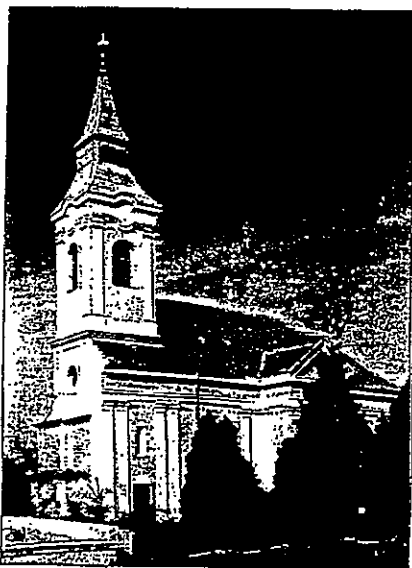


PAPKESZI KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA



*Papkeszi, a templom DK-ről – Die Kirche aus
südöstlicher Sicht, – Church from the SE*

Felhasznált irodalom:

Önkormányzat adatszolgáltatásai

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet
Területrendezési Terve

Veszprém Megye Területrendezési Terve

Veszprém Megye régészeti Topográfiája

Veszprém Megye Építészeti
Értékvizsgálata /VÁTI/

Saját vizsgálatok

Készítette: Müller János okl. építészmérnök
TT-1-19/0082/2001

I. ELŐZMÉNYEK

Az utóbbi években lényeges gazdasági és politikai változások zajlottak le a térség, ill. a Település életében. Az ipari és mezőgazdasági struktúrák szétestek, ill. átalakultak, újak kialakulása folyamatosan történik. Bizonytalanná váltak a társadalmi-szociális viszonyok, a demográfiai jellemzők kedvezőtlenül változtak.

A kedvezőtlen folyamatok megállítása és kedvezőre fordítása szükségessé teszi a település helyzetének elemzését, a veszélyek és lehetőségek feltárását. Ennek alapján határozhatók meg az előrelépés alternatívái, a lehetséges célkitűzések és a megvalósítás eszköztársere.

Az átfogó Fejlesztési Koncepció elkészítését indokolja még az, hogy a készítenő Településrendezési Tervet is azzal kell megalapozni.

II.A TELEPÜLÉS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE.

Földrajzi helyzete.

A település a megye K.-i részén fekszik a Várpalota-Pét-Peremarton ipari zóna és a megye legkiválóbb termőterületű része, a Mezőföld találkozásánál, közel a Balatonhoz.

Igazgatási területe: 2240 ha.
Belterülete: 134,5 ha

Települési kapcsolatok, gazdasági-politikai környezet.

A település a Balatoni Kistérség része és tagja a Kelet-balatoni Területfejlesztési Önkormányzati Társulásnak.

A Vilonyával közös körjegyzőség központja.

A kistérséghez és a környező településekhez való kapcsolata a gazdasági, infrastruktúrális, kulturális területen meglehetősen sokrétű.

Közlekedési kapcsolatai minden irányban megfelelőek. Javítani fogja még a helyzetet a tervezett M 8.sz.út megépítése.

A városok elérési ideje:

Veszprém	20-25 perc
B.almádi	10-12 „

Demográfiai jellemzők, munkaerő-összetétel.

A település lakóinak száma 1677 fő
Lakásszám 512
1lakásra jutó lakosság 3,05

A lakosság megoszlása kor szerint

17 év alatti	23 %
18-59 év közötti	60 %
60 év feletti	17 %

A lakosság megoszlása foglalkoztatás szerint

iparban	35 %	
mezőgazdaságban	55 %	
igazgatásban	11 %	
munkanélküli	8 %	változó

a lakosság megoszlása végzettség szerint

felsőfokú	3,3 % !
középfokú	55 %
alsófokú	84 % !

Intézményi ellátottság.

A település működése az intézményi ellátottság szempontjából rövid távon megnyugtatóan megoldott az alábbi részletezés szerint.

	Meglévő	Hiány	Hosszú távon szükséglet
Igazgatás	Körjegyzőség	---	---
Oktatás, nevelés	Ált. iskola	---	Böv. Lehetőség
	2 ovóda	---	---
Művelődés	2 kulturotthon	---	---
Kereskedelem	3 élelmiszer bolt	---	Kiskereskedelmi bővítés
	Italbolt		Szakboltok
Sport	1 csárda	---	korszerűsítés
	Spotpálya	---	
	Iskolai csarnok		
Egészségügy	Alapszintű	---	Szakorvosi ellátás
	Háziorvos, védőnő		
	Gyógyszertár	---	---

Műszaki infrastruktúra helyzete.

