

ALSÓNÉMEDI

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A településfejlesztés célkitűzéseinek meghatározása a nagyközség településrendezési tervének megalapozására

Bevezetés, a fejlesztési koncepció célja, készítésének módszere

Alsónémedi érvényes általános rendezési terve - *elsősorban a településtervezés jogszabályi környezetének változása következtében* - több vonatkozásban elavult.

A korábbi terv elfogadását követően a településfejlesztést-, rendezést befolyásoló szinte valamennyi törvény megváltozott. (földtörvény, erdőtörvény, környezetvédelmi törvény, természetvédelmi törvény, területfejlesztésről és rendezésről szóló törvény, de kiemelten az 1998-tól hatályos - *az épített környezet alakításáról szóló* - törvény, amely a terület-felhasználás és az építés általános szabályait, valamint a tervekészítés és jóváhagyás új szabályait rögzíti.

Korszerű – *helyi konszenzuson (a település és a gazdaságfejlesztésben érdekelt érdekcsoportok egyetértésén) alapuló* - terv nélkül pedig a nagyközség felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság fejlesztésére.

A korábbi terv egyes elemeinek elavulása és a tervezés törvényi háttérének változását együttesen figyelembe vételével döntött úgy Alsónémedi nagyközség Képviselőtestülete, hogy új településrendezési tervet készít, amelynek jóváhagyásával megteremti a további koordinált területfelhasználás, az építés és a környezethasználat helyi szabályait.

A településfejlesztés alapelveinek mostani meghatározását az teszi szükségessé és aktuálissá, hogy megkezdődött ennek az új településrendezési tervnek a kidolgozása.

A lehetséges fejlődési irányok felvázolása, a távlati célok kijelölése, a prioritások meghatározása képezheti csak alapját egy a nagyközség hosszú távú érdekeit leginkább szolgáló, és megvalósítható településrendezési tervnek.

Az Önkormányzat és a tervezők egyetértettek abban, hogy a most készülő településrendezési terv akkor lesz hatékony eszköze Alsónémedi fejlődésének és irányításának, ha kialakítandó településszerkezetével, terület-felhasználásával, szabályozásával azokat a településfejlesztési, stratégiai célokat szolgálja, amelyeket az Önkormányzat az Alsónémedi véleményformáló polgárok bevonásával és egyetértésével határoz meg.

Az egyes, konkrét területek felhasználásában, szabályozásában megfogalmazható alternatívákat is akkor lehet a közösség, Alsónémedi hosszú távú érdekei szempontjából minősíteni és eldönteni, ha a településfejlesztés stratégiai céljaiban és a megvalósításhoz felhasználható eszközökben egyetértés van a polgárok és választott vezetőik között.

Ennek kialakítását szolgálta

- egyrészt az „*Alsónémedi Hírmondó*”-ban közzétett felhívás, amely a helyi polgárokat kérte fel településfejlesztési elképzeléseik rögzítésére és eljuttatására a Polgármesteri Hivatalba
- másrészt az Önkormányzat által kezdeményezett – *a helyi társadalom és a helyi gazdaság meghatározó, véleményformáló személyiségeinek részvételével megtartott* – csoportbeszélgetések, amelyen - *2003 február 19-én és az április 9-én* – a résztvevők értékelték a kialakult helyzetet, számbavették:
 - a nagyközség adottságait és sajátos értékeit,
 - a településfejlesztésben érdekelt csoportok eltérő érdekeit,
 - településfejlesztés erőforrásait,
 - a fejlődést gátló tényezőket,
 - a fejlődés lehetséges alternatíváit, az egyes alternatívák megvalósulásának feltételeit és következményeit.

A településfejlesztés irányainak kialakításánál – *fentiekén túl* - hasznosításra kerülhetnek mindazok a gondolatok:

- amelyek a korábbi településrendezési tervbe beépültek és még aktuálisak,
- azok, amelyek a Közép-Magyarországi Régió és Pest megye hosszú távú területfejlesztési koncepcióiban és stratégiai programjaiban, Pest megye készülő területrendezési tervében, valamint a Dél-keleti KERTVÁROSI kistérség fejlesztési koncepciójában megfogalmazódtak,
- amelyeket a csoportbeszélgetések sikerének elősegítése érdekében alsónémedi polgárok juttattak el az Önkormányzathoz,
- illetve azok, amelyek a Képviselőtestület Településfejlesztési Bizottságának e témakörben tartott ülésein megfogalmazódtak.

A fejlesztésről folytatott viták eredményeként formálódott “Alsónémedi településfejlesztési koncepciója”, amelyet 2003. április 17-én a Településfejlesztési Bizottság megtárgyalt, 2003. április 25-én pedig a Nagyközség Képviselőtestülete önkormányzati határozattal elfogadott.

Ezt követően e koncepció vezérfonala - *illetve a rendezési tervezés tartalmi követelményeit rögzítő szabályozás szerint kötelező megalapozó munkarésze* – kell, hogy legyen a nagyközség rendezésének.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSÁNÁL FIGYELEMBE VEHETŐ TELEPÜLÉSI ÉRTÉKEK, ERŐFORRÁSOK

Alsónémedi kiemelkedően kedvező geoökonómiai helyzete, földrajzi potenciálja, fekvése, természeti-, táji adottságai, ennek részeként:

