

ALSÓÖRS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

ALSÓÖRS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

<i>Alsóörs településfejlesztési koncepciója</i>	1
Alsóörs helye az észak-balatoni régióban	3
1. Alsóörs Önkormányzatának pénzügyi-gazdasági elemzése 1997-2002	3
1.1. Saját bevételek	4
1.2. Kiadások és a költségvetés egyenlege	7
2. A település adottságainak összefoglalása	11
2.1. Regionális kapcsolatok	11
2.2. A település adottságai és a településen zajló folyamatok bemutatása	11
2.3. Alsóörs fejlődését befolyásoló tényezők	14
2.4. Települési SWOT analízis	18
3. Települési jövőképek	20
3.1. A település lehetséges jövőképei	20
4. Meglévő adottságokra alapozó fejlesztési koncepció	24
4.1. A településfejlesztés elvei	24
4.2. A fejlesztési koncepció húzó projektjei	24
4.2.1. Településközpont megújítása - „nyitott, élő-múzeum”	25
4.2.2. Lagúnás kikötő és vitorlás falu – „amilyen még nincs a Balatonon”	25
4.3. Egyéb fejlesztések	26
4.3.1. Arborétum-íjászpálya-műfüves sportpálya	26
4.3.2. Horgásztó-horgászat	26
4.3.3. Kulturális turizmus helyszínei és eseményei: Amfiteátrum, szabadtéri mozi, falumúzeum	26
4.3.4. Borturizmus: pincesor, borkóstolás	26
4.3.5. Lovas turizmus: lovas bázis, túraútvonalak	26
4.3.6. Fitness-welness centrum a yacht kikötőben	27
4.3.7. Vállalkozási terület kijelölése/ munkahely teremtés	27
4.3.8. Lakásépítés	27
4.3.9. Parkok, zöldfelületek, játszóterek	27
4.3.10. Parkolás, parkolóhelyek	27
4.3.11. Parti sétány kialakítása	27
4.3.12. Szőlők védelme, szőlőművelés támogatása	28
4.3.13. Régi pincék megóvása, bortúra útvonal kialakítása	28
4.3.14. Kőbánya, kőfaragás	28
4.3.15. Zajvédelem a 71-es út mentén	28
4.3.16. Szennyvíz átemelők – szivattyúk, csapadékvíz elvezetés megoldása	28
4.3.17. Hiányzó átkötések (utcák) kialakítása, közlekedési rend javítása	28

Melléklet

ALSÓÖRS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A jelen településfejlesztési koncepció az önkormányzat településfejlesztéssel összefüggő elhatározásait, a település fejlesztésének irányait, követelményeit, legfőbb hangsúlyait rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyandó dokumentum, amely alapot jelent a település szerkezeti tervének elkészítéséhez.

Az önkormányzati törvény a településfejlesztést a települési önkormányzatok feladataként határozza meg, s ez az önkormányzatoktól felelősségteljes – a műszaki-gazdasági-humán tevékenységre egyaránt kiterjedő – tervező és szervezőmunkát igényel.

A településfejlesztés összetett feladat a helyi politika jelentős részterülete. Tervezése során figyelembe kell venni a település fizikai-ökológiai adottságait, infrastrukturális ellátottságát, földrajzi-gazdasági helyzetét, környezetét, hagyományait, polgárainak szociális körülményeit, együttműködési készségét és nem utolsósorban a külvilággal kialakított kapcsolatrendszerét.

A településfejlesztési koncepció kidolgozása minden részletre kiterjedő feltáró és egyeztető munkát kíván. Tartalmaznia kell a település hosszú távú fejlesztési elképzeléseit, elkészítése előfeltétele a települési rendezési tervek kidolgozásának, illetve korszerűsítésének.

A településfejlesztési koncepció tervezői hosszú időtávban is gondolkodnak. (Egy település fejlesztésének, működtetésének esetében három időtávot különböztethetünk meg. A hosszú távra tekintő, komplex és operatív tervezői időtávot, az elsősorban választási ciklusokra épülő politikai időtávot és az egészen rövid időszaktól a hosszú távig terjedhető befektetői időtávot.) Ez az időszak túlhalad ugyan a település vezetői számára könnyebben belátható politikai időtávon, de nem jelenti azt, hogy a koncepció nem ad rövid- vagy középtávú fejlesztési javaslatokat. Jelen koncepció – anyagi és technikai korlátok miatt – nem teljes körű. Kevésbé foglalkozik a társadalmi-kulturális-szociális kérdésekkel, nem tér ki az oktatás és a gazdaság strukturális gondjaira, illetve azok lehetséges kezelési módjaira. A helyi ingatlanpiac sajátosságai is csak részletesebb vizsgálatok alapján tárhatók fel. Az anarchikus-spontán ingatlan spekulációkból következő nehezen kezelhető fejlesztői nyomásokkal azonban a helyi közösségnek továbbra is számolni kell.

Jelen településfejlesztési koncepció a korábban készült rendezési terv iránymutatásait is figyelembe vette, de annak fő céljai mára nagymértékben átalakultak. 2000. októberében az Országgyűlés elfogadta a **Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervét és a Balatoni Területrendezési Szabályzatot** (2000. évi CXII. Törvény), amely deklarált célja szerint új fejlesztési korszakot nyit a Balaton térségében. A törvény a jelentős gazdasági potenciált képviselő üdülés és idegenforgalom minőségi fejlesztéséhez szükséges környezeti feltételek megőrzésének és javításának valamint a térség kiegyensúlyozott területi fejlődésének érdekében a lehetséges területhasználati módok szabályait írja elő. A törvény előírásainak betartása és betartatása a kiemelt üdülőkörzetbe tartozó települések önkormányzatainak érdeke és kötelezettsége is egyben. A gyorsan változó globális követelményekhez való igazodás lehetőségei szűkülnek a kisebb városok, települések esetében: a piaci igények és a befektetői szándékok valamint az általános érvényű közösségi érdekek összehangolását segíti elő a konszenzussal elfogadott településfejlesztési koncepció. A koncepció elsődleges célja, hogy biztosítsa Alsóörs település társadalmi-földrajzi-gazdasági adottságainak optimális hasznosítását. Ezen adottságok meghatározásából vezethetők le az elérendő fejlesztési célok, illetve az ezekhez kapcsolódó konkrét fejlesztési lépések, cselekvési programok.

Jelen koncepció tartalmazza a település adottságainak összefoglalását, a településre készített SWOT analízist, valamint a lehetséges jövőkép változatok bemutatását illetve a meglévő adottságokra alapozott fejlesztési irányokat és fejlesztési javaslatokat. A fejlesztési koncepció és az abban foglalt fejlesztési javaslatok segítségül szolgálnak a település számára a potenciális befektetői szándékok megjelenésekor. E koncepció alapján ajánlható az önkormányzat számára egy 6-8 éves településfejlesztési program kidolgozása, illetve annak a helyi és helyben érdekelt szereplőkkel együttműködve történő „tervszerű” megvalósítása.

Az adottságok önmagukban nem határozzák meg a fejlesztés irányát, bár valamiféle keretet adnak annak. A stratégia kialakításában a helyi politikának több-kevesebb mozgástere adódik. Alsóörs esetében a kedvező természeti-gazdasági környezet még nem determinálja a fejlesztési irányokat, a települést irányító testületnek felelőssége van abban, hogy milyen utat választ. A lakosság hosszútávú érdekeinek összehangolása általános cél. A kitűzött stratégia kommunikációja, az emberek meggyőzése kiemelt fontosságú a helyi vezetés számára.



Alsóörs helye az észak-balatoni régióban

Alsóörs a Balaton északi partján elhelyezkedő község, lakosainak száma 2001. január 1-jén 1367 fő volt. Alsóörs - Magyarországon szokatlan módon - több város vonzáskörzetének metszéspontjába tartozik. A három város: Veszprém, Balatonalmádi és Balatonfüred közül Alsóörs életére a megyeszékhely gyakorolja a legnagyobb hatást. Veszprém központja Alsóörstől menetrendszerű autóbuszszal mindössze 25 perc, személygépkocsival negyedóra alatt elérhető. A másik két város távolsága körülbelül ugyanennyi, ám ezek gazdasági-közigazgatási szempontból kisebb jelentőségűek, gazdaságuk az üdülturizmusra épül. Alsóörs lakosságának jelentős része ingázik nap mint nap ezekbe a városokba, sőt az utóbbi években már az a jelenség is tapasztalható, hogy veszprémi állandó lakosok költöznek ki Alsóörsre, így a község fokozatosan Veszprém egyik elővárosává is válik, túllépve az eddigi homogén üdülotelepi szerepkörön. Emiatt az üdültulajdonosok és a helyi lakosság érdekei több ponton ellenkeznek egymással. Mivel a beköltözők illetve a helyiek jelentős része elsősorban Veszprém és a környező két másik város nyújtotta szolgáltatásokat veszi igénybe, és kenyerét is ott (esetleg Fűzfőgyártelepen) keresi, Alsóörs szolgáltatásaira kevésbé tart igényt, valamint kevésbé érdekelt a turizmusból származó bevételek növelésében. Így a forgalom növekedésével egyre markánsabban jelenik meg az igény, hogy a turizmus által intenzíven használt területek a vasút és a tópart közé kerüljenek, a település többi része pedig részben mentesüljön a terhelés alól. Alsóörs különleges adottsága, hogy a Balaton-parti sávban rendelkezésre állnak szabad területek, de tudni való, hogy ezek hasznosítására csak korlátozott lehetőségeket biztosít a Balaton törvény, másfelől a helyi közösség is abban érdekelt, hogy ezek hasznosítása a jelen fejlesztési koncepcióban jóváhagyottak szerint valósuljon meg. A Balaton törvény (2000. évi CXII. Törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról) ugyanis nem teszi lehetővé a tó területének feltöltését, a part beépítését, valamint a még meglévő nádasok kivágását vagy területük intenzív hasznosítását (ld. a törvény 16., 19., 20. és 38. §-át).

A település vasúttól északra fekvő részein a területi terjeszkedés fizikai korlátokba ütközik. A Balaton északi partján jelenleg még meglévő beépítetlen sávok megtartását szintén a törvény írja elő (23-26. §), de ez a településeknek is elemi érdeke. Alsóörs körzetében, mint a Balaton északi partjának ezen a részén mindenütt, eltűntek a korábban egybefüggő erdőségek, csak a falutól északra a Csere-hegy felső részén, a kilátó közelében találunk összefüggő erdőfoltot. A községtől keletre és nyugatra nagyrészt szőlőkultúrák vannak. Nyugati irányban Alsóörs már szinte összenőtt Lovas községgel, de igen közel fekszik Felsőörs és Palóznak is. A területhiány miatt mennyiségi fejlesztések csak igen korlátozottan képzelhetők el, jóval inkább minőségi fejlesztésekről lehet szó, melynek folytán magasabb fizetőképességű turisták csábíthatók a térségbe. Ehhez azonban az érintett települések nagyobb összefogása lenne kívánatos, egységes idegenforgalmi kínálat kialakítása érdekében, mely összefogásnak ma még a kezdetei sem igen látszanak.

Alsóörs az országos átlaghoz képest gazdag településnek számít. Ez azt jelenti, hogy a fejlesztéshez szükséges erőforrások többé-kevésbé rendelkezésre állnak, másrészt a község – megfelelő ellátottsága miatt – nagy volumenű infrastrukturális fejlesztések nélkül is megfelelő nivójú lakóhely és vonzó üdülőhely is maradhat.

1. ALSÓÖRS ÖNKORMÁNYZATÁNAK PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI ELEMZÉSE 1997-2002

A fenti tudnivalók ismeretében vizsgáljuk meg Alsóörs község Önkormányzata gazdasági és pénzügyi helyzetét. A felvett adatok alapjául az Önkormányzat 1997-2001-es költségvetési beszámolóit, valamint a 2002. évi költségvetés tervezetét szolgáljuk. Forrásként szolgált még ezen kívül az önkormányzat által szolgáltatott helyi adózással kapcsolatos adatok, a település demográfiai statisztikái, továbbá a pályázatok összesítő íve és az ingatlan nyilvántartás. A konkrét pénzügyi adatokat a csatolt EXCEL táblázatokban összesítettük, melyekben az éven belüli megoszlások és az évről évre történő változások is nyomon követhetők.

A táblázatokban az adatok nominálértéken szerepelnek, tehát az infláció miatti növekedést is tartalmazzák. A reáladatokat az inflációs adatok ismeretében könnyen kiszámíthatók, az inflációs trendektől jelentősen eltérő növekedéseket, illetve a csökkenéseket a szöveges rész leírásai jelzik.

1997 és 2001 közötti inflációs adatok az alábbiak:

	Fogyasztói árindex (CPI) az előző évhez képest (%)
1998	14.3
1999	10.0
2000	9.8
2001	9.2
Átlag	10,66

Forrás: Magyarország középtávú gazdaságpolitikai programja

1.1 Saját bevételek

A). HELYI ADÓK

MELLÉKLET: 1. ÉS 2. TÁBLA

Alsóörs bevételei között a helyi adóbevételek nem képviselnek nagy súlyt. A vizsgált időszakban arányuk 11-15% körül mozgott az összes bevételhez viszonyítva. Nominális összegük is viszonylag alacsony volt, ugyanakkor a növekedés igen dinamikus, végig az inflációt meghaladó mértékű. Az adónemek közül mindegyikre igaz ez, de közülük is kiemelten növekedett a telekadó, melynek bevételi összege 1999. kivételével évről évre megduplázódott. 2001-2002-ben a vendégéjszakák után fizetendő idegenforgalmi adó /napidíj/ összege ehhez hasonló emelkedést mutat.

A dinamikus növekedésnek elvben három oka lehetséges: /1/ az adókulcsok növekedése, /2/ az adóalap bővülése, /3/ az adónemek közötti átstrukturálódás.

A 2. táblában bemutatjuk a helyi adókulcsokkal kapcsolatos adatokat. A táblázatok alapján látszik, hogy az adókulcsok növekedése a vizsgált időszakban összességében mintegy 4%-kal meghaladta az inflációt. 1999-ben és 2000-ben kiugróan magas adóemeléseket hajtottak végre, miközben a többi évben vagy egyáltalán nem emeltek, vagy csak az infláció alatti mértékben. A jobb áttekinthetőség kedvéért az adókulcsok növekedésének összefoglaló adatai mellé az adóbevétel átlagos növekedését is beillesztettük, így a változások jól nyomon követhetők és összehasonlíthatók. Az 1. tábla középső táblázatából az adónemek közötti átstrukturálódás is jól látszik. Jelentős változás 2001-ig nem történt, 2002-ben azonban a napidíjból származó bevétel súlyának jelentős növekedését várják, miközben az adómérték alig növekszik. Az adóbevétel növekedését tehát elsősorban az adóalap növekedése okozza, amely Alsóörs gazdasági fellendülésével, illetve az adóbeszedési hatékonyság javulásával magyarázható.

Az adónemek közötti megoszlást tovább vizsgálva jól láthatóvá válik az idegenforgalom Alsóörs életében betöltött túlsúlya. A napidíjból származó bevétel végig legalább a kétszerese az iparüzési adóbevételnek. Ha a nyaralók után fizetendő idegenforgalmi adót is hozzászámítjuk ehhez, akkor az ágazatból származó adó az összes helyi adó bevétel 60%-át teszi ki. Sejtethető, hogy a helyi ipari tevékenység jelentős része is a turizmust szolgálja. Összességében a településen mind az ipari, mind a mezőgazdasági ágazat jelentősége csekély, az idegenforgalommal kapcsolatban nem álló gazdasági tevékenységek köre még csekélyebb. Ne feledjük viszont, hogy a helyi lakosság egy jelentős része nem az idegenforgalomból él, munkahelye nem is Alsóörsön van.

