***ELŐTERJESZTÉS***
***Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének***
***2018. július 10-i rendkívüli, nyilvános ülésére***

***<u>Tárgy: Településfejlesztési Koncepció - tervezet egyeztetésre történő elfogadásáról</u>***

***Előterjesztő***: Erdősi László polgármester
***Előkészítő***: Horváth Adrienne várostervező, Varga-Ötvös Béla településfejlesztő és dr. Kovács Judit jegyző
***Melléklet***: Településfejlesztési Koncepció tervezet
***Meghívott***: Horváth Adrienne várostervező és Varga-Ötvös Béla településfejlesztő és Székely Nóra építész

A döntés meghozatala **minősített többséget** igényel.

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Herceghalom Község Önkormányzata pályázat keretében készítteti településrendezési tervének - azaz a Településfejlesztési Koncepció, a Településszerkezeti terv és a helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv – felülvizsgálatát. Az Önkormányzat a településrendezési terv elkészítésével a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.-t (Horváth Adrienne vezető településtervező) bízta meg. A Településfejlesztési Koncepciót az Érték Térkép Kft. (Varga-Ötvös Béla okl. közgazdász, településfejlesztő) készíti. A tervkészítés ideje alatt a főépítészi feladatokat Székely Nóra építész látja el.

Jelen előterjesztés célja a Településfejlesztési Koncepció államigazgatási egyeztetésre elkészített tervezetének bemutatása.

A Településfejlesztési Koncepció a településrendezési terv egyik legfontosabb dokumentuma, amelynek célja a település közép- és hosszú távú jövőképének meghatározása. E dokumentum jogszabályban rögzített tartalmi követelmény alapján kerül elkészítésre. A rögzítésre kerülő célok meghatározásába szükséges és érdemes bevonni a helyi közösséget (lakosok, vállalkozók, civil szervezetek, intézmények) is. E társadalmi egyeztetés röviden összefoglalva az alábbiak szerint történt:

A rendezési tervkészítésekkel kapcsolatban a magasabb szintű jogszabályok alapján, és Herceghalom Partnerségi rendelete szerint 2 lakossági fórum megtartása szükséges.

Az első lakossági fórum megtartására 2017. május 29-én került sor. E Lakossági fórum meghirdetésére a közterületi hirdetőtáblákon, a honlapon és a Herceghalomi Hírmondóban történt meg. E lakossági fórumon a Településrendezési eszközök felülvizsgálatával, valamint (az időközben már jóváhagyott) Településképi Arculati Kézikönyvvel és a Településképi rendelettel kapcsolatos információk kerültek bemutatásra.

Az első lakossági fórum kihirdetését tartalmazó Herceghalomi Hírmondó helyi újság májusi számához a **lakosság számára** – 10 kérdéses - **nyomtatott kérdőív** került csatolásra (e kérdőív az Önkormányzat honlapján online is kitölthető volt). A lakossági kérdőívnek készült egy hosszabb - 45 kérdésből álló - változata is, amelynek kitöltésében néhány személy szívesen vett részt.

A **civil szervezetek számára készült kérdőív** felmérte tevékenységüket, jövőbeni céljaikat, elvárásaikat. A **helyi vállalkozók számára készült,** a tevékenységüket és céljaikat felmérő **kérdőívet** 2017. április 12-én az Abacus Hotelben tartott állófogadáson megjelent vállalkozók töltötték ki. Mindezeken felül **személyes interjú** is elkészítésre került **a település életében nagyobb szerepet vállaló személyekkel.**

Fenti felmérések és interjúk kapcsán körvonalazódtak ki a település fejlesztésének fő irányai. 2017 szeptemberében elkészült a Településfejlesztési koncepció ún. Megalapozó vizsgálati munkarésze, valamint a Fejlesztési fő irányokat összefoglaló- és elemző tervdokumentációja, amelyet T. Képviselő-testület tárgyalt és javításait és pontosításait megküldte a tervezőknek.

Tehát a 2017 szeptemberi Képviselő-testületi ülésen bemutatásra kerültek a körvonalazódó fejlesztési fő irányok. Időközben elkészült a Településfejlesztési Koncepció ún. Jövőkép című dokumentációja. E dokumentum a Képviselő-testületi, lakossági, partnerségi és államigazgatási egyeztetést követően Határozattal kerül majd jóváhagyásra. E dokumentum Herceghalom 10-15 éves fejlesztési irányait, jövőbeni céljait határozza meg, és egyben alapját képezi majd a párhuzamosan készülő, illetve felülvizsgálatra kerülő Településszerkezeti tervnek, Helyi Építési Szabályzatnak és Szabályozási tervnek.

Jelen előterjesztéshez mellékeljük fentiekben említett, a Településfejlesztési Koncepció ún. Jövőkép című szöveges tervdokumentációját.

A mellékelt Településfejlesztési Koncepció-tervezet - amennyiben azt a Képviselő-testület a további egyeztetésekre alkalmasnak találja - kerülhet államigazgatási-, illetve lakossági- és Partnerségi egyeztetésre. Ezen egyeztetéssel párhuzamosan kerül majd sor a program szinten már a Képviselő-testület által elfogadott, jelenleg készülő Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv felülvizsgálata tervdokumentációja egyeztetésére is.
E tervdokumentációk egyeztetési anyagával kapcsolatban újabb lakossági fórumot szükséges összehívni, amely során a lakosság, illetve a Partnerek tájékoztatást kapnak e tervekről, és véleményezhetik azok tervanyagait.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt Koncepció-tervezet egyeztetési tervdokumentációját az államigazgatási-, lakossági-, illetve a Partnerségi egyeztetéshez fogadja el, az alábbi határozati javaslat szerint.