- **a főváros közelsége**, az agglomerációs helyzetből származó sokoldalú előnyök;
 - foglalkoztatási lehetőségek, a képzettségtől függően széles spektrumú munkahely választási lehetőségek a külső és a belső kerületekben,
 - a helyben megtermelt mezőgazdasági termékek számára közeli felvevőpiac,
 - kihasználható dinamizmus a gazdasági változásokban, kapcsolódás lehetősége a Budapest környéki szolgáltató és logisztikai funkciókhoz, a helyi gazdaság többpólusúvá válása és erősödése, a helyben foglalkoztatottság fokozatos növekedése, a gazdasági életben a nagyobb jövedelemtermelő képességű szektorok erősödése.
 - közép és felsőfokú ellátó intézmények elérhetősége, széles kínálatot biztosító szolgáltatások, kulturális és szabadidő eltöltési lehetőségek a fővárosban
- az 5-ös út és a településen átmenő alsórendű utak által biztosított **többsirányú megközelíthetőség és feltártság**; a nagy tengely-nyomású tehergépjárművek számára **elkerülő tehermentesítő út**, amely új potenciális fejlesztési területeket tár fel a település lakott területén kívül,
- **kielégítő közúti és fejleszthető (fejlesztendő) tömegközlekedési kapcsolatok** elsősorban a szomszédos településekkel.
- **kedvező mezőgazdasági termőhelyi adottságok**, térségi össze-hasonlításban is kiemelkedő mezőgazdálkodási **termelési hagyományok**; zöldárú termelő képesség, családi tradíciók, tulajdonosi szemlélet, vállalkozói érzék, családi gazdálkodásra alkalmas birtoktestek,
- **kedvező táji környezet**, síkvidéki fekvés, rendezett kultúrtáj, amelynek egy része - *rétek, erdők* - értékes és változatos (*vizes és száraz, homoki*) élőhelyek; a Duna-Tisza csatorna és az ezekből adódó fejlesztési potenciál kihasználásának lehetősége a szabadidőgazdaság fejlesztésében;
- budapesti és Pest megyei összehasonlításban kielégítő környezet-minőség, alacsony környezetterheléssel rendelkező relatíve kedvező lakóhelyi környezet,
- jelentős kavicsvagyon;
- a már megvalósított beruházások, vállalkozások további tőkevonzó hatása, amely az alsónémedi fejlesztésre szánt területek versenyképességét a kistérségben tovább javítja,
- az alsónémedi családok, háztartások (mint gazdasági egységek) értéktermelő képessége, vállalkozó készsége, megtakarítási hajlama, a megtakarítások jelentős

részének megjelenése a települési épített környezetében (építési jellegű beruházások).

A település humán erőforrásai:

- Alsónémedi helyi hagyományai, amelyek közösség összetartó és település-fejlesztő erőt képviselnek.
- az itt élők szorgalma, munka- és gazdálkodási kultúrája,
- a nyolcvanas évek kedvezőtlen demográfiai, népesedési változásaihoz képest pozitív változás utóbbi évtizedben a lassú népességnövekedés, ezzel összefüggésben a lakosság struktúrájának, lassú, kedvező irányú változása (*az előregedés ütemének csökkenése*), a jövedelmi helyzet javulása.
- a település lakosságának javuló szellemi potenciálja, vállalkozási kedve.
- a közintézmény-hálózatot jól működtető megfelelő szellemi (*humán*) infrastruktúra.

A településszerkezet, területhasználat kedvező adottságai:

- nyílt és több irányban is fejleszthető településszerkezet, funkcióváltásra, további fejlesztésre potenciálisan még rendelkezésre álló jelentős kiterjedésű területek,
- Alsónémedi meglévő épület és létesítményállománya, (*egyaránt beleértve a régebbi településrészek helyi karaktert mutató beépítéseit, mind a település újabb településrészein megvalósult létesítményeket*).
- a kiépült műszaki infrastruktúra, amely a helyi lakosság és az intézmények ellátásán túlmenően egyes infrastruktúrák vonatkozásában a fejlesztési területek egy részét is kiszolgálni képes hálózattal és kapacitásokkal rendelkezik.

A TELEPÜLÉSI ADOTTSÁGOK GYENGE PONTJAI, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS RENDEZÉS KORLÁTAI

Miközben Alsónémedi fekvése településfejlesztő erő a település további fejlődésben problémát okoz a településen átmenő utak forgalma, az M5 autópálya magas díjtételei miatt is növekvő forgalom. A különböző településrészekben eltérő mértékben, de szintén megnőtt az átmenő forgalom, és ebből adódóan a környezetterhelés.

A település az összességében jelentős levegőszennyező forrást képező Budapesttől délre, (délkeletre) fekszik. Fekvése – *az uralkodó és a jellemző szélirányok figyelembevételével* – ezért kedvezőtlen. Miközben más környezeti tényezők összességében kedvezőek, a levegőminőség (*a légszennyező anyagok terjedése és kicsapódása miatt*) esetenként kifogásolható. A háttérszennyezés a helyi információk szerint a légúti megbetegedések gyakoriságát emeli.

A korábbi évtizedek vízgazdálkodási beavatkozásai következtében megnőtt a térségből elvezetett víz mennyisége, szárazabbak lettek az érintett területek, csökkent a tájrészletek változatossága. A földrendezés tovább rontott a kialakult helyzeten, egyre szűkebb területre szorulnak össze a természeti területek, ezek korábbi hálózatszerűségét olyan mozaikos tájszerkezet váltotta fel, ahol nehezebb biztosítani a természeti értékek hosszú távú megőrzésének feltételeit.

Problémát jelentenek a tér- és településszerkezeti konfliktusok, ezen belül:

- A központi belterület bővítése vonatkozásában fejlesztési korlátot jelentenek:
 - A kedvező termőhelyi adottságú és a helyi mezőgazdasági vállalkozások számára hosszú távon is nélkülözhetetlen földterületek
 - A beépítésre alkalmatlan, vagy csak jelentős többletköltséggel alkalmassá tehető mélyfekvésű területek
- A településközpont arculata ma még csak formálódóban van, de a korábbi évtizedek átépítése következtében csökkent a helyi karakterrel bíró épületek száma, a településközpont területén alulhasznosított területek és lakatlan épületek is találhatóak, amelyek - *miközben a fejlesztés jelentős tartalékai* - mai állapotuk faluképet rontó tényező.
- A fejlesztés céljára rendelkezésre álló területek bősége nem segíti elő a műszakilag már igénybevett területek fenntartását, megújítását. A kontroll nélküli átminősítések a területek alulhasznosításához és alulértékelttségéhez vezethetnek.
- A jelentős kavicsvagyon, annak jelenleg ismert és a térségben gyakorolt kitermelési módjai a mai szabályozatlan helyzetben a területek értéken történő hasznosítását akadályozza, a környezeti konfliktusokat konzerválja és újakat okoz.
- A lakótelek állomány egy részének méretbeli és geometriai problémái elsősorban a településközpontban jelent problémát. A telekméret (*elsősorban a telekszélesség*) nemcsak a lakófunkcióval összefüggő konfliktusokat növeli, a központ megújulását lassítja, de a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan e területeken megépült gazdasági célú épületek és azok használata a központ lakhatóságát is rontja.
- A sűrűn beépített, de helyi értéket és karaktert még mindig hordozó képező településközponti tömbök revitalizációjának lassúsága e területek szlamosodását erősíti, egyúttal rontja a későbbi rendezés esélyeit és lehetőségeit.
- A korábbi rendezési tervben lakóterület fejlesztésre kijelölt területek egy részén nincs egyetértés a tulajdonosok között a fejlesztés támogatásában, illetve a fejlesztés költségeinek vállalásában.
- A település több területén okoz gondot a megoldatlan felszíni vízelvezetés.
- Alsónémedi egy részén burkolatlanok a lakóutcák, hiányoznak a járdák és többnyire kevésbé rendezettek a közterületek. A burkolt utak egy részén nem biztosított a mezőgazdasági tevékenységekhez szükséges járműpark közlekedéséhez szükséges teherbírású burkolat.
- Az építkezéseknek, a növényzet ritkulásának, a burkolatlan utaknak is köszönhetően jelentős porképződés.
- A vezetékes közműellátó rendszerek és kapacitások nem kielégítőek a hosszú távon tervezett fejlesztési területek ellátásához. Amennyiben a fejlesztések nagy kapacitásigényűek lesznek, úgy az jelentős gerinc és/vagy forrásoldali bővítéseket igényel.