B). ÁTENGEDETT ADÓK ÉS ÖSSZES ADÓBEVÉTEL

MELLÉKLET: 3. TÁBLA

Az összes adóból származó bevételt vizsgálva következtethetünk Alsóörs lakosságának jövedelmi viszonyaira. Az SZJA helyben maradó részeként (5%) 2001-ben megjelenő nem egészen 6,3 millió Ft rendkívül alacsonynak számít, ha a település 893 fős aktív lakosságát vesszük alapul. Alsóörs lakosságának látszólag rossz jövedelmi helyzetét bizonyítja az is, hogy a község rendszeresen részesül jövedelem-kiegyenlítő SZJA visszaosztásban. Ehhez azonban az is hozzájárulhat, hogy a településen sok turistákat kiszolgáló kisvállalkozás működik, melyek adózása nem átlátható, nem kontrollálható. Alsóörs adóerő képessége a fentiek alapján kifejezetten rossz.

Az átengedett adóból származó bevételek a relatíve alacsony volumen mellett azonban igen gyorsan növekszenek. A 2000-ben bekövetkezett hirtelen ugrás után az SZJA és a gépjárműadó összege az összes adóbevételnek 40%-át teszi ki, a 2002-es tervekben már fele-fele arányban szerepelnek. Az igazán jelentős növekedés – pontosan a gyöngye adóerő képesség miatt – a normatívan visszaosztott részben jelenik meg. A normatíva kétszer is: 2000-ben és 2002-ben is megduplázódott, s ebben a növekedésben nem csak automatizmusoknak, hanem diszkrecionális döntéseknek is közre kellett játszaniuk.

Az összes bevételben az adók változó arányt képviselnek. Időbeli trend nem mutatható ki. Az adóbevételek a költségvetésben biztos forrást jelentenek, miközben a céltámogatások és a felhalmozási oldalon megjelenő pályázati bevételek időben erősen fluktuálnak, ezek okozzák az adóbevétel arányának ingadozását.

Az üdülönépességre illetve az üdülőterületekre és az üdülőterületek kommunális szolgáltatásaira kivetett adóval jelentős mértékben lehet segíteni a fejlesztési koncepció, vagyis a helyi településpolitika céljait. Hasonló módszerekkel lehetséges ösztönözni a helyi vállalkozók telephely választását, profiljának kialakítását is. Lehetőség van egyes

- elhanyagolt telkek
- túlépített telkek
- rendezetlen telkek

diszkriminatív, vagy támogató adóztatására.

C). MŰKÖDÉSI ÉS FELHALMOZÁSI BEVÉTELEK

MELLÉKLET: 4. TÁBLA

Az adók vizsgálata után át kell tekinteni a többi működési bevételt. Az adók mellett itt a nagyobb részarányt az intézményi működési bevételek képviselik. A 4. táblában az ebben megjelenő legfaj súlyosabb tételeket külön is bemutatjuk.

A bérleti és használatbavételi díjakból származó bevétel megközelíti az átengedett adókét. Átlagos településeken ez egyáltalán nem jellemző. Az Önkormányzat adatközlése szerint a Balaton partján elterülő terület egy jelentős része a település tulajdonába került. Korábban voltak vitás kérdések Felsőörs és Lovas önkormányzatával, melyek a közös Tanács megszűnésekor léptek fel. Ma a két másik település nem rendelkezik tóparti területekkel, a vitás kérdéseket tisztázták. Főszezonban ezek a tóparthoz közeli területek és épületek igen magas áron is kiadhatók.

A strand bevételei a költségvetésben stabil 5%-ot jelentenek, a strand azonban kiadási oldalon magas költségeket okoz /5. tábla/. Egyenlege így is pozitív, évente 20 milliós nyereséget jelent a községnek. A képet tovább árnyalja, hogy a strand a felhalmozási oldalon is megjelenik. Az ide tervezett beruházásokat jelentős részben pályázati forrásból finanszírozzák, de a szükséges önrészt – mint felhalmozási kiadást – részben a működési bevételekből keresztfinanszírozzák.

A költségvetési támogatások részaránya – mint már jeleztük – időben ingadozik. A két szélsőérték nulla (1997-98-ban) és 134 millió Ft (2001-ben). A normatív – népességszámhoz és kötelező feladathoz kötött – támogatás értéke időben – nominálértéken számítva – lényegében nem változik. A céltámogatások értéke ezzel szemben óriási kilengésekkel mozog. Nagyobb fejlesztési programok megindulása esetén az összeg megugrik, majd befejeztükkel újra lecsökken. Jelenleg az iskolaprogram és a csatornaépítés folyik céltámogatásból. Az utóbbi program évek óta tart, itt a finanszírozásban felhalmozási célú pénzeszköz átvétel is megjelenik. A jövedelem-pótló támogatás, mely külön tételt képez a költségvetésben, Alsóörsön nem jelentős. Az 1-1,5 milliós tétel azt jelzi, hogy a munkanélküliek száma a településen alacsony. Ez a gyenge adóerő képességgel összevetve arra utal, hogy vagy nagyon alacsony a helyiek átlagjövedelme, vagy pedig a lakosság körében valóban jellemző a jövedelem eltitkolása és az adózás elkerülése.

A **felhalmozási** bevételek között a tárgyi eszközök értékesítéséből, privatizációjából jövő bevételek tízmilliós tételt jelentenek évről évre. Ez néhány ingatlan vagy földterület adásvételét tartalmazza. Az értékesíthető tárgyi eszközök száma nyilvánvalóan korlátozott. A forgalomképes ingatlanok száma belterületen 20 db, összesen 5100 m²-nyi területen. Az ingatlanok területileg felaprózottan helyezkednek el, nagyobb egybefüggő belterületi

terület nincs is. A fentiekén túl a község külterületén összesen 4 ingatlannal (nádas, szántó, gyep, kert) rendelkezik.

Korlátozottan forgalomképesek a következő ingatlanok:

- Temető
- Sporttelep
- Kultúrház
- Polgármesteri hivatal épületei
- Orvosi rendelő
- Vízisport-telep
- Kemping

Ezek közül több – a forgalomképesekkel ellentétben – nagy értéket képvisel. Értékesítésük azonban csak akkor lehetséges, ha kiváltásukat valamilyen módon megoldják. A régi sporttelep kiváltása, és az ingatlan hasznosítása jelenleg folyamatban van.

A felhalmozási célú pénzeszköz átvétel sorban kizárólag fejlesztési projektek finanszírozáshoz átvett pénzeszközök szerepelnek. Az elmúlt évek beruházásai az alábbi táblázatban láthatók, a 10 millió Ft alattiak azonban nem szerepelnek.

A projekt megnevezése	A beruházás éve	Az átvett pénzeszköz összege
Iskola céltámogatás	2001	40 000 000
Faluközpont	2001	20 000 000
Strand pályázat	1999, 2001	21 000 000
Csatorna	1999, 2000, 2001	95 278 000 *
Kerékpárút	2000	22 725 000
Keleti terület vízellátása	1998, 1999, 2000	90 905 000

* További 92 681 000 Ft céltámogatásként átvéve

A 4. táblából (melléklet) látszik, hogy a felhalmozási pénzeszköz átvétel időben szintén meglehetősen ingadozik. Tartalmilag a céltámogatásokhoz hasonlít, azonban itt a forrás nem a központi költségvetésből érkezik, hanem valamilyen más alapból. A két sort együtt célszerű figyelni. 2001-ben a két tétel a teljes helyi költségvetés 1/3 -ad részét tették ki, ez kiugró érték. 2002-ben arányában és összességében tekintve is csökkenés kezdődik. A jelenleg folyamatban lévő beruházási projektek lezárulta után az Önkormányzat újabb beruházásokhoz nem lenne képes biztosítani a saját forrást. Alsóörsnek már a jelenleg futó projektek finanszírozásához is 60 millió Ft hitelt kellett felvennie. Ez az összeg nem jelenti Alsóörs nagymértékű eladósodását, elvben további hitelfelvétel is lehetséges volna. Egy újabb hitel visszafizetése azonban már időben elhúzódna. Elemzésünk első fejezetében foglaltak szerint további jelentős közműves beruházásokra ma nincs is igazán szükség. Az önkormányzatnak a jövőben nem is a saját nagyberuházásokra kellene koncentrálnia, hanem a magán beruházásokat ösztönző szabályozási környezet kialakítására!

Végezetül áttekintjük a jelenleg megvalósítás alatt álló pályázati forrásból finanszírozott beruházási programokat. Ebben a táblázatban valamennyi beruházás szerepel, amelyet állami forrásból finanszíroznak: tehát a céltámogatások és felhalmozási célú pénzeszköz átvételek egy része is.

Megnevezés	Finanszírozás	Összeg
Iskola felújítás	BM, Veszprém m. TFT.	121 254 000
Csatorna építés	KAC, VICE, Balatoni Fejl. T.	145 715 000
Strand felújítás	Széchenyi terv	40 937 000
Művelődési ház korszerűsítés	Közműv. Fejl. Tám., NKÖM	1 700 000
Református templom felújítás	GM–NKÖM–Balatoni Fejl. T.	elutasítva (kétszer)
Bérlakások építése	GM	elutasítva (egyszer)
Nyárbúcsúztató	Széchenyi terv	1 650 000

Információs táblarendszerek	Regionális Fejl. Tanács	1 836 000
Zöldterületek felújítása /Templom u./	PHARE	1 500 000
Zöldfelületek /községközp., Endrődi park/ építése	Széchenyi terv	15 000 000
Bányászati tájrendezés	KVM	42 662 296
Csapadékvíz elvezetés, gyűjtőutak építése	Balatoni Fejlesztési Tanács	7 500 000
Összesen (2001-2002)	-	379 754 296

1.2. Kiadások és a költségvetés egyenlege

A). MŰKÖDÉSI ÉS FELHALMOZÁSI KIADÁSOK

MELLÉKLET: 5. TÁBLA

A működési oldalon az 1997-2002-ig tartó időszakban különösebb változást nem tapasztalunk. Az egyes tételek egymáshoz képesti aránya jelentősen nem változott, az összeg az inflációnak megfelelően növekedett. A személyi és dologi kiadások között nagyrészt a kötelező feladatok költségei vannak. A Törökház, a művelődési ház, a sportcsarnok, a Tourinform iroda és a strand üzemeltetése azonban fakultatív feladat. 2001-ben a fakultatív feladatok költsége az összes működési kiadás 11%-át tette ki.

A működési célú pénzeszköz átadás sorban főképpen társadalmi szervezeteknek, egyházaknak, alapítványoknak és helyi vállalkozásoknak fizetett támogatások jelennek meg. Évente 3-5 millió forintos kiadást jelent a szomszédos községeknek: Lovasnak és Felsőörsnek a vagyonfelosztás miatt fizetendő összeg.

Külön sorban szerepel a szociálpolitika. 2000-től kezdve az erre a célra fordított összeg nominálisan is csökken. Egy lakosra éves szinten átlagosan 5780 Ft jut. Ebből látszik, hogy a szociálpolitikára fordított 7-8 millió forint nem sok. Ennek az összegnek majdnem 90%-át segélyezésre fordítják. A rendszeres segélyek közötti legnagyobb tétel a gyermekvédelmi támogatás volt (1,76 millió Ft 2000-ben). A munkanélküliek jövedelemplóttó támogatása ugyanebben az évben 790 000 Ft-ot tett ki.

A felhalmozási kiadásokat tekintve sokkal dinamikusabb növekedést tapasztalunk. 1997-et és 2002-t összehasonlítva több mint tízszeres növekedésnek lehetünk szemtanúi. Visszaesést csak a 2000-es év jelentett. A felhalmozási kiadások túlnyomó részét intézményi beruházásokra, ezen belül nagyrészt építkezésekre fordították. Az előző táblázatokban bemutattuk a beruházásokhoz átvett pénzeszközöket, alább a kiadások következnek. A két táblázat számai közötti különbséget egyrészt a programok 2002-re csúszása, másrészt az igénybe vett saját forrás okozza, mely vagyon-értékesítésből, illetve a működési bevételek átcsoportosításából ered. A táblázatban csak a nagyobb beruházásokat (10 millió Ft fölött) szerepeltetjük. 2001-ről csak a tervadatok állnak rendelkezésünkre, így ezeket külön mutatjuk be.

Megnevezés	Év	Összeg
Keleti terület vízellátása	2000, 1999, 1998	115 198 000
Útépítés /Szt. István, Alkotmány u./	2000, 1999	38 069 000
Strand beruházás	1999, 1998	66 979 000
Parképítés /három helyszínen/	1999, 1998	64 754 000
Csatorna /Akácfa utca/	1999	109 907 000
2001-es programok		
Szennyvíz	2001	160 000 000
Útépítés, csapadékvíz-elvezetés	2001	150 000 000
Iskolaépítés	2001	80 000 000
Strand beruházás	2001	30 000 000
Faluközpont	2001	75 000 000
Útépítés /Templom, May u./	2001	21 000 000
Kerékpárút	2001	21 350 000

(A 2000-es évben több nagyberuházás is meghiúsult forráshiány miatt. Ezek a beruházások időben elcsúsztak, és a 2001 - 2002. évi tervekben szerepelnek. Ezekben az években a megvalósításukhoz szükséges külső források - pályázati pénzek, hitel - már rendelkezésre álltak, illetve állnak [ld. első két táblázatot].)

B). KIADÁSOK ÉS BEVÉTELEK

MELLÉKLET: 6. TÁBLA

Alsóörs költségvetésének kiadási oldala a bevételek növekedésével párhuzamosan bővült. A vizsgált évek alatt a kiadások és a bevételek majdnem egyensúlyban voltak. Ez az állítás azonban csak összességében igaz, az egyes években jelentősebb, 15-20% körüli eltérések is előfordultak. Ez a fajta ingadozás azonban természetes.

Érdekesebb ennél a korábban már jelzett tény, hogy a felhalmozási kiadások rendre meghaladják a felhalmozási bevételeket, miközben a működési oldalon fordított a helyzet. A folyamat tendenciózus. 1997-2001 átlagában a felhalmozási kiadás 1,6-szerese volt a felhalmozási bevételnek, miközben a működési kiadás 31%-kal elmaradt a bevételtől. (Ezeknek az adatoknak a számításánál a céltámogatásokat felhalmozási oldalon vettük figyelembe. Noha formailag nem oda tartoznak, tartalmuk alapján ott a helyük.)

A keresztfinanszírozás e formája az önkormányzatok gazdálkodásában általánosan elfogadott. A téma szakirodalma „arany szabályként” emlegeti azt a tételt, miszerint felhalmozási bevételeket működési célra fordítani nem szabad. Fordítva viszont a helyzet teljesen elfogadott. Ha a helyi és központi adókból, illetve más működési bevételekből beruházásokra jut pénz, az a település önállóságát, hosszú távú gazdasági stabilitását bizonyítja. Minél több működési bevételt emészt fel a település üzemeltetése, az önkormányzat annál kiszolgáltatottabbá válik a pályázati forrásoknak, illetve annál inkább rászorul vagyonának felélésére, ha fejleszteni akar.

A megfelelő ítéletalkotáshoz tudni kell azt is, hogy a kötelező feladatok milyen színvonalon teljesülnek. A költségvetésből erre nem következtethetünk, de a koncepciónak nem is célja ilyen következtetések levonása. Az 5. tábla adatai között külön szerepelnek a községgazdálkodás, illetve az iskola, óvoda, és a polgármesteri hivatal kiadásai. Ez a két tétel majdnem pontosan lefedi a kötelező feladatok körét.

A költségvetés egyensúlyának értékelését a fakultatív feladatok áttekintésével lehetne lezárni. Tudni kellene, hogy a vállalt fakultatív feladatok mennyiben felelnek meg a lakosság elvárásainak, valamint milyen más feladatok ellátására volna közigeny. Ám ennek eldöntése egy fejlesztési koncepció elkészítése során nem lehet feladat.

MÉRLEG

Alsóörs Önkormányzatának mérlegképe az állami szervezetekre jellemző: magas befektetett eszközállománnyal szemben magas saját tőke áll, alacsony érték jellemzi a forgóeszközöket és a kötelezettségeket. Az Önkormányzat tehát relatíve nagy illikvid (forgalomképtelen) vagyonnal rendelkezik. Ennek értéke 2001-ben 400 millió Ft-on felüli összeg volt, de ebben olyan vagyonelemek is szerepelnek, melyet az Önkormányzat csak hasznosít, de nem birtokol. Alsóörs vagyona 2001-ig két ízben is jelentősen növekedett. 1997-hez képest a 2001-es Mérleg főösszeg 4,5-szer nagyobb. A növekedés elsősorban – bár nem kizárólagosan – az üzemeltetésre átadott vagyon növekedéséből származik.