**Határozati javaslat:**
***Herceghalom Önkormányzata Képviselő-testületének***
***…/2018.( VII.10.) számú határozata:***

A településfejlesztési koncepció-tervezet egyeztetésre alkalmas tervdokumentációjának elfogadásáról

(1) Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Herceghalom Község Településfejlesztési Koncepciója tervezetének – *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos*

*jogintézményekről szóló 314/2012.(X.8.) Kormányrendelet (Továbbiakban Kormányrendelet) alapján, annak 1. és 2. mellékletei szerint elkészített* - egyeztetési tervdokumentációját.

(2) A fenti (1) pont szerinti Településfejlesztési Koncepció-tervezet egyeztetési tervdokumentáció a Kormányrendelet 30.§ (7) bekezdés szerinti véleményezésre kiküldésre kerülhet – az érintett megyei önkormányzat, a szomszéd települések önkormányzatai, valamint az állami főépítész, és az államigazgatási egyeztetésben résztvevő szervek számára, valamint lakossági-, partnerségi egyeztetésre.

Felelős: Erdősi László polgármester és dr. Kovács Judit jegyző
Határidő: folyamatos.

Herceghalom, 2018. július 4.

Erdősi László sk.
polgármester

HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



# HERCEGHALOM KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

## *JÖVŐKÉP, CÉLOK, ESZKÖZÖK*



## II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MUNKARÉSZ

**Bizottsági/Képviselő-testületi egyeztetési tervdokumentáció**

**ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.**

**2018 JÚNIUS HÓ**

# HERCEGHALOM KÖZSÉGTELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

## *JÖVŐKÉP, CÉLOK, ESZKÖZÖK*

## II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

**Bizottsági/Képviselő-testületi egyeztetési tervdokumentáció**


**Készítette:** ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.
HA Tervstúdió Kft.

**Tervezők:** Varga-Ötvös Béla okl. közgazdász, településfejlesztő
Horváth Adrienne vezető településtervező (TT/1 13-1095), városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Horváth Dániel okl. geográfus, településgazdász
Monori Mónika okl. közgazdász




**2018 JÚNIUS HÓ**

**TARTALOM**


BEVEZETÉS ..... 8
II. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZEK ..... 9
II.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése ..... 9
Társadalom, humáninfrastruktúra ..... 12
Gazdaság, településfejlesztés, műszaki infrastruktúra ..... 13
III. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK ..... 14
III.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS ..... 14
III.1.1. A folyamatok értékelése ..... 14
III.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése – SWOT-analízis ..... 15
III.1.3. A településfejlesztés és településrendezés kapcsolata ..... 17
III.1.4. Kérdőívek, interjúk eredményei ..... 17
III.2. Problématérkép / értéktérkép ..... 20
III.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek ..... 22
III.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt területek rövid bemutatása ..... 22
III.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek) ..... 23
III.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek) ..... 23
IV. HERCEGHALOM – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK ..... 24
IV.1. Településfejlődés távlatai a fejlesztési koncepció időtávjában ..... 24
IV.1.1. Gondolatok a jövő településéről ..... 25
IV.1.2. A negyedik ipari forradalom hatása ..... 26
IV.1.3. A fenntarthatóságról ..... 27
IV.1.4. Az agglomeráció településfejlődési feltételeiről ..... 28
IV.2. Herceghalom község, a településfejlesztés javasolt fő irányai ..... 29
IV.2.1. Ökológiai és ökonómiai fenntarthatóság Herceghalom vonatkozásában ..... 29
IV.2.2. „Okos község - okos közösség” és a digitalizáció kora ..... 30
IV.2.3. Otthonunk Herceghalom – Közösségfejlesztés ..... 31
IV.2.4. Helyi gazdaság sokoldalúvá alakítása (diverzifikáció) ..... 32

IV.2.5. Térbeli rendezések ..... 33
IV.2.6. Aktív önkormányzat ..... 33
IV.2.7. Öko/bio témakörök ..... 34
V. JÖVŐKÉP ..... 35
V.1. Herceghalom jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan ..... 35
V.2. Herceghalom jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan ..... 36
V.3. A településfejlesztési elvek rögzítése ..... 36
VI. CÉLOK ..... 38
VI.1. Herceghalom átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása ..... 38
VI.1.1. Átfogó cél ..... 39
VI.1.2. Stratégiai célok ..... 39
VI.1.3. Tematikus célok ..... 40
VI.1.4. Horizontális célok ..... 41
VI.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása ..... 42
VI.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata ..... 42
VI.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre ..... 43
VII. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ ..... 45
VII.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása ..... 45
VII.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra ..... 45
VII.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére ..... 46
VIII. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE ..... 48
VIII.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer ..... 48
VIII.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére ..... 50

# BEVEZETÉS

A Településfejlesztési Koncepció (továbbiakban: TFK) a község hosszú távú (15-20 év) stratégiai dokumentuma, amely meghatározza Herceghalom fejlesztésének fő irányait. A TFK egyúttal keretet biztosít a gazdasági, társadalmi és környezeti célkitűzések teljesítéséhez szükséges tevékenységek végrehajtásához. A koncepció alapvetően jövőképet, átfogó és részcélokat fogalmaz meg hosszú távra. A koncepció konkrét megvalósításának, térbeli, időbeli és tematikus településfejlesztési beavatkozásokká alakításának műfaja az Integrált Településfejlesztési Stratégia. Mivel, egyelőre nincs tervbe véve településfejlesztési stratégia készítése, ezért a koncepció utolsó, 4. fejezetében kitérünk a megvalósítás eszközeire és azok nyomon követési eljárására.