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Alsónémedi fejlesztésénél az alábbi alapelveket kell érvényesíteni:

- a jelenleg itt élők és az itt gazdálkodók érdekeinek elsődlegessége a településfejlesztéssel kapcsolatos döntések során,
- hosszútávú gondolkodás, a közösség egésze – *vagy többsége* - érdekei szerinti választás,
- a helyi értékek, az értékrend, a hagyományok, a település arculatának és karakterének megőrzése a fejlesztéssel szükségszerűen együtt járó átalakulás során,
- a településfejlesztési erőforrások olyan irányú és olyan mértékű kihasználása, amely elfogadható a falu lakossága számára,
- a hosszútávon is fenntartható fejlődés követelményeinek sokoldalú érvényesítése.

A településfejlesztés célja – a települési folyamatok tudatos és célirányos befolyásolásával
- **otthonos, komfortos és sikeres település formálása.**

Ennek érdekében – a településfejlesztés alapelveit figyelembe véve - olyan fejlesztési programokat és megoldásokat kell támogatni, amelyek:

- nem járnak együtt a helyi értékek pusztulásával, illetve amelyeknél a fejlesztés eredményeként olyan a - *közösség számára is hasznosítható* - többletforrások keletkeznek, amelyek közvetve elősegítik a helyi sajátosságok és értékek megőrzésére és fejlesztésére alapozó településpolitika céljainak realizálását,
- beilleszthetők a helyi társadalom - *kulturális hagyományokon alapuló* – értékrendjébe valamint a település különböző érdekcsoportjai érdek-harmonizációjával konszenzussal létrejövő fejlesztési célrendszerbe,
- nem élik fel a településfejlesztés erőforrásait és a most élő nemzedékek érdekei szerint nem korlátozzák indokolhatatlan mértékben jövő nemzedékek lehetőségeit.

A fenntarthatóságot, mint a fejlődés és fejlesztés alapértékét a településfejlesztéssel kapcsolatos döntések során komplexen kell értelmezni. .

- Társadalmi szempontból az a fejlődés és azok a programok a támogathatóak **amelyek az Alsónémediben élő polgárok lehető legnagyobb részének az érdekeit szolgálják**, nem sajátítják ki egy szűk réteg számára a rendelkezésre álló - *helyi* – erőforrásokat és amelyek kölcsönösen elfogadhatók a településfejlesztésben érdekelt érdekcsoportok számára.
- Gazdasági szempontból az a fejlődés és azok a programok a támogatandók amelyek úgy rövid, mint hosszú távon **a lehető legnagyobb mértékben járulnak hozzá úgy**

a közösség egészének (a „községnek”) mint az itt élő polgárok gazdagodásához. Olyan fejlesztések, amelyek nem jelentenek olyan indokolatlan költségeket, amelyeket a közösségnek kell megfizetni, a haszna pedig egyéni és csoportérdekű. Biztosítani kell a közösség költségeihez való hozzájárulás egyenlőségét.

- Környezeti szempontból az a fejlődés és azok a programok az elfogadhatók, **amelyek nem okoznak negatív és megfordíthatatlan környezeti változásokat**, és a rendelkezésre álló erőforrásokat nem terhelik olyan mértékben, amelyek meghaladják a környezet eltartó-képességét.

Ennek érdekében az önkormányzatnak vizsgálnia kell a fejlesztési elképzelések és programok társadalmi és környezeti hatásait, mielőtt dönt azok végrehajtásáról. *(Az Önkormányzat akkor tud megalapozottan dönteni az egyes fejlesztések befogadásáról és támogatásáról, ha olyan döntésselőkészítő anyag áll rendelkezésre, amely komplex választ ad fenti kérdésekre.)*

Tudatosan kell a tervezni és végrehajtani a településfejlesztési környezetfejlesztési és környezetvédelmi feladatokat. Irányítania kell a helyi közösség fejlesztését annak tudatában, hogy a fenntarthatóság a helyi közösség önmeghatározó- és cselekvő képességének függvénye.

A településfejlesztés végső célja ugyanakkor - az erőforrások és a helyi értékek megőrzése mellett - az, hogy Alsónémediben élők életkörülményei, így:

- **a megélhetési viszonyai,**
- **a komfortosság,**
- **az egészséges környezeti feltételek,**
- **az esztétikai minőség**

jelentősen és tartósan javuljanak.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS STRATÉGIAI CÉLJAI

I. Alsónémedi maradjon hosszútávon is fenntartható, tágas, emberi léptékű falusias karakterű település, amely nem válik a szuburbanizáció célterületévé, a fővárost körülvevő kertvárosi gyűrű részévé, amely táji-, természeti-, települési- és társadalmi környezetével harmóniában fejlődik, ahol a területek óvatos urbanizálása és a helyi gazdaság fejlesztése miatt esetenként bekövetkező többletterhelés és a környezet átfogó fejlesztése során bekövetkező biológiai aktivitás és terhelhetőség növekedése összhangba kerül.

