



# ZAMÁRDI VÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

## TERVEZET

2023. NOVEMBER HÓ



**DRO**  
Studio



## Tartalom

Bevezetés, előzmények.....	5
1. Középtávú célok és azok összefüggései .....	7
1.1. Zamárdi 2030 – stratégiai fejlesztési célrendszer .....	7
1.2. A fő középtávú fejlesztési irányok (beavatkozási területek) .....	7
1.3. A területi és tematikus (ágazati) fejlesztési célok összefüggései.....	8
1.4. Zamárdi fejlesztési szempontú településrészei .....	12
1.5. A tematikus célok területi összefüggései .....	17
2. A célok eléréséhez szükséges beavatkozások.....	18
2.1. A beavatkozások ismertetése .....	18
2.2. A fejlesztési akcióterületek bemutatása .....	21
2.3. Az akcióterületeken kívül végrehajtandó, a település egésze szempontjából jelentős fejlesztések, és ezek illeszkedése a stratégia céljaihoz.....	22
3. Anti-szegregációs program .....	24
4. A Stratégia külső és belső összefüggései .....	25
4.1. Külső összefüggések .....	25
4.2. Belső összefüggések .....	25
4.3. A stratégia és a cselekvési program térbeli összefüggései .....	26
5. A stratégia megvalósíthatóságának főbb kockázatai .....	27
6. A megvalósítás eszközei és nyomon követése .....	30
6.1. A célok elérését szolgáló fejlesztési és nem beruházási jellegű tevékenységek.....	30
6.2. Az ITS megvalósításának szervezeti keretei .....	31
6.3. Az egyes tevékenységek gazdái .....	32
6.4. A településközi koordináció mechanizmusai, együttműködési platformok .....	33
6.5. Monitoring rendszer kialakítása .....	34
6.6. Időbeli keretek.....	35
6.7. Finanszírozási lehetőségek .....	36
6.8. A fejlesztések pénzügyi terve .....	37
Felhasznált szakirodalom, tervi előzmények .....	39
A munka készítői.....	40



## Bevezetés, előzmények

Zamárdi Településfejlesztési terve sajátos viszonyok között készült. A kisváros ugyanis 2019-22. között frissítette fel településrendezési tervállományát, és a tervek teljeskörű felülvizsgálatát végző VÁTI Kft. munkatársai az akkor hatályos jogszabályoknak megfelelően elkészítették a település helyzetfeltáró dokumentumát – az ehhez tartozó örökségi és fenntarthatósági vizsgálatokkal együtt –, valamint a rendezési tervek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat a szabályozási tervvel – megalapozását szolgáló településfejlesztési koncepciót is. Az elkészült tervdokumentumokat Zamárdi Város képviselő-testülete az előírt egyeztetési lépések végrehajtását követően 2002. december 8-i ülésén elfogadta, így a Településfejlesztési Koncepció a 292/A/2022. (XII.8.) KT határozat alapján, a Településszerkezeti Terv pedig a 292/B/2022. (XII.8.) KT határozat szerint 2022. decemberében lépett hatályba, ugyanezen az ülésén a testület megalkotta 22/2022. (XII.13.) számú rendeletét Zamárdi Város Helyi Építési Szabályzatáról, amely jelenleg is hatályban van.

Ezzel a folyamattal párhuzamosan 2022. szeptemberében Zamárdi Város Önkormányzata számára jelentős támogatást ítélték oda a TOP Plusz Program keretében az Orgona utcai közterületi rehabilitációra, a korábban elkészített és 2020-ban elfogadott műszaki tervek szerint. A pályázat feltételei között szerepelt, hogy a kiíráskor érvényes jogi helyzetnek megfelelően a város a terv megvalósításának első szakaszában nyújtsa be azt a középtávú településfejlesztési elképzeléseit tartalmazó Integrált Településfejlesztési Stratégia című dokumentumát, amely alátámasztja a tervezett beruházás szükségességét a város fejlődésében. Ennek megfelelően – figyelemmel az 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 60. § (12) bekezdésére – készült el jelen Integrált Településfejlesztési Stratégia, amely szorosan támaszkodik a hatályos településrendezési tervekhez készült, ma is aktuális vizsgálatokra, és összhangban van a város hatályos Településfejlesztési Koncepciójával, Településszerkezeti Tervével és Helyi építési Szabályzatával.

A dokumentációt Zamárdi Város Képviselő-testülete 163/2023. (VIII.10.) KT határozatával egyeztetésre bocsátotta. Ezt követően a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett E-TÉR informatikai rendszer alkalmazásával sor került az érintett államigazgatási szervekkel való egyeztetésre, a dokumentumnak az elfogadott észrevételek alapján való korrekciójára, hogy az így létrejött dokumentum partnerségi egyeztetésre bocsátható legyen.



# 1. Középtávú célok és azok összefüggései

Zamárdi Város távlati jövőképét a város hatályos településfejlesztési Konceptiója tartalmazza. A Stratégia középtávú feladatainak meghatározásához a koncepció távlati célrendszerével összhangban az alábbi középtávú célrendszer állítható fel.

## 1.1. Zamárdi 2030 – stratégiai fejlesztési célrendszer

A város középtávú fejlesztésének a célja az, hogy Zamárdi kedvező adottságainak kihasználásával 2030-ra tegyen hatékony lépéseket annak érdekében, hogy egyre inkább a térség olyan erősödő társadalmú, fejlődő gazdaságú, zöld arculatú fenntartható szolgáltató központjává, amely

1. kiegyensúlyozottan erősíti helyi társadalmi potenciálját,
2. a Balaton mellett egyedülálló fesztiválközponti szerepének kihasználása mellett növeli turisztikai szolgáltatásainak minőségét, a szellemi és személyes szolgáltatások gyarapításával biztos megélhetést biztosít az itt élők számára a turisztikai szezonon kívül is,
3. kisvárosias-kertvárosias zöld arculatával, magas színvonalú intézményi és kommunális infrastruktúrájával vonzó életkörülményeket nyújt növekvő igényekkel rendelkező lakossága számára, mindehhez
4. fenntartható módon gazdálkodik természeti és épített környezeti erőforrásaival, biztosítva az értékek tartós fennmaradását is.

## 1.2. A fő középtávú fejlesztési irányok (beavatkozási területek)

Az egyes fő fejlesztési területek megvalósításához az alábbi beavatkozási területek tartoznak:

### 1.2.1. Kiegyensúlyozott társadalomfejlesztés

A kiegyensúlyozott társadalomfejlesztés biztosításához a következő középtávú időszakban két jelentősebb beavatkozási terület tartozik, a következők szerint:

A település társadalmának az alakulásában évek óta jellemző a lakosság számbeli növekedése, ezen belül azonban az időskorúak számának növekedési üteme a duplája a gyerekekének és a középkorúakénak. Hosszabb távon indokolt elérni azt, hogy a fiatal, magasán képzett fiatalok legalább az időskorúakhoz hasonló arányban válasszák új lakóhelyükkül Zamárdit, amihez a zöld arculat, a vonzó lakás- és telekkínálat, valamint a gyermekintézmények köztudottan magas színvonala segíthet hozzá.

Mivel a város fekvésénél – Budapest és Székesfehérvár közelségénél – fogva vonzóbb az idősebb nyaralótulajdonosok lakóhelyeként is, és az idősek számának növekedése meghaladja a fiatalabb generációkét, indokolt az időskorúak számára hasznos szabadidő-eltöltést és közösségi életet nyújtó idősek napközi otthonának létesítése, amely távlatban is kielégíti a már most jelentkező ilyen igények kielégítését. Emellett indokolt felkészülni a házi gondozás iránti igények növekedésére is.

### 1.2.2. Turisztikai szolgáltatások javítása, személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása

A város turisztikai szolgáltatásait olyan irányban indokolt bővíteni, hogy az a meglévő adottságok jobb kihasználásával segítse elő a jelenleg alacsony látogatószámú időszakok forgalmának növelését. Ehhez kiváló lehetőséget nyújt a nyári fesztiválokra igénybe vett terület kihasználása, például vásárok, kiállítások, sportversenyek megtartására. Emellett indokolható vízisportok infrastruktúrájának, valamint a magasabban jegyzett, professzionális szálláshelyek kínálatának a bővítése is, az egész

évben használható megoldásokkal. Mindez a Zamárdi brand továbbfejlesztését, illetve a promóciós tevékenység bővítését is szükségessé teszi.

A magasabb társadalmi státusú fiatalabb, családos rétegek körében az idősebbekhez képest lényegesen magasabb azoknak az aránya, akik egyrészt a személyes és szellemi szolgáltatások területén szerzik a jövedelmüket, jelentős részben otthonról, vagy a lakásukhoz kapcsolódóan kialakított szolgáltatóhelyükről dolgozva, illetve a megrendelőhöz házhoz menve. Ezek a – rendszerint az átlagosnál magasabb jövedelmű – rétegek ugyanakkor nagyobb mértékben vevői, vagy megrendelői is az ilyen típusú szolgáltatásoknak, így az ő bevonásuk alkalmas lehet a helyi gazdaság fejlesztésére éppúgy, mint a helyben történő munkahelyteremtésre.

### 1.2.3. Vonzó arculat, jobb életkörülmények

A településfejlesztés tekintetében a vonzó arculat értékőrző fejlesztése háromféle vonatkozásban tűzhető célul. Ezek közül az első az értéket jelentő történelmi településszerkezet fenntartása, amely leginkább a régi falu területén érvényes, a védett épületek fenntartása, amely a műemlékeket és a helyi rendeletben védett elemeket jelenti, továbbá a település központjának a vonzerőnövelése, amely főként a régi faluközponttól a Honvéd, Szent István és Rákóczi utcákon át a Margó Tivadar utcáig tartó területsávot foglalja magában, ahol az épített környezeti színvonalnak a gazdag kereskedelmi és szolgáltató kínálattal való párosulása jelentősen hozzájárul Zamárdi arculatának, márkájának erősítéséhez. A jobb életkörülmények emellett magukban foglalják a kiváló helyi intézményhálózatot éppúgy, mint a színvonalas kialakítású köztereket, kommunális szolgáltatásokat, kiskereskedelmet, vendéglátást.

### 1.2.4. Fenntartható természeti és épített környezet

A fenntartható természeti és épített környezet az 1.3.3. pontban foglaltakon túlmenően főként a természeti táji környezet elemeinek, jellegzetességeinek a megőrzésére, a takarékos és fenntartható környezethasználatra irányul, ide értve különösen az energiatudatos településfejlesztés elemeit, valamint a körforgásos területhasználat alkalmazását, azaz azt, hogy az épületekkel szemben támasztott, idővel változó igényeket elsődlegesen a már felhasznált területek újrahasznosításával, és csak nélkülözhetetlen esetekben zöldmezős beruházásokkal indokolt kielégíteni.

## 1.3. A területi és tematikus (ágazati) fejlesztési célok összefüggései

Az 1.2. pontban foglalt beavatkozási irányokhoz tartozó középtávú fejlesztési céljai, és azok területi összefüggései az alábbiak.

### 1.3.1. Kiegyensúlyozott társadalomfejlesztés

A kiegyensúlyozott társadalomfejlesztés beavatkozási irányához középtávon két célkitűzés tartozik, az alábbiak szerint:

#### *KT-1 Fiatal, gyermekes családok arányának növelése*

A fiatal gyermekes családok arányának növelése olyan mértékben szükséges, hogy a következő tíz évben a 15 év alatti gyermekek száma érje el a 65 év felettiéket számát a lakónépességben belül. Ehhez a Zamárdi, mint betelepülési célterület, és az aktuális lakásépítési helyszínekínálat promóciója, továbbá a gyermekes családok által igényelt szolgáltatások gyarapítása, és a beépíthető lakóterületek fokozatos biztosítása szükséges.



### *KT-2 Időskorúak életkörülményeinek javítása*

Az idősök életkörülményeinek a javítása elsődlegesen a közösségi élet helyszíneinek megfelelő gyarapítását igényli. Ezen belül egy -vagy két – idősök napközi otthona létesítése indokolt, az idősök lakóhelyétől jól elérhető, központi fekvésű helyszíne(ke)n.

