

Üröm Község Önkormányzata



Üröm Község Településfejlesztési koncepciója



Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete 47/2018. (IV.25.) Kt. számú határozatával a Településfejlesztési Koncepciót elfogadta

Készült: **Üröm Község Önkormányzata megbízásából**
2096 Üröm, Iskola u. 10.

Készítette:



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.**
1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.
Tel: 267 05 08, 267 70 78
www.pestterv.hu

Felelős
tervező:

Károlyi János
vezető tervező
okl. geográfus, okl. szociológus
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1017
tervezői jogosultság: TR

Üröm Község
Önkormány-
zata részéről:

Laboda Gábor
polgármester

Városov Péter
főépítész

**Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.**

Üröm - Budapest, 2018. április

TARTALOM

1. BEVEZETÉS	4
2. JÖVŐKÉP	6
2.1. Üröm jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan	6
2.2. Településfejlesztési elvek	7
3. CÉLOK.....	9
3.1. Üröm fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok, alcélok meghatározása.....	9
3.1.1. Átfogó cél: A népességszám stabilizálása és a helyben elérhető életminőség javítása a településfejlesztés és a településrendezés - közvetett - eszközeivel.....	9
3.1.2. Átfogó cél: A helyi gazdaság erősítése, munkahelyteremtés	13
3.1.3. Átfogó cél: A természeti és a területi adottságokat illetve a település térségi helyzetét kihasználó turizmusfejlesztés	14
3.1.4. Átfogó cél: A településszerkezetnek a helyi sajátosságokkal és a mértéktartó fejlesztési igényekkel összehangolt tudatos alakítása	16
3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata	22
3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	23
4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	24
4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	24
4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	26
4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére	27
5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE.....	29
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	29
5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére	30

1. BEVEZETÉS

Üröm község jelenleg hatályban lévő településfejlesztési koncepciója 2004-ben készült (Készítő: PESTTERV Kft) és került elfogadásra Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testületének 101/2004. (VI.24.) Kt. számú határozatával. A későbbiekben először 2005-ben a 28/2005. (II.15.) Kt. számú határozattal, majd a 13/2007. (I.25.) Kt. számú határozattal módosításra került. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 400/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 26. §-ával történt módosítása kötelezi az önkormányzatokat a koncepciójuk módosítására oly módon, hogy az a R. előírásainak megfelelően. Ez első sorban a R. szerinti vizsgálati és megalapozó munkarészek kiteljesítését igényli, de ésszerű és szükséges a koncepció tartalmi módosítása is, hiszen az elfogadása, valamint kétszeri módosítása óta eltelt évek során aktualitásából is veszített. A jogszabályi környezethez igazodó, tartalmában megújított településfejlesztési koncepció módosítás így több okból is időszerű és szükséges.

Az elmúlt évtized során számos jelentős változás következett be a településen, a járásban, a szűkebb és tágabb környezetben, beleértve a Budapesti agglomerációban és Pest megyében lezajlott változásokat is. Az elmúlt évek során a reálfolyamatokban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett változások, a gazdasági válság hatásai és az újbóli fejlődés lehetőségei, a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttes ismeretében döntött úgy Üröm Község Önkormányzata, hogy a módosítás során aktualizálja és az új jogszabályi tartalmi és formai elvárásokkal összhangba hozza településfejlesztési koncepcióját. A módosított településfejlesztési dokumentum támaszkodik egyrészt az önkormányzat jelenleg hatályos településfejlesztési koncepciójára, illetve a települést érintő más koncepciókra, tervekre, programokra és figyelembe veszi azokat a körülményeket, amelyek a település fejlesztésére hatással lehetnek. Mindezek együttesen beépülnek az új jogszabályi követelmények szerint módosított településfejlesztési koncepció tervezetbe.

Korszerű, helyi konszenzuson alapuló fejlesztési dokumentumok nélkül a település felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság hatékony fejlesztésére. E konszenzus kialakítása érdekében a településfejlesztési koncepció céljai, javaslatai partnerségen alapulnak.

A településfejlesztési koncepció széleskörű, a 314/2012. Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálaton alapszik. Az abban feltárt folyamatok, trendek és helyzetkép megállapításai megfelelő alapként szolgálnak a jelen koncepció tervezet előkészítéséhez is.

A településfejlesztési koncepció módosításának célja a 2004-ben készült és 2005-ben, illetve 2007-ben módosított településfejlesztési koncepció teljes körű tartalmi felülvizsgálata, illetve a jogszabályi megfelelést biztosító megújítása, a hatályos jogszabályokkal való összhang megteremtése.

A településfejlesztési koncepció fentiekben megfogalmazott célokat az alábbi tartalmi fókuszpontok érvényesítése mellett éri el:

- a felértékelődő környezeti erőforrásokkal (táji, természeti környezet, termőföld, épített örökség) való ésszerű gazdálkodás, e potenciálok kíméletes és racionális, hosszú távon fenntartható hasznosítása,
- Üröm közvetlenül is integrálódjon a nagytérségi közlekedési folyosók felé az M0 autópálya megépülésével,
- a hagyományok és az évezredek múlt értékeinek, örökségének az ápolása.

Üröm településfejlesztési koncepciójának meghatározása a járási (kistérségi) összefüggések, valamint a tágabb térségi hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan történt. Cél, hogy Üröm kapcsolódjon a 2013 decemberében elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 dokumentum és Pest megye új, 2013 decemberében elfogadott területfejlesztési koncepciójának és 2014-ben jóváhagyott területfejlesztési programjának releváns célkitűzéseire illetve programpontjaihoz, és a megyei Integrált Területi Programban foglaltakhoz, amelyek az uniós forrásokhoz való hozzájutást nagyban meghatározzák.

2. JÖVŐKÉP

2.1. Üröm jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

Társadalmi jövőkép

- Üröm vonzó, minőségi élettér, az életminőségre pozitívan ható intézkedéseknek köszönhetően kedvelt, magas presztízsű település.
- Ürömben minden itt élő megtalálja a számítását a legfiatalabb korosztályoktól a nyugdíjasig.
- Alapfokú igazgatási, oktatási-nevelési, egészségügyi, sport, szociális ellátási funkciói magas színvonalon biztosítottak saját lakossága számára.
- Az intézményrendszer a mindenkori lakónépesség ellátását teljes körűen képes biztosítani.
- Üröm minden értelemben véve élő, aktív és lendületes település, ahol a nívós életkörülmények biztosítottak.
- A település bevételei biztosítják a lakosság kiváló életminőségét biztosító intézményi ellátórendszer és műszaki infrastruktúra hálózatok magas színvonalú működtetését.
- Az időskorú lakosságát megbecsüli, részére jó színvonalú ellátást biztosít, az idősebb korosztály megbecsülésben él.
- Színes és nívós kulturális és közösségi élettel, aktív sportélettel és jó színvonalú sportolási lehetőséggel rendelkező település.
- A társadalom közösségi ereje növekszik, a külső településrészekben élők is bekapcsolódnak a település életébe.
- Népi hagyományait aktívan ápolja, kulturális értékeit megőrzi.
- Sokszínű kulturális élet, gazdag programkínálat és aktív civil szervezetek jellemzik.

A település gazdasági jövőképe

- A fővárosi munkaerőpiac felvevő képessége mellett a helyi munkalehetőségek is bővülnek.
- A foglalkoztatottak legnagyobb része Budapesti munkaerőpiacon találja meg megélhetését, ezért az ingázás jó színvonalú feltételei biztosítottak.
- Korszerű, igényekhez igazított eljutás biztosított a térség jelentős foglalkoztató központjaiba.
- A tervezett M0 autópálya megépítésével a helyi vállalkozások működési feltételei és eredményessége javulhat, újabb vállalkozások települhetnek be.
- A M0 autópálya csomóponti térségében Üröm új, modern technológiákat befogadó gazdasági, vállalkozási területe jöhet létre.
- Fejlett és innovatív vállalkozói infrastruktúra eredményeként stabil és diverzifikált gazdasági struktúrával rendelkezik a település, amely magasabb hozzáadott érték előállítására képes.
- Javulnak a távmunka és a kiegészítő foglalkoztatási lehetőségek feltételei.
- Az ökoturizmus és a vendéglátás helyi foglalkoztatásban betöltött szerepe és jövedelemtermelő képessége egyaránt növekedhet.

A táji, természeti és épített környezet jövőképe

- Üröm a jövőben hatékonyan kihasználja sajátos egyedi erőforrásait (tájképi, kultúrtörténeti adottságok, természeti értékek). A természeti környezetét és épített értékeit, hagyományait megőrző, azt fenntartható módon fejlesztő településsé válik.
- A tájképi értékek és a környezeti elemek kedvező állapota tartósan jó marad, a községbe nem települnek szennyező források és újabb tömeges beépítések, és az értékeket veszélyeztető hatásokkal sem kell számolni, ennek nyomán a település táji, természeti környezetének megőrzése prioritást élvez és hosszú távra biztosított.
- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.
- A mezőgazdasági termelésben a környezetkímélő ökológiai alapú gazdálkodás válik meghatározóvá.
- A védelem alatt álló ökológiai funkciójú területek háborítatlansága biztosított, és az Önkormányzat él a helyi védelem lehetőségével is. A korlátozásokkal hasznosítható természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába helyeződnek.
- A település zöldterületei bővülnek, újabb települési zöldterületek jönnek létre, a meglévők megújulnak.
- A település felkészül a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira, a felszíni vizek elvezetésével (lezúduló nagy mennyiségű csapadék) kapcsolatos hiányosságok felszámolásra kerülnek.

Fentiek alapján Üröm jövőképe az alábbi tömör mondatba foglalható össze:

Üröm stabil népességű, kiváló lakókörnyezetet, teljes körű és magas színvonalú alapfokú intézményi ellátást, korszerű és folyamatosan jó karban tartott műszaki infrastruktúrát biztosító, és számos kényelmi szolgáltatást nyújtó, magas presztízsű település a Budapesti Agglomeráció kertvárosi övezetében.