2004-ben, az ország uniós csatlakozásának évében készült el **Herceghalom Község Településfejlesztési Koncepciója** (TFK). A korábban elkészített településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát az elmúlt másfél évtizedben a hazánkban és Európában végbemenő hektikus társadalmi és gazdasági folyamatok, az uniós csatlakozás, és a jogszabályi környezet jelentős módosulásai indokolják. A korábbi TFK az uniós csatlakozás évében készült el, ezért az uniós körülményekhez még nem tudott igazodni, a később bekövetkező gazdasági válsághoz értelemszerűen még kevésbé.

Az új koncepció feladata, hogy Herceghalom számára meghatározza a jövőképet, kijelölje a településfejlesztés fő irányait, vezérmotívumait, amelyek révén képes legyen kezelni és pozitívan reagálni a jelen és a jövő településfejlesztési kihívásaira. A 2008-2009-es gazdasági krízis tanulsága, hogy azok az országok, régiók tudták jól kezelni a válságot, amelyek a helyi gazdasági adottságokra és humán képességekre, utóbbi folyamatos fejlesztésére, azaz, a tudásra, gazdasági értelemben pedig a hozzáadott érték termelésre építettek.

A Kormány 2012-ben megalkotta a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. sz. Korm. rendeletet, amelyben új elvárásokat, követelményeket támasztott a településfejlesztési és -rendezési tervekkel szemben.

A településfejlesztés tervezésének folyamatában készült el a **„Herceghalom Településfejlesztési Koncepció – Megalapozó Vizsgálatok”,** 2017. évben. A vizsgálatok során feldolgozásra kerültek az országos, megyei és a települési stratégiai információk, a demográfia, a gazdaság, az önkormányzati gazdálkodás, az épített környezet, a táj- és környezetvédelem, az infrastruktúra, a közlekedés szakágak adatai, korábbi dokumentumai.

A koncepcionális munkarészben követjük a 314/2012. sz. kormányrendelet előírásait és ajánlásait. Az egyes fejezetek tartalmi átfedéséből előforduló ismétlődések ezekből adódnak. A dokumentumban először ismertetjük a vizsgálati eredményekből levont következtetéseket helyzetelemző és helyzetértékelő fejezetekben.

# II. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZEK

A fejezet a Megalapozó Vizsgálatok településhálózati, településrendezési, gazdasági, társadalmi, önkormányzati gazdálkodási, valamint a nemzeti szintű terület- és településfejlesztéssel kapcsolatos következtetéseit tartalmazza.

## II.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

Herceghalom településfejlesztésének sikeressége – kiváló adottságai mellett – meghatározó módon függ attól, hogy a folyamat mennyire szervesen illeszkedik az uniós, országos (nemzeti szintű), a megyei és térségi feltételekhez. A községre vonatkozó külső feltételek átfogó- és specifikus célok rendszerében fogalmazódtak meg, és amelyeket az Országgyűlés, illetve a kormányzati és más közigazgatási szervezetek jogszabályokban rögzítettek. Röviden utalunk ezen dokumentumokra.

A 2014-2020 közötti európai uniós fejlesztési időszakra való felkészülés idején Magyarországon megváltoztak a terület- és településfejlesztés törvényi és szervezeti keretei. Az Országgyűlés 2014. január 3-án elfogadta a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló határozatot, új irányt szabott az ország, a térségek és a települések fejlesztéséhez.

A nemzeti jövőkép elérése érdekében az országgyűlési határozat négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelölt ki:

a) értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
b) népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
c) természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése, környezetünk védelme,
d) térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

A jövőkép és a célok rendszerét a következő oldali ábrán mutatjuk be.