### 1.3.2. Turisztikai szolgáltatások javítása, személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása

#### *TS-1 Turisztikai szolgáltatások bővítése*

A turisztikai szolgáltatások bővítése Zamárdiban – a Balaton-part más településeihez hasonlóan – egyrészt a főszezon turisztikai struktúrájának a minőségi turizmus irányába történő pozicionálásával, másrészt a nyári főszezonon kívüli időszak eseményeinek, rendezvényeinek a gyarapításával bővíthető, akár a tavaszi-őszi, akár a téli időszakban. A minőségi turizmus növelését szolgálja a jelenlegi vitorlásokikötő e-kikötővé történő fejlesztése, a jelenlegi hajóállások bővítésével, illetve a továbbfejlesztett funkcióhoz szükséges műszaki feltételek, komfortnövelő beavatkozások biztosításával. A turisztikai időszak kiterjesztése érdekében emellett meghatározó lehet a jelentős méretű szabadstrand vízparti szabadtéri rendezvényhelyszínként való többlettel történő kihasználása, akár családi rendezvények, gasztrfesztivál, tematikus kirakodóvasárók, vízisportrendezvények, bemutatók helyszínéül.

A turisztikai szolgáltatások körében fontos tevékenység lehet a turisztikai információk, a promóció lényeges növelése, egyrészt az ide látogatók körében, a meglévő attrakciók, vonzerőhelyszínek, események folyamatos és országosan széleskörű ismertetésével, másrészt Zamárdinak, mint a szezonon kívül is vonzó turisztikai helyszínné a promóciója

#### *TS-2 Személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása*

A személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása az ideköltöző, magasabb iskolázottságú és jövedelmű rétegek magasabb szolgáltatási igényeinek a kielégítését jelenti. Ez egyrészt a komfortosabb életkörülményekkel kapcsolatos személyi szolgáltatások – pl. wellness, fitness, felnőtt és gyerek közösségi programok, stb. – szélesebb kínálatának, másrészt a gazdasági jellegű szolgáltatások – pl. könyvelés, adótanácsadás, informatika, stb. – gazdagabb választékának a biztosítását, harmadrészt a betelepüléssel kapcsolatos építőipari szolgáltatások, javítások, és a magasabb technikai felszereltséggel kapcsolatos javító, karbantartó szolgáltatások körének, választékának a gyarapítását is jelenti.

### 1.3.3. Vonzó arculat, jobb életkörülmények

#### *VA-1 A városközpont és az alközpontok erősítése*

A kellemes, de kevésbé élménygazdag környezet vonzóbbá tételének egyik útja Zamárdiban a központi térségek erősítése, funkciógazdagságuk, komfortosságuk növelése lehet. A központ karakteres kialakítása, az Ófalutól a Balaton-partig vezető gyalogosbarát, kiskereskedelmi és szolgáltató létesítményekkel, intézményekkel, közösségi létesítményekkel gazdagon ellátott városközpont mellett a jelentős hosszban elterülő üdülőterületekhez csatlakozóan több alközpont kialakítása is szükséges, ahol a különféle napi bevásárlási, szórakozási, vagy éppen találkozási, szabadidő-eltöltési lehetőségek is csoportosulhatnak.

Ilyen alközpont kialakítása indokolt a nyugati üdülőterülethez csatlakozó módon a Szent István út melletti fejlesztési területnek a lakóterületekhez csatlakozó részén. A keleti üdülőterületen – Zamárdi-felső, Széplak – indokolt az ilyen alközpontok kialakítását az egyébként is látogatott strandok környékére tervezni. Ezek közül – a jelentős távolságok miatt – elsőséget érdemel a síófoki településhatár melletti Orgona utcai szabadstrandhoz csatlakozó alközpont, amelynek első lépése a közterületek rendezése, a parkolási helyzet megoldása kell legyen, ami a meglévő hotellel együtt

további központképző létesítményeknek a környéken való sűrűsödését eredményezheti. Ezzel párhuzamosan indokolt a szintén jelentős forgalmú Jegenye téri strand környékén is olyan beavatkozások kiváltása, kezdeményezése, amely a szolgáltatások sűrűségének, színvonalának a növekedését eredményezi majd.

Nagyon fontos, hogy az alközponti beavatkozások léptékükben alkalmazkodjanak a kialakult üdülőterületi, kertvárosi környezethez, és ne legyenek magasabbak egy emeletnél, magastető beépítésének a lehetőségével.

#### *VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása – Zöldterületfejlesztési Stratégia*

A város – főként az üdülőtelep és a parti sáv területén jelentős kiterjedésű zöldterületekkel rendelkezik, amelyek környezeti szempontból igen kedvező hatásúak. Ugyanakkor az is látszik, hogy az egyébként korrekt módon fenntartott, gondozott parkok kialakítása, növényállománya, tájépítészeti megoldása meglehetősen esetleges, illetve jellegtelen, funkciógazdagságuk szerény mértékű. Indokolt ezért középtávon a zöldterületek újratervezése olyan módon, hogy azok funkciói és növényállománya egyaránt gazdagodjon, használati és esztétikai értékük is növekedjen. A város zöldterületeinek összehangolt fejlesztése érdekében a beavatkozások tervezésének megalapozására Zöldterületfejlesztési Stratégia kialakítása indokolt, a városon belül a fejlesztés célrendszerének kialakítása, ezen belül az egyes parkok egymást erősítő szerepének, a szükséges teendő meghatározásának az érdekében.

#### *VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása*

A város vonzerejének fokozása érdekében már a következő középtávú időszakban nélkülözhetetlen az autóhasználat elkerülésének a támogatása, a környezetbarát közlekedési módok – gyaloglás, kerékpározás, egyéb mikromobilitási eszközök – használatának elősegítése érdekében. Ez egyrészt a forgalmasabb utcák mellett a keresztszelvény olyan korszerűsítését jelenti, ahol a forgalmi sávok kisebb szűkítése mellett a gyalogjárdák szélesítése, kényelmesebbé tétele, a város karakterességét növelő elemes gyalogos burkolatok elhelyezése, illetve a kerékpáros közlekedés helyének a kijelölése indokolt. Növeli a környezetbarát közlekedés népszerűségét az úthálózaton kívüli infrastruktúra-elemek – pl. kerékpártárolók, kerékpáros pihenő- és szervizpontok – állományának a gazdagítása is.

Kiemelt jelentősége van ezen belül a kialakuló városközpont útjain a gyalogosforgalom komfortossá tételének, főként a 7-es úton és a vasúti pályán való áthaladás, illetve a Rákóczi utca gyalogoselsőbbségű sétálóutcává alakítása tekintetében.

Indokolt, hogy az üdülőterületek mellékutcai, ahol járda nincs kiépítve, szintén vegyes forgalmú, gyalogos elsőbbségű lakó-pihenő övezetként legyenek megjelölve.

Segítheti az település és az üdülőterület környezetbarát fejlődését, ha a nyári szezonban igen jelentős átmenő forgalmat lebonyolító 7-es úton, ami a település mértani középpontján halad át, az út két oldalán parkolósávot kialakítva egyrészt javulhatnának a parti sáv strandjaira érkezők és a 7-es út melletti üzletek parkolási lehetőségei, másrészt a forgalom egy részét az autópályára terelve csökkenhetne a település áthaladó forgalma, az ezzel járó levegőszennyezés és zajterhelés.

#### *VA-4 Környezetfejlesztő közösségépítő programok gazdagítása*

A fiatal családoknak a város demográfiai egyensúlyának megőrzéséhez szükséges további beköltözése egy Zamárdi nagyságú településen gyakran vet fel beilleszkedési, kapcsolatteremtési konfliktusokat az „őslakosok” és a sokszor eltérő életstílust képviselő beköltözők között. Az ilyen problémák megelőzését, illetve megoldását nagyban segíti, ha az érintettek minél jobban megismerik egymást, megismerve a másik eltérő gondolkodásmódjának, motivációinak hátterét, mozgatórugóit. Ezt a megismerési, kölcsönös elfogadási folyamatot segíti, ha az önkormányzat a szűkebb lakókörnyezetet

gondozó, fejlesztő, szépítő közösségi programokat hirdet az érintettek számára, hiszen az együtt végzett munka jelentősen segíti a kapcsolatépítést, elfogadást, befogadást, beilleszkedést.

#### 1.3.4. Fenntartható természeti és épített környezet

##### *FT-1 Területtakarékos, koncentrált településfejlesztés*

A Zamárdihoz hasonlóan jelentős területre kiterjedő, laza beépítésű települések gyakori gondja, hogy a fejlesztések koncentrálnak, méretgazdaságosságának figyelembe vétele alacsonyabb szinten valósul meg, ami viszont mind a fejlesztésben, mind pedig az üzemeltetésben, működtetésben az optimálisnál kedvezőtlenebb viszonyokat eredményez. Főként igaz ez a Réti-földek hatalmas fejlesztési területén, amelynek nagyobb részét a hatályos szabályozási terv már beépíthető területként tünteti fel, ezzel minimum 5-600 új lakótelek parcellázását lehetővé téve, ami extrém, de teljesen nem kizárható esetben város lakónépségének a megduplázódását is eredményezhetné. A szabályozási terv ugyanakkor olyan, hogy az elhibázott utcátávolságok, a figyelembe nem vett birtokhatárok miatt nagyon nehéz lenne kisebb – a fiatal családok beköltözéséhez szükséges – területrészeket biztosítani a megfelelő beépíthető telekkínálatot. A terület szabályozási tervének olyan felülvizsgálata szükséges ezért, ami a birtokhatárok, optimális telekméret figyelembe vételével – lehetőleg a tulajdonosok finanszírozásával – lehetővé teszi a szükséges telekkínálat kialakítását, akkor is, ha a régészeti lelőhelyek feltárásai valóban nehézséget jelentenek az előrelépésben. Szükséges lenne a telkek értéknövelésére az önkormányzatnak a feltárások költségét is az értéknövelés hasznát realizáló tulajdonosokra hárítani, megtartva a szakmai koordináció szaktudást igénylő feladatát.

Ugyanakkor a jelenlegi építési övezetbe sorolástól számított hét év elteltével kártérítési kötelezettség nélkül elvégezhető az addig fel nem használt területek jelentős részének visszaminősítése a reális, intézményekkel és közművekkel racionálisan ellátható mértékben.

Indokolt ezzel párhuzamosan a Szent István út melletti fejlesztési területen is a beruházásokat értelmes lépésekben tagoló szabályozás bevezetése, illetve a tulajdonosokkal, beruházókkal a területtartalékolást elkerülő településrendezési szerződések megkötése.

##### *FT-2 Közintézmények energiatudatos megújítása*

Zamárdi az elmúlt évtizedben jelentős lépéseket tett a megújuló energiaforrások alkalmazása terén, de jócskán van még tennivalója a városnak az energiaszámlákat is jelentősen csökkentő energiatudatos intézményfejlesztés tekintetében. Bár jelenleg nem világos, hogy mikor állnak erre ismét rendelkezésre uniós, vagy hazai pályázatok, indokolt, hogy az önkormányzat költségeinek csökkentése – és a környezet megóvása – érdekében törekedjen a napenergia mielőbbi és minél teljesebb körű felhasználására, és az ilyen lehetőségek maximális kiaknázására, mindaddig, amíg az összes önkormányzati intézmény el nem éri a lehetőségek ésszerű csúcát.