A folyó tételeknél (forgóeszközök és kötelezettségek) az eszköz oldalon mutatkozik többlet. Alsóörs likviditása eszerint kedvező, az eladósodottság mértéke nem jelentős. A likvid pénzeszközök állománya is megfelelő, az Önkormányzat pénzügyi helyzete stabil. A rendelkezésünkre álló adatok alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat megfelelően gazdálkodik vagyonával. Eszköz oldalon a lekötetlen, szabad pénzállomány szintje kedvező: sem túlságosan alacsony, sem fölöslegesen magas. Forrás oldalon a kötelezettség állomány alacsony volta mégis túlságosan konzervatív gazdálkodásra enged következtetni. Az elvi lehetőség meglenne arra, hogy az Önkormányzat további hiteleket vegyen fel annak érdekében, hogy a napirenden lévő fejlesztések felgyorsuljanak.

KÖVETKEZTETÉSEK

Alsóörs gazdálkodásának vizsgálatából két alapvető tanulságot vonhatunk le.

Alsóörs pénzügyi forrásokban gazdag település, területi erőforrásai azonban erősen korlátozottak. Az ugrásszerűen bővülő költségvetést ezért eddig nem tudták úgy hasznosítani, hogy az a település gazdasági erejét javítsa. A rendelkezésre álló forrásokból inkább a lakosság életminőségét közvetlenül javító infrastrukturális beruházásokat hajtottak végre. Ezek a beruházások már a végükhöz közelednek, további hasonló építkezésekre igazából nincs szükség.

A turizmus szerepe Alsóörs gazdaságában szinte kizárólagos, de a helyi lakosság mégsem tudja kihasználni az ebben rejlő lehetőségeket. Alsóörs nem rendelkezik olyan turisztikai kínálattal (szállás, vendéglátás, szórakoztató létesítmények, rendezvények) amely a többi Balaton-parti településtől megkülönböztetné. A turizmus területhasznosítása extenzív: sok területet használ, miközben kevés jövedelmet termel. A rendelkezésre álló forrásokat a jövőben a turisztikai kínálat minőségének fejlesztésére kellene fordítani, jövedelmezőbb területhasznosítással egyidejűleg. A turisztikai tevékenységet kisebb területen, kevesebb látogatóval, magasabb bevétel mellett kell végezni. A balatoni idegenforgalom általános hanyatlása Alsóörs számára is veszélyeket hordoz. Tudomásul kell venni, hogy az ágazati dekonjunktúra nem csupán és nem elsősorban a tó vízszintjének csökkenésével függ össze. Az ágazaton belüli konkurencia óriási mértékben kiéleződött, a területi és kínálati sokszínűség gyors változása és növekedése a változatlanul maradó turisztikai termék-kínálatot óhatatlanul degradálja. A magas minőségű szolgáltatás-kínálat szükségességét ez a tendencia egyértelműen igazolja. Alsóörsnek megvan a lehetősége az előre menekülésre, és ennek a lehetőségnek a kihasználása a helyi politika felelőssége. A Balaton-parti idegenforgalom alapvető problémája, hogy az ár/érték arány rossz. A választás elkerülhetetlen: olcsón középezt, vagy drágán jót akarunk kínálni. Mivel Alsóörsön területhiány miatt a tömegturizmus lehetőségei korlátozottak, csak „a drágán jót és keveseknek” alternatíva járható.

Amennyiben önkormányzati területen nagyobb beruházás kezdődne (pl. camping), nagyobb volumenű hitel is felvehető lenne. Erre már csak azért is lehetőség van, mert Alsóörsön nincs felhalmozódva nagyobb beruházási késsedelem, vagyis egy kiemelt nagyberuházás megvalósítása esetén a hitel visszafizetése alatti takarékoskodás valószínűleg nem okozna jelentős feszültséget. A faluközpont építéséhez 2002-ben felveendő 60 millió Ft-os kölcsön után néhány év „szünet” beiktatása indokolt lehet, amennyiben egy valóban nagy összegű hitel felvételéről határoznak. Ebben az esetben a kisebb beruházásokat lehetőség szerint el kell halasztani.

A költségvetést vizsgálva egyértelműen kiderült, hogy Alsóörs a jelenlegi gazdálkodási elveit megtartva a jövőben nem fog pénzügyi problémákkal küzdeni. A település turizmushoz való viszonyának ártértékelése nélkül azonban a következő hátrányokkal kell számolni:

- Elviselhetetlen forgalom kialakulása a nyári időszakban
- Alacsony turisztikai termelékenység nagy területhasználat mellett
- Veszprém agglomerációjává, üdülőtelepévé válás erősödése
- Kevés szolgáltatás a településen belül
- Kültérületek túlzott és nem megfelelően történő beépülése, természeti értékek degradálódása.

A kérdés tehát annak eldöntése lesz, hogy a jövőben a lakosság életkörülményeit javító beruházásoknak enged-e teret, vagy pedig a jövedelmet termelő turizmus ágazat infrastrukturális feltételeinek javításába és a magánberuházásokat orientáló és ösztönző szabályozás kialakításába fektet be az önkormányzat. Ha a másodikat választja, hosszú távra tervez. Ekkor Alsóörsön új munkahelyek teremthetők, így a község jobb pozíciót tölthet be a Veszprém–Balatonalmádi–Balatonfüred háromszögben. A cél tehát az, hogy Alsóörs a két Balaton-parti város között attraktív kínálattal bír, csendesebb, de infrastrukturálisan hasonlóan ellátott üdülőhellyé váljon. Így fizetőképesebb turisztikai kereslet csábítható a településre. Ezzel összefüggésben Alsóörsnek elemi érdeke lenne a 71-es főút forgalomcsillapítása, valamint a fővárossal meglévő vasúti és közúti kapcsolat javítása.

A fent említett veszélyek már rövidtávon is hátrányosan érintik a települést. Az új településfejlesztési koncepció megvalósítását lehetőség szerint időben el kell kezdeni. Azt azonban alapos pénzügyi tervezésnek, ütemezésnek, valamint lakossági egyeztetésnek és elfogadtatásnak kell megelőznie. A végrehajtás előtt fel kell vázolni a település átfogó stratégiáját; el kell dönteni, hogy a település milyen módon kíván részt venni az észak-balatoni munkamegosztásban. Az egyes beavatkozásokat csak a stratégiának megfelelően lehet kezdeményezni.

A fejlesztésekkel kapcsolatban sem a hosszas halogatás, sem a túlzott sietség nem indokolt. Alsóörs ma abban a szerencsés helyzetben van, hogy hosszú távon tud előre tervezni, rövid távú gazdasági kényszer nem determinálja működését.



2. A TELEPÜLÉS ADOTTSÁGAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

2.1 Regionális kapcsolatok

Alsóörs a Balaton északi partján elhelyezkedő község, Veszprém, Balatonalmádi és Balatonfüred vonzáskörzetének metszéspontjában. Tágabb régiós összefüggésben a Székesfehérvár – Budapest, illetve a Veszprém – Győr városok közötti elhelyezkedésből következő lehetőségek sem közömbösek. A nagy régiós központok 1 –1,5 órás izokrómján belül fekvő Alsóörs hosszú távú fejlesztési koncepciójába olyan nagyszabású turisztikai fejlesztések illeszthetők, melyek megvalósulásuk esetén megfelelő piacra számíthatnak e tágabb régiós összefüggésben. Alsóörs életére a megyeszékhely gyakorolja a legnagyobb hatást. Veszprém központja Alsóörstől menetrendszerű autóbuszal 25 perc, személygépkocsival negyed óra alatt elérhető. A másik két Balaton-parti város távolsága körülbelül ugyanennyi, ám ezek gazdasági-közigazgatási jelentősége kisebb, gazdaságuk elsősorban – Alsóörshöz hasonlóan – az üdülőturizmusra épül

ÁBRA - TÉRKÉP

A település legfontosabb kapcsolatát a Balaton északi partján haladó 71-es út biztosítja. Ez köti össze a települést a balatonaligai csomóponton át az M7-es autópályával, illetve nyugati irányban a Balaton északi partján fekvő településekkel. A 71-es út mentén keleti irányban a szomszédos település Balatonalmádi, nyugati irányban pedig Palóznak. Kiemelten fontos kapcsolat a település számára az északi irányban alsóbbrendű, de jó minőségű úton megközelíthető megyeszékhely, Veszprém. Veszprémből a 82-es út vezet tovább Győrbe.

A vasúti összeköttetés Budapestről nem megfelelő: lassú, ritka és megbízhatatlan. A térségnek egyáltalán nincsen IC járata. Győr – Ausztria és az EU - felől gyakorlatilag képtelenség vonattal eljutni a Balatonhoz. Hosszabb távon kezdeményezni kellene a megszüntetett Veszprém-Alsóörs vonal újjáépítését.

2.2 A település adottságai és a településen zajló folyamatok bemutatása

Települési adottságok

A legutóbbi ötven év jelentősen átformálta a Balaton környéki települések – közöttük Alsóörs – arculatát. Az 1951-ben és az 1884-ben készült légi felvételeket összehasonlítva látszik, hogy Alsóörs belterületének mérete kb. háromszorosára nőtt. Az 1960-as évektől megindult üdülőépítési láz bekebelezte Alsóörs Balatonra néző domboldalát. A 2000-ben készített felvételen látszik, hogy ekkorra már az Alsó-hegyi szőlőterület nyaralóterületté válása is lezajlott, a beépítés intenzitása elsősorban a külterületi (!) részen jelentősen megnőtt.

Alsóörs látványának egyediségét domboldali fekvése adja. Az erős rálátás kiemeli a gyengén szabályozott, rossz beépítés hátrányos következményeit. A kilátási lehetőséget „kizsákmányoló” heterogén beépítés (bel- és külterületi részekben egyaránt) tönkretette a rálátást, a község látványát a part felől. Az eredeti táj és tájkép eltűnése, a tervezetlen településszerkezet létrejötte, a hirtelen növekedés fő vesztesége. Tovább növeli a problémát, hogy főleg a külterületen, az építkezések többsége engedély nélküli, vagy „állandósított”. Ezek az egységes szabályozás nélkül létrejött épületek nemcsak heterogénná tették a széles domboldalon fekvő település látványát, hanem utólagos közművesítési igényt is támasztottak, ezzel tovább rontva a „környezet” esélyeit, mivel a közmű hálózat megléte újabb építési nyomást indukál a területen.

A község ősi magja az *ó-falu*. A régi, kanyargós úthálózattal, a domborzati adottságokhoz idomuló telekstruktúrával és jellegzetes helyi építőanyag (vöröskő, nád) használattal jellemezhető ó-falu meglévő értékei Alsóörs egyedi hangulatának legfontosabb alkotóelemei. A lakófunkció és üdülőfunkció keveredése

visszafordíthatatlan folyamat. Az úthálózat, utcakép és a fennmaradt eredeti épületállomány megóvása az ó-faluban egyedi szabályozást igényel.

Az ó-falu és a vasút közötti – főleg az 1960-as évektől beépített – településrészek szerkezetére a tervezett, szűk és monoton merőleges utcahálózat, a rendezettség a jellemző. Ez az utcaszövet tölti meg Alsóörs belterületét, leszámítva az ó-falusi és a zártkerti külterületekből belterületbe vont volt szőlőskerti részeket.

A vízparttal párhuzamosan futó vasút és 71-es út elvágja a tőle északra fekvő településrészt a *parti sávtól*. A parti sáv és a községrész településszerkezete között nincs kapcsolat az átjárási pontokon kívül. A vízparti területsáv kis része beépített, az itt található úthálózat csak az egyes létesítmények megközelítését szolgálja. A beépítetlen part-menti belterületek ritka adottságnak számítanak a Balaton partján. A befektetői, ingatlanfejlesztői nyomás ezekre a nagy értékű területekre irányul. Ami itt történik a közeljövőben, hosszú távon határozza meg a község pozícióját.

A megmaradt *külterületnek* a volt zártkerttől és a belterülettől északra fekvő részén található 220-230 ha erdőt a Balaton törvény természeti területté javasolja minősíteni. A külterület másik részének, a volt szőlőhegynek és zártkerti részeknek, a felaprózódása és beépítése visszafordíthatatlanná vált. Jelenleg a szőlőhegy egy negyedén található jól-rosszul művelt szőlő. Az épületsűrűség magasan felülmúlja a tényleges falusi külterületi szükségletet. Elővárosi – kertvárosi értékűnek minősíthető, de a szükséges feltételek (megfelelő szélességű utak, közterületek, infrastruktúra) nélkül. A külterület harmadik egysége a tő-parti rész. A mintegy 4,5-5 km partszakaszból mindössze az ÉK felé eső egykori szőlőhegy előtti kb. 1,5 km-es szakasz tartozik külterületbe. Az alsóörsi partszakasz túlnyomó része sással, nádassal benőtt terület, mely a Balaton-felvidéki Nemzeti Park részét képezi.

Összességében Alsóörs mind bel-, mind külterületen beépült. A még be nem épült területrészek jelentős mértékben természetvédelem alá tartoznak, vagy arra javasoltak. A szűkösön rendelkezésre álló fejlesztési területek hasznosítása a települési önkormányzat számára elsősorban politikai kérdés.

A község 3334 ha közigazgatási területéből 2500 ha a Balaton területére esik. A szárazulat 35%-a (kb. 270 ha) belterület, 65%-a (kb. 517ha) külterület. A külterületből kertes mezőgazdasági terület 85 ha, amely táji, természeti értékeit tekintve veszélyeztetett (változó sűrűséggel beépített) területnek tekinthető.

A korábbi védelem hatása láthatóan gyenge volt. A településfejlesztési koncepció számára Alsóörs jelenleg meglévő kiemelkedő értékei: ó-falu, beépítetlen parti-sáv, kiterjedt természeti területek (erdő, nádas).

A meglévő értékek, a község beállt-megtelt állapota és a Balaton Törvény elvárásai együttesen indokolják az átgondolt, új területhasználatot, szabályozást.

Társadalmi adottságok

Alsóörs lakónépessége 2000. év elején 1341 fő. A lakásállomány ugyanekkor 641 darab. A villamos energiát fogyasztó háztartások száma 2488. E néhány adatból is kiolvasható, hogy a lakónépesség számát kb. háromszorosan meghaladja a településen szezonális jelleggel tartózkodó üdülőtulajdonos népesség száma. Az üdülőnépesség lakónépességhez viszonyított arányát tovább növeli az idegenforgalmi szálláshelyeken tartózkodók létszáma. Összességében megállapítható, hogy a nyári üdülőszezonban a lakónépesség számát négy-ötöszeres mértékben múlja felül a településen tartózkodó üdülővendég létszám. A megkezdődött ösztársadalmi mobilitási tendenciák szerint a közeli megyeszékhelyről való kiköltözési folyamat mellett Alsóörsnek jó esélye van a hagyományos üdülőket felváltó „második otthon”, illetve a szenior-lakás piacon is, amelyek iránt a tehetősebb hazai rétegek mellett külföldi kereslet is mutatkozik a Balaton térségében. Ennek következményeként az állandó lakosság és az üdülőnépesség aránya lassan módosul a tartós jelleggel a településen élők javára.

Az elmúlt öt esztendőben az általános iskolai tanuló létszám kb. 10%-kal csökkent, de a gimnáziumban és szakközépiskolában továbbtanulók száma és aránya örömdetesesen növekedett. A felsőoktatásban részt vevők száma és aránya is jelentős mértékben nőtt. A magasan képzett munkaerő helyben foglalkoztatására jelenleg alig van lehetőség.

Gazdasági adottságok

Jelentősebb ipartelep és intenzív mezőgazdasági termelés hiányában az elsődlegesen idegenforgalmi – turisztikai jellegű kereskedelmi és vendéglátóipari szolgáltató tevékenység ad megélhetést a helyben munkát vállalóknak. Korábban is hagyomány volt, és a mai folyamatok (veszprémiek beköltözése a településre) is azt mutatják, hogy feltehetően a jövőben is megmarad a napi ingázás a szomszédos városokba, ezen belül elsősorban a megyeszékhelyre.