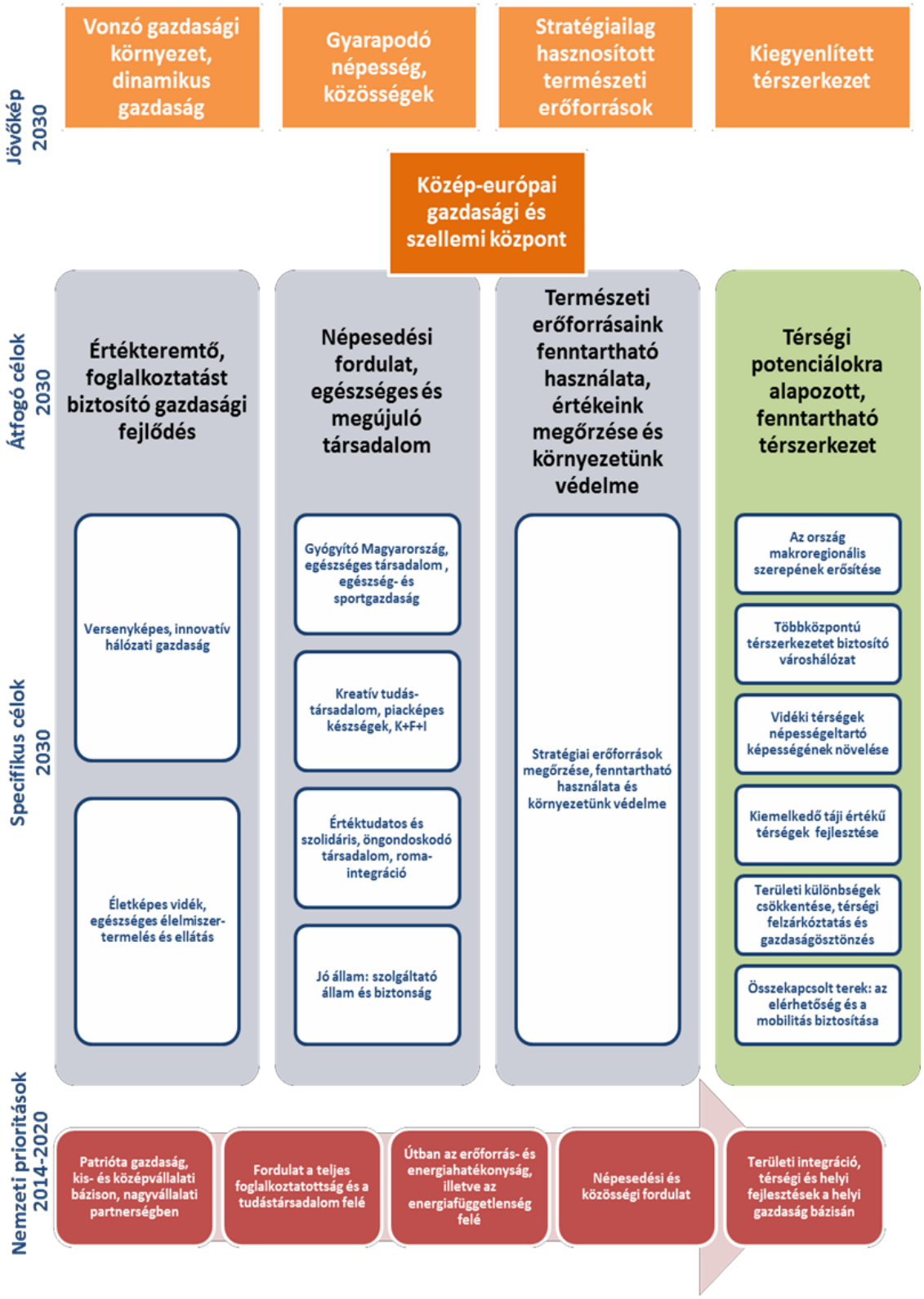
Az átfogó célok megvalósulása érdekében specifikus és területi célkitűzések kerültek meghatározásra: a célok a társadalom és a gazdaság egészének, valamint minden ágazatnak, térségi és helyi szereplőknek szólnak, így Herceghalom számára is kirajzolják azokat a fejlesztési súlypontokat, amelyekre a középtávú–fókuszált– fejlesztési feladatok épülhetnek.

A szakpolitikában érvényesítendő specifikus célok:

a) versenyképes, innovatív gazdaság,
b) gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,
c) életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás,
d) kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I,
e) értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,
f) jó állam, szolgáltató állam és biztonság,
g) stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme.

A magyar fejlesztéspolitika keretét meghatározza az Európai Unió kohéziós és vidékfejlesztési politikája, illetve a 2014–2020-as programozási és fejlesztési időszakban rendelkezésre álló uniós fejlesztési források. A Koncepció a nemzeti szükségletek és sajátosságok alapján középtávon (2014–2020 között) kijelöl stratégiai elemeket, amelyek az ország hosszú távú céljainak megvalósulását szolgálják. A következő uniós tervezési ciklus (2021-2027) irányai, fő motívumai egyelőre nem ismertek, ezért fő tervezési igazodásnak a nemzeti fejlesztés 2030-ig terjedő céljait, prioritásait tekintjük.

*Az ország jövőképe, fejlesztési rendszere. Forrás: Nemzeti fejlesztés 2030 koncepció.*



***Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció célrendszerének kapcsolata az EU2020 stratégiához***



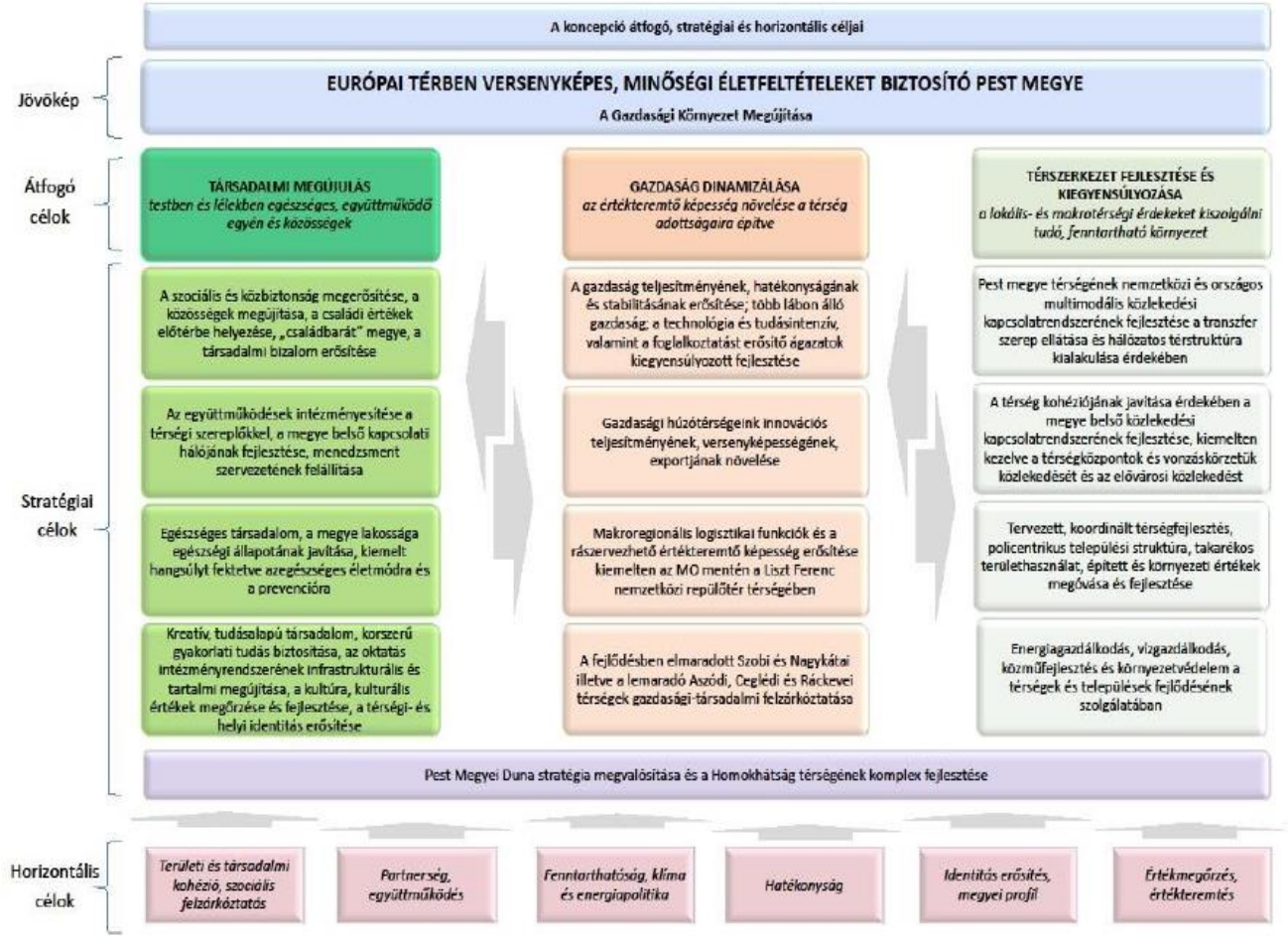

**Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójának átfogó célkitűzései:**

- Társadalmi megújulás – testben és lélekben egészséges, önmaga sorsáért felelős egyén, együttműködés a közösségek, valamint az egyén és közösségek között.
- Gazdaság dinamizálása; az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve.
- Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása; a lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet.

**Pest megye fejlesztésének stratégiai céljai:**

- A szociális és közbiztonság megerősítése, a közösségek megújítása, a családi értékek előtérbe helyezése, „családbarát” megye, a társadalmi bizalom erősítése.
- Az együttműködések intézményesítése a térségi szereplőkkel, a megye belső intézményfejlesztése, menedzsment szervezetének felállítása.
- Egészséges társadalom, a megye lakossága egészségi állapotának javítása, kiemelt hangsúlyt fektetve az egészséges életmódra és a prevencióra
- Kreatív, tudásalapú társadalom, korszerű gyakorlati tudás biztosítása, az oktatás intézményrendszerének infrastrukturális és tartalmi megújítása, a kultúra, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése, a térségi és helyi identitás erősítése.

***A Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójának célrendszere, átfogó, stratégiai és horizontális céljai. Forrás: PMTFK.***




**Herceghalom hatályos Településfejlesztési Koncepciója 2004-ben készült el.** A dokumentumban lefektetett településfejlesztési stratégia fő iránya:
„Herceghalom, fekvési előnyeinek, eddig alulfejlett mikro-regionális szerepének, valamint urbánus életminőségi elemeinek összetett kihasználása, kitekintéssel a "medence" szervezésére elsősorban a turizmus, szabadidőipar terén." A helyi gazdaság erősítését a következőképpen fogalmazza meg a dokumentum: „A helyi versenyképesség megteremtése érdekében a humán tőke jobb kihasználását, illetve szükséges fejlesztését igényli a vállalkozási szakértelem fejlesztésével, cluster-képzéssel együtt, valamint az „iparstruktúra", vállalkozási struktúra átalakítását, megfelelő típusú vállalkozások megtelepítését, befektetők „becsábítását" teszi szükségessé."

A **Megalapozó Vizsgálatok** koncepciókészítéshez szükséges legfontosabb megállapításai a társadalmi és humán infrastruktúra, ill. a gazdaság- és településfejlesztés, a műszaki infrastruktúra területein:

**Társadalom, humáninfrastruktúra**

- A község népessége 1990-től napjainkig nézve növekedést mutat, 25 év alatt megduplázódott.
- A település demográfiai folyamatait befolyásolja a természetes szaporodás, a pozitív vándorlási egyenleg. A beköltözések száma az utóbbi években (2012-től) ismét gyorsuló ütemű.
- A lakónépesség korösszetételében magas a fiatalok aránya, az időskorúaké relatív alacsony szintű, viszont 2001 óta csökkent a munkaképes korban lévő népesség aránya. Ezzel együtt, a foglalkoztatottak aránya országos átlag feletti, kedvezőbb a járási átlagnál.

- A gyermekes családok többségben vannak a gyermektelenekkel szemben.
- Az aktív korúak iskolai végzettsége és munkaerő-piaci helyzete előnyös, nemcsak járási szinten, hanem országos viszonylatban is.
- A településen a roma nemzetiség aránya messze a megyei, térségi átlag alatti.
- A lakásállomány száma, minősége kielégítő, az egy lakásra jutó lakosok száma alapján a 2-3 fős családok a jellemzőek.
- A település rendelkezik önállóan üzemeltetett humán infrastruktúrával, az alapellátás valamennyi területe megoldottnak tekinthető.