2.2. Településfejlesztési elvek

- A fejlesztés integrált szemlélettel történjen, azaz az egymástól elszigetelt ágazati beavatkozások helyett **integrált megoldások** alkalmazására kerüljön sor a fejlesztési célok szolgálatában.
- A településfejlesztés vezérelve a **minőségi fejlődés** biztosítása, az általános települési komfortérzet további javítása, a népessége számára hosszú távon is ideális lakókörnyezetet biztosítani tudó, élhetőbb településsé válás elősegítése Budapest szomszédságában, a Pilis kapujában.
- A község mindenkori fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a környezeti elemek kedvező állapota, a jó tájképi adottságok és a **lakó-pihenő funkció kedvező feltételei** megőrzésének lehetőségét, se a települési környezetminőség javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa **Üröm fenntartható fejlesztésének lehetőségét**. A településfejlesztésben az ökológiai, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság egyensúlyát, és megfelelő arányait kell biztosítani.

- Harmonikus, **kiegyensúlyozott fejlődés biztosítása**, a már megvalósult eredmények és a tervezett fejlesztések biztonságos fenntartásához és a település üzemeltetéséhez szükséges gazdasági, szellemi és szervezeti háttér biztosítása.
- Üröm **kompakt településsé** váljon, azaz a területével felelős módon történő gazdálkodás, optimális területfelhasználásra törekvés, megújítására törekvés, új beépítésre szánt területek kijelölésének minimalizálása jellemezze a településszerkezet alakítását.
- A fejlesztés - ezen belül a területekkel való gazdálkodás is - elsősorban az **ürömi polgárok** és a helyi gazdaságban tevékenykedő **vállalkozók érdekeit** kell, hogy szolgálja. Ez részben a meglévő területek jobbá tételével, továbbá a hiányzó funkciók, különösen az új vállalkozások, befektetők letelepítése, illetve az előrejelezhető igényeket követő további intézmények, szolgáltatások számára feltétlenül indokolt új területek ütemezett bevonásával és igényes kialakításával történjen.
- A településfejlesztési koncepció alapvető célja a település vonzóbbá tétele, az **itt élők életminőségének javítása** legyen. Az új fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen többletterhet a településnek (az Önkormányzatnak).
- A település fejlesztése során fokozottan kell támaszkodni a 2014-20 közötti uniós tervezési ciklus kapcsolódási pontjaira és pályázati lehetőségeire. A **külső források bevonása mellett**, az Önkormányzat településfejlesztési és -rendezési szerződések megkötésével biztosítsa (az Önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását a településfejlesztéshez** annak érdekében, hogy a kitűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.

A településfejlesztési elveket és a község átfogó településfejlesztési céljait a hatályban levő legfrissebb országos elveknek, koncepciónak és stratégiának megfelelően fogalmazzuk meg. Ezeket a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló 1/2014. (I. 3.) OGY határozat foglalja össze, illetve írja elő.

3. CÉLOK

3.1. Üröm fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok, alcélok meghatározása

3.1.1. Átfogó cél: A népességszám stabilizálása és a helyben elérhető életminőség javítása

Népességszám stabilizálása

Ürömben a településfejlesztési politika célkitűzése szerint elő kell segíteni a **lakónépesség drasztikus növekedési mértékének lassítását**. Rövid időn belül pedig el kell érni, hogy a népességszám **stabilizálódjon**, Üröm lakónépessége már ne nőjön tovább. A népesség számának befolyásolásában a településrendezési terv csak közvetett eszközkészlettel rendelkezik, ezért a rendezési terv megalapozására készült fejlesztési koncepció is csak irányelveket, kívánatos célállapotot fogalmazhat meg.

A községben élők számának alakításában a belső és külső tényezők egyaránt szerepet játszanak. A lakónépesség gyarapodása két forrásból adódhat, egyrészt a település belső megújuló képességéből, másrészt a községbe irányuló beköltözések dinamizmusából.

Üröm népességének az elmúlt években kimutatható látványos növekedése alapvetően az intenzív beköltözések eredménye. Azonban a beköltözők életkorbeli összetétele, és tipikus családszerkezete következtében Üröm lakónépessége a beköltözések számának elapadása után is még növekedni fog, elsősorban már a természetes reprodukciónak köszönhetően. A településrendezési terv a beköltözések mértékének szabályozása terén rendelkezik eszközökkel, de a természetes népességnövekedés befolyásolása rendezési eszközökkel kevésbé lehetséges.

Jól körvonalazott településfejlesztési célként fogalmazható meg, hogy **Ürömben a lakásszám növekedési ütemét korlátok közt kell tartani területfelhasználási, településképi, településüzemeltetési és fenntarthatósági szempontból egyaránt**. Üröm alapvetően lakó-pihenő karakterű, nyugodt életkörülményeket biztosító településnek megmaradni szándékozó stratégiája ugyancsak a beépíthető területek kiterjedésének szigorú **kontrollját**, és a népességszám stabilizálásának szükségességét támasztja alá. A község új településrendezési tervét megalapozó fejlesztési koncepció újabb lakó célú beépítésre szánt területek kijelölését csak indokolt esetben támogatja, **ha az közvetlenül, vagy közvetten az egész település fejlődését szolgálja**. A már jogszerűen kijelölt lakóterületek beépülésével Üröm népessége még tovább növekszik, de amennyiben az új rendezési terv nem jelöl ki újabb lakóterületeket, csak indokolt esetben, úgy a túlzott népességnövekedés megállítható.

Ennek eléréséhez az szükséges, hogy az Önkormányzat - a készülő új településrendezési tervben rögzítettek következetes betartásával - éljen mindazokkal az eszközeivel, amelyek a községbe irányuló betelepülések számát korlátozó módon képesek szabályozni. Az Önkormányzat tudatosan tervezett ingatlanpolitikával, a **telekkínálat szabályozása** útján - bizonyos fokig - irányíthatja a beköltözések mértékét.

Tény viszont az, hogy az ún. „Ófalu” településrészen egyre több régi ingatlan tulajdonviszonyaiban történő változás következtében nő a lakosság száma, mivel az új tulajdonosok többsége fiatal, nagyobb létszámú, mint a korábbi egy-két fővel lakott ingatlanok esetében.

A ma jogszerűen beépítésre szánt területként számon tartott lakó célú területeken kialakított és kialakítható telekszámok alapján reálisan az becsülhető, hogy Üröm népessége még növekedni fog. Viszont a településfejlesztési koncepció célja, hogy a lakónépesség hosszú távon is **10.000 fő alatt maradjon**. A lakónépességnek ez a nagyságrendje közelíti a fenntarthatóság felső határát Üröm esetében, ezért a fejlesztési koncepció javaslata szerint ezt a lélekszámot **meghaladó népesség Ürömben már nem kívánatos**.

Az életminőséget javító további fejlesztések

A lakótelkekkel való tudatos gazdálkodáson túl, a településen olyan feltételek megteremtésén kell dolgozni, és a lehetséges fejlesztési lépések között mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon **a település élhetőségének fokozásához**, a helyi életminőség jobbításához. Ennek megfelelően kiemelt figyelmet kell fordítani a következőkre:

- a község polgárai, különösen a fiatalabb korosztályok szempontjából lényeges a **művelődés**, az igényes szórakozás, a **változatos szabadidő eltöltés**, a **sport**, a közösségi rendezvények mind szélesebb lehetőségeinek biztosítása, a településen elérhető szolgáltatások körének bővítése, a szolgáltatások általános színvonalának emelése,
- a lakónépesség és a gyermeklétszám növekedéséből adódóan az Önkormányzat többlet-ellátási kötelezettségének jó színvonalon történő teljesítése,
- a települési komfortérzetet növelő beruházások és a lakosság részéről igényelt települési szintű **műszaki fejlesztések** fokozatos végigvitele és a **tömegközlekedés** javítása.

A gyermeklétszám növekedése előrevetíti az oktatás-nevelés helyi intézményeivel kapcsolatos kapacitásbeli és minőségi fejlesztési igényeket. A településszerkezeti terv készítése során ezt figyelembe véve megvizsgálandó, hogy a **község óvodája és iskolája** számára a **bővítéshez** szükséges területek rendelkezésre álljanak. Hasonló módon a község **egyéb közintézményei esetében is** biztosítani kell a megnövekvő lakónépesség miatt szükségessé váló bővítés területi feltételeit.

A községben a gyermekes családok számának növekedése és a tehetősebb családok letelepedése Ürömben előrevetítik a **bölcsődei és az óvodai kapacitások bővítésének** szükségességét. A bölcsődei férőhelyek bővítése esetében a családi napközik is alternatívát jelentenek.

Az egészségügyi ellátás kapacitásbővítése és a helyben is igénybe vehető **egészségügyi szolgáltatások** körének szélesítése a Dózsa György úti Egészségház átadásával megvalósult. A Platán Idősek Otthona bővítése is cél, mely folyamatban van.

A község polgárainak egészséges életmódja szempontjából nagy jelentősége van a különböző **sportolási, illetve szabadidős tevékenységek** újabb színterei kialakításának. A

sikeresen és jó kihasználtsággal működő műfüves futballpálya mellett további létesítmények megvalósítása is javíthatja a rekreációs lehetőségeket: teniszpályák, lovasközpont, műfüves sípálya, uszoda, stb.

A **kulturális kínálat** és a lehetséges helyszínek terén a minőségi javítás fogalmazódik meg célként. A **Művelődési Ház** épületének komplex felújítása, bővítése a korábbi terveknek megfelelően előkészítés alatt áll. A település dinamikus fejlődése, a jelentkező igények miatt is indokolt a jelenlegi épület újjáépítése, korszerűsítése, esetleges bővítése. E munkák elvégzése lehetőséget teremt a Művelődési Ház által nyújtható kulturális programok bővítésére, tartalmas rendezvények megszervezésére és fogadására. A helyi közművelődés céljai:

- a könyvtár könyvállományának évenkénti gyarapítása,
- hagyományok ápolása a civil szervezetek bevonásával,
- a helyi kulturális igények felmérése, a Művelődési Ház programjának összeállításakor a felmérés eredményének hasznosítása,
- az intézményben folyó kulturális, közművelődési feladatok feltételeinek biztosítása.