Vezetékes vízellátás	98 %
Szennyvíz-csatorna	78 % Gerinchálózat 100 %
Elektr. energiaellátás	100 %
Gázellátás	100 %

A település közmű-ellátottsága tehát közel 100 %-os, ill. a teljes közművesítettség feltételei fennállnak.

A szilárd hulladék gyűjtése és elszállítása megoldott. Jelenleg a még 10 éves kapacitással rendelkező Polgárdi telepre szállítanak. Előkészítés alatt van a közelben létesítendő regionális lerakó létesítése.

Gazdasági ágazat.

A település gazdaságára, gazdasági kapcsolataira hagyományosan nagy hatással vannak Egyrészt a közeli ipartelepek (elsősorban a CHOLORCHEMIA), másrészt a mezőgazdasági termelés lehetőségei.

Tekintettel az ipari- és mezőgazdasági üzemeknél (bánya. Tsz.) történt lényeges változásokra, új alapokra kell helyezni a gazdaságot. Ebben magának a településnek olyan feladatai vannak, hogy a megfelelő térben és társadalmi környezetet biztosítsa. Pl. vállalkozói területek kialakítása, fejlesztési tervek kidolgozása, kedvező helyiadó-rendszer.

Kulturális örökség.

A település tárgyi kulturális örökség szempontjából nem mondható gazdagnak Műemléki- leg védett épület csak 1 van a településen, a ref. Templom.

A viszonylagos szegénység miatt fontos a kevés érték megmentése. Mint pl. a Kossuth L.u. fésűs beépítési szakasza, a templom környezete, Bezeredy kastély és kúria.

A külterületen elszórtan (elsősorban a séd völgyében) találhatóak ős-, középső és késő bronzkori és római kori leletek és romok

III. A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEI, TÁJHASZNÁLAT.

A település külterületét földrajzi fekvése szerint több terepegységre osztva értékeljük.

1.sz terepegység.

Az 1.sz terepegységbe Papkeszi egykori szőlőhegyét a „Papvásári” szőlőhegyet soroljuk. A B.fűzfővel közvetlenül határos terület-részen a vegyi üzemekből kibocsátott légszennyezés a szőlőművelést már évtizedekkel korábban felszámolta. Az egykori szőlőhegyen ma így néhány gyümölcsöskerten kívül szántó, parlag és erdőterületeket találunk.

A K. felé lejtő területek zöme erdő. A gerincen, dombháton lévő csaknem sík területek egy része szántó. Itt jó kilátású helyen található a hétvégi házak zöme, mert innét tárul fel a balatoni táj.

Egyébként a terület az elhagyatottság jeleit mutatja.

2.sz terepegység.

A B.kenese-B.fűzfő úttól Ny.-ra eső terület.

A területen mezőgazdasági telep, szántók, erdő található.

Különös táji,-látványi értéket nem képvisel a terület.

3.sz. terepegység.

A B.kenese- B.füzfő közút, Papkeszi bekötőút és a község-határ által határolt terület, melynek 95 %-a szántó. A korábbi gyümölcsöt kivágták. Csupán egyes utak menti erdősáv oldaja az egyhangúságot.

4.sz. terepegység.

A közigazgatási terület legkeletibb része. A terület legnagyobb része szántó művelésű. A Sári puszta felé eső mély fekvésű völgy, kisebb erdők, erdősávok oldják a területet. Itt helyezkedik el a 16.000 fh.-es sertéstelep hígtrágya öntözéssel.

5.sz. terepegység.

A terepegységbe a Séd patak falutól K.-re eső völgye tartozik. A környező terepszinten mélyebben fekvő területen már jóval kevesebb a szántó, amelyekkel csak a faluval határos területen találkozunk.

Több az erdő és jelentős gyepterület (egykori legelő) található a patak-völgyben. Az egyesített Séd patak és Öregvíz medréből egy épített vízmedence és szivattyúrendszer segítségével ipari vízkivétel folyik. A Nitrokémia ipartelep innen kapja az ipari vizet,

Bár az Öregvíz medrétől nem messze két állattartó telep is van, a földrajzi adottság folytán a település számára ez a patak-völgy tudja biztosítani a rekreációs és szabadidő-jellegű tevékenység színhelyét.

A gyepes, erdős területek és a Körmödsdi földvár maradványai Sári puszte felett pedig tovább gazdagítják a kirándulási lehetőségeket.

Különösen gazdag lenne a Séd völgye, ha a település belterületéről, ápolt közpark és sport-területekről egy szép, gondozott, ligetes erdőn átvezetett séta-és kerékpárúttal lenne elérhető a Földvár, Sári puszta környéke. Itt egy kisebb csónakázó-vagy horgásztavat létesítenének táborhelyekkel, sportpályákkal.