**Gazdaság, településfejlesztés, műszaki infrastruktúra**

- Herceghalom a Budapesti Agglomeráció nyugati határán fekvő település, kiváló közlekedés-földrajzi adottságokkal (M1 autópálya, 1-es főút, vasúti fővonal).
- A szekunder szektorban, a község gazdasági szerkezetében egyre jellemzőbben a technológia és innováció-igényes agráripari, ill. magas hozzáadott értéket igénylő gazdasági tevékenységek (pl. orvosi műszergyártás, informatika, tervezés, üzletvitel, pénzügyi, kutatási) dominálnak.
- A legtöbb bevételt termelő tercier ágazatok (mérnöki, informatikai, számítástechnikai, egészségügyi, logisztikai, egyéb szolgáltatások) jelentősége kimagasló.
- Herceghalom aktív korú népességének munkaerő-piaci helyzete kiemelkedően jónak mondható a járási átlaghoz képest.
- A turisztikai kínálatban az üzleti és konferencia-turizmus dominál.
- A vendégéjszakák száma a járási átlaghoz képest kiemelkedő, de 2013-tól csökkenő irányú.
- Herceghalom országos szinten a fejlett területek közé tartozik, mind a foglalkoztatási, mind a jövedelmi adatokat figyelembe véve. Ennek oka a kedvező földrajzi helyzet, a közlekedési kapcsolatok kiemelkedő szintje, a fővároshoz, munkahelyekhez való közelség.
- A település adottságai járási szinten jónak nevezhetők: gazdasági övezet, logisztikai park, közvetlen autópálya-összeköttetés, vasúti kapcsolat, fokozatos népességnövekedés, kedvező iskolázottsági szint, fellendülő gazdasági teljesítmény, korszerű gazdasági szerkezet, vállalkozások növekvő száma.
- Az önkormányzat vagyongazdálkodása kiegyensúlyozott, a törzsvagyon nagysága és a bevételek is növekvő tendenciájúak, a költségvetés az elmúlt években szufficites volt.
- Az önkormányzat gazdaságfejlesztési jelentősége – ipari, logisztikai területek fenntartásának biztosítása, településfejlesztési intézkedések – jelentős a térségben.
- Közterületek állapota fejlesztendő (járda, zöldfelületek hiánya, utcabútorok hiánya).
- A községben gyakorlatilag nincs infrastruktúra-fejlesztési korlát. Javítani való azonban igen (út, járda, csapadékvíz kezelés, záportározó, stb.).
- A Talentis Projekt nagy volumenű fejlesztési elképzeléseivel érintett területek hasznosítása csak részben valósult meg, részben - a projekt nélkül - nem is valósítható meg.
- A MÁV állomás, 8101 sz. út, Paplaposi-patak, MÁV vasúti pálya által határolt terület alulhasznosított, fejlesztésre szorul.
- A településen belüli utak és csomópontok korszerűsítésre, korrekcióra szorulnak.
- Móricz ligeten az 1-es úttal párhuzamosan fekvő, még beépítetlen önkormányzati telkek területének övezeti meghatározása.
- Szükséges a lakóterületet védő fásítások tervezése.

# III. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

A fejezetben a folyamatok és a rájuk ható külső-belső tényezők összefoglaló értékelését, a településfejlesztés és -rendezés kapcsolatát, probléma- és értéktérképet, továbbá Herceghalom településrészi karaktereit tartalmazza.

## III.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

A helyzetértékelés szerepe a tényleges állapot értékelése, továbbá a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése, valamint a település adottságainak, értékeinek, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása.

Az alábbiakban a Herceghalom községben feltárható folyamatokat értékeljük, számba véve a település és környezete fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezőket, a település területén felmerülő problémákat. Elkülönítettünk eltérő szereppel bíró településrészeket, melyek a fejlesztési lehetőségekben eltérő irányokat képviselnek, illetve kitértünk a település szegregációs helyzetére.

### III.1.1. A folyamatok értékelése

Herceghalom község a Megalapozó Vizsgálatok, ill. a Helyzetfeltáró és -elemző munkarészek alapján kiváló adottságokkal rendelkező, jól pozícionált település. A település lakossága számos tekintetben kedvező helyzettel rendelkezik, magas a szellemi tőke aránya, a lakosság jövedelmi helyzete átlagos vagy átlagon felüli, mely kiváló terepet kínál a vállalkozó szféra számára. Herceghalom táji és természeti adottságai alapján alkalmas egyes turisztikai formák meghonosítására, különösen a konferencia-, kiránduló, lovas-, kerékpáros turizmusra, melyek infrastrukturális igényeihez tartalék területek is rendelkezésre állnak. Hosszabb távon érvényesülő tendencia, hogy a kijelölt gazdasági területek hatására, munkahelyek teremtése révén, a helyben foglalkoztatás mértéke növekszik.

A táji, természeti környezet tekintetében fontos a Kígyós- és Békás-patak medrének táji jellegének megőrzése, ahol a természetes vízfolyásokat kísérő növényzet megtartása mellett a vízminőségre is hangsúly helyeződik. A külterület szántóföldjei művelési szerkezetének megváltozása a tájkép sivárosodását, inger szegénnyé válását hozta magával, egyben a talajpusztulást elindította, lehetőséget adva a levegő akadálytalan mozgásának és a szél felszínalakító munkájának (defláció). A termőréteg elvékonyodása a változatlan hozamok eléréséhez műtrágyák használatát tette szükségessé, mely a felszíni és felszín alatti vizek további terhelését, összességében állapotuk leromlását eredményezi.