A helyi tömegközlekedés javítása, a járda építés folytatása, a kerékpárút építés, a zöldterület fejlesztés, a felszíni vízvezetés teljes körű kiépítése a legfontosabb cél az **élhetőség javítása** érdekében.

Üröm képviselő-testülete eddig is sokat tett azért, hogy az itt élő **lakosság biztonságérzete**, így a komfortérzete is javuljon, évről-évre. Az eredmények mellett azonban további feladatok vannak. Erre is figyelemmel célként fogalmazható meg:

- a rendőrséggel, a polgárőrséggel való további szoros együttműködés,
- a lakosság részére óvodában, iskolában prevenciós jellegű bűnmegelőzési előadások, tájékoztatók tartása,
- az önkormányzat anyagi lehetőségei függvényében anyagi támogatás nyújtása.

Üröm az elmúlt ciklusokban folyamatosan és dinamikusán fejlődött. Jelentős és látványos fejlesztések valósultak meg a településen, mely fejlesztések nagyban hozzájárultak a község arculatának formálásához, az itt élők **életminőségének és komfortérzetének javulásához**. Annak ellenére, hogy az önkormányzatok, így Üröm önkormányzat bevételi forrásai is szűkülnek, szükséges a szinten tartás mellett további fejlesztések célként való kitűzése, majd megvalósítása. Üröm Község Önkormányzat 2014-2019-ig szóló gazdasági programja az alábbi célkitűzéseket határozza meg az életminőség javítása érdekében:

- A Művelődési Ház rekonstrukciós felújítása, esetleges bővítése
Tény, hogy a település fejlődése túlhaladta a jelenlegi közművelődésre, kulturális és egyéb rendezvényekre használt épületet. Az Iskola utca 4. szám alatt lévő múlt században épült felépítmény külső és belső adottságait tekintve elavult és korszerűtlen. A fejlesztések prioritását tekintve ez az épület az, melynek felújítása, korszerűsítése, esetleges bővítése nem tűr halasztást. A megvalósítást több ütemben javasolt végrehajtani, így a jelentkező költségek sem terhelnék túl az éves költségvetéseket.
- Ürömi út-Dózsa György út - templom közötti szakasz összefüggő járda kiépítése.
A jelölt útszakasz mellett eddig összefüggő gyalogos közlekedést segítő és biztonságossá tevő járda nem épült. A tervezett járdaszakasz nemcsak az út mellett élők gyalogos közlekedését segítené, hanem az Ürömi út - Dózsa György útba csatlakozó utcák lakóinak közlekedését is. A tervezett beruházás csak érvényes építési engedély birtokában indítható, ezért első lépésként a

tervek előkészítését és engedélyeztetését kell indítani, majd a ciklus végéig a beruházás is megvalósítható.

- **Futópálya kiépítése (patakparton vagy más természet közeli útvonalon)**
A tervezett beruházás elsősorban az egészséges életmódot folytató és igénylő ürömi lakosoknak nyújtana lehetőséget arra, hogy biztonságos útvonalon és feltételek mellett sportoljanak. A kivitelezést ennél a beruházásnál is meg kell, hogy előzze a tervezés és az engedélyeztetési eljárás. Ezt követően, a beruházás költségeinek ismeretében célozható meg a tényleges megvalósítás.
- **Boglárka utcától Mészégető utcáig gyalogos járda építésének előkészítése**
Első teendő azokkal az ingatlantulajdonosokkal való megegyezés, ahol a tervezett járda nyomvonala magántulajdont érint. A megegyezést követően kerülhet sor a kivitelezési munkák tényleges előkészítésére. Ennek a célkitűzésnek a realitását mindenképpen az ingatlantulajdonosok hozzáállása határozza meg.
- **Üröm felszíni vízelvezetésének rendezése, első ütem előkészítése**
Évtizedek problémájának megoldásáról van szó, melynek nagyságrendjét tekintve egyértelmű, hogy ciklusokon átívelő feladatot kezd meg az önkormányzat és indít el. Első lépésként egy állapotfelmérést indokolt elvégezni, majd ennek figyelembe vételével egy megvalósíthatósági tervet úgy, hogy a feladatok ütemezve legyenek. A település leganalógikusabb részeinek kell prioritást adni. A kitűzött célra figyelemmel a folyó ciklusban reálisan az állapotfelmérés, illetve a megvalósíthatósági terv elkészítése célozható meg.
- **Deák Ferenc utca rendezésének előkészítése, ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, tervezés**
Sztintén több évtizedes probléma, melynek megoldását Üröm Önkormányzata felkarolta és több éve szorgalmazza. A ciklus időszakára célként a tényleges út nyomvonalához szükséges, magántulajdonban lévő területek tulajdonjogának megszerzése, majd az utépítési terv elkészítése és engedélyeztetése fogalmazható meg, illetve vállalható fel.
- **A helyi közlekedés feltételeinek javítását előkészítő beruházás**
Fel kell mérni és számításokat elvégezni arra vonatkozóan, hogy egy önkormányzat által fenntartott és üzemeltetett un. irányjárat beállítására ténylegesen milyen igény jelentkezik, illetve milyen kihasználtsággal lenne üzemeltethető. Az előkészítés során figyelemmel kell lenni az egyszeri beruházás költségére, valamint a folyamatos üzemeltetési költségekre.
- **Zöldterület beruházás**
5000 m²-en erdőtelepítés. Ennek realitása adott. A telepítés és fenntartás költségei az éves települési költségvetésekben finanszírozhatóak.
- **Útépítési program folytatása**
Reális cél, melyet évek óta folytat Üröm önkormányzata. Jelenleg a település jelentős részén a szilárd burkolatú út kiépítése megtörtént. Tekintettel arra, hogy a település lakossága részéről is jelentkezik sok esetben még igény, vagy egy-egy régebben építetett útszakasz teljes felújítása is indokolt, ezért az éves költségvetésekben utépítések-re felújításokra megfelelő előirányzatot szükséges tervezni.

Összességében cél a bizonyos vonatkozásokban akár **városi színvonalú szolgáltatások** elérését lehetővé tevő, de a **nyugalmas, alvó-pihenő településkarakter** megőrzését biztosító településszerkezet, intézményrendszer és szolgáltatások összhangjának megteremtése.

3.1.2. Átfogó cél: A helyi gazdaság erősítése, munkahelyteremtés

Gazdasági célú területek bővítése, további munkahelyteremtés

Üröm a fővárossal határos település, így az itt élők munkalehetőségét a jövőben is elsősorban a főváros adja.

Ürömben a helyi gazdaság erősítése lényeges fejlesztési prioritás, hiszen hosszú távon csak egy kiegyensúlyozott, fejlődőképese, a mindenkori új fejlesztési energiákat befogadni képes, azokat hasznosítani tudó gazdaság képes biztosítani a település egészének fejlődését és gyarapodását, a község polgárainak - a budapesti munkaerőpiac domináns szerepe mellett - a helyben történő boldogulását. A településen élő polgárok életminőségét és a község további fejlődését is befolyásolja a helyi **munkahelyek számának jövőbeni alakulása**, és a térség legjelentősebb **foglalkoztatási központjainak jó színvonalú elérhetősége**. A gazdaságfejlesztés helyi feltételeinek biztosítása abból a szempontból is különösen nagy fontosságú, hogy a Üröm polgárainak növekvő hányada számára legyen biztosított a munkalehetőség saját településében, ezáltal váljék mérsékelhetővé az Ürömet jellemző magas - bár térségi összehasonlításban nem kirívó - napi ingázási arány.

A község eredményesen bekapcsolódhat az agglomeráció északnyugati térségében megvalósuló, és Üröm közigazgatási területét is érintő M0 gerjesztette gazdaságélénkítő folyamatokba. A magasabb rendű (országos és térségi) érdekek miatt szükségessé váló M0 nyomvonalban rejlő lehetőségek kihasználása a településnek elemi érdeke. Ez az adottság kiegészülve a helyben rendelkezésre álló munkaerővel jó alapot szolgáltatnak külső tőkebefektetések megvalósulásához a település területén.

Fentieket figyelembe véve cél a kijelölt **gazdasági célú fejlesztési terület** fejlesztése Ürömben, amely elsősorban a tájképi értékek és a környezeti elemek kedvező állapota megőrzésének igényével összeegyeztethető környezetbarát, a környezeti elemeket a lehető legkisebb mértékben terhelő **ipari tevékenységeket, illetve kereskedelmi, logisztikai funkciót** hozna Ürömbé. Mindehhez természetesen az M0 megvalósulása adhatja meg a kellő impulzust. A gazdasági fejlesztési terület szerepeltetése a településrendezési eszközökben a biztosítékát jelenti annak, hogy a kijelölt területet ne lehessen más célra felhasználni. A vállalkozási terület kijelölése közvetve tehát a munkahelyteremtésnek és az ingázni kényszerülő munkaerő aránya csökkentésének is az egyik feltétele.

Az Önkormányzatnak - hasonlóan a jelenlegi gyakorlathoz - továbbra is különleges figyelmet kell fordítania egy-egy nagyobb tőkeerősségű ipari, kereskedelmi, logisztikai profilú vállalkozás idecsalogatása mellett, a helyi illetőségű **kis- és középvállalkozások** beindításának **támogatására**, illetve működési feltételeik javítására. Ennek eszközei többek között kedvezményes hitelek, támogatások, önkormányzati megrendelések, stb. lehetnek.

A külső tőkéből megvalósuló, a település egésze fejlődése tekintetében számottevő erősségű befektetések tényleges megvalósulása érdekében lényeges, hogy Üröm ismert és vonzó legyen a lehetséges - hazai vagy akár külföldi - vállalkozók számára, aminek érdekében hatékony **településmarketing** szükséges. A gazdasági célú fejlesztési területet - amely a településszerkezeti tervben kerülhet kijelölésre - lehetőség szerint minél kedvezőbb feltételekkel kell kínálni az érdeklődő vállalkozók számára.