E stratégiai cél érdekében kiemelt településfejlesztési (és *településrendezési*) cél helyi értéket hordozó természeti és épített környezet védelme, a környezetállapot megóvása, tudatos javítása. Ennek keretében kiemelték az alábbi feladatokat:

- A védett és védelemre érdemes táji-, természeti elemek megóvása. A védendő elemek (élőhelyek) hosszú távú fennmaradásához szükséges – *elsősorban vízgazdálkodási és földhasználati* - feltételek biztosítása, a területek szükség szerinti revitalizációja. Ennek megvalósítása érdekében a területtulajdonosokkal együttműködve célszerű kihasználni az agrárkörnyezet-védelmi program és a SAPPARD program ezirányú támogatási lehetőségeit.
- A vízkészletek hosszú távú védelme, az öntözés feltételeinek hosszú távú biztosítása.
- Alsónémedi - *tájvédelmi-, természetvédelmi, vízkészletvédelmi, talajvédelmi és környezetvédelmi okokból* - további kavics-bányanyitásokat nem engedélyez.
- A tájsebek megszüntetése, a rekultiváció megkezdése.
- A nem védett tájban - *a tájkarakter megváltoztatása nélkül* – cél a területek ökológiai aktivitásának növelése:
 - az erdőtelepítés támogatása a mezőgazdasági célra nem használt földterületeken (*az ezt szolgáló erdészeti, agrárkörnyezetvédelmi és speciális EU támogatási formák kihasználásával*),
 - fásítás, erdősávok, esetenként - *szükség szerint* - véderdősávok létesítése (*kiegészítése*) és fenntartása,
 - mindezekkel együtt a településszegélyek rendezése, a környezetminőség javítása és a mikroklíma kedvező irányba való befolyásolása.
- Szükséges a település zöldterületi értékeinek számbavétele, megőrzése és a védelme (*pl.. 5-ös út védett platánsor, öregtemető stb*)
- Térségi együttműködéssel (*elsősorban Ócsa, Dunaharaszti és Bugyi területhasználati terveivel összehangoltan*) törekedni kell a zöldhálózatok rendszerének kialakítására, a meglévő és tervezett erdők, rétek egységes rendszerbe szervezésével, a térségi hálózatokhoz való csatlakozással, a zöldfolyosók pihenés-, rekreáció számára használhatóvá tételére, átjárhatósága biztosítására.
- A környezetre zavaró tevékenységek által okozott terhelés fokozatos, - *olyan ütemű* - csökkentése amely nem jelent vállalhatatlan terhet az eredményes gazdasági

tevékenység fenntartása szempontjából, ugyanakkor határidőre biztosítja az EU csatlakozással várhatóan szigorodó környezetvédelmi és hygénés követelmények teljesítését.

- A belterület elhanyagolt és alulhasznosított területeinek rehabilitálása, újrahatszósításának és rendezésének elősegítése.
- A közterületek rendezésének folytatása a községközpontban, a területek zöldterületi hasznosítása. Az egész településben cél a környezet esztétikai értékének növelése, illetve a falu fásítása és virágosítása.
- A község K-i határában lévő sittelrakó rendezett működésének biztosítása, a táj elszemetelődésének megakadályozása, a jelenlegi hatósági engedélyekben megfogalmazott határidők lejártával a lerakó bezárása, területének rekultiválása.
- A települési, az épített környezeti és a kulturális értékek számbavétele, a jellemző változások értékelése, a beavatkozás kereteinek meghatározása, helyi védelem működőképes rendszerének kialakítása, az értékörzés és értékfejlesztés forrásainak meghatározása,
- Szükséges a helyi táji-, természeti és környezeti értékek tudatosítása a helyi társadalom tagjaiban (*kiemelten a fiatalokban*), ezen ismeretek beépítése az iskolai környezeti nevelésbe,
- A környezet esztétikai értékének növelése a közterületek fejlesztésével és rendezésével, mintateremtéssel és tudatformálással, az építészeti kultúra fokozatos emelésével, (*a településképet jelentősen befolyásoló építéseknel a megbízói igények befolyásolásával*), az építés esztétikai igényességének növelésével, az építészeti minőség javításával,
- Szükséges az alternatív energiaforrások felhasználásának támogatása, a napenergia hasznosításával foglalkozó projektek támogatása.

II. Alsónémedi távlatban legyen olyan település, amely mintegy 5000 – 5200 ember - XXI. századi követelményeknek megfelelő életminőséget biztosító - vonzó otthona, olyan, ahol jó élni és olyan, amely egyaránt biztosítja:

- az egészséges életkörülmények,
- a lakás,
- a megélhetés (a munka lehetősége, illetve elérhetősége),
- az integrált ellátás,
- a helyi és térségi gazdaság követelményeinek megfelelő - a munkaerő-piaci igényekhez illeszkedő - képzés és továbbképzés,
- a rekreáció;
- a kultúrálódás,
- és az egészséges életmód

feltételeit és lehetőségét minden polgára számára.

E stratégiai cél érdekében kiemelt településfejlesztési (és településrendezési) feladat:

A települési lakókörülmények javítása. Ennek érdekében szükséges:

- A területhasználat korszerűsítése, a terület és környezethasználati konfliktusok csökkentése *(a falusias lakóterülethasználatot terhelő hatások csökkentése)*, a külterületen olyan gépudvarok, tárolók és üzemi területek kialakításának elősegítése és támogatása, amely lehetővé teszi a belterületi lakóterületre szorult – *de fejlődőképes* – gazdasági funkciók kibontakoztatását olyan területen, ahol az nem jár együtt a lakófunkció zavarásával.
- Ezzel összefüggésben cél a faluközpontban a tehergépjármű forgalom csökkentése, korlátozása, parkolási gondok enyhítése.
- Szükséges a zöldterületek növelése, a közterületek felújítása, karbantartása, utcafásítás, zöldterületek rekonstrukciója *(a Régió „Fő utca” programjához kapcsolódva)*. A település zöldfelületeinek mennyisége, állapota, helyzete, a fenntartás színvonala jelentős mértékben befolyásolja Alsónémedi arculatát, az itt élők komfortérzetét, a levegő minőségét, a rekreáció lehetőségét.
- A humán infrastruktúra további fejlesztése *(bölcsőde, az ellátásban tapasztalható területi egyenlőtlenségek csökkentése, szabadidőközpont, az iskolákhoz kapcsolódva további játszótér építése stb.)*.
- A közművesítés fejlesztése *(szennyvízcsatornázás folytatása, a településfejlesztéshez szükséges többletkapacitások biztosítása, a csapadékvíz-csatornázás)*, a településüzemeltetés korszerűsítése *(a lakosság felkészítése a hulladéktörvényből adódó várható változásokra, a keletkező hulladékok szelektív kezelésére, gyűjtésére és hasznosítására)*.
- Környezetvédelmi program elkészítése és elfogadása, az abban foglaltak érvényesítése a településfejlesztésben és üzemeltetésben.