Az alacsony képzettségűek foglalkoztatása szempontjából hátrány, de az üdülő jellegű település táji, természeti környezete szempontjából kifejezetten előnyös a jelentősebb ipar és a nagyüzemi intenzív mezőgazdaság hiánya. A jövőre nézve fontos, hogy a fejlődő/fejlesztendő idegenforgalom számára legyen megfelelően képzett helyi munkaerő.

A településen 2000-ben működő összesen 171 vállalkozásnak háromnegyed része egyéni vállalkozás volt. A további 47 társas vállalkozásnak is közel fele betéti társaságként működött. A Balaton egész térségére jellemző a vállalkozási aktivitás magas aránya. Az 1000 főre jutó működő vállalkozások száma Alsóörsön 127,5 db, mely megyei és országos viszonylatban is kiemelkedőnek számít (megye: 74; országos: 80). A vállalkozások között legmagasabb arányt a kereskedelemmel, idegenforgalommal, ingatlanügyletekkel és egyéb gazdasági szolgáltatásokkal kapcsolatos tevékenységcsoport képviseli. A sok kisvállalkozás egyfelől előnyös, mert azt jelzi, hogy a lakosság érdekelt a turizmusban, másfelől azonban hátrányos, mivel a kisvállalkozások zöme feltehetőleg nem professzionális és nem működik kimagasló színvonalon.

Az összes helyi adóbevétel kb. 60%-a az idegenforgalomból származott. A munkanélküliek száma alacsony.

A fiatalok jó iskolázottsági mutatói, a továbbtanulók magas aránya nagy általánosságban a település kedvező munkaerő kínálatát erősíti. Az idegenforgalmi kínálat minőségi fejlesztésének nélkülözhetetlen feltétele a szakképzett munkaerő jelenléte. Kívánatos cél, hogy a jövőben jelentkező idegenforgalmi és vendéglátóipari munkaerő kereslet a helyi szakképzett fiatalok köréből merítsen. A fiatalok továbbtanulási irányának megfelelő orientálásával a fejlesztési koncepció megvalósítása elősegíthető.

Turisztikai adottságok

A Balaton-parti települések közül a fővároshoz közelebb fekvők közé tartozó Alsóörs igen korán kedvelt üdülőhellyé vált. A fővároshoz való relatív közelségén túl, egyéb szerencsés adottságai – panorámás fekvése, különlegesen jó klímája - is üdülési funkciójának megerősödését illetve dominánssá válását tették lehetővé. Az ó-falu hagyományos szerkezete és építészeti együttese jelentős értéket képvisel. A közúti kapcsolatokon kívül Alsóörs vasúti megállóhellyel is rendelkezik. A hajóközlekedés idegenforgalmi szempontból bír jelentőséggel.

Az elmúlt évtized első felében az egész Balatoni régióban az idegenforgalmi kereslet jelentős csökkenése volt jellemző, amely a szezon rövidülését és az ágazat bevételeinek súlyos csökkenését eredményezte. A tendencia szerencsés módon lelassult, de a Balatoni üdülőkörzet összességében vesztett idegenforgalmi súlyából. Az idegenforgalom, mint gazdasági ágazat az utóbbi években országos szinten előtérbe került, az ágazat széles körű fejlesztési támogatása (falusi-, gyógy-, konferencia turizmus) kiélezte a versenyhelyzetet a Balatoni üdülőkörzet és más régiók között. A turizmus intenzitásának csökkenése következtében az idegenforgalmi infrastruktúra és kínálat differenciált bővülése vált kívánatossá a balatoni térségben. Az egyeduralgó extenzív fejlesztések után az un. „soft” elemekre helyeződött a hangsúly. A magas igényű kereslet megjelenése csakis a kínálat megfelelő színvonalú fejlesztése esetén várható.

Mára a turizmus szerepe Alsóörs gazdaságában erőteljesen meghatározó, de a település nem rendelkezik olyan turisztikai kínálattal, amely a többi Balaton-parti településtől megkülönböztetné. A település fejlesztési koncepcióján belül a turisztika fejlesztése – a község egyedi arculatának, mint kínálati elemnek a megőrzésén és alakításán túl – elsődleges célterület. A turizmus jelenleg uralkodó, egyéni üdülőházas formájára jellemző, hogy sok területet használ, miközben kevés jövedelmet termel, illetve növekvő mértékű kiadásokat jelent a település számára. Alsóörs kivételes adottsága, hogy az egymás mellett futó vasút és 71-es út vonala és a vízpart közötti terület túlnyomórészt szabad, vagyis beépítetlen. Az un. Szerdahelyi dűlő 23 ha-os vízparti területe szinte páratlan adottság a tóparti települések körében, ezért a településfejlesztési koncepcióban kiemelkedő figyelmet érdemel. A part menti területek hasznosítására vonatkozó döntések hosszú távon befolyásolják Alsóörs lehetőségeit és leendő szerepét a Balaton-parti idegenforgalomban. A befektetői, ingatlanhasznosítási igények

ebben a part menti sávban jelentkeznek feltartóztathatlannak szánt erővel. A település és polgárainak jövőjéért felelős önkormányzat kezében van a döntés, hogy mit enged megvalósulni ezen a területen. Jelen településfejlesztési koncepció és a készülő településrendezési terv ehhez szolgál eszközzel.

Összegzés

A jelenlegi helyzet főbb ismérvei:

- Alsóörs a hagyományos „családi” üdülőépítés számára „megtelt”, fejlesztési terület nem áll rendelkezésre;
- A vasúttól délre fekvő beépítetlen, illetve a vasúti használat alól felszabaduló tóparti sáv a beruházási szándékok célterülete;
- Az ó-falu hagyományos építészeti arculata turisztikai vonzerőt jelent, megőrzendő kulturális érték. A túlépítési veszélyeztetési a jellegzetes, emblematis arculatot.;
- A település gazdasága elsődlegesen az idegenforgalomhoz kötődik, a területi és humán jellegű erőforrások jelenleg degradálódnak, illetve alulhasznosítottak;
- Alsóörs a Balatoni üdülőkörzeten belül a hagyományos üdülőházas települések kategóriájába tartozik, egyedi turisztikai attrakciók nélkül
- A még be nem épített külterület jelentős részét védelemre javasolt erdőterületek, valamint kertes mezőgazdasági területek alkotják; a vízpart kb. 80%-át borító nádas Nemzeti Parki védelem alatt áll
- A települési infrastruktúra kiépítettsége megfelelő

2.3 Alsóörs fejlődését befolyásoló tényezők

Alsóörs túljutott extenzív (területfaló) fejlődési korszakán. A beépítettség mértéke elérte a lehetőségek felső határát. Nemcsak a belterület, de a volt zártkertek, szőlőhegyek is sűrűn – sok esetben a belterületnél is sűrűbben – beépültek. A 80-as évek végére gyakorlatilag visszafordíthatatlanná vált a külterület jelentős részének „elhódítása” a természettől. Alsóörs sem kerülhette el a Balaton-parti települések sorsát: az engedéllyel vagy a nélkül épült ingatlanok sűrűn telepötyözték a tájat, jelentős mértékben pusztítva a különleges vonzerőt.

A község túljutott extenzív fejlődési korszakán abban az értelemben is, hogy gyakorlatilag befejezettnek mondható a település teljes területén az infrastruktúra fejlesztése. A 70-es években meglódult extenzív terjeszkedést az új évezred elején utolérte az infrastruktúra kiterjesztése is. A Balaton törvény előírásai ugyanakkor szigorúan tiltják további külterületek belterületbe vonását a vízparti települések körében. A kialakult (beállt) állapotok kezelése és jogi helyzetének rendezése az üdülőterületté alakult volt zártkerti részekben kisebb-nagyobb konfliktusokkal lesz terhes.

Az extenzív korszakot az intenzív fejlődés korszakának kell felváltania. A megmaradt természeti és építészeti értékek védelme és a fenntartható fejlődés érdekében minőségi fejlődési pályára kell állítani a települést. A globális társadalmi és gazdasági hatások, különösképpen a turisztikai szokások világméretű átalakulása nem enged más választást a település jövőjét illetően.

Társadalmi – demográfiai tendenciák

A korstruktúra változása összességében az öregedés irányába mutat. A születési és halálozási arány rendkívül kedvezőtlen, amit ellensúlyoz a vándorlási egyenleg erősen pozitív tendenciája. Az általános iskolai tanulók létszáma fokozatosan csökken, viszont a közép- és felsőoktatásban részt vevők száma és aránya a megfelelő korcsoporton belül, öröndetesen növekedik. A közeli megyeszékhelyről kiköltözni vágyó népesség egyik céltelepülése Alsóörs. Az állandó népesség összetételének ilyenén változása – korlátozott mértékben – hosszú távon inkább előnyös, mint hátrányos lehet. Az üdülőházak második otthonná, illetve szeniorlakássá válása egyre erősödő, valós folyamat. A kétféle betelepülési motiváció demográfiai értelemben részben kiegyensúlyozza egymást: a veszprémi kiköltözők inkább fiatal és középkorú gyermekes családok, míg a nyugdíjassá váló üdülőtulajdonosok a szenior korcsoport létszámát növelik.

Ezzel összefüggésben a településnek ellen kell állnia a túlzott mértékű nyomásnak, amely a lakóterületek növekedését, a település szerkezetének bomlasztó továbbfeszítését eredményezné. A Balaton törvény szellemét és betűjét az ellenirányú elvárások ellenére is be kell tartania/tartatnia a település önkormányzatának.

Kedvező, jó fekvésű beépítetlen terület (Szerdahelyi dűlő)

A viszonylag nagy, összefüggő, szabad vízparti belterület a Balaton partján különlegesen ritka kincs. A kis és nagy befektetők számára egyaránt vonzó lehetőség. A hagyományos, kis parcellás, magán üdülőházas beépítés lehetőségét el kell vetni, ezt egyébként a Balaton törvény is kizárja. A település és az egész balatoni üdülőövezet érdeke, hogy a terület jelentős részét ne csupán néhány tucat szerencsés helyi kistulajdonos birtokolja és használhassa ezt a kiemelkedően értékes területet. Az idegenforgalomban rejlő jelentős üzleti lehetőségek kiaknázása a település elsődleges érdeke. A terület adottságait alacsony beépítettséggel, de nagy hatékonysággal lehet hasznosítani. Olyan projektet, illetve befektetési szándékot érdemes előnyben részesíteni, amely e két feltétel együttes teljesítésére alkalmas. A településrendezési tervben a terület besorolásával ezt a célt kell támogatni. A település számára hosszú távon meghatározó jelentőségű kérdés, hogy a képviselőtestület mit részesít előnyben, és milyen projekt megvalósítását támogatja ezen a területen: turisztikai tömegtermék, vagy exkluzív idegenforgalmi attrakció fog itt megvalósulni. A befektetők ostroma megindult, a vízparti terület a legvonzóbb célterület.

Fejlesztésként szóba jöhet:

- Vitorlásfalu – belső medencés kikötővel
- Wellness központ
- Vitorlákemping

A fejlesztés során kiemelten kezelendő a terület gépkocsival való megközelítése és a kulturált parkolás rendszerének megteremtése. Törekedni kell arra, hogy a természetes partvonalat 50 méternél jobban gépjármű ne közelíthesse meg. (A lagúnás kikötő természetesen nem tartozik ide.) Cél a magas szolgáltatási színvonal, a minimum 6 hónapos idény és a beépítés különlegessége.

A Szerdahelyi dűlőben több érdekcsoport van jelen: a Balaton Tourist kb.14 ha-t birtokol; a Mediterrán Kikötő Ingatlanhasznosítási Kft. tulajdona kb. 5 ha; a további kapcsolódó területeket kis részletekben helyi tulajdonosok birtokolják. A koncepció azt javasolja, hogy, csak olyan fejlesztési elképzelést támogasson az Önkormányzat, amely a terület egészére vonatkozóan a község és a tulajdonosok érdekeit képes összehangolni és együttesen érvényesíteni, illetve amely, a terület feldarabolódását és egymást „kioltó” funkciókkal történő hasznosítását kizárja. A területre vonatkozóan minden fejlesztési szándékot üzleti tervvel és vázlatos építészeti koncepcióval alátámasztva kell bemutatni. Tekintve, hogy a terület kiépítettsége az előkészítés szakaszában van, minden tulajdonost szükséges tájékoztatni a szomszédos területek fejlesztési irányultságáról.

Változó idegenforgalmi tendenciák

Az utazási lehetőségek adminisztratív korlátainak megszűnése, a szabadidő eltöltésének változatos és mindegyre változó módzatai, az idegenforgalom termékstruktúráját is szükségszerűen átalakítják. Ma már a napfény és a víz önmagában nem eladható termék. Alsóörs kedvező fekvése és természeti adottságai mellé egyéb vendégcsalogató attrakciókat is fel kell vonultasson, ha nem óhajt teljesen elszürkülni. Az aktív pihenés, a szabadidő és az egészségmegőrzés összekapcsolódásának egyre szélesedő körben terjedő igénye, új típusú idegenforgalmi kínálat megjelenését indokolja. A turisztikai termékcsoportok együttes kínálatának kialakítása elengedhetetlen feltétele az idegenforgalmi vonzerő felértékelődésének, a fizetőképes vendégkör stabilizálásának. A település „új” fejlődési pályára állása spontán módon is megindulhat, azonban célszerű lenne, ha a folyamat irányított módon, az önkormányzat hosszú távú fejlesztési koncepciójának megvalósítását szolgálva teljedne ki. Az önkormányzat jelen pillanatban még lépéselőnybe hozhatja magát. A 70-es évek spontán területhasználati folyamatainak a megmaradt területeken nem szabad megismétlődnie!

Település és táj

A Balaton-parti települések sorsa Alsóörsöt sem kerülte el. A település külterületén a volt zártkertek, szőlők, felaprózódása, jórészt engedély nélkül épült épületekkel való beépítése, a település és a táj harmóniáját alaposan tönkretette. A település belterületén is kevés a fennmaradt, gondosan ápolts zöld közterület.

A kialakult helyzet továbbromlásának megállítása, illetve javításának érdekében a táji környezet fennmaradt értékeit feltétlenül védelem alá kell helyezni, a zöldterületek, közparkok felületének növelése elengedhetetlen.

A *minőségi fejlődés* korszaka kezdődhet meg Alsóörsön. A jövő fejlődését nem mennyiségi paramétereknek kellene dominálniuk. A beépítés sűrűségének és intenzitásának fokozása nem indokolt. A közterületek és közparkok rendezettsége és ápoltsága, a közlekedés és parkolás megoldása, a település lakó- és üdülőfunkcióinak megfelelő szolgáltatások működtetése – a minőségi fejlődés irányába vezető lépések.

Legyen Alsóörs büszke adottságaira, különleges fekvésére, és igyekezzen minél többet helyreállítani, illetve visszaszerezni a „korabeli” életéből, hangulatából. Ennek megfelelően két „kitörési pont” ajánlható. Egyik az ó-falu hagyományos karakterének és utcaképének megőrzése, illetve helyreállítása. Másik a Balaton mentén kivételes adottságként kínálkozó jelentős méretű szabad parti terület (Szerdahelyi dűlő) hasznosítása. Az elsőként említett ó-falu projekt a múltból, a hagyományokból igyekszik jövőt teremteni, a második a Szerdahelyi-öböl térsége viszont a jövőre irányulva olyan lehetőségeket kínál, amely egyedülállóságával és újszerűségével kiugraszthatja Alsóörsöt a Balaton-parti települések sokaságából. A későbbiekben (a harmadik jövőképben) leírt lagúnás vitorlás kikötő-falu tervének megvalósítása egy csapásra ismertté tenné Alsóörsöt, és az igényes, minőségi szolgáltatások iránti kereslet arányát jelentősen növelné a településen.

Alsóörs idegenforgalmi adottságainak kiaknázása és továbbfejlesztése komplex program alapján valósítható meg. Cél az idegenforgalmi bevételek növelése, de ennél is fontosabb, hogy hosszú távon az idegenforgalom alapját jelentő természeti, táji és települési értékek fennmaradjanak. Ezek védelme és/vagy helyreállítása a településfejlesztési koncepció másik sarkalatos kérdése.