6.sz. terepegység.

A Séd völgyétől É.-ra a Peremarton felé vezető úttól K.-re eső területet soroljuk ide, A terület vegyes használatú. 2000 fh.-es sertéstelep, 200 ha. Szántó, majd a CHOLORCHEMIA ipartelep található itt. Vele szemben az út másik oldalán a lakótelep mintegy falu éli önálló életét.

7.sz. terepegység.

A területet szántó, vasútállomás és egy major foglalja el. Kiemelkedő táji értéke nincs.

8.sz. terepegység.

Az Öregvíz csatorna. A központi belterület, a B.kenese- B.fűzfő út és a közigazgatási határ közé esik a terület.

Az egész területre gyakorlatilag szántóföldi hasznosítás a jellemző, amelyet a Séd medre és egy kisebb árok oszt meg. Az országúthoz közel egy bányagödörben korábban szemetet hordtak. A közelmúltban ezt az illegális hulladéktárolót (070/7 hrsz.) földdel betakarták. Így remélhetőleg további szemét-lerakás nem várható.

A tervek szerint erre a Sikátori részre – Litér közigazgatási területén- térségi hulladéklerakót terveznek. Amennyiben ez a terv kerül megvalósításra, akkor ez jelentős változást hoz a mai tájhasznosításba..

A tájhasználat lehetőségei a településen.

Fentiek azt mutatják, hogy a település természeti értékei közül a legfontosabb a jó minőségű termőföld, ill. az erre alapított állattartó telepek.

Táji, természeti értékei alapján az 5.sz. terepegység egy része mondható értékesnek egy alternatív hasznosítás – pihenés, turisztika – szempontjából. Számításba jöhet még az 1.sz. terepegység egy táji rekonstrukció után.

Elképzelhető a Balaton „előszobájaként” idegenforgalmi szerep-vállalás és a Balatoni térség számára szolgáltató tevékenység kifejlesztése.

Egyrészt az ipari üzemek légszennyező hatásának kiküszöbölésére, másrészt az idegenforgalom igényes kielégítésére meggondolandó az ökotermelés rendszerének kidolgozása.

IV. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK.

A település erősségei és gyengeségei.

A település és környezete helyzetét (erősségeit és gyengeségeit) jelen vizsgálatok, a település adatszolgáltatásai és a korábban készült és forrásmunkaként felhasznált munkák (Megyei Területrendezési Terv, Statisztikai évkönyv) összevetésével értékeltük és az alábbiakban foglaljuk össze.

SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK

GYENGESÉGEK

Természeti, táji adottságok

Jó minőségű termőföldek
Séd patak, Öregvíz és Sári major
környezete

Táji megjelenés szegénysége.
Ipari üzemek közelsége (környezeti hatás)
Mezőg. üzemek egészségügyi hatása.

Műszaki infrastruktúra

Jó közlekedési kapcsolatok
Közműellátás magas szintje.

Mezőgazdaság

Állattenyésztés hagyományai
és meglévő létesítményei

Mezőgazdaság általános
nehézségei
Szőlő-és gyümölcskultúra
megszűnése.

Ipar, szolgáltatás

Meglévő ipartelepek
Fejlesztési területek lehetőségei
Vállalkozási hajlandóság.
Szabad munkaerő

Iparfejlesztés környezetvédelmi
korlátai.
Tőkehiány
Munkaerő szakmai korlátai

Idegenforgalom

Balatoni üdülőkörzet közelsége
Közlekedési vonalak kereszteződése
Népi hagyományok és kismesterségek
Mikrotérségi visszatérő rendezvények

Idegenforgalmi hagyományok és
infrastruktúra hiánya.
Falusi vendéglátás szervezetlen-
sége.

Egyéb

V. LEHETŐSÉGEK, VESZÉLYEK

A vizsgálatok, elemzések és a település szándékai alapján megállapíthatók a fejlesztés-fejlődés jövőbeni lehetőségei, ill. az ezek megvalósítását veszélyeztető tényezők.

Ezek az alábbiak.

LEHETŐSÉGEK

VESZÉLYEK

Mezőgazdaság

Jó termőföldre alapozott ágazatok fejlesztése
Sertéstartó telepek korszerűsítése
Az ágazat fejlesztése, ill. szerkezetátalakítása
különböző szintű támogatásokkal
Mezőgazdasági termékek magasabb szinten
való feldolgozása.
Szűkül az agráröllő.
A földtulajdon ügye stabilizálódik.