##### *FT-3 Lakossági energiatudatossági tanácsadás*

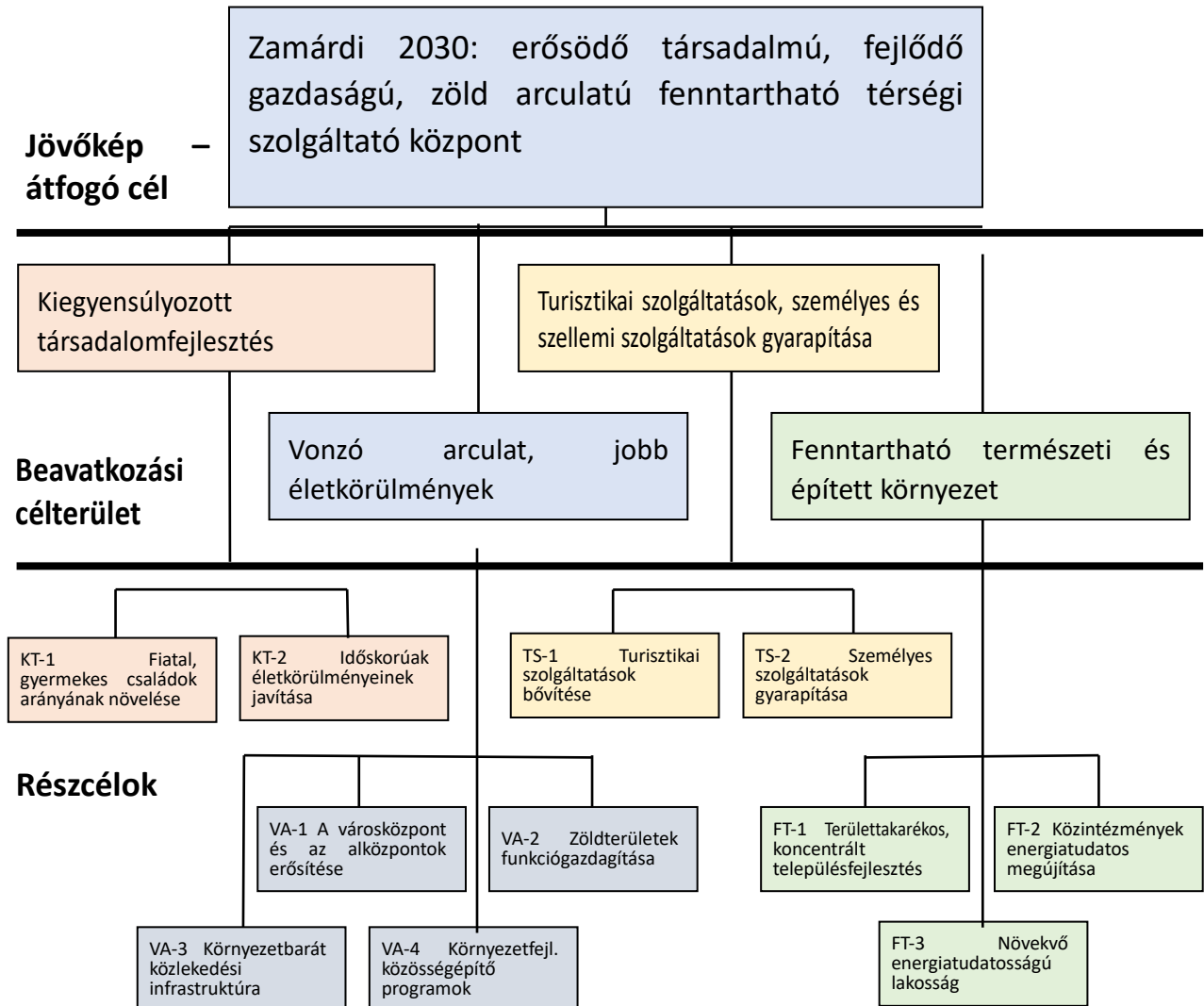
Zamárdi magánlakásaiban a megújuló energiaforrások alkalmazása még az önkormányzati alkalmazásoktól is elmarad. Tekintettel az energiatudatos lakásfelújítások előnyeire, indokolt, hogy segítségképpen az önkormányzat tanácsadási információs lehetőséget biztosítson a lakosság számára az elérhető pályázatokról, az ilyen beavatkozások legjobb módjáról, az elérhető szakemberekről, tervezőkről, kivitelezőkről, finanszírozási lehetőségekről, azok megtérülésének számításáról.

#### 1.3.5. Integrált és tematikus beavatkozási területek

Zamárdi esetében a beavatkozási célterületek mind a négy esetben integrált, több ágazat összehangolt munkáját igénylő tevékenységeket követelnek meg, az egyes ágazatok elkülönült

munkája csak az egyes beavatkozások megvalósítása során jelentkezik, ugyanakkor a legjobb megoldások megtalálása érdekében ezekben az esetekben szükséges az egyeztetés az érintett többi ágazattal.

### 1.3.6. Célfá



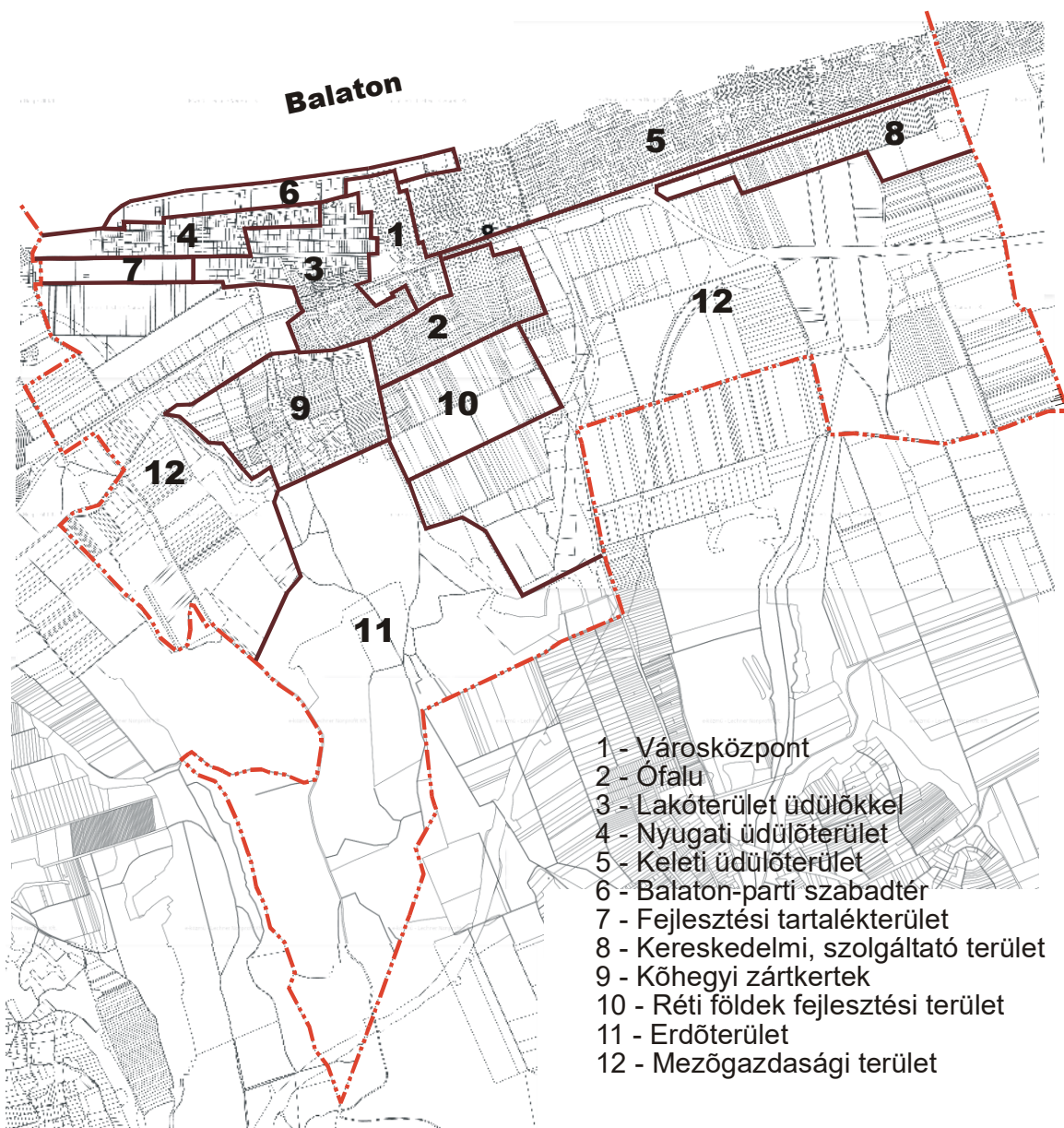
## 1.4. Zamárdi fejlesztési szempontú településrészei

### 1. Városközpont

A városközpont létrehozása a 2009-ben elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia nyomán indult el, elsődlegesen a Szent István utcának a 7-es úthoz közeli területén, új közintézmények elhelyezésével, illetve kereskedelmi, szolgáltató létesítmények segítségével is. A következő időszak teendője a városközpont olyan – lépcsőről lépésre történő – kibővítése, amely a Fő utcától a Balatonig gyalogosbarát, kereskedelemmel, szolgáltatásokkal gazdagon ellátott útvonalat hoz létre, városias arculattal, az egyre bővülő szezonon kívüli időszakban is élettel telve.

## 2. Ófalu

Az Ófalu Zamárdinak a török hódoltság után kialakult falusi jellegű településrészét foglalja magában, amely a Fő utca, Rétföldi utca és Endrédi utca melletti telkeken alakult ki. Egykor ez a terület jelentette Zamárdit, így ebben található a város műemlékei – a barokk templom, és két 19. századi parasztház -, valamint a régi temető is. Az Ófaluban nagyrészt a telekstruktúra emlékeztet a mezőgazdasággal szorosan összefüggő múltra, ennek épületeit, tradicionális parasztházait azonban az elmúlt évtizedekben – csekély kivétellel – a hetvenes-nyolcvanas évek kockaházaival cserélték fel. A mára komfortossá vált településrészen a továbbiakban indokolt a hagyományos formavilág korszerűsített felélesztése, hogy a településrész karakterében is minél inkább megfeleljen a nevének. Az Ófalu szorosan összefügg a városközpont területével, így az ottani kiskereskedelmi, szolgáltatási fejlesztések az itt élők életminőségét is közvetlenül javítják majd.



*Zamárdi fejlesztési szempontú területegységei*

### 3. Lakóterület üdülőkkel

A város lakásállománya az Ófalun kívül egyre gyakrabban bővült az üdülőtelepen felépített családi ház méretű nyaralókkal, amelyeket később valóban lakásként használtak, sőt, egyre gyakoribbá vált, hogy az egykori kisebb-nagyobb üdülőket, vagy éppen falusias, illetve zártkerti objektumokat tesznek alkalmassá állandó lakás céljára, hogy az egykori nyaralótulajdonosok idősebb korukban a város kellemes környezetében élhessenek. Az elmúlt években a CIVID hatásaként futótűzként terjedő otthoni (táv)munkavégzés ezt a jelenséget egyre inkább kiterjesztette a fiatalabb, gyermekes családokra is, főként a szellemi foglalkozásúak körében, akiknek adott esetben elegendő hetente egy-két alkalommal felkeresniük több tucat kilométerre fekvő munkahelyüket, vagy éppen ügyfeleiket. Az üdülőterületek lakóterületté alakulása együtt jár a járműforgalom növekedésével, amely a jelenlegi dimenzióiban még nem okoz komoly feszültségeket, de az eredetileg jóval kisebb gépjárműforgalomra méretezett üdülőtelepi utcákon a lakófunkció terjedése rontani fogja a környezeti állapotokat, amelyek viszont a kisebb nagyobb konfliktusok számát növelhetik majd. Indokolt ezért, hogy – egyfajta forgalomcsillapításként – az üdülőterület utcái megőrizték jelenlegi karakterüket, ahol a keskeny úttestek egyfajta forgalomcsillapításként működhetnek, ugyanakkor a néhánykilométeres, sík terepen megtett utakon optimális lehet a környezetbarát mikromobilitási eszközök – kerékpár, roller, stb. – használata, nem motorizált, vagy elektromos változatban egyaránt. Ehhez indokolt a kerékpáros infrastruktúra bővítése a közintézményeknél, kereskedelmi, szolgáltató létesítményeknél egyaránt.

### 4. Nyugati üdülőterület (Zamárdi üdülőtelep)

Az egykor több lépcsőben kialakult monofunkcionális üdülőtelepnek a nyugati részét a kiépülő városközponti sáv vágja el a keleti üdülőterülettől. Az üdülőtelep nyugati oldalán a telekstruktúra viszonylag homogén, és viszonylag nagy, legalább 200 n-öles – azaz 720 m<sup>2</sup>-es – telkeket tartalmaz nagyobb számban. Ennek megfelelően az elmúlt időszakban ennek a területnek jelentős része alakult át a 3. pontban tárgyalt üdülőkkel vegyes lakóterületté, ami jelenleg is zajló folyamat, és itt váltak jellemzőbbé a különféle szobakiadás céljára épült, nagyjából családi házas léptékű ingatlanok is.