Az idegenforgalom fellendítése és a település fejlődése érdekében szükséges a turisztikai termékcsomag bővítése, s ezáltal a szezon meghosszabbítása, az aktív pihenés feltételeinek kialakítása. A fizetőképes fogyasztói rétegek változó és változatos igényeinek kielégítése érdekében:

- Új, magas színvonalú turisztikai szolgáltatások beindítása
 - fitness – wellness központ
 - kulturális turizmus: Arborétum, Amfiteátrum, falumúzeum
 - sport turizmus (pl. íjász pálya, edző táborok, vitorlás iskola)
 - borturizmus
 - lovas turizmus
- A kereslet változásainak rugalmas követése
 - exkluzív szálláshelyek és szolgáltatások együttese (lagúnás kikötő és vitorlás falu)
 - bérebe vehető ingatlanok (családi házak, nyaralóházak, apartmanok) kínálatának bővítése
 - különleges sétányok a parti adottságok és a vízparttól a kilátóig terjedő látványosságok feltárására
 - kerékpárutak építése
 - vizisi pálya

Az idegenforgalmi adottságok kiaknázása a helyben élők érdekeinek sérelme nélkül, az állandó lakosság érdekeinek is megfelelően valósítható meg (pl. helyi munkaerő kereslet és szakképzési irányok összehangolásával a helyben foglalkoztatottság arányának növelése).

A turizmus egészére jellemző általános tendenciákat Alsóörs esetében is figyelembe kell venni. A turisztikai kereslet változása mögött az életmód változása áll. Más időbeosztás, más tematikák, más termékcsoporthok

jellemzik az egyes célcsoportokat. A korábbi pozíciókat megtartani, illetve erősíteni csak tudatos, célcsoport orientált fejlesztéssel lehet. Pl. a hagyományos szobakiadás iránt szinte teljesen megszűnt a kereslet, viszont népszerűek a bérbe vehető ingatlanok (családi házak, nyaralók, apartmanok) és a panziók. Ezt felismerve, Alsóörs ingatlantulajdonosai, illetve egyes ingatlanfejlesztők számára a szálláshely bevételek jelentős mértékben növelhetők közös értékesítési és marketing szervezet működtetésével.



2.4 Települési SWOT analízis

A település fontosabb tényezői – folyamatai SWOT analízis formájában kerülnek bemutatásra:

ERŐSSÉGEK (S)	GYENGESÉGEK (W)
<p>Természet - környezet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kedvező közlekedés- és településföldrajzi elhelyezkedés; - Balaton parti fekvés, domborzat, kilátás; - A település külterületének jelentős részére (erdő) természetvédelmi oltalom javasolt, valamint a part menti nádasok a BfNP védelme alatt állnak. 	<ul style="list-style-type: none"> - A volt szőlőhegy (zártkertek) engedély nélküli beépítése extenzíven kiterjedt pusztítva a természeti környezetet; - A tájkarakter (szőlőhegy) jelentős mértékben átalakult; - A terület morfológiája, természeti környezete erősen behatárolja a település fejlesztési lehetőségeit; - Roncsolt területek (bányaterületek) találhatóak a település közigazgatási területén; - A külterületen illegális hulladéklerakók találhatóak;
<p>Infrastruktúra - közlekedés</p> <ul style="list-style-type: none"> - A település belterületén jól kiépített az infrastruktúra hálózat: - - Teljes körű a villamoshálózat megléte; - - Kiépültek tekinthető a gázhálózat; - - A csatornahálózat a belterületen teljesen kiépültek mondható; - A település vasúti összeköttetéssel és hajóállomással rendelkezik; - Közúti kapcsolatok jók; 	<ul style="list-style-type: none"> - A településen nem megoldott az egységes csapadékvíz elvezetés; - A volt zártkerti részen kevés a jó minőségű önkormányzati közút; - A 71-es úton főszezonban, különösen hétvégeken, állandó a forgalmi dugó;
<p>Település</p> <ul style="list-style-type: none"> - Megőrzött építészeti értékek; különleges településkép - Megújítható régi épületek az ó-faluban; - Értékes történelmi utcahálózat a településközpontban; - Megfelelő közműellátás a belterületen; 	<ul style="list-style-type: none"> - Nincs még markánsan kiépítve a településközpont; - A településen nem alakult ki rendezett térszerkezet; - A települést a vasút és a 71-es út elválasztja a vízpártól; - Kevés az új, fejlesztésbe vonható terület; - Jelentős az engedély nélkül beépített településrészek aránya a volt szőlőhegyen; - Lakó- és üdülőfunkciók keveredéséből adódó konfliktusok;
<p>Társadalom - demográfia</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stabil lakosságszám; - Relatív jó korösszetétel és végzettségi szint 	<ul style="list-style-type: none"> - Állandó- és üdülőnépesség konfliktusa; - Nyári időszakban a nyaralónépesség jóval meghaladja az állandó lakosok számát;
<p>Gazdaság</p> <ul style="list-style-type: none"> - A tömeges turizmus mint legjelentősebb bevételi forrás; - Napi ingázással elérhető munkalehetőségek; 	<ul style="list-style-type: none"> - Helyi vállalkozók számára nincs kialakított gazdasági terület; - Kevés munkahely, megélhetési lehetőség a településen;
<p>Erdészet - mezőgazdaság</p> <ul style="list-style-type: none"> - A külterület jelentős része védelemre szánt erdőterület; - Védett nádas a partvonalon 	<ul style="list-style-type: none"> - Szinte teljesen eltűntek a korábban jelentős szőlő- és gyümölcsültetvények; - Az erdő határa feltolódott a domb tetejére; - A parti nádas helyenkénti pusztulása
<p>Turizmus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balatonfüred, Tihany, Veszprém mint kiemelt idegenforgalmi központok közelsége; - Működő, kulturált fogadókapacitások, panziók, kempingek; - Vendéglátó kapacitások megléte; - Vitorlás kikötők kiépítettsége 	<ul style="list-style-type: none"> - Idegenforgalmi szezon rövidege és túlszűfolttsága; - Komplex turisztikai termék hiánya; - Turisztikai szolgáltatások alacsony színvonala; - Döntően a nyaralótelkes üdülési forma uralja a település idegenforgalmát;

LEHETŐSÉGEK (O)	VESZÉLYEK (T)
<p>Természet - környezet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az erdőterületek védelem alá helyezése - Kerékpáros és túraútvonalak kijelölése - A volt bányaterületen kialakított amfiteátrum megfelelő hasznosítása; - Nádasok rehabilitálása; - Szőlőhegy védelme, borozók, szőlőskertek kialakítása; 	<ul style="list-style-type: none"> - A megmaradt természetvédelmi területek minőségi állapotának, élővilágának leromlása; - A domboldalak beépítésének további sűrűsödése; - A hiányos közművesítéssel ellátott, engedély nélkül beépült területek használata miatt növekvő környezeti terhelések: domboldal eróziója a külterületen; - A roncsolt területek rekultivációja elmarad; - Megmaradnak az illegális hulladéklerakók;
<p>Infrastruktúra - közlekedés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Csapadékvíz elvezetés megoldása a településen; - A vízi sportok infrastruktúrájának tovább építése; - Kerékpárút megépítése; - A 71-es út mentén a zaj- és légszennyezés csillapítására védősávok kerülnek kialakításra; 	<ul style="list-style-type: none"> - Nem épülnek ki megfelelő kapacitású parkolók a turisztikai tömegek fogadására; - A volt zártkerti területen nem jönnek létre a megfelelő közlekedési és vízvezető hálózatok; - Nem valósulnak meg a 71-es út mentén zaj- és légszennyezést csillapító védősávok;
<p>Település</p> <ul style="list-style-type: none"> - Megújul és a településközpont részévé válik a volt ó-falu; - Közterületi zöldfelületek (parkok) kialakítása; - Működőképes szerkezetet kap a külterület; - Egymástól távolabb elhelyezkedő parti területeket összekötő sétaút kiépítése; - Minőségi lagúnás kikötő kialakítása a Szerdahelyi-öböl mentén; - Séd völgyi sétaút kiépítése 	<ul style="list-style-type: none"> - A külterület közművesítése újabb engedély nélküli építési hullámot indít el; - A domboldalakra történő további tömeges építkezések tönkreteszik az egyedülálló látványt; - Nem jön létre markáns településközpont; - A rendkívül értékes szabad parti sáv felaprózódik; - A belterületi szabad zöldfelületek is beépülnek; - A beépítés fokozódó zsúfoltsága az ingatlanok értékének csökkenéséhez vezet;
<p>Társadalom - demográfia</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mértéktartó népességvonzás; - Fiatal lakosság helyben tartása; 	<ul style="list-style-type: none"> - A betelepülők magas száma átrendezi a település hagyományait, megbonthatja a helyi közösségek identitását;
<p>Gazdaság</p> <ul style="list-style-type: none"> - A helyi kisipar erősítése (hely biztosítása); - Új munkahelyek létesítése a minőségi turizmus erősödésével; 	<ul style="list-style-type: none"> - A tömeges turizmus negatív hatásainak állandósulása, erősödése;
<p>Erdészet - mezőgazdaság</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az erdőterületek bekapcsolása a turisztikai termékfejlesztésbe (kilátó, gyalogos – kerékpáros túraútvonalak kijelölése); - Speciális szőlőfajtákkal bortermelés, a még megmaradt szőlőterületeken; 	<ul style="list-style-type: none"> - Az erdőterületek túlterhelése, minőségi állapotuk leromlása; - A szőlőkultúra teljes elsorvadása, megszűnése; - Nádas pusztulása (pl. nyíltvízi kikötő építése, strandolás miatt);
<p>Turizmus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alsóórs egyedülálló attrakciója: vitorlás kikötő és lagúnás üdülőtelep kialakítása a Szerdahelyi öbölben; - A turisztikai marketingtevékenységek minőségi fejlesztése; - Turisztikai összefogás a szomszédos településekkel; - Sokrétű, komplex minőségi szolgáltatások kiépülése; 	<ul style="list-style-type: none"> - Koordinálatlan, rendezetlen, alacsony jövedelmezőségű turisztikai termékek létrejötte; - A turizmus minőségi termékeinek és szolgáltatásainak elmaradása; - A belföldi és külföldi kereslet csökkenése; - Rövid szezonnra támaszkodó turizmus megmaradása;

3. TELEPÜLÉSI JÖVŐKÉPEK

3.1 A település lehetséges jövőképei

Az alábbiakban vázolt forgatókönyv változatok főleg a településrendezési – területhasználati összefüggések szempontjából, illetve a lehetséges településrendezési eszközök vonatkozásában vizsgálják a különböző alternatívákat. Az egyes forgatókönyvek létrejöttének, kialakulásának esélyeit számtalan tényező befolyásolja. A településrendezés eszközrendszerét minden alternatívában hatósági és helyi társadalmi részvétel egészíti ki. A településfejlesztési koncepció elfogadása stratégiai döntést igényel, amennyiben megvalósítása hatósági (politikai) és helyi társadalmi támogatottságot igényel. Mit tud, és mit akar megvalósítani és a megvalósítás érdekében felvállalni, a helyi társadalom által választott képviselő testület, a civil szervezetek, a helyi polgárok?

Forgatókönyv 1: „Alvótelepülés – üdülőfalu”

A forgatókönyv elemei:

- A település őslakosságának jó része előregszik, helyükre java részben a közeli Veszprémből költöznek ide. Ők továbbra is a megyeszékhelyen fogják idejük legnagyobb részét eltölteni, munkahelyükre naponta bejárnak, bevásárlásaikat is ott intézik. Gyermekük valószínűleg ugyancsak Veszprémben fognak tanulni.
- Az aktív lakosság jó része továbbra is a településen kívül dolgozik. Az idegenforgalomban lévő lehetőségeket a település már-már kimeríti, új munkahelyek kialakulása – főleg, hogy az itt hosszabb időt eltöltő üdülők jó része a településen saját ingatlanral rendelkezik – nagyobb mértékben nem várható.
- Az üdülőterületek ingatlanjai csak a nyári időszakban kihasználják.

A szerkezeti változások időtávja az üdülőterületen hosszabb lesz. Ez problémát jelenthet az egységesebb habitusú, és élhetőbb környezet kialakulása szempontjából. A stagnáló településrészek elszigetelődhetnek a dinamikusabb egységektől, állapotuk hosszú távon le is romolhat, az ingatlanok értéke csökkenhet. Minél később fogalmazódik meg a változások, a fejlesztések iránti igény, annál nehezebb lesz körülhatárolható, célzott szerkezetjavító beavatkozásokat tervezni és végrehajtani.

A lakóterületen belül, különösen az ó-faluban, az őslakosság helyére valószínűleg beköltöző jobb módú városi lakosság változtatási igényei jelenthetnek problémát. A tradicionális szerkezet és településkép megfelelő védelem hiányában olyan változtatásokat szenvedhet, illetve oda nem illő elemekkel dúsulhat, amelyek tönkreteszik a község tradicionális arculatát, illetve tájképi hatását, amely pedig az idegenforgalom szempontjából kulcsfontosságú.

Az alvótelepülés kevésbé aktív társadalommal jellemezhető. A bejárók nagy részének élete Veszprémhez kötődik, a településfejlesztési-környezetváltoztatási ambícióik csak szűkebb körben érvényesülnek, ugyanakkor az őslakosok egy része számára az új betelepülők munkát és jövedelmet biztosíthatnak.

A településnek egyszerre kell az „alvóváros” és az üdülőfalu funkciónak megfelelnie.

A jövőképek elemei a jelenlegi folyamatokban gyökereznek, ezek felerősödése akkor várható, ha további építési telek-kínálat (telek osztódás) jelenik meg a településen. Az önkormányzati ellátó- és intézményrendszerek kapacitását ebben az esetben a növekvő igényekhez kell igazítani.

Településökológiai szempontból a legfontosabb veszélyforrás lehet az infrastrukturális beruházások-fejlesztések-karbantartások elmaradása, amely a tó víz-minőségének romlását okozva közvetetten az idegenforgalmi bevételek csökkenését hozhatja magával.

A még beépítetlen magántulajdonban álló fejlesztési területek hasznosítása a tulajdonosok üzleti érdekeinek megfelelően történik, az önkormányzat mindössze a törvényi előírások és a helyi építési szabályzat betartását ellenőrzi. A vízparti területek beépítését a befektetők érdekérvényesítési képessége határozza meg. A befektetők érdekeinek a viszonylag alacsony beruházási érték mellett rövid idő alatt megtérülő és gyors hasznot hajtó

beruházások felelnek meg. Ebbe a kategóriába a nagy forgalmú és tömegvonzású létesítmények tartoznak (pl. kemping, vízi sípálya, stb.)

Az 1. forgatókönyv következményeként az önkormányzati gyakorlatban csekély változásokra lehet számítani, összességében marad minden a régiben. Ezt az alternatívát egy egyszerű és korrekt szabályozással, csekély közösségi részvétellel, mérsékelt aktiv végrehajtói közreműködéssel lehetséges megvalósítani. A kapcsolódó közterületek rendezését vagy a beruházó, vagy az önkormányzat végzi el. Az önkormányzatnak ettől függően keletkeznek kiadásai, esetleg némi megtakarításai. Következménye egy feltehetőleg zajosabb, nyüzsgőbb nyári szezon, amely a helyben lakók és az üdülőtulajdonosok számára több hátránnyal, mit előnnyel jár.

Forgatókönyv 2: „Spontán, szabályozatlan, gyors változások” – Túlzsúfoltság, „Siófok II.” szindróma

Az engedéllyel és az engedély nélkül beépíthető telkek „osztódással” szaporodnak. A beépítés sűrűsége tovább fokozódik, a település maximálisan túlzsúfolttá válik. A folyamat következményeként az ingatlanok piaci értéke csökken, a település általános megítélése romlik.

Az üdülőterületek szabályozatlan beépítésének folytatódása az igényesebb üdülésre vágyókat az ó-falu felé mozdíthatja el, ami az ottani rosszabb állapotú ingatlanok átépítését, a tradicionális építési kultúra megszűnését is maga után vonhatja. A belterület is elsilányulhat! Ennek egyik oka: hogy a régebbi épületek felújításához szükséges hagyományos építőanyagok már nem szerezhetők be, akkor sem, ha erre igény támadna.