A település fejlesztése során e stratégiai cél szolgálatában – fentiekkel is összefüggésben – szükséges:

A lakóterületek rendezése és bővítése

Alsónémediben – *a településfejlesztési stratégiai célok figyelembevételével* - nem érdek a lakónépesség gyors növekedése. Ezért a településfejlesztési koncepció – *a kistérség fejlesztési koncepcióban is megfogalmazott cél az „ellenőrzött és mederben tartott urbanizáció”* érvényesítésének érdekében - a helyi igények prioritásával *(ennek megfelelő telekstruktúra kialakításával)* valamint a szuburbanizációval összefüggően megjelenő kereslet nagyon lassú, visszafogott és ütemezett kielégítésével, óvatos urbanizálással számol. Ennek figyelembevételével szükséges:

- A jelenlegi belterület tartalékainak felmérése és - *a tulajdonosok egyetértése és érdekazonossága esetén* – feltárása.
- Új lakóterületek mértéktartó és ütemezett kialakítása – *elsősorban a jelenleg hatályos településrendezési tervben már kiválasztott területeken* - mindenkor a műszaki és humán infrastruktúrafejlesztéssel követhető – *és a helyi társadalom számára elfogadható mértékű* – népesség többlet befogadására:

- részben a kialakult telekstruktúra kiegészítésével, az infrastruktúra hálózatra jól rákapcsolható területek felhasználásával, újabb „falusias” lakóterületek kialakításával,
- részben pedig mezőgazdasági-, kertgazdasági művelésre, gazdálkodásra és vállalkozásra is alkalmas (nagytelkes) lakóterületek kialakításával

A lakóterületek bővítése során a kompakt településszerkezet megőrzésére kell törekedni, figyelemmel kell lenni az ellátó, szolgáltató létesítmények területi elhelyezkedésére és elérhetőségére.

Addig új lakóterületek ne kerüljenek beépítésre, amíg a teljes körű infrastruktúra kiépítése ott nem biztosított. Az új területek előkészítése nem jelenthet községnek fejlesztési többletterheket. Ezért a teljes körű infrastruktúra hálózat kiépítése a mindenkori fejlesztő feladata, a fejlesztés során létrejövő lakóterületre költözők teljes körű alapfokú ellátásához való fejlesztői hozzájárulásokról - *a közösség egésze hosszú távú érdekei figyelembevételével* - a fejlesztőknek (a területtulajdonosoknak) az önkormányzattal kell megállapodni. Addig a település ne támogassa újabb lakóterületek fejlesztését és értékesítését, amíg az éppen fejlesztés és beépítés alatt álló területeken az új területen tervezett telekkínálatához hasonló - *vagy ahhoz hasonló* - eladatlan és beépítetlen telkek állnak a potenciális vevők rendelkezésére.

A gazdasági területek bővítése

- egyrészt **a helyi mezőgazdasági vállalkozások támogatására** – *az építéssel és tárolással is járó* – fejlesztések területi lehetőségének megteremtésére gépudivarok, mezőgazdasági (és *a gazdálkodáshoz kapcsolódó tároló és feldolgozó*) funkciók bővítésére pedig új telephelyek (*majorok*) létesítésének támogatása és szabályozása,
- másrészt **a helyi ipari-, szolgáltatói vállalkozások működési területének bővítésére**, fejlesztési lehetőségeik megalapozására, a jelenleg érvényes településrendezési tervben már övezetbe sorolt és tartalékterületként kijelölt területek felhasználásával.
- harmadrészt – *és kisebb részben* - **a fővárosi és a regionális gazdasághoz kapcsolódó logisztikai-, raktározási funkciók szolgálatában** szintén az érvényes településrendezési tervben már övezetbe sorolt és tartalékterületként kijelölt területek figyelembevételével.

A gazdasági területekre kerülő funkciók:

- semmilyen formában nem járhatnak együtt a belterületi lakóterület környezeti terhelésének növekedésével,
- nem folytathatnak környezetszennyező tevékenységet, a tevékenységek okozta környezeti terhelés minden vonatkozásban meg kell, hogy feleljen a lakóterületen elvárt határértékeknek és paramétereknek,
- nem kerülhetnek a helyi mezőgazdaság számára hosszútávon is szükséges és jó adottságú mezőgazdasági termőterületekre, illetve természetvédelmi szempontból értékes területre.
- a lakó-, intézményi és gazdasági célra kijelölt (meglévő és tervezett) beépítésre szánt területek aránya összességében ne haladja meg a közigazgatási terület ötödét,

III. E sokirányú és magas színvonalú szolgáltatás biztosítása érdekében **Alsónémedi legyen erős és fejlődőképes helyi gazdasággal rendelkező település**, mely a fővárossal és mikrotérségével egyaránt együttműködve, a kölcsönös előnyök figyelembevételével fejlődik, ahol a gazdaság fejlődéséből származó adóerő növekedés a közösségi célok megvalósítását szolgálja.

A „Kertváros” Délkeleti Agglomerációs Kistérség elfogadott térségfejlesztési koncepciója és stratégiai programja átfogó célként a térség gazdasági erejének fokozását, specifikus célként pedig a térség vonzerejének és megtartóképességének növelését, illetve a helyi gyökerű kis és középvállalkozások megerősítésének szükségességét fogalmazta meg.

A gazdasági, a területi és a humán potenciálok sokoldalú kihasználása érdekében a helyi gazdaság fejlesztésének és erősítésének feltétele a több lábon állás,

- a mezőgazdaság,
- az ipar, a térségi szolgáltatáshoz kapcsolódó logisztika,
- a szabadidőipar és rekreáció

együttes és egyidejű fejlesztése.