A település adottságai, erőforrásai adottak további gazdasági, lakó- és energetikai fejlesztések végrehajtásához. A fenntarthatóság ma kiemelt hívó szó, a fejlesztés irányait is ennek jegyében érdemes meghatározni, hogy élni lehessen meglévő előnyeivel. A nap, a szél, illetve a talajhő kiaknázásával energiahatékonysági fejlesztések hajthatók végre, mely összességében egy környezettudatos, modern település képét rajzolja ki. Ez segít abban, hogy a lakosságban is egy önmagára és környezetére ügyelő, a helyi közösség érdekeit szem előtt tartó szemléletet alakítson ki.

Herceghalom a járási és megyehatáron fekszik, amely nyitottságot igényel a lehetőségek meglátásához, megragadásához, és kapcsolódási pontokat képezhet az eltérő közigazgatási egységek között, emellett találkozási színhelyet kínál, a szomszédságok együttműködési pontjává válva.

Fejlesztési alapelvek:

a) A természeti környezet és településszerkezet megőrzése.
b) A természeti adottságokat figyelembe vevő fejlesztések kiemelt kezelése.
c) Az önkormányzat feladataihoz kapcsolódó fejlesztések, pályázati források igénybevétele.
d) A meglévő infrastruktúra kihasználtságának javítása.
e) Meglévő intézményi struktúra kihasználtságának javítása.

Fejlesztési célok:

a) Az út- és járdahálózat, kerékpárút-hálózat kiépítése, karbantartása, fejlesztése.
b) Csapadékvíz-elvezető rendszer korszerűsítése, kiépítése, csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, Árvalányhaj utcai záportározó problémájának kezelése.
c) Általános iskola Gesztenyés úti szakasza előtti reggeli csúcs parkoló gondjainak kezelése.
d) A választópolgárokkal, civil szervezetekkel, a nem önkormányzati gazdálkodó és más szervezetekkel együttműködve a község céljainak megfogalmazása, érvényesítése, kontrollja.
e) Kiegyensúlyozott, a község működését, fejlesztését szem előtt tartó képviselő-testületi tevékenység, ügyfélbarát, szolgáltató polgármesteri hivatal.
f) Színvonalas közszolgáltatások nyújtása, igény és lehetőség szerinti fejlesztése.
g) A költségvetési szervek hatékony működtetése.
h) Az önkormányzati vagyon jó gazdakénti kezelése, hasznosítása, gyarapítása.

### III.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése – SWOT-analízis

| **TÁRSADALOM, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA** | |
|---|---|
| **ERŐSSÉGEK** | **GYENGESÉGEK** |
| • Kedvező demográfiai helyzet<br>• Magas iskolázottsági szint<br>• Kedvező családszerkezet<br>• A település intézményellátottsága megfelelő<br>• Közösségépítési igény | • Kulturális, szabadidős és közösségi terek relatív hiánya<br>• Kulturális program programok száma alacsony<br>• Helyi identitást erősítő intézkedések szükségesek<br>• A helyi kötődés bizonytalansága miatt az elvándorlások száma növekedhet |
| **LEHETŐSÉGEK** | **VESZÉLYEK** |
| • A helyi identitás erősítése, a beköltözők integrálása a közösségi életbe a kulturális és a sportéleten, hagyományápoláson keresztül<br>• Hatékony kommunikáció megteremtése a helyi vezetés, lakosság, gazdasági szereplők között<br>• Szomszédos településekkel történő együttműködések erősítése<br>• Kulturális programok, színi előadások, koncertek<br>• Kézműves vásárok, műhelyek<br>• Művésztalálkozók, kirakodó vásár | • Relatív túlnépesedés kockázata<br>• Humán infrastruktúra fejlesztésének elmaradása |

| GAZDASÁG, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA | |
|---|---|
| **ERŐSSÉGEK** | **GYENGESÉGEK** |
| • Kedvező elérhetőségi adottságok<br>• Tőkeerős vállalkozások jelenléte<br>• Társas vállalkozások magas aránya<br>• Magas jövedelmi szint, erős vásárlóerő<br>• Vállalkozások száma növekszik<br>• Kedvező gazdasági szerkezet<br>• Turisztikai kínálat a település méretéhez képest kiemelkedő | • A gazdasági konjunkturális hatások begyűrűzése, nem megfelelő kezelése<br>• Közterületek állapota nem megfelelő (út, járda, zöldfelületek, utcabútorok hiánya)<br>• Gépjármű és közösségi közlekedés hiányosságai<br>• Felszíni vízkezelés |
| **LEHETŐSÉGEK** | **VESZÉLYEK** |
| • Országos gazdaságfejlesztési tengely kiaknázása<br>• Helyi és térségi piac bővítése (Zsámbéki-medencei kapupozíció kihasználása)<br>• Tercier és kvaterner szektor bővülése (magas hozzáadott érték előállítás)<br>• Ökológiával (fenntarthatósággal) kapcsolatos tevékenységek előnybe részesítése<br>• Okos (smart) eszközök, azaz a digitális és innovációs technológiák használatának növelése a versenyszférában és a közigazgatásban<br>• Gazdasági szereplők kiszolgálását támogató önkormányzati fejlesztések<br>• Volt Talentis területek hasznosítása<br>• Kutató Intézet fejlesztésének elősegítése<br>• Műszaki és humán infrastruktúra fejlesztése (pl. MÁV állomás és környezete, iskolabővítés)<br>• Települési környezet, zöldfelület fejlesztése<br>• Sándor-udvar rehabilitációja<br>• Turisztikai (konferencia, wellness, szabadidő, szelíd, kerékpáros, lovas, stb.) kínálat bővítése<br>• Településmarketing eszközök érvényesítése<br>• Az önkormányzat tudatos településfejlesztési tevékenysége | • Hagyományos (mezőgazdaság, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási) ágazatok leépülése a KKV szektorban |