Ürömben a gazdaság fejlesztése során a hosszú távra történő felelős gondolkodás kell, hogy érvényesüljön mind a település vezetése, mind a megtelepedni szándékozó vállalkozások részéről. Ennek szellemében azoknak a befektetéseknek kell prioritást élvezniük, amelyek hosszabb távon mind több helyi polgárnak nyújtanak majd megélhetést, illetve a községet tartós, kiszámítható és egyenletes bevételekhez juttatják. Így a csak ideiglenes céllal megjelenő, a gyors megtérülést követően a realizált hasznot a településből kivivő és továbbálló vállalkozások helyett **a helyi gazdaságba hosszú távra szervesen integrálódó, minél több embert foglalkoztató vállalkozások** letelepedését kívánatos támogatni Ürömben.

A település helyi gazdaságának fejlesztése nem nélkülözheti az elérhető pályázati forrásokat. A fejlesztések anyagi háttérének megteremtéséhez lényeges feltétel, hogy a község legyen képes eredményesen pályázni a rendelkezésre álló hazai és EU-s fejlesztési forrásokra, akár önmaga, akár a kistérség hasonló adottságokkal rendelkező és hasonló érdekelttségű településeivel összefogva.

A napi rendszerességű ingázás megkönnyítése

Hasonló jelentőséggel bír a térségben munkalehetőséget biztosító **foglalkoztatási központok** jó színvonalú **elérhetőségének biztosítása**. E tekintetben a térség jelentősebb igazgatási, gazdasági és szellemi központjaihoz fűződő kapcsolatrendszer elmélyítése, a Főváros esetében az egyoldalú függés oldása, de az elérhetőségi viszonyok, a munkabajjárás feltételek javítása is a feladat része Budapest, de Szentendre és a Pilis-völgy települései vonatkozásában. A napi rendszerességű ingázás megkönnyítése, különösen a közlekedési, menetrendi viszonyok, de egyéb, szociális vonatkozások terén, lényeges fejlesztési feladat, de e téren a rendezési terv jobbára csak az úthálózat fejlesztésével tud beavatkozni. Az M0 e tekintetben mindenképpen pozitív változásokat hoz majd, mivel nagykapacitású, jó kapcsolatot biztosít a 11-es és a 10-es főút, és a megvalósuló új 10-es gyorsforgalmi út irányába. A helyi mikrobuszos tömegközlekedési megoldás és annak bővítése is a hivatásforgalom és az iskolába járás megkönnyítése tekintetében támogatandó.

3.1.3. Átfogó cél: A természeti és a területi adottságokat illetve a település térségi helyzetét kihasználó turizmusfejlesztés

Ökoturizmus fejlesztése

Üröm fejlesztési stratégiája nagyobb részben támaszkodik a helyi gazdaság fejlesztésének lehetőségeire és a község Fővároshoz fűződő sokoldalú kapcsolatrendszerből adódó sajátos helyzetére, amely Üröm életében minden bizonnyal hosszú távon meghatározó marad. Mindemelllett a **turizmus** helyi fejlesztésében rejlő lehetőségek kihasználása is **fontos húzóerőt** jelenthet a település egésze hosszú távú fejlődéséhez. Ehhez elengedhetetlen, hogy a javasolt fejlesztések és szolgáltatások olyan színvonalon valósuljanak meg a községben, hogy az egyedisége révén alkalmassá váljon a Főváros közvetlen közelében, az agglomerációs térségben jelentkező széleskörű rekreációs igények kielégítésére.

A turizmus fejlesztése a **helyi adottságokra alapozottan és a község térségi meghatározottságából, helyzetéből és szerepköréből adódó** lehetőségeit is figyelembe véve alapvetően **két fő irányvonal** kijelölésével javasolható. Ürömben a turizmusfejlesztés a fejlesztési koncepció javaslata szerint foglalja magában az **ökoturizmusban** rejlő lehetőségek mind teljesebb körű kiaknázását, illetve a szállást is igénybevevő, kulturális, illetve rendezvényturizmus helyi feltételeinek megteremtését.

A Pilis előterében elhelyezkedő község fontos potenciálját természeti, táji oldalról a Pilis kiemelt turisztikai célterületeinek közelsége és a település kapu szerepe adja. A község, bár jelentős beépített területekkel rendelkezik, természeti környezete jobbra káros - környezetet szennyező, terhelő - beavatkozásoktól mentes állapotban megőrződött. A természeti tájjal harmóniában kialakult - mára azonban a művi felületek arányának növekedésével megváltozott - településkörnyezet és falukép, a védett természeti értékek, és az épített értékek még mindig jelentenek vonzerőt, de önmagában nem alapozhatják meg a község turisztikai irányú fejlesztését.

A természeti adottságok és a tájképi értékekben bővelkedő környezet adottságai alapozzák meg az ökoturizmus kiteljesedését a településen. Üröm a közeli Kevély-csoporthoz, valamint a Pilis belsejébe vezetett gyalogtúrák kiindulópontjaként ideális, azonban, hogy tényleges túrakezdőpont vagy végállomás legyen, a természetközeli (bakancsos) turizmus igényelte alapvető infrastrukturális fejlesztések megtétele szükséges. A már meglévő turistaút mellett egy vagy két új útvonal kijelölése javasolt, amelyek nem csak a település szélén haladnak el, hanem a községközpontból indulva érintik a község egy-egy építészeti, kultúrtörténetileg jelentősebb épületét, és úgy érik el a Kő-hegy jellegzetes sziklaalakzatait, csatlakozva a piros jelzéshez.

Üröm a kerékpárosok körében kedvelt Pilis lábánál fekszik, viszont a kerékpáros turizmus feltételei a település területén ma még nem biztosítottak. A település természeti és épített környezete nyújtotta látnivalók felfűzésére kerékpáros útvonal, illetve kiépített **kerékpárút** létesítése a cél. A különálló Sadove településrész is bekapcsolásra kerül a kerékpáros közlekedésbe, ahová új kerékpárút tervezett.

Mind a turista útvonalak, mind a kerékpáros útvonalak zavartalan átvezetése fontos a megépülő M0 csomópont térségében.

Kulturális és rendezvényturizmus, szálláshelyfejlesztés

Üröm főváros közeli fekvése előny, de a turizmus szempontjából nem egyértelműen az. Budapest, Szentendre és a térség további településeinek turisztikai kínálata olyan színes és sokrétű, hogy ezen a piacon Üröm csak igazán hiánypótló fejlesztéssel tudna pozíciót szerezni magának.

Üröm idegenforgalmi lehetőségei jók. A község kiugrási lehetősége éppen abban rejlik, hogy e sokrétű potenciál egyes elemeit egymást erősítő módon tudja ötvözni, építve a szinergiákra. A turizmusfejlesztés célja, hogy a település (az önkormányzat, a vállalkozások és a lakosság) **bevételekhez jusson**, Üröm működéséhez az idegenforgalmi ágazat stabilan és növekvő mértékben járuljon hozzá.

Az Alexandra Pavlovna sírkápolna már ma is vonz látogatókat a településre. Az emlékhely Üröm egyetlen olyan történelmi, kultúrtörténeti ritkasága, amely továbbfejleszthető turisztikai attrakciótá kapcsolódó rendezvényekkel, programsorozatokkal.

Az évek óta sikeres Ürömi Nyári Fesztivál mintájára hasonló rendezvények, fesztiválok megrendezése is növeli a település ismertségét és pozicionálja a turizmus piacon. Üröm kultúrtörténeti értékei, sváb hagyományai, borászati múltja, a Kálvária, a műemléktemplom olyan külön-külön kisebb horderejű, de programcsomagként kínálva vonzó látványosságok, amelyekre lehet alapozni.

A jövedelmezőség növeléséhez alapvető cél a vendégfogadás feltételeinek gazdagítása. Mivel az idegenforgalom, illetve a szálláshelyszolgáltatás közvetlen bevételi forrás is. Cél a félnapos turisták helyett és mellett a vendégéjszakák növelése is. Ehhez a **szállásférőhelyek számának és színvonalának emelése** a feladat.

Üröm turisztikai fejlesztései akkor lehetnek igazán sikeresek és akkor hozhatják meg a remélt hasznot, amelyből a település egésze profitálhat, ha azok kellő **propaganda** tevékenységgel is párosulnak. Ehhez jól kidolgozott, átfogó és hatékony **településmarketingre** van szükség. Olyan **információs kiadványok** összeállítása és széleskörű publikálása szükséges, amelyek figyelemfelkeltő módon, naprakészen ismertetik az Ürömben megvalósuló fejlesztéseket, és tájékoztatnak az egyre bővülő programlehetőségekről. A település már meglévő rekreációs lehetőségeinek, programkínálatának, falusi szálláslehetőségeinek és újabb értékeinek „reklámozásában” az internet adta lehetőségeknek, a község folyamatosan frissített honlapjának is mind nagyobb szerephez kell jutniuk. Ürömnek, mint településnek, és a területén kínált turisztikai szolgáltatásoknak meg kell jelenniük valamennyi nívósabb szakkiállításon, vásáron, illetve az információs kiadványok el kell, hogy jussanak a Főváros és Pest megye turisták által nagy számban látogatott idegenforgalmi helyszíneire.

3.1.4. Átfogó cél: A településszerkezetnek a helyi sajátosságokkal és a mértéktartó fejlesztési igényekkel összehangolt tudatos alakítása

Optimális területhasználat, kompakt településszerkezet megvalósítása

Üröm erőteljesen kinyíló, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek volumene tekintetében túlfejlesztő korábbi (a 90-es évek második felét jellemző) fejlesztési politikájában már a 2004-ben elkészült településfejlesztési koncepció is változtatást irányozott elő.