A külterületeken a szabályozatlan beépítések megnehezítik, esetenként lehetetlenné teszik a területet kiszolgáló közlekedésszerek megfelelő elhelyezését, és a felszíni vízvezetés megoldását. A kaotikus beépítés következményei nehezen kezelhetők, rendezett településkép és településszerkezet utólagos kialakítása szinte lehetetlen feladat elé állítja az önkormányzatot.

Az önkormányzati gazdálkodásban a lakóterületi üdülő ingatlanok nagy számú kialakulása forráshiányt okoz, hiszen ezek tulajdonosai nem a településen fizetik adójukat, bár a szolgáltató rendszereket igénybe veszik. Az önkormányzati költségek jelentős részét így a meglévő rendszerek fenntartása fogja felemészteni, fejlesztésekre, hatékonyabb beruházásokra kevésbé nyílik mód. A település társadalmának állandóan itt tartózkodó része és az üdülők között ez komoly konfliktusokat okoz, ami a település idegenforgalmi potenciálját rontja, és csökkentheti az ebben érdekelt vállalkozások számát.

Hosszú távon tovább rontja a település presztízsét a part-menti – ma még beépítetlen – területek feldarabolódása, rövid távú magánérdekek által meghatározott beépítése. Az 1. Forgatókönyvben említett „kis befektetéssel – nagy haszon” és/vagy „olcsón közepszerűt nyújtani” elv szerint megvalósuló beruházások (kemping, vízi sípálya) szélsőséges változata valósul meg. A főszezonban több ezerrel növekszik a napi turista létszám a településen, a rövid szezon meghosszabbítása azonban nem következik be. A település önkormányzatára komoly nyomás nehezedik majd a helyben élők és az üdülőtulajdonosok részéről a zsúfoltság és a közlekedési káosz enyhítése érdekében. A nagy forgalmat vonzó beruházások a hatvanas évek végén megkezdődött robbanásszerű üdülőépítési boom következő fázisát jelentik: a megmaradt parti sáv tömeges megszállását. Ezzel Alsóörs számára véglegesen elvész a minőségi fejlődés irányába való elmozdulás, az arculat és korszakváltás lehetősége.

A település környezeti egészsége szempontjából két fő veszély különböztethető meg. A települési szolgáltató rendszerek hiányosságai a már említett módon környezeti veszélyforrást jelentenek, míg a spontaneitás tájképi és értékvédelmi szempontokból kifogásolható, közvetett ökológiai kárt okoz.

A forgatókönyv 1. és 2. számú változata egymással párhuzamosan is bekövetkezhet. Az állandó lakosság és az ideiglenesen Alsóörsön tartózkodó üdülő tulajdonosok aránya attól függően módosulhat, hogy melyik forgatókönyv változat válik meghatározóbbá.

Az önkormányzat intézményrendszerére növekvő teherként hárul az állandó lakosságot jóval meghaladó arányú szezonálisan jelen lévő üdülőnépesség ellátása is.

A 2. forgatókönyv abban az esetben következik be, ha egyfelől a spontán, engedély nélküli üdülő építési láz folytatódik, másfelől a szabad területek beépítését kizárólag a beruházói érdekek határozzák meg. A szabályozás enyhe, puha korlátokat tartalmaz, gyenge ellenőrzéssel, közösségi célok és törekvések nélkül működik a település. *Meg kell említeni, hogy a beérkezett egyéni kérések és javaslatok gyakorlatilag ezt a forgatókönyv változatot vetítik előre.* Amennyiben a rövid távú egyéni és magánérdekek kapnak elsőséget a hosszú távú és közösségi érdekekkel szemben, akkor ez a változat fog működésbe lépni.

Forgatókönyv 3: „Ahová érdemes visszajönni, ahol jó lakni”

A település határára kikerül a „Megtelt” tábla. Alsóörs új fejlődési pályára áll. A mennyiségi fejlődés szakasza lezárult, a minőségi fejlődés korszaka következik. A szűkösen rendelkezésre álló potenciális fejlesztési területek kiaknázása tudatosan tervezett és következetesen betartott egységes fejlesztési koncepció segítségével történik. Alsóörs egyedi arculatot nyer a Balaton parti települések során belül. Az új fejlődési pálya alapja Alsóörs kivételes adottságának, a szabad parti sávnak, egyedülálló hasznosítási módja. Felismerésre kerül, hogy a tágasság a legnagyobb és legdrágább luxus a Balaton-part mentén, ezért Alsóörs a települések közötti versenyben ennek kínálatával kíván a mezőnyből kiemelkedni. A település önkormányzata arra törekszik, hogy a szabad parti sáv úgy hasznosuljon, hogy „szabad” maradjon, vagyis ne aprózódjék fel, és ne záródjék ki a közösségi hasznosítás lehetőségéből. Pl. azáltal, hogy a balatoni vitorlás sport olyan színfolttal gazdagodik ezen a területen, amely nemzetközi szinten páratlan lehetőséget kínál a sportág szerelmeseinek: a megépülő belső medencés kikötő lagúnás üdülőteleppel egészül ki. A velencei lagúnákhoz hasonlóan az üdülőházak közvetlenül a vízről (is) megközelíthetők. Az üdülőtelep csak egy szűk célcsoport részére kínálja komplex szolgáltatásait, de egyes kiegészítő létesítményeit (étterem, fitness, park, stb.) külső látogatók is igénybe vehetik. Az új turisztikai beruházás(ok) egyúttal a szezonhosszabbítást, illetőleg az egész éves kihasználtságot biztosítják. A vasút és a vízpart közötti további területsáv (kemping, strand, kikötők, stb.) a vízparttal párhuzamosan lídó-szerűen nyitottá válik. Kávéházak, éttermek, fagyalmazók, kisebb üzletek sorakoznak a sétaút vasút felőli oldalán. A sétaútra felfűzve gazdagítják a kínálatot az új partközeli kisebb szállodák.

A településen belül kialakításra kerül egy ma még hiányzó, rendezett közterületi zöldfelület rendszer. A rendelkezésre álló nagyon kevés beépíthető területen prioritást élveznek a szűk kapacitású önkormányzati intézmények bővítési lehetőségei, illetve a településközpont megformálása. Kiépül az új községháza és a korábbi rendezési terv szerinti közpark is rendezett formát kap. A községben a közterületek jó minősége tovább fejlődik, ennek során a tájba illő fasorok, utcabútorok, tájékoztatói rendszer, közvilágítás és a táji hagyományoknak megfelelő anyaghasználatú burkolatok épülnek ki.

A település volt zártkerti területein megfogalmazódik az igény a szabályozottabb körülmények kialakítására. Ez a többség érdekét szolgálja, egyes pontokon azonban visszafejlesztéssel, átalakulással fog járni. A szabályozott viszonyokra már ráépíthetők azok a települési szolgáltató-rendszerek, amelyek elengedhetetlenek a fenntartható idegenforgalmi vonzerő megteremtéséhez. A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok megvalósítása érdekében a települési önkormányzat a helyi civil szervezetekkel együttműködve sikeresen kezeli az egyes tulajdonosok érdekeit hátrányosan érintő döntések nyomán keletkezett konfliktusokat. Az engedély nélküli, kaotikusan beépített településrészek rendezése – részletes rendezési tervek alapján – fokozatosan és következetesen halad előre. A külterületi ingatlanulajdonosok az ingatlanuk értékének növekedését eredményező beruházásokat a helyi adórendelet alapján önállóan finanszírozzák.

A jelenlegi lakóterületek egyes részei védettséget nyernek. A leromlott állapotú ingatlanok megfelelő, értékőrző felújításához nagy előnyt jelent az újra megnyíló, manufaktúráisan működő bánya, ahol kuriózumként tovább folyhat a kőfaragás, valamint a helyi nádfeldolgozás, felhasználás. A célzott igényeket kielégítő kitermelés méretéből adódóan nem jelent veszélyt a településre és lakosságára, ezen kívül idegenforgalmi szempontból is vonzerőt jelenthet.

A szépen megújuló, harmonikus összképet mutató, egységes anyaghasználatú ó-falu vonzerejét fokozza a megmaradt szőlős kertek védelme, a helyi borokat kínáló pincéket összefogó bortúra útvonal kijelölése.

Az igényesebb műszaki struktúrák hozzájárulnak a település és környékének ökológiai stabilitásához is.

A lendületesebb településfejlesztés aktívabb társadalmi részvétellel jár. A lakó- és üdülőközösség az önkormányzati döntésekben, egyeztetésekben hatékonyabban kíván majd részt venni, ha meggyőződik arról, hogy hosszú távú egyéni érdekei egybe esnek az egész település érdekeivel. A tulajdonosok közérzete és ingatlanuk értéke egyaránt javul, ha a település sikeresen valósítja meg nagy ívű fejlesztési koncepcióját. A magas színvonalú idegenforgalmi beruházások jelentős számú jól fizetett munkahelyet biztosítanak.

A 3. forgatókönyv változat megvalósulásához szükséges a legkonzekvensebb, hosszú távra tekintő, ütemezetten megvalósítható szabályozás kidolgozása. A „kemény” előírások betartatása következetes végrehajtói közreműködést és erős közösségi részvételt igényel. A hosszú távú és közösségi célok prioritást élveznek a rövid távú és egyéni érdekekkel szemben. Miután a tóparti fejlesztési területek nem a települési önkormányzat tulajdonában vannak, ezek hasznosítása a település számára abban az esetben jár előnyökkel, ha

- Nem romlik tovább a kialakult helyzetet (rövid szezon, zsúfoltság, átlagos színvonal)
- Lehetővé válik az új fejlődési pályára állás, az arculatváltás (magas színvonalú szolgáltatások, szezon hosszabbítása, tartós vonzerő)

A szabályozás elfogadásáig átmeneti változtatási tilalom rendelhető el.



4. MEGLÉVŐ ADOTTSÁGOKRA ALAPOZÓ FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

4.1 A településfejlesztés elvei

A tervezési folyamat közben lezajlott egyeztetések során a 3. forgatókönyv - „A hová érdemes visszajönni, ahol jó lakni” - nyerte el a megbízók tetszését. Ennek konzekvenciáit vállalva a harmadik forgatókönyv szellemében és az abban foglalt elemek továbbszélesítésével folytatódott a településfejlesztési koncepció kidolgozása.

A fejlesztési koncepció abból indul ki, hogy a település „megtelt”. Új beépítési területek minimális, illetve szigorúan korlátozott felhasználásával kell megvalósítani a kitűzött célokat. A hangsúly a minőségi fejlődésen van a mennyiségi fejlesztéssel szemben.

A településfejlesztési koncepció kialakításának első lépése a hosszú távú célok kijelölése. Alsóörs adottságaiból és jelenlegi helyzetéből kiindulva a következő célok (fejlesztési irányok) javasolhatók:

1. Az idegenforgalom *minőségi* irányú fejlesztése
2. A település *egyedi arculatának* és turisztikai kínálatának kialakítása
3. A helyi lakosság életszínvonalának emelése
4. A helyben lakók és üdültulajdonosok települési és környezeti komfort-érzetének javítása
5. A humán és természeti erőforrások kiaknázásának fenntarthatósága

A településfejlesztési koncepció főbb elvei összefüggenek Alsóörs település idegenforgalmának minőségi irányba történő fejlesztésével, illetve olyan turisztikai kínálat kialakításával, amelynek célja a település megkülönböztetése a többi Balaton-parti településtől. Ilyen jelentősebb projekt lehet a településközpont megújítása, valamint lagúna-szerű kikötő létrehozása a Szerdahelyi öböl mentén.

A lakosság életszínvonalának emelkedése szorosan összefügg a fenti célok megvalósulásának sikerességével, mivel a település gazdasági potenciálja növekszik az idegenforgalom minőségi irányú fejlődésével, illetve a település egyedi arculatának és turisztikai kínálatának kialakításával. Természetesen egyéni tényezők is befolyásolják a lakosság életszínvonalát, de nagy általánosságban igaz az, hogy gazdag településnek a polgárai is gazdagodnak: pl. a kommunális létesítmények és ellátások emelkedő színvonalának következtében.

Fontos cél a helyben lakók és az üdültulajdonosok települési és környezeti komfort-érzetének javítása, amely a szabadidő eltöltését gazdagítja, a hétköznapi élet ügyes-bajos dolgainak intézését megkönnyíti, a település képet megszépíti és a környezetet rendezett – védett állapotban megőrzi. A humán és a természeti erőforrások fenntartható kiaknázásának feltétele, hogy a település népességmegtartó ereje erősödjön, az aktív, magasan képzett népesség helyben maradjon, illetve aránya növekedjen a település lakosságán belül. A természeti erőforrások végességének felismeréséből következően a táj és a felszíni, valamint a felszín alatti vizek védelmének elsődlegessége kiemelten fontos. A település fejlődése nem okozhat további károkat a környezetben.

4.2. A fejlesztési koncepció húzó projektjei

Bármely településfejlesztési koncepció kulcskérdése a kitörési pontok megtalálása. Kitörési pontnak a település jövőjét leginkább meghatározó, fejlődését legerőteljesebben elősegítő adottságot/adottságokat nevezzük. Ennek megtalálása és a településfejlesztési koncepció középpontjába állítása a sikeres településfejlesztés titka. Un. kitörési pontok megtalálása a relatíve mégoly kiegyensúlyozott, vagy kiemelkedően kedvező helyzetben lévő települések számára is fontos, a települések között kialakult erőteljes versenyben való sikeres helytállás érdekében. Alsóörs esetében a település lakhatósága, a környezetminőség javítása, valamint a turisztika mint húzóágazat szempontjából, két fő kitörési irány adódik.

4.2.1. Településközpont megújítása – „nyitott, élő-múzeum”

Alsóörs két markánsan elkülönülő részre bontható:

- az ó-falui, hagyományos építészete révén jellegzetes település képi hatást nyújtó területre, valamint
- az üdülőtelepre.

A településnek vállalnia kell ezt a kettősséget, és meg kell akadályozni a két településrész egybemosódását. A különbségek erősítése ugyanis választékot nyújthat a helyi lakosság, de elsősorban az idelátogatók számára. Az ó-falu település szerkezetének (telek struktúrájának) hatékony védelme érdekében javasolható a védettség határának kiterjesztése. Az ó-falu területén ennek megfelelően a jelleg és a hagyományok megőrzése, a beépítési sűrűség növekedésének megakadályozása a fő cél, míg az üdülőterületen az igényes fürdőhelyi struktúra és image kialakítása lesz jövőbemutató.

Fontos, hogy az üdülési területhasználatot idény jellege miatt oly módon kell kialakítani, hogy a nem szezonális időszakban, használaton kívül se rontsa a balatoni táj képének értékét. A turisztikai potenciál növelését célzó beruházások tervezése során éppen emiatt célszerűbb az arányosságra, a kultúrált, igényes településkép megteremtésére törekedni.

A településközpont megújításának legfőbb elvei és eszközei:

- A Képviselőtestület által kiemelten fontosabbnak tartott a településközpont rehabilitációja, első számú projektjeként kell kezelni az alulhasznosított Művelődési Ház épületének és telkének felújítását-bővítését az 387 hrsz-ú akció területen. A telken elhelyezhető a méltatlan körülmények között működő Önkormányzat és Polgármesteri Hivatal új épülete. A Művelődési Ház meglévő épületének felújítása során az összetett követelményeknek megfelelően kell átalakítani a mai épületet. Itt kell helyet biztosítani a civil szervezeteknek, a községi rendezvényeknek, házasságkötőteremnek.
- A bel- illetve a beépített területek arányának további növelése nem javasolható. A településen lakók és az idelátogatók komfortérzetét leginkább az igényesen kialakított zöldfelületek képesek növelni, melyek enyhítik a szezonális zsúfoltságot.
- A terjeszkedő, mennyiségi növekedés helyett a minőségi változtatásokra-fejlesztésekre kell a hangsúlyt helyezni. Kiemelt szerepet kell szánni ebben a folyamatban a hagyományos építőanyagoknak (vörös homokkő, nádfedés) és építészeti eljárásoknak. A meglévő, értékes épületállomány felújításában, valamint új épületek emelése során nagy lehet a jelentősége egyes régi szakmák (kőfaragás, nádazás) feltámasztásának. A hagyományos építőanyagok közül a vörös homokkő bányászatának lehetőségét meg kell vizsgálni természet- és tájvédelmi szempontból. Kis méretben, manufaktúráis módon, egyedi települési értékvédelmi igényeket szolgálva talán folytatható lenne a kőfaragás ősi mestersége.
- A régi mesterségek feltámasztása, ezek bemutatószerű működése turisztikai szempontból is hasznos. Jelentős, egyedi turisztikai termékcsomag alakulhatna ki, amely más, folklór-turizmusra berendezkedett települések példájához hasonlóan itt is sikeres lehet. A régi mesterségek bemutatása mellett a tradicionális állattartó épületek fenntartása is hasonló módon, mintegy élő múzeumként lenne célszerű. A település múltját és történetét bemutató tájház mellett a „Helyi Borok Háza” is érdeklődésre tarthat számot.