### 5. Keleti üdülőterület (Zamárdi-felső, Széplak)

A keleti üdülőterület az üdülőtelep nagyobb része, amely később, és hosszabb ideig épült be a nyugati hasonló területnél, ebből fakadóan telekstruktúrája és beépítettsége is heterogénebb az utóbbinál. Itt előfordulnak egészen kicsi, 100 n-öl – kb. 360 m<sup>2</sup> – területű hétvégi házas telektömbök, és 300 n-öles, azaz kb. 1100 m<sup>2</sup>-esek is, ahol a korábbi nyaralók családi házzá alakítása – a nyugati területhez hasonlóan – szintén nem ritka, mint ahogyan a szobakiadás céljára épült nagyobb házak sem. A keleti üdülőterület közlekedési viszonyai hasonlóak az üdülőkkel vegyes lakóterületéhez, lényeges különbség azonban, hogy a városnak ezen az oldalán a vízpart legnagyobb részét privát ingatlanok foglalják el, és csak kisebb területek állnak a nyaralók rendelkezésére szabadstrandként. Ezek környékén ugyanakkor szezonban jelentős torlódások alakulnak ki, így a parkolás megoldása – a környezetbarát közlekedési eszközök preferálása mellett is – fontos feladat. Kiemelkedik ezek közül az Orgona utca végén lévő strand környéke, amely a város Siófokkal közös határán működve mindkét város területéről vonzza a fürdőzőket, így itt a parkolás helyzetének a javítása eminens feladat.

### 6. Balaton-parti szabadter

A Balaton mellett a város nyugati partján fekvő szabad terület feltöltéssel jött létre, az 1960-70-es években, több ütemben. Zamárdiban jelentős részben sikerült megvalósítani az akkor uralkodó, és azóta is gyakran felbukkanó elképzelést, hogy a vízpart minél nagyobb része legyen szabadon látogatható a nyaralók, fürdővendégek, turisták számára. Ennek megfelelően a nyugati településhatár

melletti kempingtől indulóan mintegy 2,0 km hosszan húzódik a szabadstrandként és rendezvényterként is sokféle módon hasznosítható zöldterület, amely kelet felé a városközpontnál kialakult szűkületet követően a nagystrand területével összesen 2,5 km, hosszúra nyúlik, ami egyedülálló a Balaton-parti települések körében. Igen fontos, hogy ez a terület, amely a városnak a külvilág számára a legfontosabb értékesíthető terméke, minél inkább beépüljön a város arculatában, fokozva annak „jó hely” jellegét, ugyanakkor a különféle beruházói törekvések ne szűkítsék le a területet, se vendéglátó, se szállás, se más állandó létesítménnyel.

## 7. Fejlesztési tartalékterület

A mintegy 7 hektár kiterjedésű beépítetlen terület a város központját a szántódi révvel összekötő forgalmi út, a Szent István utca mellett fekszik, és elhelyezkedésénél fogva sokféle funkcióra alkalmas lehet. A jelenleg hatályos településszerkezeti terv a területnek a meglévő üdülő-lakóterülettel szomszédos részét lakóterület és közpark, az ezt követő területrészt város(al)központi terület, az attól a településhatárig tartó sávot pedig szabadidőközpont céljára jelöli ki, ami elképzelhető – bár nem az egyetlen lehetséges – változat. A terület beépítésével kapcsolatosan fontos követelmény, hogy a létrejövő új beruházások ne rombolják szét Zamárdi családias, kertvárosias arculatát, így itt a soklakásos, egynél több emeletes fejlesztések nem kívánatosak.

## 8. Kereskedelmi, szolgáltató terület

A kereskedelmi, szolgáltató terület a város másik jelentős, a 7-es számú főútvonal mellett fekvő, részben már beépült fejlesztési területe. A terület funkciói jelenleg meglehetősen vegyesek, egymás mellett megtalálható itt a DRV telephelye – beleértve egyebek mellett a Balatonszéplaki Felsővízi Vízművet, a Vizek Háza Élmenyparkot és a telephelyet ellátó napelemparkot is, de a Szép-Lak Apartman és az Ezerjő Villa szálláshelyeket is. A jövőben várható, hogy a kialakult helyzet szerint a 7-es út mellett elhelyezkedő nyaralókat is lépésről lépésre valamilyen nyilvános funkciók váltják majd fel, indokolt lenne a teljes területre olyan építési övezetet kijelölni, ami a kiskereskedelem, szolgáltatások, rekreáció, kultúra létesítményeit preferálja, a lakófunkció megtartásával együtt.

## 9. Kőhegyi zártkertek

A Kőhegyre felhúzódó zártkertek az Ófalu mellett Zamárdi legrégebbi településrészeihez tartoznak, eredetileg a szőlőművelést szolgálták, a rajtuk álló, részben fennmaradt prэшázakkal, pincékkel együtt. A Kőhegy csúcsán lévő kilátóból lenyűgöző kép tárul az ide látogatók elé, így az egyre népszerűbb célpont az ide érkező nyaralóvendégek számára. Bár a Kőhegyen a történelmi múlt több emléke – régi, helyi védett prэшázak, kő- és pléhkeresztek, stb. – az elmúlt évtizedekben a terület 7-es úthoz közeli oldala fokozatosan lakóterületté alakult át, és a zártkerti épületek között egyre gyakrabban bukkannak fel a turizmushoz kapcsolódó szolgáltatások, pl. vendégházak, masszázszaion, stb. A történelmi karakter megőrzése érdekében indokolt lehet a hatósági szigor alkalmazása a szabályokat áthágók ellen.

## 10. Réti földek (Újtelep fejlesztési terület)

A Réti földek fejlesztési területe délről csatlakozik az Ófaluhoz. Igen jelentős kiterjedésű, mintegy 120 ha-os területét a településszerkezeti tervek régóta kertvárosias lakóterületi beépítésre szánt területként jelölik ki, holott megállapítható, hogy ennek családi házakkal történő beépítése lényegében megduplázná a város lakóterületeit, elvben sokszáz lakótelek kialakítását lehetővé téve. Sajátossága a helyzetnek az, hogy a területre érvényes szabályozási terv – bár tájképileg artisztikus megoldásokat tartalmaz – utcatávolságaival, szabályozási vonalainak a birtokhatárokkal való összehangolásával – akadályozza a kisebb lépésekben indokolt előrelépést a lakónegyed létrehozása

felé, ugyanakkor a vontatottan haladó régészeti feltárások tovább blokkolják a megvalósítást, ami viszont kedvezőtlen módon az üdülőterületek felé tereli a betelepedés iránt érdeklődőket.

Indokolt lenne ezért újratervezni a területet úgy, hogy az a tulajdonosok összefogásával és anyagi tehervállalásával kisebb részekben megvalósulhasson, illetve mérlegelni azt, hogy a terület északi része hogyan lehet visszaminősíthető beépítésre nem szánt övezetbe, tekintettel arra is, hogy a szabályozás életbe lépésétől 7 év elteltével az a terület, ahol nem kezdődött meg az építkezés, más övezetbe sorolható, kártérítési kötelezettség nélkül.

## 11. Erdőterület

A Kőhegytől dli irányba húzódó erdőterületek Zamárdi külterületeinek jelentősé részét teszik ki. Meglétük a közvetlen erdőgazdálkodási szempontok mellett tájképi és klimatikus szempontból is jelentős.

## 12. Mezőgazdasági terület

A mezőgazdasági területek – az erdőkhöz hasonlóan – elsődleges gazdálkodási szerepük mellett táji és ökológiai, klimatikus szempontból egyaránt fontos szerepet töltenek be a város életében.



1.5. A tematikus célok területi összefüggései

Városrészek	Városközpont	Ófalu	Lakóterület üdülőkkel	Nyugati üdülőterület	Keleti üdülőterület	Balaton-parti szabadtér	Fejlesztési tartalékterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Kőhegyi zártkertek	Réti földek fejlesztési terület	Erdőterület	Mezőgazdasági terület
Tematikus célterületek												
Kiegyensúlyozott társadalomfejlesztés és	KT-2 Időskorúak életkörülményeinek javítása		KT-1 Fiala, gyermekes családok arányának növelése							KT-1 Fiala, gyermekes családok arányának növelése		
Turisztikai szolgáltatások javítása, személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása	TS-1 Turisztikai szolgáltatások bővítése TS-2 Személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása	TS-2 Személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása	TS-2 Személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása	TS-1 Turisztikai szolgáltatások bővítése	TS-1 Turisztikai szolgáltatások bővítése	TS-1 Turisztikai szolgáltatások bővítése		TS-1 Turisztikai szolgáltatások bővítése TS-2 Személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása		TS-2 Személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása		
Vonzó arculat, jobb életkörülmények	VA-1 A városközpont és az alközpontok erősítése VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása, Zöldterületfejlesztési Stratégia VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása VA-4 Környezetfejlesztő közösségépítő programok gazdagítása	VA-1 A városközpont és az alközpontok erősítése VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása, Zöldterületfejlesztési Stratégia VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása VA-4 Környezetfejlesztő közösségépítő programok gazdagítása	VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása, Zöldterületfejlesztési Stratégia VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása VA-4 Környezetfejlesztő közösségépítő programok gazdagítása	VA-1 A városközpont és az alközpontok erősítése VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása	VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása, Zöldterületfejlesztési Stratégia VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása	VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása, Zöldterületfejlesztési Stratégia VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása	VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása	VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása, Zöldterületfejlesztési Stratégia	VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása	VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása, Zöldterületfejlesztési Stratégia VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása		
Fenntartható természeti és épített környezet	FT-2 Közintézmények energiatudatos megújítása FT-3 Lakossági energiatudatossági tanácsadás	FT-3 Lakossági energiatudatossági tanácsadás FT-2 Közintézmények energiatudatos megújítása	FT-2 Közintézmények energiatudatos megújítása FT-3 Lakossági energiatudatossági tanácsadás				FT-1 Területtakarékos, koncentrált településfejlesztés és			FT-1 Területtakarékos, koncentrált településfejlesztés FT-3 Lakossági energiatudatossági tanácsadás		

## 2. A célok eléréséhez szükséges beavatkozások

A ITS olyan célokat fogalmaz meg, amelyek a város jövőbeli fenntartható működéséhez, az életkörülmények komplex javításához szükségesek, függetlenül attól, hogy azokat ki valósítja meg. A beavatkozások esetében azonban meg kell különböztetni az önkormányzat saját illetékességi körébe tartozó aktivitásokat azoktól, amelyekre az önkormányzatnak nincs közvetlen ráhatása, közvetett eszközökkel azonban – pl. lobbizással, promóciós munkával, vagy a megvalósítás feltételrendszerének kedvezőbbé tételével azonban segíthet más szereplőket – pl. a kormányzati szervezet, vagy privát megvalósítókat – a közösségi célok eléréséhez szükséges beavatkozások elvégzésében.

### 2.1. A beavatkozások ismertetése

A célrendszer egyes elemeinek – rész céljainak – a megvalósításához középtávon az alábbi beavatkozások szükségesek.

#### 2.1.1. A Kiegyensúlyozott társadalomfejlesztés célterületének beavatkozásai

*A KT-1 Fiatal, gyermekes családok arányának növelése rész cél elérése érdekében háromféle önkormányzati aktivitás szükséges*

**KT-11** A helyi telektulajdonosok egy részének segítése a megfelelő telekkínálat biztosításában, a Réti földek területén, az építési feltételek – pl. közművek – megteremtése terén.

**KT-12** A beköltözők szolgáltatási igényeinek felmérése, majd a szolgáltatások informálása az újabb társadalmi igények, a fizetőképes kereslet felbukkanásáról, annak legjobb kielégítési módjáról.

**KT-13** Zamárdi, mint a fiatal családok számára kiváló lakóhely promotálása, főleg a magasan kvalifikált, magas jövedelmű, önálló foglalkozású szakemberek letelepedése körében.

*A KT-2 Időskorúak életkörülményeinek javítása rész cél eléréséhez*

**KT-21** Idősek napközi otthona létesítésének előkészítése, megvalósítása, célszerűen az Ófaluból és az Üdülőtelep különféle területein jól elérhető helyszínen.

#### 2.1.2. A Turisztikai szolgáltatások javítása, személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása célterület beavatkozásai

*A TS-1 Turisztikai szolgáltatások bővítése háromféle beavatkozást igényel*

**TS-11** A minőségi turizmus bővítése érdekében a jelenleg viszonylag szerény kapacitású, és kevés szolgáltatást nyújtó kishajókikötő új mólóval bővítése, és olyan korszerűsítése szükséges, amely lehetővé teszi az e-hajók fogadását és kiszolgálását, ugyanakkor mintegy 50%-kal gyarapítja a férőhelyek számát, és a létesítmény szolgáltatásait is gyarapítja.

**TS-12** Családos rendezvények gyarapítása a vízparton ősszel, tavasszal és télen (pl. gasztrofesztiválok, kirakodóvásárok, vízisportrendezvények, bemutatók, stb.).