A település hosszú távon is fenntartható fejlesztése érdekében **a területekkel való körültekintő, tudatos gazdálkodás szükséges**. A túlnyomóan beruházói, befektetői érdekeknek kiszolgáltatott módon történő területi fejlődés, a spontán folyamatok érvényesülése, ennek egyenes következményeként a közösségi, az össz-települési érdekek háttérbe szorulása a területgazdálkodásban semmiképpen nem tekinthető kedvező fejlődési pályának Ürömben. A területi tartalékok felélése és az ezzel együtt járó túlzott mértékű urbanizáció a rendszerváltást követő időszakban, de kiváltképp a kétezres évek elejéig olyan méreteket öltött a település területén, amelynek folytatódása veszélyeztetné - bizonyos vonatkozásban akár el is lehetetleníti - Üröm kiegyensúlyozott fejlődésének és a település mindennapos életének, működésének a biztosíthatóságát.

Ürömben a fejlesztési stratégia vezérgondolata egy átgondolt, megalapozott területfelhasználási rendszer kialakítása kell, hogy legyen. Olyan területfelhasználási rendszer kidolgozása, amely megteremti a megfelelő kereteket az egyes funkciócsoportok optimális elhelyezéséhez, és amelyen keresztül biztosítható a funkciók közötti összhang és egyensúly. A település területével való gazdálkodás során a település földrajzi meghatározottságából kibontakozó helyzeti előnyök és gazdasági potenciál - nem mérték nélküli - kihasználása, és a belső erőforrások körültekintő igénybe vétele, a környezet megőrzve fejlesztése jusson érvényre. Cél a fenntartható, és élhető szerkezetű település formálása.

A község műszaki infrastruktúrahálózatának kapacitásai a jelenlegi lakóterületek teljes beépülésével közel teljesen kihasználtak lesznek, a település lakóterületi fejlesztés lehetőségében telített. Az infrastruktúra hálózat kapacitásai nem tesznek lehetővé további lakó célra történő fejlesztéseket a községben. A további lakóterületi bővítés a helyi társadalom kedvezőtlen irányú átalakulása miatt sem kívánatos. A gyors népességnövekedésével a település elveszíti lokálpatriotizmusát, és többféle kedvezőtlen társadalmi folyamat is megindulhat, mint például a közbiztonság romlása. A település részben már ma is elvesztette önarculatát, az egykori települési miliő megváltozott.

Fentiek alapján a fejlesztési koncepció leszögezi, hogy Ürömben új beépítésre szánt területek kijelölése tisztán lakó célra **csak bizonyos feltételek megléte esetén, kivételes esetekben** - amennyiben az közvetlenül, vagy közvetetten az egész település fejlődését szolgálja - **korlátozottan támogatható. Lakásépítésre** lehetőleg vegyes területeken, **kereskedelmi, szolgáltató létesítményekkel együtt** kerüljön sor.

A **Péter-hegytől** északra kialakuló **lakóterület bővítése** nyugati irányban továbbra **sem javasolt**. A völgy felől kiépült új lakóterületektől beépítésre nem szánt övezettel kell elválasztani. A Kárókatona zsákutcaként megtartása a cél, megnyitását hosszabb távon sem támogatja az Önkormányzat. A **Péter-hegyi erdő** pedig semmiképp nem válhat beépített területté, annak **megtartása a település hosszú távú érdeke**. A felszámolt egykori csókavári gázmassza lerakat helyének kiváló akusztikai adottságai felvetik zenei rendezvények megtartásának, illetve egyéb kulturális, közösségi rendezvények megtartásának lehetőségét.

A **Rókahegyi út déli oldalán**, a temetőtől keletre, az új lakóterületek szomszédságában elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú terület hasznosítása vegyes övezetként javasolt. A fejlesztési koncepció a területen a **kereskedelem, szolgáltatások** igényelte épületek elhelyezését is támogatja.

Lakóterület bővítés lehetséges területe a **Völgyliget - Völgypark folytatása**, mely egyrészt nem ütközik földvédelmi szempontokkal, másrészt közlekedése nem terheli a falu beépült területeit. Feltétele azonban a megfelelő infrastrukturális fejlesztés közművek terén és a 10. sz. főúthoz való kapcsolatát illetően is.

A Kisdomb II. (Kőbánya és Rókahegy között) besorolása nem változtatható.

A korábban tervezett, a község központját elkerülő út nyomvonala mentén tervezett több különálló fejlesztési terület a megváltozott településfejlesztési elképzelések miatt mára

elvesztette létjogosultságát. E területek **lakó célra** történő hasznosítása **nem javasolt**. A településszerkezeti tervben történő területi besorolásuk is ennek megfelelően történhet.

Az Ürömi út (Bécsi út) mellett az **egykori kemping területén** olyan területfelhasználási kategóriába történő besorolás javasolható a településszerkezeti tervben, amely lehetővé teszi a kereskedelmi, gazdasági funkció elhelyezését.

A település közigazgatási területének északi részén lévő, jelenleg volt zártkertnek minősülő **Sadove** településrész belterületbe vonása részben megtörtént. A terület nyugati fele belterületbe került. Itt a beépítési százalék 20%-ra növelése javasolt. A Sadove keleti része továbbra is kertes mezőgazdasági besorolású marad. A Sadovében a kialakult szerkezet (telekstruktúra, utcahálózat) rendezetlenségének felszámolása jelenti a legfontosabb fejlesztési feladatot. Fejlesztési feladatként az utcák előírás szerinti szabályozási szélességeinek kialakítása és a közterületek számára történő helybiztosítás jelölhető meg, amelyek a településrendezési terv keretei között kezelhetők. Az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket javasolhatóan a telektulajdonosoknak kell fedezniük, az Önkormányzatnak koordinációs szerepe lehet. A településrész szennyvízcsatornahálózatba történő bekapcsolását csatornatársulás keretében önállóan kell megoldaniuk, és ennek költségeit ugyancsak a tulajdonosoknak kell vállalniuk. A területi átminősítéssel járó értéknövekedés megfelelő kompenzációt jelent a tulajdonosok részére, a feltételek teljesülése esetén az Önkormányzatnak ezért csak az átsorolás jogi feltételeit javasolt biztosítani, a településrendezési eszközök készítése során.

Üröm táji arculatának megőrzése, a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében a külterület vonatkozásában az építés szabályainak körültekintő meghatározása szükséges. Igaz ez ott is, ahol az OTÉK által biztosított határérték figyelembe vételével a mezőgazdasági területek beépítési mutatója növekszik. Ugyancsak javasolható az elektromos vezetékek földkábelben történő elhelyezése.

Fentiekén túl az Önkormányzathoz érkezett területtulajdonosi fejlesztési célok, javaslatok egyeztetése szükséges, és azok közül a településfejlesztési koncepció céljaival összhangban lévőkre a településrendezési eszközök keretében megoldást kell keresni.

Üröm településszerkezetének alakításakor egy alapvető szerkezeti változással kell számolni. Az **M0 autópálya** Országos Területrendezési Tervben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében is rögzített **nyomvonalát** Üröm településrendezési eszközeinek is tartalmaznia kell. Az autópálya megvalósítása komoly változást hoz majd Üröm életében. Ezzel összefüggésben, a korábbi településszerkezeti tervben tervezett települési belső elkerülő út szerepeltetése az új fejlesztési területekkel kapcsolatban mértéktartóbb településfejlesztési politika miatt, és az M0 forgalomcsökkentő hatása miatt már nem indokolt. A szomszédos **Pilisborosjenő nagyszabású lakóterületi fejlesztései Üröm szempontjából csak akkor fogadhatók el, amennyiben a megnövekvő forgalom nem okozza Üröm terhelésének növekedését, vagyis a forgalom nem Üröm területén halad majd keresztül.**

M0 csomópontához kapcsolódó gazdasági terület

A helyi munkahelyteremtést és a gazdaság erősítését elősegítő **gazdasági célú terület elhelyezése** során több szempontot kell együttesen érvényesíteni. A gazdasági terület

lehetőség szerint ne zavarja a lakófunkciót, és elhelyezésénél tekintettel kell lenni a település ökoturisztikai potenciáljának kihasználására építő fejlesztési elképzelésekre is. Továbbá a közlekedési kapcsolat, és a szükséges műszaki infrastruktúrával való jó elláthatóság is meghatározó. Mindezeket mérlegelve a kereskedelmi, gazdasági funkció céljára kijelölt gazdasági terület számára a település lakóterületétől elkülönülően, a település északkeleti részén, az **M0** települési szakasza **mellett, az M0 nyomvonalától délre eső területen** lenne kedvező helyet biztosítani. Itt azonban a fejlesztést megghiúsítja az, hogy a már kijelölt terület egy részét az M0 csomópontja foglalja el és az egész terület a földvédelmi törvény által védett települési átlagnál jobb minőségű termőföld.

A kijelölendő gazdasági célú területen jelenleg érvényben lévő **változtatási tilalom meghosszabbítása** indokolt annak érdekében, hogy a terület e célra történő felhasználása ne lehetetlenüljön el a későbbiek folyamán sem.

Bármilyen gazdasági terület részletes szabályozásakor kell rögzíteni azokat az előírásokat, amelyek meghatározzák, hogy a terület tényleges hasznosítása során milyen paramétereket kell teljesíteniük a fejlesztési területen telephelyet létesítő vállalkozásoknak. Már koncepcionális szinten is rögzíteni szükséges, hogy Ürömben **csak a település arculatát, táji jellegét nem veszélyeztető, presztízsét nem csökkentő, környezetbarát tevékenységek megtelepedésének lehet létjogosultsága.**

Arculatfejlesztés

A településszerkezet alakításakor mind a fejlesztési elképzelések, mind a rendezési javaslatok kidolgozása és azok érvényesítése során azoknak a megoldásoknak kell prioritást adni, amelyek hozzásegítenek a **fenntartható szerkezet, a nyugalmas és rendezett, lakható életteret nyújtó település**, mint távlati fejlesztési cél eléréséhez. A településszerkezet formálódásakor a település térben kiegyensúlyozott szerkezetének megőrzésére, a terekkel, zöldfelületekkel **jól tagolt, nem túlszűfolt struktúra megőrzésére** kell törekedni.

