyös együttműködés feltételeit.

A településrendezési szerződés a település és a fejlesztők közötti megállapodás eszköze, jogilag szabályozott módja:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény módosítását tartalmazó 2006. L. törvény 16.§ szerint az Étv. az alábbi 30/A paragrafussal egészül ki, amely a „Településrendezési szerződés” lehetőségét az alábbiak szerint szabályozza:

30/A § (1) A települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést (továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval (továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2) A szerződés tárgya lehet különösen:

- a) a településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - kidolgozásának finanszírozása,
- b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatokban rögzített célok - a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is,
- c) azon egyéb költségek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.

(3) A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi. Az önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

(4) A szerződésben kikötött, illetve vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lenni.

(5) A szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

Tekintettel arra, hogy a törvény 30/A §. (2) pont nem kizárólagosan és kötelezően határozza meg a településrendezési szerződés tématerületeit, „a szerződés tárgya lehet különösen” megfogalmazás lehetőséget ad arra, hogy az önkormányzat a területtulajdonos fejlesztővel minden olyan kérdésben megállapodjon a településrendezési szerződés keretei között, amely adott cél megvalósítása során a szerződő felek érdekeit szolgálják.

Célszerű, ha (fentiekén túl) a településrendezési szerződés részét képezi:

- a projektterületen kívüli, de annak működéséhez szükséges közút és közműfejlesztés finanszírozásának átvállalása (rendezése),
- a népességnövekedéssel együtt járó - *jelen tanulmányban is kalkulált* - intézmény- és ellátásfejlesztés megvalósításának fejlesztő részéről történő átvállalása (rendezése),
- illetve mindazoknak a kötelező önkormányzati ellátási körbe tartozó feladatoknak ellátásához való arányos tehervállalás rögzítése, amelyek összefüggésben vannak az Aliga Projekttel.

Az Aliga projekt szakhatósági és helyi társadalmi elfogadását segítheti, ha megállapodás, illetve a „településrendezési szerződés” részét képezik azok a konkrét FEJLESZTŐI VÁLLALÁSOK is, amelyek pld. a biológiai aktivitásértéknek a terület fokozott beépítése miatti romlását kompenzálják más területen a biológiai aktivitásérték erőteljes növelésével.

## 9. A PROJEKT EGYBEN TARTÁSA

A tervezett fejlesztés és projekt egyben tartásának több vonatkozásban is kiemelt jelentősége van. Egyrészt ez a megoldás biztosítja, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos bevételek, hasznok, valamint a megvalósításával együtt járó komplex költségek egy kézben (egy érdekeltségi körben) maradjanak. Ez garantálja, hogy a költségeknek van (illetve lesz) fedezete.

A projekt egyben tartásának biztosítása lehetővé teszi azoknak a - *projekttel kapcsolatban megfogalmazódó* - fenntartásoknak a kezelését, amelyek a projekt esetleges darabolódása, az érdekközösség esetleges felbomlása esetén az önkormányzat felé vállalt (vállalendő) kötelezettségek teljesítésének garanciáit hiányolják.

## 10. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Tekintettel arra, hogy a projekt előkészítés későbbi szakaszaiban - *a tervezett létesítményegyüttes nagyságrendje miatt* - úgyszintén szükségessé válik a KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY kidolgozása és engedélyeztetése, célszerű ez a feladatot előrehozni és a terület fejlesztésének keretét adó szabályozási terv és helyi építési szabályzat elfogadása után azt - *az egész projektre egyben* - elkészíttetni és engedélyeztetni. A szabályozási terv alapján már véglegesíteni lehet a beépítési tervet, a két terv alapján együtt választ lehet adni azokra a kérdésekre, amelyek alapján a hatásvizsgálat elkészíthető, a lehetséges hatások meghatározhatók. A hatásvizsgálat engedélyezése hitelesíti, hogy a tervezett projektnek összességében sem lesznek nagyobb környezeti hatásai, mint az előre kalkulált (ez előnyös a kommunikációhoz) illetve mivel a megszerzett környezeti engedély az egész projektre szól, kedvező, hogy az egyes létesítményegyüttesek és részfunkciók megvalósításának engedélyezése során már nem merülhet fel a környezetvédelmi hatásvizsgálat készítés kötelezettsége (az annak tartalmával összefüggő bizonytalanságokkal együtt) Ezzel kiszámíthatóbbá és megalapozottabbá válik a projekt előkészítése.