**TS-13** Zamárdi turisztikai promóciójának növelése országosan a nyári szezonon kívüli turizmus bővítése érdekében, a meglévő attrakciók, vonzerőhelyszínek, események folyamatos és országosan széleskörű ismertetésével.

*A TS-2 Személyes és szellemi szolgáltatások gyarapítása háromféle tevékenységet foglal magában, amelyek részben – a felmérés tekintetében – együtt is megvalósíthatók*

- TS-21** A komfortosabb életkörülményekkel kapcsolatos személyi szolgáltatások – pl. wellness, fitness, felnőtt és gyerek közösségi programok, stb. – megítélésének felmérése, az eredmények széles körű terjesztése a potenciális szolgáltatók körében, a térségben.
- TS-22** A gazdasági jellegű szolgáltatások – pl. könyvelés, adótanácsadás, informatika, stb. – megítélésének felmérése, az eredmények széles körű terjesztésével a potenciális helyi és térségi szolgáltatók körében.
- TS-23** A betelepüléssel kapcsolatos építőipari szolgáltatások, javítások, és a magasabb technikai felszereltséggel kapcsolatos javító, karbantartó szolgáltatások megítélésének felmérése, az eredmények széles körű terjesztésével a potenciális helyi és térségi szolgáltatók körében

### 2.1.3. A Vonzó arculat, jobb életkörülmények célterület beavatkozásai

*A VA-1 A városközpont és az alközpontok erősítése rész cél megvalósításhoz szükséges beavatkozások*

- VA-11** Az Ófaluól a Balatonig terjedő városközpont fejlesztését a gyalogosbarát Honvéd utca és a sétáló Rákóczi utca kialakítása és komfortos gyalogos kapcsolatuk megteremtése generálja, amit a megfelelő közterületi tervek elkészítésével, és azok promóciójával kell előkészíteni, javaslatot téve a szomszédos beépítés környezetkímélő megújítására is.
- VA-12** Az Orgona utcai alközpont kialakításának megindítása, az elnyert pályázati források felhasználásával úgy, hogy az színvonalával segítse a környék szolgáltatásainak fejlesztését, gyarapítását. Erre kell felhasználni a projekt promóciós, kommunikációs költségvetését is.
- VA-13** A Szent István út melletti új alközpont tanulmánytervének elkészítése segítheti a terület promóciós munkáját az ingatlanfejlesztők körében, a rendezési tervben kijelölt terület megvalósítása érdekében.
- VA-14** A Jegenye téri alközpont térsége tanulmánytervének elkészítése első lépésként készítheti elő az egyik legnagyobb vonzáskörzetű alközpont megvalósításának előkészítését, promócióját.

*A VA-2 Zöldterületek funkciógazdagítása rész cél megvalósítása érdekében*

- VA-21** A város nagyobb zöldterületei használati értékének javítására vonatkozó Zöldterületfejlesztési Stratégia készítése és elfogadása, megvalósítása, amely a zöldterületek rendszerének áttekintését és értékelését követően, a helyszíni adottságok és a megközelíthetőség figyelembe vételével javaslatot tesz az egyes parkok funkcióinak gyarapítására és megvalósításának körülményeire, valamint a zöldfelületgazdálkodással összefüggő vízvisszatartási feladatok meghatározására.
- VA-22** A Jegenye tér zöldterületeire vonatkozó köztérfejlesztési tanulmányterv, amely az alközponti funkciók figyelembe vételével tesz javaslatot a jelenleg meglehetősen kevés élményt adó park gazdagítására, vonzerőnövelésére.
- VA-23** A szabadstrandok komfortnövelésére vonatkozó szabadtérfejlesztési tanulmányterv, amely egyfajta Zamárdi strandkarakter kialakításával teszi komfortosabbá, ugyanakkor összetéveszthetetlenné a város szabadstrandjait, ide értve a nagyléptékű parti rendezvényteret is.
- VA-24** A vasút melletti zöldterületek funkciógazdagításának köztérfejlesztési tanulmányterv, amely a vasút közelsége, és a sajátos helyszíni adottságok figyelembe vételével tesz javaslatot a jelenleg meglehetősen kevés élményt adó Batthyány utca és a Zamárdi-felső vasút állomás melletti Knézich Károly utcai park funkcióinak, felszereléseinek és berendezéseinek, növényállományának gazdagítására, vonzerőnövelésére.

*A VA-3 Környezetbarát közlekedési infrastruktúra gyarapítása rész cél érdekében*

**VA-31** Környezetbarátság fokozásának közterületi tanulmányterv-készítése a következő, városszerkezeti jelentőségű utakra, a kényelmes gyalogos és kerékpáros felületek biztosításával:

1. Batthyány Lajos utca
2. Dessewffy Arisztid utca
3. Eötvös utca
4. Fő utca
5. Harcsa utca
6. Jegenye út
7. Kiss Ernő utca
8. Knézich Károly utca
9. Kossuth Lajos utca
10. Orgona utca
11. Rózsa utca
12. Szent István utca

**VA-32** A 7-es út belterületi szakaszán az útszéli párhuzamos parkolás és kétoldali kerékpársáv létesítésének tanulmányterve, az illetékes utügyi hatóságokkal való tárgyalás, továbbá a politikai támogatásszerzés érdekében.

**VA-33** Lakó-pihenő övezetek kijelölése az üdülőtelep mellékutcáin, a kényelmesebb gyalogos és kerékpáros közlekedés érdekében.

*A VA-4 Környezetfejlesztő közösségépítő programok gazdagítása rész cél megvalósítása érdekében*

**VA-41** Környezetszépítő pályázatok hirdetése helyi településrészi közösségek számára, amelyben a régebben és újabban Zamárdiban lakók együtt dolgozva kerülnek közelebb egymáshoz.

**VA-42** Kiskertgondozó kurzusok a régebben itt élők tutori szerepvállalásával, a kiskertgondozásban kevésbé jártas fiatalok számára.

**VA-43** Zamárdi legszebb kertje pályázat meghirdetése az ingatlantulajdonosok számára évente, növelve a környezet szeretetét és a zamárdi identitást is.

#### 2.1.4. Fenntartható természeti és épített környezet

*Az FT-1 Területtakarékos, koncentrált településfejlesztés rész céljának megvalósításához szükséges aktivitások*

**FT-11** A Réti földek (Újtelep) területén új, a lépcsőről lépésre történő megvalósítást segítő szabályozási terv elkészítése, a lakóterület megvalósításának feltételrendszerével, a tulajdonosok részvételével.

**FT-12** A Szent István út melletti fejlesztési terület megvalósíthatósági tanulmányának elkészítése a legjobb területhasználat megtalálása és megvalósítása érdekében.

*Az FT-2 Közintézmények energiatudatos megújítása rész cél eléréséhez szükséges beavatkozások*

**FT-21** Zamárdi önkormányzati intézményeinek energetikai felmérése a legjobb eredményt hozó energetikai stratégia meghatározása érdekében, ide értve a megvalósíthatóság, a finanszírozhatóság, a megtakarításból való megtérülés szempontjait is.

**FT-22** Az FT-21 pont szerinti felmérés alapján a legfontosabbnak mondható három objektum energiatudatos megújítási tanulmányának elkészítése, a pályázati források megszerzése, vagy a

privát források mozgósítása érdekében, tekintettel a műszaki megoldások mellett a lehetséges megtakarításokból származó pénzügyi viszonyokra is.

*Az FT-3 Növekvő energiatudatosságú lakosság részéjének eléréséhez szükséges tevékenységek*

**FT-31** Zamárdi lakónegyedein a napenergia hasznosítása mindeddig meglehetősen alacsony szinten valósult meg, holott a megfontolt energiatakarékos megújítás sok esetben pénzügyileg is előnyös befektetés lehet, amelyet a mindenkori EU-s és kormányzati energiapolitika támogatásai esetenként és korszakonként jóval kedvezőbbé tehetnek. A helyi lakosság energiatudatosságának növelése, az energiatakarékos korszerűsítések gyarapítása érdekében az energiapolitikában gyakori és lényeges változások követése érdekében rendszeres és díjtalan szakértői tanácsadás biztosítása indokolt a Városházán, ahol a helyi lakosok konzultálhatnak az elérhető legjobb műszaki és finanszírozási megoldásokról, a kivitelezéssel kapcsolatos tennivalókról, célszerűen a Somogy Megyei Mérnökkamarával együttműködve.

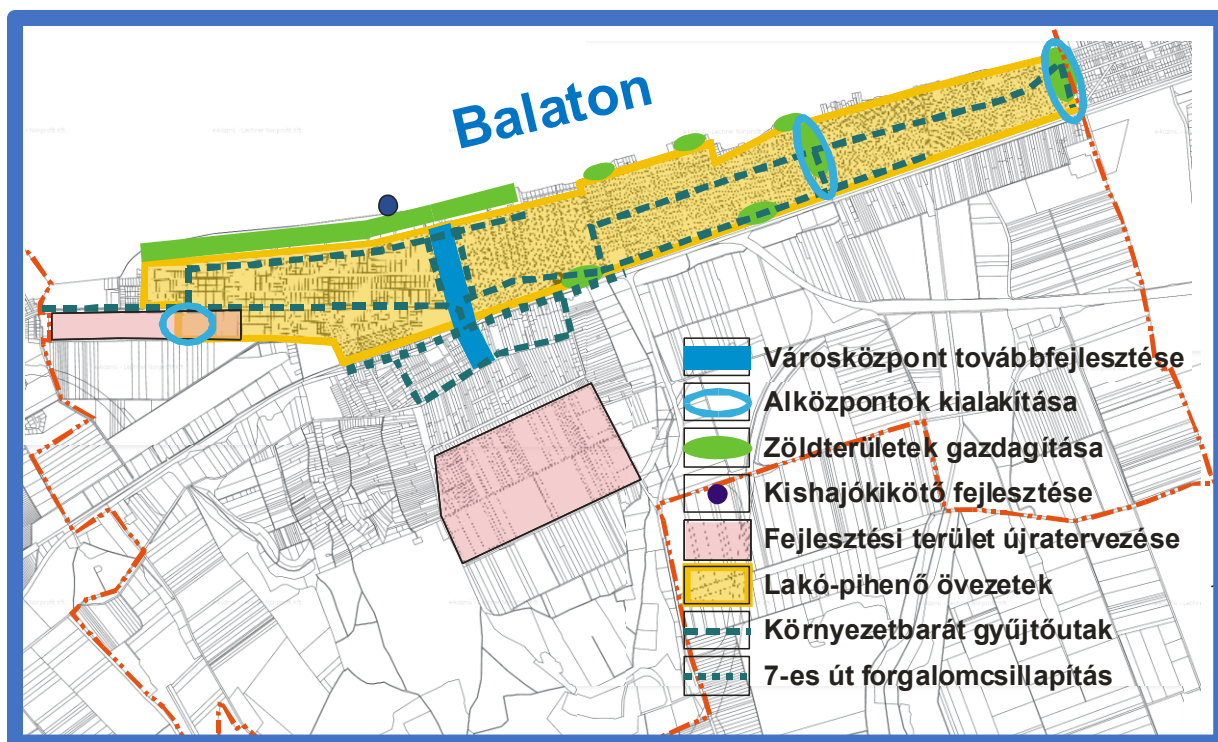
**FT-32** Az energiatudatos épületfelújítás aktuális kérdéseiről szóló előadássorozat háromhavi rendszerességgel az aktuálisan elérhető legjobb megoldásokról.

## 2.2. A fejlesztési akcióterületek bemutatása

A város fejlesztési akcióterületei azok a városrészek, amelyek több, egymással összehangolt aktivitásnak adnak teret, a térség felértékelése, városszerkezetben töltött szerepének megváltoztatása érdekében. Egyes fejlesztések természetesen a fejlesztési területeken kívül is szükségesek, és ezek is segíthetik saját szűkebb környékük fejlődését – pl. egyes parkok funkciógazdagítása esetén.