4.2.2. Lagúnás kikötő és vitorlás falu – „amilyen még nincs a Balatonon”

A Balaton környékén a partközeli szabad, települési célokra használható területek szinte elfogytak. Alsóörsön kívül talán még 3-4 település rendelkezik 10 hektárt is meghaladó összefüggő fejlesztési területtel. Az un. Szerdahelyi dűlő tehát igen nagy lehetőség Alsóörs számára, hiszen a balatoni turizmus új korszaka még most körvonalazódik. Tudható, hogy két pillére lesz az elkövetkező évtizedek piacképes minőségi turizmusának:

- A hagyományok, valamint a természet-közeli környezet
- A magas színvonalú, folyamatosan megbízható, legkorszerűbb szolgáltatások – különleges termék csoportok

A hagyományok megőrzését és bemutatását célozza az Ó-falu, mint „nyitott, élő múzeum” című projekt. A Szerdahelyi dűlő viszont az a hely, ahol kiváló lehetőség kínálkozik a község számára ahhoz, hogy hosszabb távon is jól jövedelmező fejlesztésekkel kiemelkedjen a hasonló adottságú települések közül. A területen megvalósítható az a lagúnás vitorlás kikötő együttes, amelyen belül ki lehet alakítani egy sajátosan modern falut, amely képes a „vízi” emberek számára vonzó, biztonságos, egyedülállóan hangulatos szárazföldi bázist adni. A kikötő azáltal, hogy a szárazulaton belül létesül, egyedibbé és biztonságosabbá tehető. A kikötőhöz kapcsolódó üdülőfaluk különleges építészeti és a legkorszerűbb műszaki megoldásokkal, valamint exkluzív szolgáltatásokkal kényeztetni el vendégeit. A beruházás ütemezetten is megvalósítható. A terület jelenlegi és leendő tulajdonosai, de a település egyéb ingatlan tulajdonosai is gazdagodni fognak a különleges turisztikai termék megvalósításával. A strand és kemping (a hozzáférhető partszakasz) aránytalanul szűk területe miatt különösen fontos, hogy az új létesítmény legalább részlegesen nyitott legyen a nagyközönség számára. Az egyéni parcellázás nem megvalósítható ezen a területen.

4.3. Egyéb fejlesztési javaslatok

A turisztikai szezon meghosszabbítását és az aktív pihenés változatos formáinak kínálatát segítik elő az alábbi fejlesztési javaslatok:

4.3.1. Arborétum – íjász pálya – műfüves sportpálya

A Somlyó-hegyi arborétum elő- és utószezonban, de főszezonban is a hűvösebb, borús napokon, kellemes program lehet az itt üdülő vendégek számára, valamint a helyi iskolások részére is hasznos tanulmányi kirándulások szervezhetőek ide.

Íjász pálya, illetve műfüves sportpálya kialakítása és működtetése gazdaságilag rentábilis vállalkozásként is megvalósítható az ifjúsági tábor, illetve az Amfiteátrum környékén. Aktív szabadidős programként a turistákon kívül az ifjúsági tábor lakói és a helybeliek is szívesen használnák,

4.3.2. Horgásztó – horgászat

Balaton-parti településen a tó menti sporthorgászat mellett egy belső tavi horgászat nem igazán jelent választék bővítést, illetve nem alkalmas eszköze a szezonhosszabbításnak. Ennek ellenére üzleti vállalkozásként elképzelhető, hogy megvalósításra érdemes egy halastó, halgazdaság kialakítása. Helye a 0108/12 hrsz-ú külterületi telek (?)

4.3.3. Kulturális turizmus helyszínei és eseményei: Amfiteátrum, szabadtéri mozi, falu múzeum

A kulturális turizmus termékcsoportjába sorolható helyszínek és rendezvények jelentős vendégforgalmat indukálhatnak. Az amfiteátrumban rendszeresen tartott előadások megfelelő marketing munka és színvonalas produkciók megvalósulása esetén, speciális vonzerővé válhatnak. Ismertségének javulásával az amfiteátrum környezete önmagában is vonzó kirándulóhelyé válik. (Az íjász pálya és a műfüves pálya ide kerülhetne!) A szabadtéri mozi többfunkciós hasznosításával szélesíteni lehetne a programválasztékot. Napközben pl. játszóház, gyermekelőadások, termékbemutatók, vásárok tarthatók itt.

4.3.4. Borturizmus: pincesor, borkóstolás

A faluhoz közel eső kemencsi rész, bár közvetlenül a belterület mellett található, mégsem oszródott fel annyira, mint a középső-máli, vagy a felső-máli rész. A kemencsi határrész az egyetlen, ahol a szőlőhegyi hangulat még átélhető. A parcellázás megállítására törekedve, a szőlőhegyi, borozó negyed hangulatot kell a szabályozással ösztönözni. A régi pincéket egy sétaútra fűzve, kisebb helyi bortúra útvonal jelölhető ki, mely Alsóórsot az év nagy részében új vonzerővel gazdagíthatná.

4.3.5. *Lovas turizmus: lovas bázis, túraútvonalak,*

A lovas turizmus a legkeresettebb, konjunkturális szakaszban lévő turisztikai ágazatok körébe tartozik. Alsóörs kiváló adottságokkal rendelkezik az ebben rejlő lehetőségek kiaknázásához. A rövid vízparti nyaralási szezon jelentős mértékben meghosszabbítható a lovas szolgáltatások kiépítésével. A szálláshelyek és a kellemesen lankás terep rendelkezésre áll, elő- és utószezonban a lovaglási lehetőségek révén ezen adottságokat Alsóörs remekül hasznosíthatja. Szerencsés módon már folyamatban is van egy lovarda létesítését célzó kezdeményezés.

4.3.6. *Fitness – wellness centrum a yacht kikötőben*

Az egészséges életmódra való törekvés, a fiatalos – sportos image fenntartása és megőrzése, szinte kötelező elvárás az új, feltörekvő magasan képzett, ambíciózus generációk, illetve a magas jövedelmű, elfoglalt üzletemberek és menedzserek körében. Erre világszerte jövedelmező üzletágak épültek ki. A Szerdahelyi dűlőben kialakítandó lagúnás kikötő és vitorlás falu a nyári vitorlás szezonon túl, sokrétű fitness – wellness szolgáltatások kínálatával egész évben várhatná a fizetőképes és a társadalmi elvárásoknak is megfelelni kívánó, egészségét óvni – védeni igyekvő rétegeket. Ezzel olyan magas igény szintű vendégkör honosodna meg a településen, amelynek elvárásai pozitív hatással lesznek a település egyéb szolgáltatásaira és kereskedelmére is.

Területi fejlesztés – kínálatbővítés

4.3.7. *Vállalkozási terület kijelölése / munkahelyteremtés*

A rendelkezésre álló szabad területek rendkívüli szűkössége erősen korlátozza a vállalkozási területek kijelölésére vonatkozó igények kielégítését. A vizsgálat során feltárt adottságok és igények alapján külön gazdasági terület kijelölésére nincs mód. A lovasi határ mentén található beépítésre szánt terület kertvárosias lakóterületként hasznosítható, ebben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és kézműipari épület is elhelyezhető. A település önkormányzata az idegenforgalmi fejlesztések és beruházások egységes koncepció alapján történő támogatásával segíti elő a helyben foglalkoztatottak számának növelését, illetve a továbbtanuló diákok szakképzési irányának orientálását.

4.3.8. *Lakásépítés*

Alsóörs túlépítettsége nem teszi lehetővé, és nem is teszi kívánatossá, nagyobb mértékű parcellázás kialakítását. A település népességének várható lakásépítési igényét a korlátozott lehetőségek határán belül mégis szükséges kielégíteni. Erre a célra hasznosítható összefüggő terület csakis a fent említett, Lovas melletti részen kínálkozik. Az itt kialakítandó kertvárosias lakóterület építési telkeinek száma meghatározza az újonnan építhető lakások számát. A lakásigény továbbá egyes üdülőépületek funkció váltásával is kielégíthető.

4.3.9. *Parkok, zöldfelületek, játszóterek*

A településen nagy deficit mutatkozik parkok, zöld közterületek és játszóterek tekintetében. A településfejlesztési koncepció kiemelt célja Alsóörs arculatának javítása, vonzerejének fokozása, a helyben élők településkörnyezeti közérzetének jobbítása. Az új szerkezeti tervben ki kell jelölni azokat a területeket, amelyek a szabályozás révén új – lehetőleg összekapcsolódó – zöld területekkel gazdagítják Alsóörsöt. Az ó-falu és belső részek zöld felületi fejlesztése mellett, koncepcionális javaslat a part menti, vasúttól délre fekvő részekben egy összefüggő sétány kialakítása, valamint a Séd-patak völgyének gyalogos és kerékpáros túraúttá alakítása,

4.3.10. *Parkolás, parkolóhelyek*

Égető problémája a településnek – különösen a nyári főszezonban – a parkolási nehézségek megoldása. A szabályozásban gondoskodni kell az épülő településközpont által generált parkolási igények kielégítéséről, valamint a part közeli, a vízparti létesítmények felé irányuló forgalom parkolási feltételeinek biztosításáról.

4.3.11. *Parti sétány kialakítása*

A parkok, zöldfelületek fejlesztési javaslatánál már szó esett az ún. Parti sétány kialakításáról. A Szerdahelyi dűlő térségében kialakítandó lagúnás kikötő és vitorlás-falu projektet kitűnően kiegészíti az innen kiinduló és a kemping területéig húzódó parti sétány. A településről hiányzó közterületi agóra funkciókat kitűnően szolgálhatja a gyalogos és kerékpáros közlekedéssel, fasorokkal, vendéglátó és kiskereskedelmi egységekkel övezett parti sétány.

Hagyományok, adottságok védelme

4.3.12. *Szőlők védelme, szőlőművelés támogatása,*

A még művelés alatt álló szőlős kertek fennmaradása kívánatos. A borturizmus, pincelátogatás, mint turisztikai vonzerő, már említésre került. A helyi borúra útvonal szükséges és nélkülözhetetlen eleme a vendégházó pincéken kívül, a rendezett és művelés alatt álló szőlős kertek látványa is. Nem utolsósorban - a látvány kiemelt jelentőségén túl - a pincék működtetéséhez is elengedhetetlen a szőlőművelés fennmaradása. Kívánatos a még fel nem aprózott részeken a telekosztódás megállítása, a további beépítés szigorú szabályozása.

4.3.13. *Régi pincék megóvása, bortúra útvonal kialakítása*

A szabályozás eszközeivel védeni kell a még fellelhető régi pincék fennmaradását és eredeti építészeti kialakításuk megóvását. A kemencsi részen bortúra útvonal jelölhető ki, mely környezetének állapotvédelme települési érdek.

4.3.14. *Kőbánya, kőfaragás*

A felhagyott kőbányával kapcsolatban megfontolásra érdemes, hogy szigorúan szabályozott és korlátozott mértékben, kizárólag a helyi felújítási igények kiszolgálása érdekében, „manufakturális” üzemmódban részlegesen újra üzemeltethető legyen. A környék kiránduló forgalmának és kulturális hasznosításának (amfiteátrum) várható növekedése megköveteli, hogy az illegális hulladék elhelyezés felszámolásra kerüljön.

Települési komfort szint javítása

4.3.15. *Zajvédelem a 71-es út mentén*

A tervezett északi elkerülő út megvalósulásával jelentős mértékben csökkenni fog a 71-es út mentén jelenleg tapasztalható közlekedési zaj- és egyéb szennyezés. Zajsztint mérések eredménye alapján, a kritikus részeken, környezetbe illeszkedő zajvédelem kialakítása indokolt lehet.

4.3.16. *Szennyvíz átemelők - szivattyúk, csapadékvíz elvezetés megoldása*

Sok jogos panasz érkezik a szennyvízáttemelők és szivattyúk környezetében élőkől a bűzhatás miatt. A nevezett létesítmények áthelyezése a vizsgálatok és szaktervezők javaslata szerint nem indokolt. A létesítmények műszaki korszerűsítésével a probléma megszüntethető. A keskeny és többnyire bemélyült szőlőhegyi (külterületi) utakon a vízvezetés nincs megoldva. A külterületi úthálózat rendezése során egységes csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése indokolt.

4.3.17. *Hiányzó átkötések (utcák) kialakítása, közlekedési rend javítása*

Az Alsóörs-Veszprém 7219. sz. összekötő út és a May János utca átkötése jelentős mértékben enyhítené az ó-falura nehezedő átmenő forgalmat. Az átkötés megvalósítása esetén a Veszprém felől a Balaton-partra irányuló forgalom az ó-falu központját kikerülve a szélesebb May János utcán zavartalanabban haladhat a víz-part felé.

Fejlesztési javaslat	Beruházó	Bekerülési összeg	Időbeli ütemezés
Településközpont megújítása	önkormányzat		folyamatos
Lagúnás kikötő és vitorlás falu	nagytőke		2004 -2006
Somlyó-hegyi arborétum és sportpályák	Önkormányzat + magán tőke		2003 - 2005
Halastó - horgászat	Magán tőke		2003 -
Kulturális turizmus helyszínei és eseményei	Önkormányzat + magán tőke		folyamatos
Borturizmus	Magán tőke		folyamatos
Lovas turizmus	Magán tőke		2003 - 2004
Fitness és wellness centrum	Magán tőke		2004 - 2006
Építési telkek, lakásépítés	Önkormányzat + magán erő		2003 -
Parkok, zöldfelületek	Önkormányzat		folyamatos
Parkolás, parkolóhelyek	Önkormányzat		folyamatos
Parti sétány	Önkormányzat		2004 -
Szőlők védelme, szőlőművelés támogatása	Önkormányzat (szabályozás) + szaktárca		2003 -
Régi pincék megóvása, bortúra útvonal kialakítása	Önkormányzat (szabályozás) + magán erő		2003 -
Kőbánya, kőfaragás	Magán erő		2004 -
Zajvédelem a 71-es út mentén	Közlekedési tárca		2003 -
Szennyvíz átemelők és csapadékvíz elvezetés	Önkormányzat + Vízügy		2003 -
Hiányzó átkötések: 7219 sz. út - May János utca	Szaktárca + megye + önkormányzat		2006 - 2006

MELLÉKLET

1. tábla / Helyi adók

Helyi adóbevétel

adatok ezer Ft-ban

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv
Idegenforgalmi adó épület után	10910	15653	20636	23445	27938	29500
Idegenforgalmi adó vendégek után /napidíj/	6720	9802	12082	17125	23763	48000
Építményadó	4716	5805	10238	11517	14717	16000
Telekadó	1882	4100	2742	5226	6427	6500
Iparűzési adó	2401	5863	7996	10015	10876	14300
Pótlék, bírság	0	0	6	474	1399	0
Osszesen	26629	41223	53700	67802	85120	114300

Helyi adók megoszlása az összeg százalékában

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv
Idegenforgalmi adó épület után	40.97%	37.97%	38.43%	34.58%	32.82%	25.81%
Idegenforgalmi adó vendégek után /napidíj/	25.24%	23.78%	22.50%	25.26%	27.92%	41.99%
Építményadó	17.71%	14.08%	19.07%	16.99%	17.29%	14.00%
Telekadó	7.07%	9.95%	5.11%	7.71%	7.55%	5.69%
Iparűzési adó	9.02%	14.22%	14.89%	14.77%	12.78%	12.51%
Pótlék, bírság	-	-	0.01%	0.70%	1.64%	-
Osszesen	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Helyi adók alakulása az előző évi százalékában