Érdektelenség miatt a termő-
föld nem értékelődik
fel, kihasználása
visszaesik.
Állattenyésztés rentabilitása
Csökken.
Mezőg. termékek ára nem nő.

Ipar, szolgáltatás

Meglévő ipari üzemek erősödnek
Helyi ipari-szolgáltató vállalkozások száma nő.
A balatoni üdülőkörzet felé háttérszolgáltatói
szerep kialakul
Kis-és középvállalkozások támogatása erősödik.
Vállalkozói szellem erősödik.

Tőkehiány miatt a meglévő
üzemek visszafejlődnek.
Vállalkozói készség vagy
támogatás hiánya miatt
a kisvállalkozások nem
szaporodnak, ill. erősödnek

Idegenforgalom

Falusi turizmus fejlődik
A Balatoni Üdülőkörzet háttérszerepéből
részét tud vállalni a település.
Részvétela kistérség rendezvényeiben.

A turizmus intézményi alapjai nem
alakulnak ki.
Financiális és marketing- hiányos-
ságok gátolják a megvaló-
sulásokat.

VI. FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Az erőseket, gyengeségeket számba véve, a lehetőségeket és veszélyeket mérlegelve javasoljuk a település fejlesztésének prognosztizálását a körülmények összességének kedvező alakulását figyelembe véve.

Váltás-orientált stratégia.

A település hosszú távú fejlesztéséhez, kiemelt célkitűzéseinek megvalósításához az alábbi feltételek megteremtését javasoljuk:

- Jelen Fejlesztési Koncepcióval, majd a Településrendezési Tervvel célt és térbeni lehetőségeket kell biztosítani a fejlesztésekhez.
- Tovább kell építeni a műszaki infrastruktúra-rendszereket.
- Fejleszteni kell a szellemi infrastruktúrát (célirányos szakképzés, marketing, nyelvtudás)
- A természet-és környezetvédelem rendszerének kialakítása, természet-közeli gazdálkodás lehetőségeinek biztosítása.
- A prioritásokra kijelölt stratégiák megvalósításához a marketing-tevékenység szervezeti és anyagi feltételeinek biztosítása. (képzés, szaktanácsadás)
- Célirányos munkaerő-átképzés.

Offenzív stratégia.

A település fejlesztését az összes körülmény figyelembe vételével az alábbi fő irányokban javasoljuk:

- Mezőgazdasági termékek korszerű feldolgozása.
- Falusi turizmus fejlesztése.
- Kulturális örökség feldolgozása, védelme és bemutatása.
- Az idegenforgalom komplex rendszerének kialakítása és bekapcsolása a térségi rendszerekbe.
- Sík területek intenzív hasznosítása. (gyógynövények, natúr gazdálkodás)
- A helyi kismesterségek felélesztése és az idegenforgalom szolgálatába állítása.
- Szabadidő intenzív, sport-jellegű eltöltésének megfelelő területek (szabadidő-központok, lovas centrumok, golfpálya a hátsó területeken) kialakítása.

Defenzívstratégia.

A település jellegének, értékeinek feltárása, megőrzése és általános fejlesztésének biztosítása céljából meg kell akadályozni az ellenkező irányba ható tényezők érvényesülését.

Ez a település csak a vizsgálatokban feltárt értékeivel, a maga jellegével és földrajzi helyzetével tud önálló, vonzó és fejlődőképes lenni.

- Ezért szükséges az alábbiak maradéktalan érvényesítése, ill. veszélyek kiküszöbölése.
- A természeti táj jellege és egysége kedvezőtlen megváltoztatásának megakadályozása.
 - Tájidegen tájhasználat megelőzése.
 - Területek elaprózása és nem termelő célú elidegenítése elleni intézkedések.
 - Felkészülés az előre nem látható kedvezőtlen tendenciákra. (EU-csatlakozás veszélyei, új körülmények nem ismerése.)
 - A szükséges változások halogatása, határozatlan intézkedések kiküszöbölése.
 - Ingatlanok jelentős mértékű külföldi kézbe adásának megakadályozása.

VI. ÖSSZEFOGLALÓ.

A vizsgálatok és elemzések bebizonyították, hogy a település rendelkezik – a hátrányos tényezők ellenére- olyan természet-, kulturális és emberi értékekkel és tényezőkkel, infrastrukturális megalapozottsággal, melyek alap-pillérei lehetnek a fejlesztési célkitűzések megvalósításának.

Mindenestre szükséges a belső erőforrások megőrzése, mozgósítása és és célszerű felhasználása, mely lényegében a külső tényezőktől független.