A helyi gazdaság fejlesztésének célja

- **a helyben foglalkoztatottak és a helyben vállalkozók arányának növelése**, a kiingázók számának csökkentése, *(a mezőgazdasági termelésből főfoglalkozásban élők számának várható csökkenése és a munkaképes korú népesség számának várható lassú növekedése egyaránt szükségessé teszi a helyi gazdaság más szektoraiban a munkaerő felvevő képesség növelését, illetve a távmunkához szükséges technikai feltételek megteremtését)*
- **a tevékenységekből származó jövedelmek emelése**, a Közép-Magyarországi Régió átlagát meghaladó jövedelmi helyzet kialakítása, a társadalmi szinten elfogadott és a XXI. században elvárt színvonalú megélhetéshez valamint a vállalkozások bővített újratermeléséhez szükséges jövedelmek biztosítása,
- **a község működtetéséhez és fejlesztéséhez szükséges erőforrások bővítése**. (A település számára cél, hogy minden gazdasági ágazat hasznának egy része – *helyben maradó, vagy újraelosztott adó formájában* - járuljon hozzá a község egészének fejlődéséhez.)

A településfejlesztési koncepció a gazdasági és helyi társadalmi érdekcsoportok számára kölcsönösen elfogadható

- *gazdaságfejlesztési irányokat,*
- *azok közötti arányokat*
- *működési és érdekeltségi célterületeket*
- *és azt a feltételrendszert keresi,*

amely képes az legkisebb érdeksérellemmel képes biztosítani a fő gazdaságfejlesztési stratégiai irányokban érdekelttek számára a működés a hosszútávú fejlesztés feltételeit.

A gazdaságfejlesztés (javasolt) stratégiai irányai

1. A mezőgazdaság fejlődési feltételeinek biztosítása:

A zöldségtermesztési tradíció megőrzésére és erősítésére helyezve a hangsúlyt, szükséges a versenyképesség növelése érdekében a helyi TÉSZ létrehozása. A versenyképesség megőrzése hosszú távú cél, (EU) amely csak a legkorszerűbb technika, technológia és szabványok alkalmazásával lehetséges.

A mezőgazdaság fejlesztéséhez – fentiekén túl - szükséges:

- a termőterület védelme, a jó termőképességű, a helyi gazdaságok által tradicionálisan mezőgazdasági-, kertgazdasági művelésre használt földjeinek biztosítása, a más célú hasznosítás megakadályozása,
- a termeléshez, feldolgozáshoz vagy tároláshoz szükséges építmények *(valamint a gépek, eszközök)* elhelyezési lehetőségének biztosítása,
- a kedvező környezeti feltételek biztosítása, az egészséges termékek előállításának feltételeinek megtartása,
- a földbirtokszerkezet racionalizálása a gazdálkodó vállalkozók érdekei figyelembevételével földcserék elősegítése, a birtoktestek tömbösítése,
- a gazdák aktuális piaci és közgazdasági információkhoz való hozzásegítése,
- a korszerű termelési és értékesítési tapasztalatok átadása, a földtulajdonosok, földhasználók szakmai képzésére gondot kell fordítani, ösztönözni kell a környezetkímélő szemlélet kialakítását.
- a támogatási keretekhez való hozzáférés érdekében a pályázatok támogatása.

A gyengébb földterületeken a tájfenntartó mezőgazdálkodást, a rét és a legelő gazdálkodást célszerű támogatni ott, ahol a területek vizes élőhelyekhez kapcsolódnak, illetve ott, ahol a talajtani és a vízgazdálkodási adottságok a területet arra teszik alkalmassá.

Egyéb területeken – *az országos és a főváros körüli erdőfejlesztési programokhoz kapcsolódva* – a földtulajdonosok érdekeltségének kialakításával olyan természetsszerű erdők telepítését célszerű támogatni, amelyek hosszabb távon a terület turisztikai potenciáljának növeléséhez is hozzájárulnak.

A művelési ágak meghatározása illetve megváltoztatása nem a településrendezés kompetenciája, de a művelési ágaknak a területek agroökológiai potenciáljához való közelítése hozzájárul az értékőrző településfejlesztési és környezetfejlesztési célok megvalósításához.

2. Az ipar, és a szolgáltatások fejlődési feltételeinek biztosítása:

Olyan – *a térséggel együttműködő* - helyi gazdaságra van szükség, amelynek mikro-, kis- és középüzemi méretű elemei egyaránt alkalmazkodni képesek a folyamatosan változó piaci, gazdasági és környezeti követelményekhez. Ez a helyi gazdaság távlatban biztosítson az itt élő aktív keresők legalább 50%-a számára munkalehetőséget és olyan jövedelmet, amely lehetővé teszi a XXI. századi követelményeknek megfelelő – *a (Budapestet is magába*

foglaló) Közép-Magyarországi Régió mindenkori átlagát meghaladó - életminőség biztosítását.

E cél érdekében kiemelt feladat:

- A létező és fejlődő vállalkozások működési feltételeinek támogatása, az EU követelményekhez való alkalmazkodáshoz szükséges fejlesztések elősegítése a kistérségi és a régiós támogatási források együttes felhasználásával.
- A meglévő ipari-, szolgáltatási területek átfogó fejlesztése és olyan rendezése, amely kedvező lehetőséget teremt egyrészt a ma ott működő vállalkozások működéséhez és fejlődéséhez, másrészt elősegíti további – *helyi érdekelttségű* - környezetet nem szennyező tevékenységet folytató vállalkozások letelepítését. Ehhez szükséges a helyi önkormányzat, a vállalkozások, a térségi és regionális gazdaságfejlesztésben érdekelt szervezetek hatékony együttműködése. Szükséges a helyi gazdaság és a helyi Önkormányzat együttműködése, a gazdaságfejlesztés és a településfejlesztés prioritásainak harmonizálása.
- A helyi gazdaság szereplőinek igénye esetén a jelenleg érvényes településrendezési tervben már övezetbe sorolt, vagy tartalékterületként kijelölt területek rovására új – *környezetet nem szennyező tevékenységek folytatására alkalmas* - területek igénybevétele jól megközelíthető, műszaki infrastruktúrával ellátható, alacsony aranykorona értékű földrészleteken. A fejlesztés feltételezi az önkormányzat, az érdekelt vállalkozások és a területen érintett földtulajdonosok együttműködését, érdekeinek egybeesését.
 - Országos és regionális (*a gazdaságfejlesztés lehetőségeit támogató*) pályázati lehetőségek támogatásával kell segíteni e vállalkozási területek kialakítását, a területek infrastrukturális előkészítését.
- Indokolt a gazdasági tevékenységek környezeti szabályozásának újraértékelése a kialakult és fejlesztési területeken.
- Térségi együttműködés szükséges a gazdaságfejlesztésben, a Nemzeti Fejlesztési Terv célkitűzéseibe is illeszkedő – *EU támogatásra is esélyes – gazdasági (és a hosszútávú gazdaságfejlesztést is támogató)* társadalmi programok (és projectek) kidolgozása érdekében.
- A gazdasági alkalmazkodóképességhez nélkülözhetetlen képzésekhez, továbbképzésekhez való hozzájutás lehetőségének támogatása a kistérségi, a megyei és a régiós támogatási források együttes felhasználásával.
- Szükséges az információhoz való gyors és szabad hozzájutás feltételeinek biztosítása, kapcsolódás a teleházak, az intelligens települések hálózatához.