A környezetvédelmi hatástanulmánnyal összefüggő kérdés a terület hosszú távú megközelítésének (megközelíthetőségének) megoldása. Ezért a környezetvédelmi hatástanulmány készítésével párhuzamosan (vagy akár azt megelőzően, azt is támogatóan) célszerű a közlekedési hatástanulmány elkészítése.

## 11. BIZTONSÁGVÉDELMI PROGRAM

A projekt tervezett ütemezett beépítése, a létrejövő ingatlanvagyon értéke, az ingóvagyon növekedése, valamint a lakáshoz, üdüléshez, rekreációhoz egyaránt nélkülözhetetlen közterületi biztonság fenntartása átfogó BIZTONSÁGVÉDELMI PROGRAMOT és összehangolt intézkedéseket igényel úgy az Önkormányzat, mint a fejlesztők részéről. E koncepció kidolgozása és megvitatása csökkentheti azokat a fenntartásokat, amelyek a projekt megvalósításával kapcsolatosan a zsúfoltság növekedése miatt esetlegesen felmerülnek.

## 12. KÉPZÉSI PROGRAM A SPECIÁLIS SZAKKÉPZETTSÉGET IGÉNYLŐ MUNKAERŐ BIZTOSÍTÁSÁRA

Más fejlesztésekkel kapcsolatos tájékozódásunk egyik tanulsága az, hogy nem általában a munkaerő, hanem a speciális szakképzettséget igénylő munkaerő biztosítása jelenti a fő problémát, ez okoz a fejlesztések számára szűk kapacitást. Ezért kiemelt jelentősége van azoknak a térségi programoknak, amelyek a turizmus, idegenforgalom, vendéglátás speciális szükségletei figyelembevételével biztosítják hosszú távon a munkaerő képzését. Arra való tekintettel, hogy az Aliga projekt megvalósítása két évtized alatt tervezett, a képzett munkaerő iránti igény is fokozatosan fog felmerülni. Ez időt és lehetőséget ad a képzések előkészítésére.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat jelentősen érdekelt a helyben foglalkoztatottak számának növelésében, ugyanakkor nem érdekelt a teljes közigazgatási terület beépítésében, olyan program kidolgozása javasolt *(a részvételi tervezés keretei között)* amely bemutatja a projekt építése, de kiváltképp működése idején szükséges munkaerő biztosíthatóságának lehetőségeit:

- részben a helyben lakók helyben foglalkoztatásának növelésével, megélhetési lehetőségeik javításával
- a hosszú távon szükséges képzett munkaerő egy része helyben való letelepítése lehetőségének biztosításával *(feltételezve, hogy a projekt részeként tervezett lakásszám nem az ő elhelyezésüket szolgálja)*
- illetve a háttértelepülésekben rendelkezésre álló munkaerő adta lehetőségek figyelembevételével.

X X X

A javasolt intézkedések javítják a tervezett projekt megalapozottságát, illetve hozzájárulnak annak helyi társadalmi elfogadásához, támogatásához.

## 5. Összefoglaló táblázatok

<b>NÉPESSÉG</b>				
<b>Jelenlegi állapot:</b>				
520 lakótelek	588 lakás	1192:588= kb. 2fő/lakás	1192 fő állandó lakos	~4800 fő nyári népesség
1800 üdülőtelek		3600:1800= kb. 2fő/telek	~3600 fő üdülőnépesség	
<b>Növekmény (20 éves távlatban):</b>				
	760 lakásingatlan	X 2,6 fő/lakás	~1976 fő állandó lakos	~5464 fő nyári népesség
	760 üdülőingatlan	X 2,6 fő/üdülő	~1976 fő üdülőnépesség	
	1050 hotelszoba	80%-os kihasználtság (1,8 fő/szoba)	~1512 fő szállóvendég	

<b>INTÉZMÉNYEK</b>		
	<b>Jelenlegi állapot:</b>	<b>20 éves távlatban összesen:</b>
általános iskola	200 fő (kihasználatlan)	min. ~275 fő
	8 tanterem	13 tanterem
óvoda	34 fő	~130 fő
	2 csoportos	6 csoportos