A külső erősítő tényezőknek a fejlesztési célok megvalósításában való felhasználása részben a jó felkészülés és marketingmunka eredménye lehet, részben megmarad bizonytalansági tényezőként.

A külső kedvezőtlen hatások kiküszöbölésére, kivédésére megfelelő védekező mechanizmusok kidolgozása és alkalmazása szükséges.

A fejlesztések megvalósításának intézményi háttere elsősorban Az Önkormányzat, a polgári szerveződések, a szomszédos településekkel való szoros együttműködés és a Kelet-balatoni Területfejlesztési Önkormányzati Társulás lehet.

VII. TOVÁBBI FELADATOK.

Ezen Konceptió a település általános fejlesztési lehetőségeit, céljait és eszközeit határozták meg.

A további konkrét feladatokat, célkitűzéseket ezen keretek között az alábbiakban rögzítjük.

Térbeni lehetőségek biztosítása.

A település fejlesztéséhez a térbeni lehetőségeket a Településrendezési Tervben, a jogi szabályozást a Helyi Építési Szabályzatban kell biztosítani. Ennek előzetes megoldásait az 1.2. ...sz. melléklet tartalmazza.

A Településfejlesztési Konceptió érvényesítése.

A Településfejlesztési Konceptiót Önkormányzati Határozattal kell jóváhagyni

VIII. KONKRÉT PROJEKTEK.

További feladat a fenti munkarészekre alapozott- ezt mintegy prekonceptióként felhasználva- egymásra épülő konkrét fejlesztési célkitűzések (projektek) kidolgozása és gondozása.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

A készülő tervfajták:

- A település teljes közigazgatási területére vonatkozó Szerkezeti Terv.
- - Részletes Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat a belterületre és a beépítésre szánt külterületekre.
- - Egyszerűsített Szabályozás az egyéb külterületekre

Rendezési elhatározások.

- Általában nem cél a belterület, ill. beépítésre szánt területek nagymérvű bővítése.

Lakóterületek.

- Új lakótelkekre a helyi fiatalok letelepedésén túlmenően is van igény a városból kitelepülések miatt.
- Az új lakóterületeket a meglévő utakhoz és közmű-hálózathoz csatlakozva kell kialakítani.
- Lakótelkek alakítandók ki az alábbi helyeken, ill. a kialakítás lehetőségeit vizsgálándók.
 - A 230 hrsz.-ú út mentén. (1)
 - A Szabadság u. folytatásában. (2)
 - A 054/17 hrsz.-ú területből mezőgazdasággal is foglalkozók részére célszerű nagyobb méretű lakótelkeket kialakítani. (Bajcsi Zs. Ú folytatása) (3)
 - Foghíjak beépítése.
 - A COLORCHEMIA lakótelepen a megkezdett fejlesztésen túlmenő növekedés nem várható. (12)
- **Intézmények** részére új területeket nem kell kialakítani, mert az ellátottság hosszú időre megoldott.
 - A 403 hrsz.-ú terület a sportpályával közös közpark-jellegű felhasználást kap. (4)
 - A 425/1 hrsz.-ú terület (szennyvíz-átemelőnél) parkosítani kell. (5)
- **Iparterületek.**
 - A COLORCHEMIA telephelyen belüli fejlesztése lehetséges. (6)
 - COLORCHEMIA és a vasút közötti sávban hosszabb távra iparterületet kell kijelölni. (7)
 - A meglévő üzemekről megrendelő térképet fog biztosítani.
- **Mezőgazdasági vállalkozások.**
 - A meglévő telepek további működésével számolni kell.
 - A 416/5 hrsz.-ú területen mezőgazdasági vállalkozó működik. A hasonló terület-használatot biztosítani kell. (8)
- **Közlekedés.**
 - A volt tanácsház lebontásával csökkenteni kell a kereszteződésben a balesetveszélyt. A bontásnál és a terület rendezésénél ügyelni kell a település-szerkezet megtartására. (9)
 - A települést elkerülő út részére a korábban átadott vázlat szerint kell a területet Biztosítani a 2.változat alapján. (10)

- A külterületen a meglévő terület-használat lényegében nem változik. Kertgazdasági fejlesztés a NITROKÉMIA hatása miatt nem jöhet számításba.
- A kis mezőgazdasági telepek (farmok) létesítését 5 ha. felett célszerű lehetővé tenni.
- A Sári pusztai vár és környezete kultúrált pihenőhelyként alakítandó ki kilátóval. (11)
- A településsel való összeköttetés a Séd mellett gyalog-ill. kerékpárúttal oldandó meg.