3. A és a regionális gazdasághoz kapcsolódó logisztika és raktározás feltételeinek javítása:

E cél érdekében kiemelt feladat:

- Az érvényes településrendezési tervben már gazdasági övezetbe sorolt és ilyen célú tartalékterületnek kijelölt – *a községben érdekelt mezőgazdasági vállalkozók számára hosszútávon sem szükséges, alacsony aranykorona értékű* – területek igénybevétele és fejlesztése akkor, ha a fejlesztésből várható bevételek jelentősen (*és hosszú távon*)

bővítik a közösségi forrásokat. Kizárólag rövid távú anyagi érdekeltség alapján újabb területigénybevételre ne kerüljön sor. *(A jelenleg hatályos – módosított – településrendezési tervben tervezett és tartalékolt területek a terv távlatában összességében kielégítő mértékűek, a volt tartalék területek felszabadítása, valamint a korábban már a részletes rendezési tervvel rendelkező területek összessége a vállalkozások céljára. Így új területi átminősítésekre csak szigorúan az előzőekben felsorolt vállalkozói övezetekhez fizikailag is kapcsolódó - nem jelentős területi nagyságú - mezőgazdasági célra nem jól hasznosítható és tájvédelmi szempontból is elhanyagolható (pár hektár) terület átminősítésére kerülhet csak sor.)* Az újonnan felhasznált területeken tervezett funkciókhoz kapcsolódó szállításból, közlekedésből nem származhat többlet környezeti terhelés sem a kialakult, sem a tervezett lakóterületeken, sem pedig a hosszútávon rekreációra, a szabadidőgazdaság fejlesztésére kijelölt területeken.

- E területek átgondolt, mértéktartó és ütemezett fejlesztéséhez, majd igénybevételéhez is nélkülözhetetlen a helyi Önkormányzat, a területen érintett földtulajdonosok és térségi gazdaság szereplőinek együttműködése, érdekharmónizálása.

4. A szabadidőgazdaság, a rekreáció fejlődési feltételeinek biztosítása:

E cél érdekében kiemelt feladat:

- A táji-, környezeti potenciál gazdagítása, a tájkarakter és táji-, természeti értékek megőrzése mellett a turisztikai potenciált bővítő tájfejlesztő programok megvalósítása elsősorban a külterület azon részein, amelyek egyaránt elkülönülnek a mezőgazdaság hosszú távú fenntartásához és fejlesztéséhez szükséges földterületektől, mint az átalakuló ipari-, kereskedelmi-, szolgáltatási területektől
- A kisrepülőgépes repülőtér és a hozzá kapcsolódó szabadidős létesítmények megvalósulásának támogatása, úgy, hogy a repülésből származó zaj a lakóterületen ne jelentsen a zajnormaértéket megközelítő környezeti terhelést.
- Minden fejlesztés – *saját területe és tágabb környezete* – fejlesztésével, rendezésével járuljon hozzá a község környezetminőségének javításához.

IV. Alsónémedi legyen környezetével együttműködő település

Az együttműködés célja: Alsónémedi lakossága ellátásának javítása, a helyi sajátosságok és érdekek elismertetése és elfogadtatása, a gazdaságfejlesztés hatékonyságának növelése, területi munkamegosztásból származó előnyök kihasználása, az együttműködés nélkül elérhetetlen fejlesztési források megszerzése, a térségi és nemzetközi tapasztalatok megismerése.

Az együttműködés célterületei: közép és felsőfokú ellátás, az infrastruktúra további fejlesztése, közlekedésfejlesztés, gazdaságfejlesztés, környezetvédelem, hulladék-gazdálkodás, környezetfejlesztés, természet és tájvédelem.

Az együttműködés fejlesztése érdekében megfogalmazható feladatok:

- Jelenlegi társulási kapcsolatok fenntartása és erősítése, a kistérségi szintű együttműködés gazdagítása, felkészülés a közigazgatás átalakulásából várható hatásokra.
- A közvetlen településközi együttműködés erősítése Alsónémedi lakossága középfokú ellátása javítása, színvonalának növelése érdekében Budapesttel, Ócsával, Dabassal és Dunaharaszttal.
- A tömegközlekedés fejlesztése a szomszédos településekkel.
- Együttműködés az agglomeráció (illetve a Közép-Magyarországi Régió) keretei között a kistérség településein túl a Fővárossal, a külső kerületekkel, Ócsával, Dabassal és Dunaharaszttal a közös érdekek mentén olyan térségi és regionális programok kidolgozásában, (programokhoz való csatlakozásban) amelyek esélyesek a támogatásra akár a Nemzeti Fejlesztési Terv megvalósulását szolgáló pénzalapokból, akár az EU közvetlen támogatási alapjaiból.
- E forrásokhoz való hozzájutás esélyeit segíti – ezért is szükséges - az állami, az önkormányzati, a vállalkozói (gazdálkodói) és a civil szféra sokoldalú együttműködése, a fejlesztési célokkal való egyetértés deklarálása, a fejlesztésben érdekelt szereplők forrásainak egyesítése, vagy azok felhasználásának összehangolása.
- Együttműködés a gazdaság helyi, térségi és regionális szervezeteivel

V. Alsónémedi legyen - a kialakult térszerkezeti adottságok keretei között - **korszerű és fejleszhető szerkezetű, tagolt település** ahol az egyes építmények és létesítmények azon túl, hogy beilleszkednek az épített környezetbe, a használati értékükön túl építészeti értéket is képviselnek, hozzájárulnak a települési környezet pozitív irányú formálásához.