Ilyen értelemben a fejlesztési akcióterületek Zamárdiban az alábbiak:

1. a Városközpont területe, ahol a cél a városi funkcionális sokszínűség növelése, különösen a kiskereskedelmi és szolgáltatási kínálat terén, amit a gyalogos és kerékpáros felületek érdemi növelése támogat;
2. az Orgona utca térségi alközpont területe, ahol a strandkörnyék sokféle kínálatot nyújtó alközponttá fejlesztése a cél, amit a közterületek rendezése, és a parkolási helyzet javítása alapoz meg;



3. A Jegénye tér környéki alközpont fejlesztése, ahol a vonzó zöldterület kialakítása segítheti a sokféle kínálatot biztosító kisebb-nagyobb egyéni beruházások generálását;
4. A Szent István út melletti alközpont területe, ahol nem csak a nyugati lakó- és üdülőterület lakói, hanem a szántódi révet erre megközelítők növelhetik a célközöniséget.
5. A Réti-földek lakásépítési tartalékterülete, amely kertvárosias beépítési lehetőségével az üdülőterületnél jobban segítheti a fiatal, gyermekes családok betelepődését Zamárdiba.

### 2.3. Az akcióterületeken kívül végrehajtandó, a település egésze szempontjából jelentős fejlesztések, és ezek illeszkedése a stratégia céljaihoz

Az egyes beavatkozások akcióterülethez tartozását, illetve azon kívüli megvalósulását a következő táblázat szemlélteti.

Jel	Tevékenység	Akcióterülethez kapcsolódó	Akcióterületen kívüli
KT-11	Segítség a lakótelek-kínálat biztosításában		
KT-12	Szolgáltatási igények felmérése, terjesztése		
KT-13	Zamárdi, mint kiváló lakóhely promotálása		
KT-21	Idősen napközi otthonának előkészítése		
TS-11	Kishajókikötő bővítése, e-kikötővé alakítása		
TS-12	Családos vízparti rendezvények gyarapítása		
TS-13	Zamárdi országos turisztikai promóciója		
TS-21	Komfortos személyi szolgáltatások marketingje		
TS-22	Gazdasági szolgáltatások marketingje		
TS-23	Építőipari szolgáltatások marketingje		

VA-11	Városközponti gyalogos tengely		
VA-12	Orgona utcai alközpont		
VA-13	Szent István út melletti alközpont		
VA-14	Jegenye téri alközpont		
VA-21	Zöldterületfejlesztési Stratégia elkészítése		
VA-22	Jegenye tér köztérfejlesztési tanulmányterv		
VA-23	Szabadstrandok komfortnövelési tanulmányterv		
VA-24	Vasút melletti zöldek köztérfejlesztési terve		
VA-31	Környezetbarát közterületi tervek a gyűjtőutakra		
VA-32	7-es út parkolás és kerékpárút tanulmányterv		
VA-41	Közösségfejlesztő környezetszépítő pályázatok		
VA-42	Kiskertgondozó kurzusok		
VA-43	Zamárdi legszebb kertje pályázat		
FT-11	Réti földek új szabályozási terve		
FT-12	Szt. István út melletti terület tanulmányterve		
FT-21	Önkorm. intézmények energetikai felmérése		
FT-22	Energiatudatos megújítási objektumtervek		
FT-31	Napenergiahasznosítási tanácsadás		
FT-32	Energiatudatos épületfelújítási tájékoztatók		

### 3. Anti-szegregációs program

Mivel Zamárdiban sem szegregátum, sem szegregációval veszélyeztetett terület nem található, anti szegregációs program készítésére nincs szükség.



## 4. A Stratégia külső és belső összefüggései

### 4.1. Külső összefüggések

A Integrált Településfejlesztési Stratégia valamilyen szinten kapcsolatban áll az önkormányzat korábban elfogadott terveivel, programjaival, ezért azok között folyamatos harmonizációra is szükség lehet.

A terv mindenekelőtt figyelembe veszi a 2009-ben elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia célkitűzéseit, de lényegesen meg is haladja azokat, hiszen az akkori célok az eredményes településfejlesztési munka nyomán jelentős részben megvalósultak. Támaszkodik a terv a 2022-ben elfogadott Településfejlesztési Konceptióra, de annak szerény célrendszere miatt ambiciózusabb, sokszínűbb célrendszerre többféle közép- és hosszútávú beavatkozást is javasol, ami a hatályos tervanyagból szinte teljesen hiányzott.

A terv több részében épít a hatályos településszerkezeti tervre, különösen a térbeli fejlesztési viszonyok területén, valamint a közlekedési alátámasztó javaslatok terén is, de ebben az esetben is több javaslatot fogalmaz meg elődjeinél. Nyilvánvaló a kapcsolat a Helyi Építési Szabályzattal és Szabályozási tervvel is, főként az egyes területek építési paramétereinek tekintetében. A Stratégia szoros kapcsolatban áll a város 2022-ben elfogadott Környezetvédelmi programjával, bár az rendkívül széles általánosságban fogalmaz meg kritériumokat, amelyek inkább követelményeket fogalmaznak meg, mintsem megvalósítható és megvalósítandó feladatokat.

Csaknem párhuzamosan készült a Integrált Településfejlesztési Stratégia a város új Helyi Esélyteremtési Programjával, viszont mivel a városban nincsenek jelentősebb társadalmi feszültségek, szegregátumok, az ott javasolt intézkedések inkább az ágazati irányítás és végrehajtás számára fogalmaznak meg feladatokat, amelyek rendszerint nem tartoznak a településfejlesztés fogalomkörébe.

Párhuzamos tevékenységgel készült az Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv anyaga, amelynek célrendszerét a Stratégia idézi is, összességében azonban az állapítható meg, hogy az IVTV is inkább az ágazati szakmai fenntartók és irányítók számára hordoz információkat, mintsem a településfejlesztésnek, de több cél és tevékenység – akár továbbfejlesztett formában – ebből az anyagból is származik.

Összességében elmondható tehát, hogy az Integrált Településfejlesztési Stratégia jelentős mértékben támaszkodik a korábbi elképzelésekre, de a tényleges, kézzelfogható előrelépés érdekében rendszerint kiegészíti, illetve módosítja a korábbi tervanyagot.

### 4.2. Belső összefüggések

A stratégia beavatkozásainak belső összefüggésrendszere világos: a négy átfogó célkitűzés fókuszterületét jelentő akcióterületekre koncentráltan jelennek meg a társadalmi és gazdasági fejlődést előmozdító kulcselemeket jelentő beruházások, úgy, hogy azok önmagukban és továbbgyűrűző hatásukon keresztül is növeljék Zamárdinak a főként a minőségi turizmusra, annak fejlődésére alapozott prosperitását.

A Városközpont önkormányzati, közterületi és intézményi fejlesztései a helyiek, valamint a vendégek komfortjavítását, vásárlási – költési – lehetőségeinek gyarapodását eredményezik majd, ami az önkormányzati adóbevételek alakulását is kedvezően befolyásolhatja majd.

A TOP Plusz program keretében való Orgona utcai köztérmegeújítás jó például szolgálhat a parti sávban tervezett másik két új alközpont további fejlesztési aktivitásokat kiváltó akciósorozatához, így mindhárom akcióterületen az remélhető, hogy a komfortosabbá váló, megújuló közterületek környékén, a világos és reális önkormányzati szándékok közzétételével a magántőke is szívesebben fektet be új kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítményekbe, ami viszont Zamárdi jó hírnevének növelésén keresztül a városba való betelepülési szándékokra is kedvezően hathat, amennyiben a Réti-földek szabályozása elősegíti a lakótelkek kialakításának feltételrendszerét.

Az üdülőtelep és az Ófalu egészét átszövő, a központokat egymással is kellemes és környezetbarát módon összekötő köztér-megújítási program, benne a közlekedési területek környezetbarát fejlesztésével, és a kiterjedt zöldterületek funkciógazdagságának fokozásával növeli Zamárdi rendezettségét, kellemességét, így a vendégek szívesebben töltenek el akár szezonon kívül is hosszabb időt a városban sétával, rekreációval, vásárlással.

A Réti földek térségének akcióterületén az elérhetővé váló lakótelkek remélhetően elterelik a beköltözői figyelem egy részét az üdülőterületeket megcélzó családi ház jellegű beruházásoktól, így az eredetileg szezonális használatra méretezett közterületek továbbra is zavartalanul bonyolíthatják le az egyre környezetbarátabbá váló forgalmat az év egészében.

Ezek a terjedő, egymást gerjesztő törekvések – az akcióterületeken kívüli, tovább a területhez nem kötött, soft akciókkal együtt – biztosíthatják a továbbiakban is azt, hogy Zamárdi valóban olyan pezsgő, lakosságában és gazdaságában is növekvő, ugyanakkor környezeti viszonyait értékőrző módon fejlesztő helyé maradjon, ahová érdemes befektetni, hiszen a saját erőfeszítések az önkormányzat és más kisbefektetők beruházásaival kombinálva már komoly attraktivitást mutathatnak a magas színvonalú marketing és PR munka, és az ezzel megnyert új piacok számára.

#### 4.3. A stratégia és a cselekvési program térbeli összefüggései

Zamárdi fejlesztésének térbeli viszonyai azt a tényt tükrözik, hogy egyrészt a népesség, a funkciók gyarapodása az elmúlt 100 évben fokozatosan átkerült az Ófalu-Kőhegy mezőgazdasági arculatú és funkciójú területeiről az Üdülőtelepre, másrészt azt a törekvést, hogy egyrészt a kialakult viszonyok hazai relációban rendezett, jól irányított, fenntartott kisváros képét mutatják, ahol a kialakult viszonyok kevés változtatást igényelnek.

A dinamikus továbbfejlődés szemszögéből fontos az a célkitűzés, hogy az üdülőtelep folyamatos és fokozatos lakóterületté alakulását mérsékelve az új beköltözők minél inkább a régóta tervezett lakóterületeken telepedjenek meg, ugyanakkor a megcélzott gazdasági növekedés ne a nyári szezon terheinek tovább növelésével, hanem a turisztikailag – és gazdaságilag – aktív őszi, téli, tavaszi időszak fokozatos aktiválásával, a terhelések lehetőség szerinti időbeli kiegyensúlyozásával valósuljanak meg, a térben a kialakuló Városközponttal kapcsolatot teremtve az üdülőtelep és az Ófalu között.

A fentieknek megfelelően a tervezett elemek legfontosabb része az üdülőtelepen valósulhat meg, ahol a környezetbarát intézkedések széles skálája indokolt, az életkörülmények fokozatos javítása érdekében, mind a színes és színvonalas kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató kínálat megteremtése, mind az összehangolt, harmonikus településkép értékőrző fejlesztése érdekében.

Ennek megfelelően az új központ és a tervezett alközpontok fejlesztési pólusokat képeznek a térben, amelyeket a jövőben a környezetbarát közlekedésre alkalmassá tett utak kapcsolnak össze, ezek mellett emelve a kulcsfontosságú szabadterületek, közterületek színvonalát is.

## 5. A stratégia megvalósíthatóságának főbb kockázatai

A stratégia során jelen tervezési fázisban két szinten lehet kockázatokkal kalkulálni, és megoldást találni azok csökkentésére, mégpedig

- a középtávú integrált stratégia és
- annak első, a TOP Plusz Program támogatásával megvalósuló, TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-SO1-2022-00033 sz. „Zamárdi város Orgona utcai közterületi rehabilitációja” projektje

tekintetében.

Kockázati típus	Kockázati tényezők, amelyek a fejlesztés megvalósulását veszélyeztetik	Milyen valószínűséggel következhetnek be 1-2-3-4-5	Milyen hatást gyakorolnak a fejlesztésre 1-2-3-4-5	A kockázati tényezők elhárítása
<b>Társadalmi</b>				
	A helyi lakosoktól reklamáció, panasz érkezik a munkálatok zajossága, a közlekedés akadályoztatása miatt	2	1	A munkálatok megkezdése előtt a lakosságot tájékoztatjuk a munkálatokról (az időtartamáról, az érintett területekről)
	A lakóterületek kínálatbővítésének elhúzódása távol tartja a fiatal gyermekes családokat a várostól.	4	5	A Réti földek végrehajthatóbb – tulajdonviszonyokat, ütemezhetőséget figyelembe vevő – szabályozásának megtervezése.
	Az üdülőterületek folyamatos lakóterületté alakulása rontja azok színvonalát.	4	5	A Réti földek végrehajthatóbb – tulajdonviszonyokat, ütemezhetőséget figyelembe vevő – szabályozásának megtervezése.
<b>Szervezeti</b>				
	A projekten belül megvalósuló közbeszerzésen nem vesz részt elég jelentkező, nem alakul ki versenyhelyzet	1	2	A közbeszerzés tárgya reális megvalósíthatósági követelményekkel kerül kiírásra, mind emellett a projekten belül nem szerepelnek a magyar piac számára kihívást jelentő fejlesztések.