A településnek élnie kell a **belső településrészek** szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. Ezáltal az új lakóterületek beépülése mellett a község belső területei is **megújulhatnak**.

A községben élőket ellátó és kiszolgáló közintézmények, továbbá szolgáltatások jellemzően a községközpontban épültek ki. Az intézményi ellátottság igények szerinti bővítése és tartósan jó színvonala mellett a településközpont fejlesztése érdekében elsősorban a központban elérhető kiegészítő és egyéb speciális **szolgáltatások megtelepítése** lehet a cél.

Üröm központjának alakításakor, fejlesztésekor továbbra is azoknak a megoldásoknak kell prioritást biztosítani, amelyek a **településközpont** színesebbé, látványosabbá, **karakteresebbé tételét** segítik elő, amelynek révén a községközpont valódi **közösségi térré** alakulhat, amely **vonzó**, és a helyiek által **látogatott**. E tekintetben kiemelkedő szerepet kell kapnia sok egyéb mellett az igényességet sugalló építészeti megoldásoknak, az összehangolt színváltásnak, a közterületek, gyalogosfelületek burkolatának, a zöldfelületeknek, utcabútoroknak, stb. A központban további sétálóutcák kialakítása

tervezett. A településszerkezeti és a szabályozási terv ezen a téren jobbra csak közvetett eszközökkel rendelkezik, elsősorban a központfejlesztés keretfeltételeit teremtheti meg.

A mára kialakult településközpontban megtalálható funkciók egyes esetekben nem kellően illeszkednek egymáshoz, a községközpont egyes részletei rendezetlen benyomást keltenek. Alapelvként a településközpont karakterébe jól illeszkedő funkciók számára történő helybiztosítás jelölhető meg. A településközpontban a **parkolókapacitás növelése** is lényeges feladatként fogalmazódik meg, melyet a településrendezés eszközeivel kell megoldani. Parkolófejlesztés terén az elmúlt években jelentős előrelépés történt, a már meglévő parkolóhelyeket meg kell őrizni. Törekedni kell a közterületeken a gyalogosfelületek, zöldfelületek arányának növelésére, az aszfaltburkolatok arányának csökkentésére, illetve a díszburkolatok kialakítására.

A települési életminőség javításának lényeges feltétele a település jó infrastrukturális ellátottsága. A községben a műszaki infrastruktúra hálózatai kiépültek. Nagy szerepe van ezen túl a **gyalogos úthálózat, járdák** mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának, a jelentősebb földutak pormentesítésének vagy szilárd burkolattal való ellátásának, a **felszíni vízelvezető rendszer** koncepciója kidolgozásának, a **vízelvezető árkok** kialakításának, illetve rendbetételének.

A település területén javasolt a kerékpáros közlekedés feltételeit javítani. A **kerékpárúthálózat** fokozatos kiépítésével elérhető, hogy a szigetszerűen kialakult lakóterületek kerékpáros megközelítési lehetősége javuljon, a lakóterületek és a településközpont közötti kerékpáros kapcsolat is kiépüljön.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan **közösségi terek** kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a településközpontban, illetve az újonnan kialakuló lakóterületeken -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy különböző csoportos, szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmasak. Cél a település zöldfelületi rendszerének továbbfejlesztése, további **zöldterületek** kijelölése is, a zöldfelületi arány növekedése, a településesztétikai szempontok érvényesülése érdekében.

Park és zöldfelület fenntartás terén a 2003-ban megkezdett folyamat folytatását szükséges megcélózni, mivel a folyamat eddigi eredményei a lakosság, az itt élők elvárásával találkozik. Továbbra is cél:

- a meglévő zöldterületek folyamatos gondozása,
- a virágosítás kiterjesztése a település más részére is,
- a virágos Ürömerő mozgalom ösztönzése és elindítása,
- zöldterületi arány növelése (erdőtelepítés).

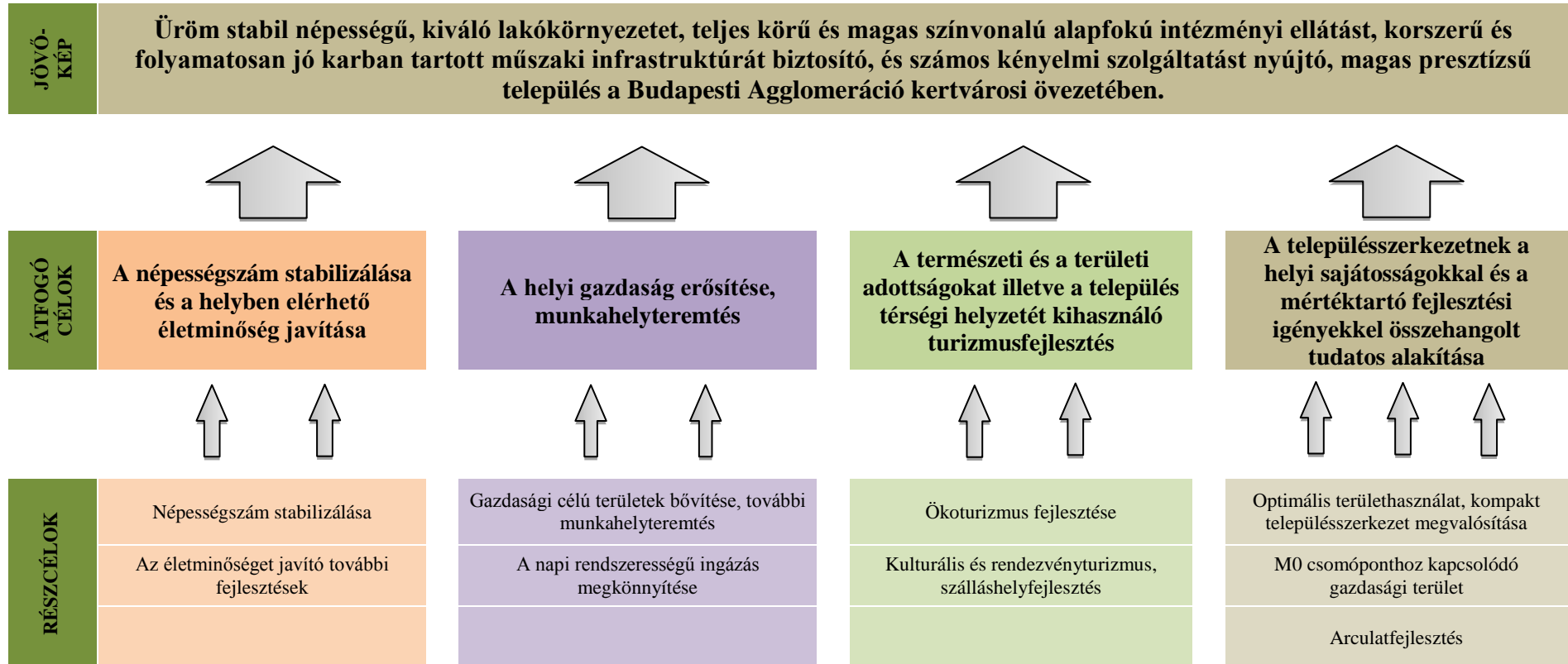
A **temető** fenntartásával összefüggésben cél:

- a temető folyamatos tisztaságának fenntartása,
- a parcellák közötti utak folyamatos gondozása és járhatóvá tétele,
- a temetőgondnoki jelenlét fenntartása és biztosítása,
- a temető tisztaságának biztosítása.

Kívánatos az egész településre kiterjedően egy újbóli környezeti állapotfelmérést végezni és a felmérés során tett megállapításokra is figyelemmel a következő öt évre új települési

környezetvédelmi programot elkészíteni. Fontos feladat lenne, hogy a program térjen ki a település parlagfűvel való szennyezettségére is és tegyen javaslatot annak felszámolására.

3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata



3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Ürömön a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök készítése keretében nem kerültek lehatárolásra településrészek. Ezt a község mérete sem feltétlenül indokolja, és az Önkormányzat egységes egészként kívánja kezelni a települést. Ezért leszögezhető, hogy az átfogó célok elsődlegesen Üröm egésze céljai és ezek rész céljai is csak némely esetben köthetők konkrét településrészekhez.

4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

Társadalmi alapadatok

A település területe 6,66 km², lakónépessége 7509 fő (2016), a népsűrűsége ezáltal 1127 fő/km², ami nagymértékben meghaladja az országos átlag - 106 fő/ km² - értéket. A lakónépesség alakulása 12 távlatában elkülönülő tendenciákat mutat. 2005 - 2011 között erős növekedés volt jellemző, majd 2012-ben egy nagyarányú - több, mint 200 fős - visszaesés tapasztalható. 2013-tól azonban - kisebb ütemben - újra növekedni kezdett a lakónépesség és 2015-re már elérte a 2010-ben mért adatokat (2010 - 7241 fő; 2015 - 7220 fő).

A korösszetétel tekintetében a lakónépesség növekedése az eltartottsági ráta - a gyermek- és időkorúak aránya a 18-59 éves korosztályhoz viszonyítva - növekedésével jár a településen, 2005-ben ez az érték 56,59 volt, azonban 2015-re 68,80-ra növekedett. A vitalitási index ez alapján messze elmarad a 100%-tól, 2015-re az aránya 44,5-re csökkent, ami a járás települései között a legalacsonyabb.

A természetes szaporodás negatív egyenlegű, azaz minden évben kevesebben születnek, mint ahányan meghalnak, így természetes fogyás jellemző. Ürömről a járás tekintetében magasnak mondható az elvándorlások száma, de ezt meghaladja az odavándorlások száma, így a vándorlási egyenleg pozitív értékű (3,19 ‰) (2015. év), ami a népességszám változását is pozitív irányba befolyásolja.

A település iskolázottsági viszonyai igen kedvezőek. A 18 évesnél idősebb korosztály, akik legalább érettségi szintű iskolai végzettséggel rendelkeznek, a településen 67,8%-ban vannak jelen, ami több, mint 15%-kal haladja meg a járási átlagot és 26%-kal a megyei mutatót. Hasonló tendencia mutatkozik a 25 évnél idősebb korosztály arányában, akik legalább egyetemi, főiskolai stb. oklevéllel rendelkeznek. A 40,2%-os ürömi mutató 12 százalékponttal haladja meg a járási átlagot, továbbá több, mint a duplája a megyei értéknek (16,97%).