Alsónémedi szerkezetét, élıhetőségét, lakhatóságát egyaránt szolgáló fejlesztési feladatok:

- Olyan közlekedéshálózat-fejlesztés és forgalomszervezés megvalósítása, amely elősegíti a belső területek tehermentesítését és olyan területfelhasználás tervezés, amely nem indukál többletforgalmat a lakott területeken.
- Alsónémedi közvetlenül érdekelt az M5 autópálya díjfizető rendszerének megváltoztatásában, az országosan egységes matricás rendszer bevezetésében. Abban, hogy az ország többi autópályáján is alkalmazott díjtételek tegyék lehetővé a forgalom átstrukturálódását, az 5-ös út forgalmának csökkenését. Erre akkor is szükség van, ha a közelmúltban kijelölt tehermentesítő út a tehergépjármű forgalom egy részétől mentesíti az alsónémedi lakóterületeit és központját.
- A településközpont – *településszerkezeti és építészeti értékei figyelembevételével történő* - továbbfejlesztése, a közterületek megújítása, a zöldfelületek növése és rendezése.
- A hiányzó ellátó intézmények pótlására, illetve a szükségessé váló kapacitásbővítésekre az ellátandó lakosság közelében kerüljön sor. Nem érdek valamennyi intézmény településközpontban való koncentrálása.

- Új lakóterületek kijelölésénél törekedni kell a település kompaktságának növelésére - *a nem vizes, a nem jó termőhelyi adottságú és a természetvédelmi szempontból nem értékes* - a településközpontozáshoz közeli fekvésű területek felhasználására.
- Össze kell, hangolni a településben a fejlesztéseket azok terület és környezetminőség igénye figyelembevételével. Egymás mellett olyan funkciók létrehozását és fejlesztését nem lehet támogatni, amelyek környezeti igényei különbözőek, illetve amelyek egymás működését zavarják.
 - a közlekedésbiztonságot és a forgalomelvezetést egyaránt javító fejlesztések, a gépjármű, a kerékpáros és a gyalogos közlekedés műszaki feltételeinek biztosítása
 - a helyi közlekedés lehetőségét megteremtő gyűjtőúthálózat kijelölése és megvalósítása,
 - a mezőgazdasági gépjárművek közlekedéséhez szükséges megerősített alapozású és burkolatú gyűjtőút hálózat kiépítése, a nehézgépjárművek közlekedésének helyi szabályozása,
 - a ma még burkolatlan lakóutcák burkolása, a felszíni vízvezető rendszer egyidejű felújításával,
 - a település csatornázottságának teljes körűvé tétele, a rákötések növelése, az illegális, engedély nélküli bekötések - csapadékvíz szennyvízcsatornába történő bekötések - felderítése és megszüntetése, a településfejlesztés dinamizmusát figyelembe véve - *a változásokat megelőzve* - a szennyvíztisztító kapacitás lépcsőzetes növelése,
 - a közműnyilvántartás élővé tétele, a változások átvezetése, az adatok digitalizálása

x x x

A településfejlesztési koncepcióban meghatározott jövőkép elérése érdekében szükséges a stratégiai célok megvalósítását elősegítő településfejlesztési program kidolgozása (*célszerűen középtávra, egy választási ciklusra, illetve rövid távra egy évre*).

A településfejlesztési programon túl cél, hogy Alsónémedi (*az önkormányzat, a gazdasági szereplők, az intézmények, a helyi társadalmi szervezetek*) mindig rendelkezzenek olyan kidolgozott – *az EU, az ország, a régió és a kistérség fejlesztési célkitűzéseivel konform, de a sajátos helyi célok megvalósulását elősegítő* – fejlesztési projektekkel, amelyek esélyesek támogatásra a kistérségi, regionális, országos (ágazati) és Európai Unió pályázatokon.

Alsónémedi a lehetséges támogatási források eredményes elnyerése érdekében széleskörűen és sokoldalúan működjön együtt mindazokkal a településekkel, térségi szervezetekkel, stratégiai partnerekkel, amelyek – *a közös helyzet és a közös cél révén* – partnerei lehetnek a támogatásra esélyes projektek kidolgozásában és megvalósításában.

A településfejlesztési koncepcióban rögzített célok figyelembevételével indokoltá válik néhány helyi önkormányzati rendelet felülvizsgálata, illetve új önkormányzati rendeletek alkotása. Indokolt:

- a településfejlesztési koncepció céljai megvalósításával összehangolt településszerkezeti terv kidolgozása és önkormányzati határozattal történő meghatározása,
- a kül és belterület Szabályozási (övezeti) tervének a hozzá kapcsolódó Helyi Építési Szabályzat kidolgozása és önkormányzati rendelettel történő elfogadása,
- a területekkel történő céltudatos gazdálkodás programjának és eszközkészletének meghatározása *(a településrendezési tervben meghatározásra kerülő területhasználat elérése érdekében),*
- a parkolási rend kereteinek meghatározása, a közterületek igénybevételének újra szabályozása,
- a helyi állattartási rendelet megújítása a településrendezési terv új szabályozási elemeihez kapcsolódóan,
- a természeti és kulturális értékvédelem helyi rendelet megalkotása az időközben hatályba lépett törvényi szabályozás figyelembevételével,
- a települési környezetvédelem feladatainak megfogalmazása a második Nemzeti Környezetvédelmi Programban megfogalmazottak figyelembevételével,

A településfejlesztés céljainak érvényre juttatása számos olyan területen teszi szükségessé „fejlesztési programok” kidolgozását és támogatását, amelyek kívül esnek a településrendezés kompetenciáján. Ilyenek:

- a helyi társadalom integritása megőrzését és erősítését támogató program,
- a gazdaságfejlesztés helyi programja,
- szociális és egészségügyi program,
- helyi oktatásfejlesztési program,
- „a tudástársadalom” megteremtésének helyi programja,
- az „inteligens” közigazgatás megalapozásának és megvalósításának programja.

Alsónémedi 2003. Április