	A kivitelezésben részt vevő valamely szervezettel a tárgyalás és megvalósítás előkészítésének elhúzódása	2	3	Az ütemezés során a közbeszerzési idő tartalmazza a partnerségi viszonyok megkötésének idejét is. A piaci versenynek köszönhetően a sikertelen megegyezés esetén vannak alternatívák.
	Az önkormányzati humán kapacitások hiánya gátja a szükséges feladatok megvalósításának.	4	5	A településrendezéssel és -fejlesztéssel foglalkozó önkormányzati szakemberek alkalmazásának bővítése.
<b>Műszaki</b>				
	A munkálatok során olyan váratlan tényezők előfordulása, amivel a műszaki tervben nem lehet kalkulálni	1	3	Az Önkormányzat és a munkálatokat kivitelező cég együttműködési megállapodás keretében közösen oldják meg a vis major helyzeteket.
	Az infrastruktúra bővítése nem tart lépést az igények növekedésével	2		Előrelátó infrastruktúra-tervezés, gyakorlatorientált ITVT
<b>Pénzügyi</b>				
	A támogatási összeg az ütemezéshez képest késve érkezik meg	3	2	A projekt ütemezését a kockázati tényező bekövetkeztére való tekintettel készítettük el. / A projekt ütemszerű kivitelezése érdekében a projektgazda átmenetileg a belső erőforrásait mozgósítja a helyzet kiküszöbölésére.
	Önkormányzati forráshiány a továbbtervezésre, humán kapacitásbővítésre	5	5	A privát források szofisztikáltabb feltételrendszerének megteremtése, fejlesztési pénzalap létrehozása.
<b>Jogi</b>				
	Érdekellentét következtében feljelentés	1	2	A projekt nyilvánossága következtében helyi és térségi szintű elérés biztosított, amely során a projekttel járó társadalmi és gazdasági fejlődés válik hangsúlyossá.

	<p>A projekt kivitelezése során olyan operatív problémák lépnek fel, amik valamely egyén, közösség jogait sérti (pl. a munkaterületen történő baleset, csendháborítás)</p>	1	2	<p>A projekt kivitelezése során a biztonsági feltételek biztosítása alap követelmény, amit projektgazda a partnerektől is elvár. A munkaterületek a szabályoknak megfelelően elkerítésre kerülnek, a dolgozók a megfelelő, munkakörülményük biztonságát garantáló felszerelést kötelesek használni (amit partnercég határoz meg). A projekt kivitelezését megelőzően és párhuzamosan is folyamatos tájékoztatás és kommunikáció valósul meg a helyi lakosokkal, így mindig tudni fogják, hogy hol, mikor, mennyi ideig tartanak a munkálatok. A munkálatok kizárólag munkaidőben történnek, amikor a legkevésbé zavarja a dolgozó, pihenni vágyó lakosokat.</p>
	<p>Elhúzódtó tervezési és döntéshozatali folyamatok.</p>	4	5	<p>Élénkebb kapcsolatok, konzultáció az illetékes hatóságokkal.</p>

## 6. A megvalósítás eszközei és nyomon követése

Az egyes településfejlesztési akciók előkészítése, kezdeményezése, vagy közvetett előmozdítása alapvetően az Önkormányzat feladata, amely egyes elemeket ezek közül különféle szervezeteinek, intézményeinek a közreműködésével lát el. Indokolt ugyanakkor az is, hogy a beavatkozások egy részét az önkormányzattal kötött megállapodások alapján a város erre alkalmas civil szervezetei, vagy éppen privát befektetők, beruházók, ingatlantulajdonosok lássák el. A város fejlesztése így néhány év alatt olyan sokszereplős, színes és összetett folyamattá válhat, ami a szándékok, érdekeltségek és források sokféleségével előnyösebb helyzetbe hozhatja a várost, mint a hagyományosan pályázati támogatásokból megvalósuló beruházások lineáris sorozata.

### 6.1. A célok elérését szolgáló fejlesztési és nem beruházási jellegű tevékenységek

A 2. fejezetben ismertetett beavatkozások között a beruházási és nem beruházási típusú tevékenységek között az alábbiak szerint alakul majd.

Jel	Tevékenység	Beruházás	Nem beruházás
KT-11	Segítség a lakótelek-kínálat biztosításában		
KT-12	Szolgáltatási igények felmérése, terjesztése		
KT-13	Zamárdi, mint kiváló lakóhely promotálása		
KT-21	Idősen napközi otthonának előkészítése		
TS-11	Kishajókikötő bővítése, e-kikötővé alakítása		
TS-12	Családos vízparti rendezvények gyarapítása		
TS-13	Zamárdi országos turisztikai promóciója		
TS-21	Komfortos személyi szolgáltatások marketingje		
TS-22	Gazdasági szolgáltatások marketingje		
TS-23	Építőipari szolgáltatások marketingje		
VA-11	Városközponti gyalogos tengely		
VA-12	Orgona utcai alközpont		
VA-13	Szent István út melletti alközpont		
VA-14	Jegenye téri alközpont		
VA-21	Zöldterületfejlesztési Stratégia elkészítése		
VA-22	Jegenye tér köztérfejlesztési tanulmányterv		
VA-23	Szabadstrandok komfortnövelési tanulmányterv		
VA-24	Vasút melletti zöldek köztérfejlesztési terve		
VA-31	Környezetbarát közterületi tervek a gyűjtőutakra		
VA-32	7-es út parkolás és kerékpárút tanulmányterv		

VA-41	Közösségfejlesztő környezetszépítő pályázatok		
VA-42	Kiskertgondozó kurzusok		
VA-43	Zamárdi legszebb kertje pályázat		
FT-11	Réti földek új szabályozási terve		
FT-12	Szt. István út melletti terület tanulmányterve		
FT-21	Önkorm. intézmények energetikai felmérése		
FT-22	Energiatudatos megújítási objektumtervek		
FT-31	Napenergiahasznosítási tanácsadás		
FT-32	Energiatudatos épületfelújítási tájékoztatók		

## 6.2. Az ITS megvalósításának szervezeti keretei

A partnerségi viszonyok között megvalósított, többszereplős fejlesztési folyamatok szervezése olyan feladat, amely esetenként meghaladja az önkormányzat, vagy akár az önkormányzati cégek kompetenciáját, Indokolt ezért ilyen esetekben a szervezési, megvalósítási feladatokat az önkormányzatnak a saját szervezeteire, vagy a településen, a térségben elérhető szakértő civil szervezetekre, illetve privát szakképekre bízni. A megvalósítás szervezeti háttere jelentős mértékben függ az adott projektek profiljától, sajátosságairól is. Mindezt egybevetve a javasolt tevékenységek szervezeti háttereként az adott esetben az alábbi típusú szervezeti hátteret indokolt alkalmazni.

Jel	Tevékenység	Önkorm. mányzat	Önkorm. szervezet	Civil szerv.	Privát cégek
KT-11	Segítség a lakótelek-kínálat biztosításában				
KT-12	Szolgáltatási igények felmérése, terjesztése				
KT-13	Zamárdi, mint kiváló lakóhely promotálása				
KT-21	Idősen napközi otthonának előkészítése				
TS-11	Kishajókikötő bővítése, e-kikötővé alakítása				
TS-12	Családos vízparti rendezvények gyarapítása				
TS-13	Zamárdi országos turisztikai promóciója				
TS-21	Komfortos személyi szolgáltatások marketingje				
TS-22	Gazdasági szolgáltatások marketingje				
TS-23	Építőipari szolgáltatások marketingje				
VA-11	Városközponti gyalogos tengely				
VA-12	Orgona utcai alközpont				
VA-13	Szent István út melletti alközpont				
VA-14	Jegenye téri alközpont tanulmányterve				
VA-21	Zöldterületfejlesztési Stratégia elkészítése				
VA-22	Jegenye tér köztérfejlesztési tanulmányterv				

Jel	Tevékenység	Önkormányzat	Önkorm. szervezet	Civil szerv.	Privát cégek
VA-23	Szabadstrandok komfortnövelési tanulmányterv				
VA-24	Vasút melletti zöldek köztérfejlesztési terve				
VA-31	Környezetbarát közterületi tervek a gyűjtőutakra				
VA-32	7-es út parkolás és kerékpárút tanulmányterv				
VA-33	Lakó-pihenő övezet a mellékutcákon				
VA-41	Közösségfejlesztő környezetszépítő pályázatok				
VA-42	Kiskertgondozó kurzusok				
VA-43	Zamárdi legszebb kertje pályázat				
FT-11	Réti földek új szabályozási terve				
FT-12	Szt. István út melletti terület tanulmányterve				
FT-21	Önkorm. intézmények energetikai felmérése				
FT-22	Energiatudatos megújítási objektumtervek				
FT-31	Napenergiahasznosítási tanácsadás				
FT-32	Energiatudatos épületfelújítási tájékoztatók				

Az eddigi tapasztalatok szerint a fejlesztések megvalósítása külön, ilyen feladattal felruházott önkormányzati cég létrehozása nem szükséges, azok a jelenlegi keretek között – a személyi kapacitások szükség szerinti megerősítésével – elvégezhetők.

### 6.3. Az egyes tevékenységek gazdái

Az egyes tevékenységek gazdáit az előbbieket szerint az alábbi szektorokban érdemes keresni (az erősebb szín a többszereplős partnerségben való vezető szerepet jelenti)

Jel	Tevékenység	Önkormányzat	Civil szféra	Befektetők	Tulajdonosok
KT-11	Segítség a lakótelek-kínálat biztosításában				
KT-12	Szolgáltatási igények felmérése, terjesztése				
KT-13	Zamárdi, mint kiváló lakóhely promotálása				
KT-21	Idősen napközi otthonának előkészítése				
TS-11	Kishajókikötő bővítése, e-kikötővé alakítása				
TS-12	Családos vízparti rendezvények gyarapítása				
TS-13	Zamárdi országos turisztikai promóciója				
TS-21	Komfortos személyi szolgáltatások marketingje				
TS-22	Gazdasági szolgáltatások marketingje				
TS-23	Építőipari szolgáltatások marketingje				



Jel	Tevékenység	Önkormányzat	Civil szféra	Befektetők	Tulajdonosok
VA-11	Városközponti gyalogos tengely				
VA-12	Orgona utcai alközpont				
VA-13	Szent István út melletti alközpont				
VA-14	Jegenye téri alközpont tanulmányterve				
VA-21	Zöldterületfejlesztési Stratégia elkészítése				
VA-22	Jegenye tér köztérfejlesztési tanulmányterv				
VA-23	Szabadstrandok komfortnövelési tanulmányterv				
VA-24	Vasút melletti zöldek köztérfejlesztési terve				
VA-31	Környezetbarát közterületi tervek a gyűjtőutakra				
VA-32	7-es út parkolás és kerékpárút tanulmányterv				
VA-33	Lakó-pihenő övezetek a mellékutcákon				
VA-41	Közösségfejlesztő környezetszépítő pályázatok				
VA-42	Kiskertgondozó kurzusok				
VA-43	Zamárdi legszebb kertje pályázat				
FT-11	Réti földek új szabályozási terve				
FT-12	Szt. István út melletti terület tanulmányterve				
FT-21	Önkorm. intézmények energetikai felmérése				
FT-22	Energiatudatos megújítási objektumtervek				
FT-31	Napenergiahasznosítási tanácsadás				
FT-32	Energiatudatos épületfelújítási tájékoztatók				

#### 6.4. A településközi koordináció mechanizmusai, együttműködési platformok

Zamárdi térségében a területi elvű kooperációnak sok évre visszanyúló előzményei vannak, és ez ma is pezsgő térségi közéletet eredményez a Siófoki járás 23 településén. Az együttműködés sokirányú és sokoldalú kapcsolatrendszer keretében kiterjed a térség fejlesztésére, és a turizmusra is, így a településközi koordináció és együttműködés platformjai a térségben – a formális kötelezettségek elmúlta után is – adottak. Zamárdinak különösen fontos, folyamatos együttműködési kapcsolata van a két szomszédos Balaton-parti településsel, a járásszékhely Siófokkal, és a korábban hozzátartozó Szántóddal, amelyekkel nemcsak a közigazgatási, hanem a beépített területei is határosak. Siófokkal rendszeresnek mondható a pályázatokban való együttműködés is, a határmenti területeket érintő projektekben, mint pl. az Orgona utcai strand megújítása, amely – lévén a strand területe nagyrészt Siófok közigazgatási területén – egy Siófok által elnyert EU-s pályázat keretében újult meg, ugyanakkor a településhatárt jelentő Orgona utca megújítására, környezetének, parkolási helyzetének rendezésére Zamárdi pályázott és nyert, egy több évig tartó településközi egyeztetést követően.