A foglalkoztatási mutatók szintén kedvező képet festenek Ürömről. A regisztrált munkanélküliek száma 2015-ben 80 fő, ami elenyésző százaléka az állandó népességnek. A tartós, azaz 180 napnál több ideje munkanélküliek aránya ebből 56%. A munkanélküliségi ráta is kedvezően alakul, 2015-ben 1,83% volt csupán, ami jócskán az országos, régiós, megyei és járási értékek alatt van. További pozitívum, hogy a pályakezdő munkanélküliek aránya 2014-ben 0% volt, ami ugyan 2015-re 1,25%-ra növekedett, de így is a járás települései között a legalacsonyabb.

Üröm a fővárossal határos település, így a községen élő emberek fő munkalehetőségeit elsősorban a főváros adja. Az aktív munkavállalási korú lakosság több, mint fele rendszeresen ingázik, döntő hányaduk Budapestre.

Gazdasági alapadatok

Budapest közelsége gazdasági szempontból is meghatározó, jó helyzeti előnyt biztosít a településnek (munkalehetőség, szabadidős tevékenységek, felsőfokú és középfokú szolgáltatások), továbbá az agglomerációs kapcsolatok is számos lehetőséget hordoznak magukban. A település lakosai számára fő munkalehetőséget a főváros nyújt, így nem bővelkedik helyi munkalehetőségekben.

Ürömön a 2015. év végén 1396 db vállalkozás működött. A megelőző 10 év alatt több mint 1,6-szorosára nőtt a regisztrált vállalkozások száma a településen. A vállalkozások tevékenységei 14 nemzetgazdasági ágat ölelnek fel.

Az újonnan betelepült nemzetgazdasági ágak a 2015. évi adatok alapján: művészet, szórakoztatás, szabadidő (60 db); szakmai, tudományos, műszaki tevékenység (263 db); adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység (87 db), információ, kommunikáció (117 db). Megszűnő nemzetgazdasági ágak a községben a bányászat, feldolgozóipar, energiaellátás. A betelepült és eltűnő nemzetgazdasági ágakból látható a fejlődés iránya, a településen egyre több a digitalizációhoz köthető tevékenység és a „hagyományos” ágak kiszorulnak ennek következtében.

A gazdasági szervezetek száma 2015-ben 1542 db. Az átalakulások következtében a községben jelenleg 583 Kft és 314 egyéni vállalkozás működik. 2012-ben az ezer főre jutó vállalkozások száma Ürömön 104 db, ami nagyon kedvezőnek mondható, mert a megyei érték átlagosan 69.

A lakosság nagy része - több, mint az aktív munkavállaló korú népesség fele - napi rendszerességgel ingázni kényszerül. A foglalkoztatottság - a gazdasági aktivitás 2011. évi adatai alapján - jóval kedvezőbb alakul, mint az országban, régióban, megyében és járásban egyaránt.

Környezeti alapadatok

A település egyes részei között a környezet állapota tekintetében nagy különbségek vannak. A Sadove lakóterület a Kő-hegy lábánál, erdővel körülvéve ideális lakókörnyezet, míg a 10-es út mentén a környezeti ártalmak halmozottan jelentkeznek. Környezeti ártalmak a településen a közúti közlekedésből és a bányászat során keletkeznek.

A mészkő-dolomit alapkőzetten sovány rendzina talajok képződnek, melyeket elsősorban erdők és legelők fedik. A löszös üledéken képződött barnaföldeket mezőgazdaságilag hasznosítják. A mezőgazdasági termelésre alkalmas termőföldek, azonban az utóbbi évtizedekben fokozatosan csökkentek.

A település felszíni vizekben szegény. Egyetlen vízfolyása Pilisborosjenői (Cigány)-patak. A patak medréhez több szakaszon vízmosás jellegű, természet-közeli növénytakaróval rendelkező keskeny sávok csatlakoznak, melyek a mederrel együtt természet-közeli területek. Források, fakadó vizek, buzgárok több helyen is előfordulnak, a lakóterületeken súlyos gondot okoznak. Nyílt, állandó víztükörrel rendelkezik a Csókavári kőfejtő.

A belterület szennyvíz-csatornázott itt talaj-, talajvíz szennyezéstől nem kell tartani. A Sadove dűlő nem csatornázott, ezért az intenzíven használt, sok esetben lakó funkciót is betöltő területen, különösen nyári időszakban komolyan fennáll a talaj, talajvíz szennyezés veszélye.

A levegőszennyezés tekintetében kimutatható, hogy a Budapest közelségével összefüggő közúti közlekedésből származó NO_x és PM₁₀ (szálló por) koncentráció tekintetében a legrosszabb a helyzet. Azonban a településen belül jelentősek az eltérések. A 10. sz. főközlekedési út gépjármű forgalmából származó levegőszennyezés az úttól való távolsággal arányosan csökken, de az út menti sávban jelentős. Ugyancsak jelentős a terhelés a 1108, és a 11105 jelű utak mentén az átmenő forgalom, valamint a kőbánya szállítási útvonala miatt. A működő kőbánya működése szintén jelentős porszennyezést okoz.

Az egyes védendő épületek (lakóházak) úttengelytől mért távolságát figyelembe véve a zajterhelés jóval meghaladja a jogszabályban előírt határértéket. Legrosszabb helyzetben vannak a nagy átmenő forgalmú, keskeny utcák és a 10-es út menti lakóterület. Ezekben a szakaszokon a helyzetet súlyosbítja a nehézgépjárművek magas aránya.

A kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása a településen a jogszabályi előírásoknak megfelelően szervezett keretek között történik. Az üzemek egyedileg oldják meg a keletkező hulladékok gyűjtését, átmeneti tárolását és elszállítását.

Vizuális környezetterhelés szempontjából kiemelendő, hogy a zavaró látványú kőbányára és a környező gazdasági területekre a település számos pontjáról van rálátás. Ugyancsak esztétikailag kifogásolható a 10-es út menti beépítés.

A település erdősültsége az országos, a megyei és a kistérségi átlag alatt van: 10% körüli. A két nagyobb tömbben elhelyezkedő erdőterületek a belterülettől délkeleti, valamint északi irányban (Péterhegyi és a Nagykevény aljai - Kőhegyi erdőtömb) találhatóak. A meglévő erdők talajvédelmi, vadgazdálkodási és gazdasági szempontból is jelentősek, emellett üdülési szerepkörrel is rendelkeznek (József-hegy - Kőhegy - Kevény turistaút). A települési környezetvédelmi szempontból legértékesebb erdőtömbök közvetlenül a (DK-i) belterületi határokhoz kapcsolódnak.

A település zöldfelületi rendszere a nagyarányú lakóterületbe vonás következtében szétagolt. Az egyes elemek közötti kapcsolat gyenge vagy hiányzik. A közparkok, közkertek, zöldterületek aránya alacsony a lakónépességhez viszonyítva. A kiépített zöldterületek nagysága nem haladja meg az 1 ha-t. A Fő-tér zöldfelülete méretében és minőségében is jelentős, zöldterület funkciót lát el.

4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

A műszaki infrastruktúra fő elemei közül a településszerkezetnek leginkább formálója az M0 gyorsforgalmi út, és az ennek kiépítése kapcsán szükségessé váló egyéb fejlesztések. Az M0 a 10. sz. főút és 11. sz. főút közötti szakasza részben alagútban vezetve kerül kialakításra, Üröm közigazgatási területén csomóponti kapcsolattal a 1108-as útra.

M10-es a jelenlegitől távolabbi nyomvonalon valósul meg Üröm közigazgatási határán kívül. Ezáltal a régi 10. sz. főút szerepköre bekötőút jellegűvé, gyűjtőúttá válik

Gyűjtőutak tekintetében cél az ipartelepi bekötőút fejlesztése teljes értékű csomóponttal a 1108-as útra. Az M0 megépítésének ez része, de addig is támaszkodni kell erre a kapcsolatra, mely az ipartelep forgalmát eltéríti a lakott területek úthálózatáról. A Rókahegyi bekötőút kapcsolódása az ipartelepi bekötő úthoz. Ez a fejlesztés az M0 megépülését követően válik fontossá. Cél a 11101. jelű bekötő út minőségi fejlesztése is. Ez a fejlesztés a Völgyliget lakóterület bővítése esetében különösen fontossá válik. A Völgyliget lakóterület bővítését a Budai útra és a Tücsök utcára kapcsoló gyűjtőút kiépítésének szükségességével is számolni kell. A megnövekvő forgalmú Tücsök utca és a 10. sz. főút út kapcsolatát csomópont kiépítésével kell biztosítani.

A kerékpáros úthálózat fejlesztésének legfontosabb eleme a településközpontot a távoli Sadovéval összekötő nyomvonal megvalósítása.

Üröm területfelhasználásában nagyobb léptékű változást nem irányoz elő a településfejlesztési koncepció. A megvalósuló M0 ürömi csomópontjához kapcsolódóan kijelölt gazdasági terület lehatárolásának pontosítása, esetleg részbeni kiváltása szükséges a vonatkozó földvédelmi jogszabályok következtében. A kisebb léptékű, egy-egy telket érintő egyéni változtatási igények a településrendezési eszközök keretében kezelendők.

4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Az építetők befolyásolása a történeti hagyományok megőrzésére és az igényes építészeti kialakításra nehéz feladat. Ennek eszközei a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet, valamint a helyi építési szabályzat. E dokumentumok a telekalakítást, tömegformálást, az épületek és az utcaképek megjelenését szabályozzák. A másik eszköze a meggyőzés, amelyben nagy segítséget jelenthet az építészeti tervtanács létrehozása.