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv
Idegenforgalmi adó épület után	-	143.47%	131.83%	113.61%	135.38%	125.83%
Idegenforgalmi adó vendégek után /napidíj/	-	145.86%	123.26%	141.74%	196.68%	280.29%
Építményadó	-	123.09%	176.37%	112.49%	143.75%	138.93%
Telekadó	-	217.85%	66.88%	190.59%	234.39%	124.38%
Iparűzési adó	-	244.19%	136.38%	125.25%	136.02%	142.79%
Osszesen	-	154.80%	130.27%	126.26%	158.51%	168.58%

2. tábla / Helyi adók adókulcsai

Adómértékek 1997-2002. évekre

adatok ezer Ft-ban

	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Idegenforgalmi adó épület után	400	400	500	560	600	630
kedvezmények: csatorna nélkül 25%, víz nélkül 55%						
Idegenforgalmi adó vendégek után /napidíj/	100	120	140	240	270	280
kedvezmények: 71. sz. út fölött 1999-ig azonos, majd rendre: 160, 180 és 200 Ft						
Építményadó	400	400	500	560	600	630
kedvezmények: csatorna nélkül 25%, víz nélkül 55%						
Telekadó	38	38	48	100	100	100
kedvezmények: csatorna nélkül 25%						
Iparüzési adó (árbevétel alapján)	1.0%	1.2%	1.5%	1.8%	1.9%	1.9%
kedvezmények: napi átalány: 2000-ig 1000, 2001-től 5000 Ft/nap						

Adómértékváltozások: az előző évhez képesti növekedés százalékban

	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Idegenforgalmi adó épület után	-	0%	25.0%	12.0%	7.1%	5.0%
Idegenforgalmi adó vendégek után /napidíj/	-	20.0%	16.7%	71.4%	12.5%	3.7%
Építményadó	-	0%	25.0%	12.0%	7.1%	5.0%
Telekadó	-	0%	26.3%	108.3%	0%	0%
Iparüzési adó (árbevétel alapján)	-	20.0%	25.0%	20.0%	5.6%	0%

Adómértékváltozások: átlagos éves növekedés 1997-2002 között

	Adókulcsok	Adóbevételek
Idegenforgalmi adó épület után	9.51%	29.63%
Idegenforgalmi adó vendégek után /napidíj/	22.87%	69.64%
Építményadó	9.51%	37.29%
Telekadó	21.35%	51.93%
Iparüzési adó (árbevétel alapján)	13.70%	51.95%
Együtt	14.33%	46.74%

Megjegyzés: Az utolsó táblázat adatai - indexeknél szokásos módon - mértani átlaggal készültek.

3. tábla / Összes adó

Összes adóbevétel

adatok ezer Ft-ban

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv
Összes helyi adó	26629	41223	53700	67802	85120	114300
SZJA helyben maradó rész	n.a.	n.a.	8579	4580	5397	6290
SZJA jövedelem különbség mérséklésre visszaosztott rész	n.a.	n.a.	3535	6557	6973	8662
SZJA normatívan visszaosztott rész	n.a.	n.a.	7336	37518	45629	97990
SZJA összesen	15145	15893	19450	48655	57999	112942
Gépjármű adó	535	930	1062	1016	1686	1700
Összes átengedett adó	15680	16823	20512	49671	59685	114642
Összes adó	42309	58046	74212	117473	144805	228942
<i>Helyi adó részesedése az összes adóbevételből</i>	62.94%	71.02%	72.36%	57.72%	58.78%	49.93%
<i>Átengedett adó részesedése az összes adóbevételből</i>	37.06%	28.98%	27.64%	42.28%	41.22%	50.07%

Adóbevételek alakulása az előző évi százalékában

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv
Összes helyi adó	-	154.80%	130.27%	126.26%	125.54%	134.28%
SZJA helyben maradó rész	-	n.a.	n.a.	53.39%	117.84%	116.55%
SZJA jövedelem különbség mérséklésre visszaosztott rész	-	n.a.	n.a.	185.49%	106.34%	124.22%
SZJA normatívan visszaosztott rész	-	n.a.	n.a.	511.42%	121.62%	214.75%
SZJA összesen	-	104.94%	122.38%	250.15%	119.20%	194.73%
Gépjármű adó	-	173.83%	114.19%	95.67%	165.94%	100.83%
Összes átengedett adó	-	107.29%	121.93%	242.16%	120.16%	192.08%
Összes adó	-	137.20%	127.85%	158.29%	123.27%	158.10%

4. tábla / Az önkormányzat bevételei 1997-2002 között

Bevételek

adatok ezer Ft-ban

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv
<i>Működési célú bevételek összesen</i>	150383	198255	290121	263212	461175	505973
Helyi adóbevétel	26629	41223	53700	67802	85120	114300
Átengedett adóbevétel	15680	16823	20512	49671	59685	114642
Intézményi működési bevétel	51654	90010	124848	93180	124577	188106
Ebből: Strand bevételei	13872	14849	20917	29560	29607	36325
Ebből: Bérleti és használatbavételi díj	17909	33731	46226	31043	55366	74700
Ebből: Kamatbevétel	9036	6954	5142	3306	6368	4000
Költségvetési támogatás	38588	42257	83415	40682	180853	83841
Ebből: Normatív hozzájárulás	35866	37218	45811	32690	38508	40816
Ebből: Jövedelemptóoló támogatás kieg.	0	811	1142	1313	1596	0
Ebből: Céltámogatás	0	0	30504	358	134037	42201
Működési célú pénzeszköztvétel	17832	7942	7646	11877	10940	5084
Ebből: Felsőörs és Lovas Önkorm.-tól	0	1500	2538	2920	3846	3590
<i>Felhalmozási bevételek összesen</i>	69373	40492	124978	98581	105324	229205
Ingtatlan/föld/jármű értékesítés, privatizáció	29516	11992	11775	36226	19582	43845
Értékpapír értékesítés, osztalék, befizetés	39857	0	0	0	0	0
Felhalmozási célú pénzeszköz átvétel	0	28500	104203	62355	85242	125360
Hitel felvétel	0	0	9000	0	500	60000
<i>Egyéb elszámolások</i>	18209	62427	36924	40161	87665	46592
<i>Saját bevétel</i>	168543	210231	240245	243386	323618	453161
<i>Államháztartásból érkező bevétel</i>	69422	62443	107575	96213	245304	203249
<i>Projektfinanszírozás (beruházási pályázat)</i>	0	28500	104203	62355	85242	125360
Osszes bevétel	237965	301174	452023	401954	654164	781770

4. tábla / (folytatás, 3. lap)

Bevételek alakulása az előző évi százalékában

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv
<i>Működési célú bevételek összesen</i>	-	131.83%	146.34%	90.72%	175.21%	192.23%
Helyi adóbevétel	-	154.80%	130.27%	126.26%	125.54%	168.58%
Átengedett adóbevétel	-	107.29%	121.93%	242.16%	120.16%	230.80%
Intézményi működési bevétel	-	174.26%	138.70%	74.63%	133.69%	201.87%
Ebből: Strand bevételei	-	107.04%	140.86%	141.32%	100.16%	122.89%
Ebből: Bérleti és használatbavételi díj	-	188.35%	137.04%	67.15%	178.35%	240.63%
Ebből: Kamatbevétel	-	76.96%	73.94%	64.29%	192.62%	120.99%
Költségvetési támogatás	-	109.51%	197.40%	48.77%	444.55%	206.09%
Ebből: Normatív hozzájárulás	-	103.77%	123.09%	71.36%	117.80%	124.86%
Ebből: Jövedelempótló támogatás kieg.	-	-	140.81%	114.97%	121.55%	0%
Ebből: Céltámogatás	-	-	-	1.17%	37440.5%	31.48%
Működési célú pénzeszköztvétel	-	44.54%	96.27%	155.34%	92.11%	42.81%
Ebből: Felsőörs és Lovas Önkorm.-tól	-	-	169.20%	115.05%	131.71%	122.95%
<i>Felhalmozási bevételek összesen</i>	-	58.37%	308.65%	78.88%	106.84%	232.50%
Ingyen/ingatlan/föld/jármű értékesítés, privatizáció	-	40.63%	98.19%	307.65%	54.06%	121.03%
Felhalmozási célú pénzeszköz átvétel	-	-	365.62%	59.84%	136.70%	201.04%
<i>Egyéb elszámolások</i>	-	342.84%	59.15%	108.77%	218.28%	116.01%
<i>Saját bevétel</i>	-	124.73%	114.28%	101.31%	132.96%	186.19%
<i>Államháztartásból érkező bevétel</i>	-	89.95%	172.28%	89.44%	254.96%	211.25%
<i>Projektfinanszírozás (beruházási pályázat)</i>	-	-	365.62%	59.84%	136.70%	201.04%
Osszes bevétel	-	126.56%	150.09%	88.92%	162.75%	194.49%

Megjegyzés: A 2001-es strand és bérleti díj adatok a költségvetési rendeletből származó tervadatok.

5. tábla / Az önkormányzat kiadásai 1997-2002 között

Kiadások 1997-2001 között

adatok ezer Ft-ban

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv
<i>Működési kiadás</i>	126993	132941	154220	189421	206798	218557
Személyi juttatások és járulékaik	45707	61991	67878	74875	84711	108064
Dologi kiadások	46708	51322	61516	74837	79616	82693
Működési célú pénzeszköztátadás	26625	12230	15225	27317	28593	20000
Társadalom- és szociálpolitika	7575	6935	7507	7974	7885	7800
Kamatfizetés és egyéb folyó	378	463	2094	1418	2993	0
Hitelvisszafizetés	0	0	0	3000	3000	0
Strand	6113	6554	9978	9354	10250	13351
Községgazdálkodás	10959	16545	19052	23564	23900	35700
Hivatal + iskola + óvoda	68342	59670	69685	76501	85200	107648
<i>Felhalmozási kiadás</i>	46832	138451	259619	117409	405842	483234
Felújítás	1352	1020	254105	117409	1939	n.a.
Intézményi beruházás	45480	136386			384606	n.a.
Felhalmozási célú pénzeszköz átadás és kölcsön	0	1045	5514	0	19297	n.a.
<i>Tartalék</i>	62172	30183	36635	92554	46592	79979
<i>Egyéb kiadás (átfutó tételek)</i>	1968	-401	1549	2570	-5078	0
<i>Összes kiadás</i>	237965	301174	452023	401954	654154	781770

5. tábla / (folytatás, 3. lap)

Bevételek alakulása az előző évi százalékában

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv
<i>Működési kiadás</i>	-	104.68%	116.01%	122.83%	109.17%	105.69%
Személyi juttatások és járulékaik	-	135.63%	109.50%	110.31%	113.14%	127.57%
Dologi kiadások	-	109.88%	119.86%	121.65%	106.39%	103.86%
Működési célú pénzeszköztadás	-	45.93%	124.49%	179.42%	104.67%	69.95%
Társadalom- és szociálpolitika	-	91.55%	108.25%	106.22%	98.88%	98.92%
Kamatfizetés és egyéb folyó	-	122.49%	452.27%	67.72%	211.07%	0%
Strand	-	107.21%	152.24%	93.75%	109.58%	130.25%
Községgazdálkodás	-	150.97%	115.15%	123.68%	101.43%	149.37%
Hivatal + iskola + óvoda	-	87.31%	116.78%	109.78%	111.37%	126.35%
<i>Felhalmozási kiadás</i>	-	295.63%	187.52%	45.22%	345.67%	119.07%
Felújítás	-	75.44%	187.52%	45.22%	148.89%	n.a.
Intézményi beruházás	-	299.88%				
<i>Tartalék</i>	-	48.55%	121.38%	252.64%	50.34%	171.66%
<i>Egyéb kiadás (átfutó tételek)</i>	-	-20.38%	-386.28%	165.91%	-197.59%	0.00%
<i>Összes kiadás</i>	-	126.56%	150.09%	88.92%	162.74%	119.51%

Megjegyzés: A 2001-es strand, községgazd. és hivatal+iskola+óvoda adatok a költségvetési rendeletből származó tervadatok.

6. tábla / Az önkormányzat gazdálkodási egyensúlya

Bevételek és kiadások összevetése

adatok eFt-ban

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv	1997-2001 összesen	
Működési bevétel	150383	198255	259617	262854	327138	463772		
Ebből: állami támogatás működési célra	38588	42257	83415	40682	180853	83841		
Működési kiadás	126993	132941	154220	189421	206798	218557		
Felhalmozási bevétel	69373	40492	155482	98939	239361	271406		
Ebből: állami támogatás felhalmozási célra	0	0	67008	26033	134037	n.a.		
Felhalmozási kiadás	46832	138451	259619	117409	405842	483234		
Összes bevétel (pénzmaradvány és átfutó tételek nélkül)	219756	238747	415099	361793	566499	735178		1801894
Összes kiadás (tartalékok és átfutó tételek nélkül)	173825	271392	413839	306830	612640	701791		1778526

Kiadás a bevétel százalékában

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 terv	1997-2001 átlag
Működési kiadás / működési bevétel	84.45%	67.06%	59.40%	72.06%	63.21%	47.13%	69.24%
Felhalmozási kiadás / felhalmozási bevétel	67.51%	341.92%	166.98%	118.67%	169.55%	178.05%	160.38%
Összes kiadás / összes bevétel	79.10%	113.67%	99.70%	84.81%	108.14%	95.46%	98.70%

Megjegyzés 1: A bevételek és kiadások összege az év végi tartalékok és záró tételek nélkül értendő.

Ellenkező esetben a bevétel és a kiadás minden esetben egyenlő kellene legyen.

Megjegyzés 2: Az Állami támogatás felhalmozási célra oszlopban szereplő számok az önkormányzat által elnyert beruházási célú pályázati forrásokat jelölik.

Megjegyzés 3: A céltámogatásokat ebben a táblázatban a felhalmozási bevételek közé soroltuk.

A költségvetésben működési bevételek között szerepelnek, de tartalmuk alapján felhalmozási oldalra tartoznak.

7. tábla / Tájékoztató Alsóörs község Mérlegének adatairól
1997-2001. évekre

adatok eFt-ban

	1997	1998	1999	2000	2001
Immateriális javak	2	50	0	0	0
Tárgyi eszközök	99314	188288	309156	315648	409579
Befektetett pénzügyi eszközök (hosszú lejáratral)	8330	8330	9330	1000	14500
Üzemeltetésre átadott eszköz	0	0	89198	175688	369877
Befektetett eszközök összesen	107646	196668	407684	492336	793956
Készletek	208	210	350	211	245
Követelések	16717	11789	17856	11086	14491
Értékpapírok (rövid lejáratral)	1610	0	0	0	0
Pénzeszközök	62172	30183	36635	92554	46592
Egyéb aktív pénzügyi elszámolások	2521	2120	3669	6239	2570
Forgóeszközök összesen	83228	44302	58510	110090	63898
Eszközök összesen	190874	240970	466194	602426	857854
Saját tőke	125781	208397	415803	475025	799568
Tartalékok összesen	60773	28128	35183	90146	42005
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	6000	6000	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	400	270	4087	22608	9124
Egyéb passzív pénzügyi elszámolások	3920	4175	5121	8647	7157
Kötelezettségek összesen	4320	4445	15208	37255	16281
Források összesen	190874	240970	466194	602426	857854

K i v o n a t

az alsóörsi Önkormányzat Képviselő-testülete 2003. január 16-úán megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:

18 /2003.(I. 16.) Önk. sz. határozat

Alsóörs község Önkormányzat Képviselőtestülete a készülő település rendezési terv alapjául a Mont-Teampannon KFT által készített településfejlesztési koncepciót jóváhagyja.

Megbízta a jegyzőt, hogy a határozatról a tervezőt értesítse.

Felelős: Lehner Mária
jegyző

Határidő: azonnal

kmf.

Hebling Zsolt sk.
polgármester

Lehner Mária k.
jegyző

Másolat hitelül:
2003. január 28.

Zsebők Zoltánné