## 6.5. Monitoring rendszer kialakítása

A stratégia folyamatfigyelése alapvetően az önkormányzati hivatal illetékes munkatársainak folyamatfigyelő tevékenységével valósul meg, akik tapasztalataikról rendszeresen beszámolnak a polgármesternek. Az ezen túlmenő nyilvános tájékoztatás tekintetében kétszintű monitoring, és ezzel összefüggő beszámolási-tájékoztatási rendszer kialakítása indokolt.

Ezek közül az uniós támogatással megvalósuló beruházásokról az ott meghatározott kimeneti indikátorok bemutatásával továbbra is az eddigiek szerint kell tájékoztatni a Képviselő-testületet, és ezen keresztül a helyi nyilvánosságot.

A középtávú stratégia céljainak teljesüléséről az előző évi eredmény-indikátorok bemutatásával indokolt az éves költségvetési beszámolókhöz csatlakozóan tájékoztatni a Képviselő-testületet, és a szokásos helyi információs csatornákon keresztül a helyi nyilvánosságot, a következő információkkal:

- A tárgyévben a stratégia valóra váltására fordított önkormányzati források (EU-s és egyéb támogatásból is, ha az önkormányzat a projekt gazdája)
- A tárgyévben a stratégia valóra váltására fordított egyéb források (EU-s és egyéb támogatásból is)
- A város lakónépessége (fő)
- A 0-14 és a 60-x korú lakosok száma (fő), összehasonlítva az előző évvel
- A városban működő vállalkozások száma (db), ezek bontása egyéni és társas vállalkozásokra,
- A társas vállalkozások munkahelyeinek száma (mh)
- A kereskedelmi szállásférőhelyek száma, összehasonlítva az előző évvel
- A nem kereskedelmi (egyéb) szállásférőhelyek száma, összehasonlítva az előző évvel
- A szállóvendégek száma a kereskedelmi szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A külföldi szállóvendégek száma a kereskedelmi szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A szállóvendégek száma az egyéb szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A külföldi szállóvendégek száma az egyéb szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A külföldi vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A vendégéjszakák száma az egyéb szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A külföldi vendégéjszakák száma az egyéb szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A szállóvendégek által eltöltött átlagos idő a kereskedelmi szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A külföldi szállóvendégek által eltöltött átlagos idő a kereskedelmi szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A szállóvendégek által eltöltött átlagos idő az egyéb szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A külföldi szállóvendégek által eltöltött átlagos idő az egyéb szálláshelyeken, összehasonlítva az előző évvel
- A biológiai aktivitásérték alakulása (az aktuális településrendezési tervek alapján)

Amennyiben a fenti mutatók nem a stratégiában megfogalmazott irányban alakulnak, a beszámolóban meg kell fogalmazni az eltérés ismert, vagy feltételezett okát. Amennyiben a mutatók közül több is legalább három éven keresztül nem a tervek szerint alakul, indokolt felvetni a stratégia felülvizsgálatát a célok és az azok elérése érdekében megfogalmazott beavatkozások tekintetében.

## 6.6. Időbeli keretek

Az egyes beavatkozások időbeli viszonyait a következő táblázat szemlélteti. Az időzítéshez tartozik, hogy a tárgyalt tevékenységek a legtöbb esetben az adott beavatkozás tervezésének időbeli megoszlását mutatja. Ezek megvalósítását az adott időszak viszonyainak függvényében a továbbtervezés során kell ütemezni.

Jel	Tevékenység	2024-25	2026-27	2028-29
KT-11	Segítség a lakótelek-kínálat biztosításában			
KT-12	Szolgáltatási igények felmérése, terjesztése			
KT-13	Zamárdi, mint kiváló lakóhely promotálása			
KT-21	Idősen napközi otthonának előkészítése			
TS-11	Kishajókikötő bővítése, e-kikötővé alakítása			
TS-12	Családos vízparti rendezvények gyarapítása			
TS-13	Zamárdi országos turisztikai promóciója			
TS-21	Komfortos személyi szolgáltatások marketingje			
TS-22	Gazdasági szolgáltatások marketingje			
TS-23	Építőipari szolgáltatások marketingje			
VA-11	Városközponti gyalogos tengely			
VA-12	Orgona utcai alközpont			
VA-13	Szent István út melletti alközpont			
VA-14	Jegenye téri alközpont tanulmányterve			
VA-21	Zöldterületfejlesztési Stratégia elkészítése			
VA-22	Jegenye tér köztérfejlesztési tanulmányterv			
VA-23	Szabadstrandok komfortnövelési tanulmányterv			
VA-24	Vasút melletti zöldek köztérfejlesztési terve			
VA-31	Környezetbarát közterületi tervek a gyűjtőutakra			
VA-32	7-es út parkolás és kerékpárút tanulmányterv			
VA-33	Lakó-pihenő övezet a mellékutcákon			
VA-41	Közösségfejlesztő környezetszépítő pályázatok			
VA-42	Kiskertgondozó kurzusok			
VA-43	Zamárdi legszebb kertje pályázat			
FT-11	Réti földek új szabályozási terve			
FT-12	Szt. István út melletti terület tanulmányterve			
FT-21	Önkorm. intézmények energetikai felmérése			

Jel	Tevékenység	2024-25	2026-27	2028-29
FT-22	Energiatudatos megújítási objektumtervek			
FT-31	Napenergiahasznosítási tanácsadás			
FT-32	Energiatudatos épületfelújítási tájékoztatók			

## 6.7. Finanszírozási lehetőségek

A többszereplős tevékenységekben rendszerint a finanszírozás is megoszlik az érdekelt szereplők között. A tervezett tevékenységekben rendszerint az önkormányzaté a vezető, generáló, vagy kezdeményező, tervező szerep, az alábbi táblázat viszont azt mutatja, hogy a tervezést követő megvalósításban melyik szférá(k)nak kellene a finanszírozás résztvevőjének lennie.

Jel	Tevékenység	Önkormányszat	Pályázat	Befektetők	Tulajdonosok
KT-11	Segítség a lakótelek-kínálat biztosításában				
KT-12	Szolgáltatási igények felmérése, terjesztése				
KT-13	Zamárdi, mint kiváló lakóhely promotálása				
KT-21	Idősen napközi otthonának előkészítése				
TS-11	Kishajókikötő bővítése, e-kikötővé alakítása				
TS-12	Családos vízparti rendezvények gyarapítása				
TS-13	Zamárdi országos turisztikai promóciója				
TS-21	Komfortos személyi szolgáltatások marketingje				
TS-22	Gazdasági szolgáltatások marketingje				
TS-23	Építőipari szolgáltatások marketingje				
VA-11	Városközponti gyalogos tengely				
VA-12	Orgona utcai alközpont				
VA-13	Szent István út melletti alközpont				
VA-14	Jegenye téri alközpont				
VA-21	Zöldterületfejlesztési Stratégia elkészítése				
VA-22	Jegenye tér köztérfejlesztés				
VA-23	Szabadstrandok komfortnövelése				
VA-24	Vasút melletti zöldek köztérfejlesztési				
VA-31	Környezetbarát közterületek a gyűjtőutakon				
VA-32	7-es út parkolás és kerékpárút				

Jel	Tevékenység	Önkormányzat	Pályázat	Befektetők	Tulajdonosok
VA-33	Lakó-pihenő övezet a mellékutcákon				
VA-41	Közösségfejlesztő környezetszépítő pályázatok				
VA-42	Kiskertgondozó kurzusok				
VA-43	Zamárdi legszebb kertje pályázat				
FT-11	Réti földek új szabályozási terve				
FT-12	Szt. István út melletti terület tanulmányterve				
FT-21	Önkorm. intézmények energetikai felmérése				
FT-22	Energiatudatos megújítási objektumtervek				
FT-31	Napenergiahasznosítási tanácsadás				
FT-32	Energiatudatos épületfelújítási tájékoztatók				

## 6.8. A fejlesztések pénzügyi terve

Az önkormányzat rövid távú fejlesztése jelenleg az Orgona téri közterületfejlesztés, ahol rendelkezésre áll a pénzügyi tervvel, ezt egészében kormányzati elosztású uniós forrásokból valósítják meg.

A többi beavatkozás pénzügyi terve azok részletes megoldásainak és ütemezésének ismeretében készíthető el. Az alábbi táblázat az egyes közép- és hosszútávú beavatkozások forrásigényének a nagyságrendjét jelzi, a jóváhagyáskori árszinten becsülve azokat.

Jel	Tevékenység	<10 millió Ft	10-50 millió Ft	50-100 millió Ft	100< millió Ft
KT-11	Segítség a lakótelek-kínálat biztosításában				
KT-12	Szolgáltatási igények felmérése, terjesztése				
KT-13	Zamárdi, mint kiváló lakóhely promotálása				
KT-21	Idősen napközi otthonának előkészítése				
TS-11	Kishajókikötő bővítése, e-kikötővé alakítása				
TS-12	Családos vízparti rendezvények gyarapítása				
TS-13	Zamárdi országos turisztikai promóciója				
TS-21	Komfortos személyi szolgáltatások marketingje				
TS-22	Gazdasági szolgáltatások marketingje				
TS-23	Építőipari szolgáltatások marketingje				
VA-11	Városközponti gyalogos tengely				
VA-12	Orgona utcai alközpont				
VA-13	Szent István út melletti alközpont				

VA-14	Jegenye téri alközpont				
VA-21	Zöldterületfejlesztési Stratégia elkészítése				
VA-22	Jegenye tér köztérfejlesztési tanulmányterv				
VA-23	Szabadstrandok komfortnövelési tanulmányterv				
VA-24	Vasút melletti zöldek köztérfejlesztési terve				
VA-31	Környezetbarát közterületi tervek a gyűjtőutakra				
VA-32	7-es út parkolás és kerékpárút tanulmányterv				
VA-41	Közösségfejlesztő környezetszépítő pályázatok				
VA-42	Kiskertgondozó kurzusok				
VA-43	Zamárdi legszebb kertje pályázat				
FT-11	Réti földek új szabályozási terve				
FT-12	Szt. István út melletti terület tanulmányterve				
FT-21	Önkorm. intézmények energetikai felmérése				
FT-22	Energiatudatos megújítási objektumtervek				
FT-31	Napenergiahasznosítási tanácsadás				
FT-32	Energiatudatos épületfelújítási tájékoztatók				

## Felhasznált szakirodalom, tervi előzmények

Zamárdi Város Településfejlesztési Konceptiója és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – Megalapozó vizsgálat, VÁTI Kft. 2022. június

Zamárdi Város Településfejlesztési Konceptió 2030, VÁTI Kft. 2022. június

Zamárdi Város Településszerkezeti Terve, VÁTI Kft. 2022. június

Zamárdi Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve, VÁTI Kft. 2022. június

Zamárdi Város Településképi Arculati Kézikönyve, VÁTI Kft. 2018. január

Zamárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről

Zamárdi Integrált Városfejlesztési Stratégiája, VitalWater Kreatív Kft, 2023

Zamárdi Város megújított Települési Környezetvédelmi Programja a 2021-2026. közötti időszakra, Balatoni Integrációs Közhasznú Nonprofit Kft., 2021

Helyi Esélyegyenlőségi Program, Bodó Judit, 2023

Zamárdi 67+36 beállásos e-hajó és kishajó kikötő fejlesztése – Telepítési helyszínrajz, Aqua, 2019

## A munka készítői

### **Zamárdi Város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját**

### **Zamárdi Város Önkormányzatának**

megbízásából a

### **DRO Studio Bt.**

készíti

---

#### **A munkát irányította:**

Csákovics Gyula polgármester

#### **A Megbízó illetékes vezetője**

Kétszeri Balázs Beruházási és Városüzemeltetési osztályvezető

#### **Megbízói konzulensek**

Bodó Judit beruházási, pályázati és szociális referens

Ripszám János városi főépítész

#### **Vezető tervező**

Ongjerth Richárd településrendezési vezető tervező, DRO Studio Bt. TT/1 01-3032

#### **Közreműködött**

Konrád Mária DRO Studio Bt.

#### **Konzulens**

Molnár Lehel



DRO Studio Bt. 2023.