Törekedni kell az utcaszerkezet, a tömb- és a telekstruktúra megőrzésére, amely meghatározza a település térarányait, a tervezett épületek léptékét. A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

Üröm településképe szempontjából - a településképi rendeletalkotás terminológiáját figyelembe véve - csak "településképi szempontból meghatározó" területek jönnek számításba. Egyedül a Völgyliget beépítése olyan vegyes, hogy annak formálására már nincs esély, de valamennyi korábban kijelölt lakóterület sajátos karakterrel bír. Ezeknek a beépítése következetes szabályok szerint kezdődött és így is kell, hogy folytatódjon. A településképi rendeletben biztosítani kell az egységes arculat (tető, tömeg, építési hely) kialakulását és megőrzését. Ez adott területtől függően lehet lapostetős vagy magastetős, csak a keveredést kell megakadályozni. A kialakult karakter megőrzése hatványozottan fontos a falu hagyományos beépítésű központi területein.

Üröm épített értékei megőrzése érdekében olyan akciókat kell indítani (pl. pályázati rendszerben), amely az épületek felújítására ösztönözné annak tulajdonosait. A ma még védhető értékek esetleges fogyatkozása miatt fontos feladat a község megmaradt művi értékeinek szakszerű feltérképezése, majd a védelem lehetőségének és módjának meghatározása. Törekedni kell a nem országos jelentőségű, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek és az általuk biztosított településkép értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település mindenkori anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

A helyi művi védelem feltételrendszerének biztosítása szükséges, a védelem a szakmailag helyes szabályok megalkotásán túl csak a pénzügyi források mellérendelésével lehet hatékony.

Javasolt a településre vonatkozó digitális archívum létrehozása és folyamatos fejlesztése (térképek, tervek, foto dokumentáció, a telkek, út- és közműhálózat, épületállomány vonatkozásában).

5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

Az önkormányzat elsődlegesen a jogszabályokban meghatározott és előírt eszközökkel segíti a település fejlesztését. Így mindenekelőtt ide sorolhatók a tervezett fejlesztések megvalósításának jogi (és részben fizikai, illetve pénzügyi) lehetőségét megteremtő helyi jogszabályok, a képviselőtestület által hozott rendeletek (pl. szabályozási terv, építési szabályzat, vagyonrendelet, költségvetési rendelet stb.) Ezeket egészítik ki a jogszabályi kötelezettséget nem feltétlenül jelentő stratégiák, koncepciók, amelyek a társadalmi, gazdasági élet egy-egy részterületének fejlesztési irányait határozzák meg (pl. marketingstratégia, környezetvédelmi program, kulturális koncepció, sport koncepció, turizmusfejlesztési koncepció, vagyongazdálkodási terv, stb.). A nem beruházási jellegű önkormányzati tevékenységek körébe tartoznak:

- a szabályozási tevékenységek,
- településfejlesztési és -rendezési szerződések,
- ingatlangazdálkodás
- településmarketing célú tevékenységek,
- helyi kedvezmények biztosítása (magántőke mobilizálása érdekében)
- koordinációs és egyeztetési mechanizmusok kialakítása és működtetése

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulását szolgálhatja az önkormányzati vagyonnal (ingatlanokkal) történő hatékony vagyongazdálkodás. Ennek érdekében szükségessé válhat a vagyonelemek racionalizálása: a forgalomképes vagyon áttekintése és a vagyonelemek összevetése a fejlesztési célokkal. Ennek eredményeként egyes vagyonelemek értékesítésére illetve új vagyonelemek megszerzésére (megvásárlására) kerülhet sor, annak érdekében, hogy a rendelkezésre álló vagyon a fejlesztési célok érdekében jobban hasznosítható legyen.

Az önkormányzat adópolitikája egyrészt a tervezett önkormányzati fejlesztésekhez szükséges saját erő biztosítása miatt fontos szempont, másrészt azonban a befektetésösztönzési és vállalkozástámogatási célok megvalósításának is fontos eszköze. Ennek érdekében továbbra is fontos szempont, hogy a helyi adók rendszere legyen kiszámítható, és az ne veszélyeztesse a vállalkozások működését. A nagyobb adóbevétel természetesen az önkormányzati gazdálkodás stabilitása szempontjából kívánatos, azonban ezt semmiképpen sem új adók bevezetésével vagy a meglévők növelésével célszerű elérni. Cél, hogy az új, lehetőleg nagyobb termelő, feldolgozóipari vállalkozások településre vonzása, a turizmuságazatban a jövőben termelődő bevételek, illetve a már itt lévő vállalkozások megerősítése egyre jobban járuljon hozzá az adóbevételek növekedéséhez.

Az Önkormányzat a település területén tevékenykedő vállalkozásokkal kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodások megkötésére törekszik. Ezen egyezségek célja, hogy a Képviselőtestület építési jogokat keletkeztető - településszerkezeti tervi, szabályozási tervi jóváhagyásáról szóló - döntései nyomán felértékelődő területek ingatlan-érték különbözetének egy része az Önkormányzat közcélú fejlesztéseire legyen fordítható. Az ilyenfajta Önkormányzat és magánbefektetők között létrejövő megállapodások megfelelő formáját jelenti a településrendezési szerződés. A megegyezések eredményeképp a település közcélra - pl. zöldfelület, parkolók, játszótér létesítése,

intézményfejlesztés céljára - felhasználható telkekhez, ingatlanokhoz jut, esetleg a vállalkozó konkrét fejlesztést, illetve fejlesztési források biztosítását ajánlja fel.

A fejlesztési célok megvalósításáért felelő menedzsment szervezeti kereteit egyrészt az önkormányzat SZMSZ-ében rögzítettek szerint, az általános gyakorlatnak megfelelően a település polgármestere, képviselőtestülete és annak szakbizottságai adják, amely testületek egyben a szükséges döntési kompetenciával is rendelkeznek. A bizottságok egyben a társadalmi partnerség (nem kizárólagos) fórumai is, miután azokban nem képviselő tagok is közreműködnek, akiket a bizottság hatáskörébe tartozó kérdésekben a képviselőkkel azonos jogkörök illetnek meg. A társadalmi partnerek bekapcsolását biztosítja továbbá, hogy mind a képviselőtestület, mind a bizottságok nyilvános ülésein tanácskozási joggal vehetnek részt a különböző társadalmi szervezetek képviselői.

5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A településfejlesztési koncepció tervezése számos olyan feltevésen alapszik, amelyek a jelenlegi információk birtokában helyesnek és megalapozottnak tűnnek, s így okkal alapozhatjuk rájuk a fejlesztési célokat és az azok elérése érdekében hozott intézkedéseket. Ugyanakkor részint az információk hiányos jellege miatt (pl. jelenleg még nem teljes körűen ismertek a 2014-2020-as időszak pályázati feltételei és kiírásai), részint a külső és a belső környezet (pl. gazdasági, szabályozási környezet) folytonos változásai miatt a célok teljesülése, az elvárt eredmények és hatások létrejötte nem tekinthető automatikusnak. A hatásmechanizmusokat számos olyan tényező befolyásolja, amit jelenleg nem vagy csak hiányosan ismerünk, illetve amelyek befolyásolhatósága a településfejlesztési koncepció megvalósítását menedzselő szervezet számára erősen korlátozott.

Mindezekből adódóan a koncepcióban lefektetett célok sikeres megvalósítása elképzelhetetlen egy olyan visszacsatolási mechanizmus nélkül, amely alapján a koncepció-alkotási folyamat minden pontján újból és újból beavatkozhatunk, elvégezve a szükséges korrekciókat. E visszacsatolást a monitoring rendszer biztosítja. Alapja a megvalósításra vonatkozó folyamatos adatgyűjtés, információgyűjtés, ami alapján ellenőrizni tudjuk, hogy a kitűzött célok irányába haladnak-e a folyamatok, várható-e a tervezett hatások elérése. Ha ennek során kiderül, hogy a szándékolttól eltérően haladnak a folyamatok, s a célok várhatóan nem, vagy csak részben teljesülnek, akkor a monitoring rendszer feltárja az eltérés okait is, s ezzel lehetőséget teremt a döntéshozók számára, hogy beavatkozzanak a folyamatokba. Az eltérés jellegétől és mértékétől függ a szükséges korrekciós intézkedés, pl. módosítani szükséges a tevékenységek menetét, a koncepció végrehajtásának mikéntjét, a szervezeti kereteket, a feladatokhoz rendelt erőforrásokat. Ha a korrekció a meglévő tervek keretein belül nem végezhető el, akkor a tervek, de végső soron a koncepcionális célok korrekciójára is sor kerülhet.

E logikából következik, hogy a monitoring rendszer elsődlegesen a koncepcióért felelős menedzsment eszköze a megvalósítás kontrolljában, ami csak akkor tölti be funkcióját, ha azt folyamatosan működtetik.

Az eredmények áttekintése és értékelése:

A településfejlesztési koncepció átható monitoringja: 2020-at követően kerül rá sor, amikor a következő EU tervezési és költségvetési időszakra kezd felkészülni a település. A monitoring tevékenység célja ebben a stádiumban a koncepció sikerességének áttekintése és az új tervezési időszak feladatainak meghatározása. Annak érdekében, hogy ne ebben a stádiumban szembesüljön a településvezetés az esetleges lemaradásaival, köztes időtávok beiktatása is javasolt.

Kétévente elvégzett monitoring: ezek a rövidebb időszakok kétéves bontásban újabb lehetőségeket nyitnak meg a település előtt. A kétéves periódus lezárásával áttekinthetők az elvégzett feladatok a koncepció szintjén. A monitoring célja, felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezet figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre, és összegezni az operatív szinten elvégzett feladatokat. Ebben az időintervallumban a monitoring feladata sokkal inkább a koncepció finomra hangolásának, azaz operatív feladatai végrehajtásának ellenőrzésére koncentrálódik. Szükséges a vonatkozó ágazati stratégiák esetleges megváltozásának nyomonkövetése, csakúgy mint az időközben elkészült járási, megyei, és - amennyiben releváns - az országos területfejlesztési, területrendezési tervek hatásának értékelése.