### III.1.3. A településfejlesztés és településrendezés kapcsolata

A fejlesztési dokumentumokban lefektetett elveket a településrendezési eszközök a megvalósíthatóság felé terelik, térbeli képet adva a fejlesztési elképzeléseknek. Míg a Koncepció a „Mit? Miért? Milyen irányban?" kérdésekre keresi a választ, addig a Településrendezési Eszközök a „Hol? Hogyan? kérdéskörön belül mozognak. Az irányokat a fejlesztés jelöli ki, a tényleges helyszíneket a rendezés rögzíti. A településtervezési műfajok értelemszerűen egymásra épülnek, szimbiózisban élnek.

A Településfejlesztési Koncepció a Megalapozó vizsgálatában feltárt kiinduló állapotra építve a Jövőképében meghatározott elhatározásait veszi figyelembe, fejti ki a célrendszerben tematikusan. A Településfejlesztési Koncepció elfogadását követően a koncepció elemei beépülnek a készülő településrendezési eszközökbe (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) a megvalósítás érdekében, figyelembe véve a magasabb szintű Területrendezési Tervek és Fejlesztési Koncepciók döntéseit.

A fejlesztési elképzelések konkrét megvalósulási helyszínei a településszerkezeti tervbe és a helyi építési szabályzatba is beépülnek.

### III.1.4. Kérdőívek, interjúk eredményei

A településfejlesztési koncepció készítésére való felkészülés során külön hangsúlyt fektettünk a helyi lakosság és vállalkozók, intézményvezetők jövőre vonatkozó elképzeléseinek megismerésére. Hosszú távra készülő koncepció csak akkor lehet releváns, ha az a jelenlegi és a későbbi aktorok aktivitásán, elképzelésein, azaz az érdekein alapul.

Végül is, annyi valósulhat meg a koncepcionális javaslatokból, amennyivel és ahogyan a helyi érdekeltek azonosulnak. Ezért, szükség van interjúzásra, kérdőívezésre. A következőkben közre adjuk az eredményeket, amelyek szervesen kiegészítik a hivatalos adatokból kinyerhető információkat, és amelyek beépültek a koncepcionális munkarészekbe.

Herceghalom sajátos fejlődési pályát írt le az elmúlt évtizedekben. A rövid idő alatt városias jelleget magára öltő község gyors népességszámbeli növekedése, a haza körülmények között magas képzettségi és jövedelmi helyzete karakteres adottságokat, ezáltal speciális lehetőségeket keletkeztetett. Miután ezek az egyediségek nem olvashatok ki pontosan a statisztikai adatokból, a tervekből, térképekből, ezért a településtervezők kérdőíveket szerkesztettek, hogy a települési fejlesztési-rendezési körülményeket jobban megismerhessék.

A kérdőívek terjesztésre kerültek (honlap, e-mail, postaláda), továbbá, külön interjú kérdések alapján a tervezők beszélgetéseket folytattak képviselőkkel, volt és jelenlegi települési és intézményi vezetőkkel,

illetőleg azokkal a polgárokkal, akik aktívan részt vesznek a helyi közéletben, és akik úgy foglalkoznak napi szinten a község helyzetével, fejlesztési lehetőségeivel, hogy közben átlátják az összefüggéseket, távlatosan is tudnak gondolkodni. A cél az volt, hogy a tervezők minél pontosabb képet kapjanak Herceghalom gazdasági és közösségi életéről. „lelkéről". (Megjegyzés: az interjúzás nem zárult le, az a településfejlesztési koncepció elkészítéséig folytatódik.)

A kérdőívezés, interjúvolás nem voltreprezentatív mintavétel (a módszer költsége miatt nem is lehetett), azok a tervezői munkát hivatottak segíteni, hogy a tervezők belülről kapjanak információkat a településről, hogy a válaszadók közléséből kiderüljön: ők hogyan élik meg itt mindennapokat. Az interjúzás nyitott szellemű volt, beszéltetős, hogy az kerüljön fókuszba, amit az interjúalany fontosnak tartott. Mivel, a kérdőívezés és az interjúkészítés párhuzamosan zajlott a településfejlesztés megalapozó vizsgálatainak készítésével, ezért tervezői célkitűzés volt a két vizsgálat eredményeinek egységes „tervezési anyaggá" gyúrása. Az interjúalanyoknak hangsúlyoztuk, hogy közlésük, javaslataik nem kerülnek publikálásra.

A beszélgetések jellemző attitűdje az útkeresés volt, mivel a korábbi évek, évtizedek dinamikus növekedése nem folytatódhat, illetőleg az újabb betelepülési folyamat már más kérdéseket vet fel napjainkban. Megfogalmazódtak Herceghalom jelenét érintő kritikák is. Egyetértés volt abban, hogy a településfejlesztési források szűkössége, az önkormányzat gazdasági mozgástere korlátozott.

Mindebből következett, hogy a településfejlesztési koncepció útkeresésében első helyre kell tenni a természeti és épített környezet adottságainak őrzését, gazdagítását, amihez rendelkezésre áll a legfőbb településfejlesztési erő: a humán erőforrás a képzettségével, jövedelmével, patriotizmusával. Miután az önkormányzatok számára nyújtott állami források gyarapodására, a budapesti agglomerációban az uniós források bővülésére reálértéken nem lehet számítani az elkövetkező időszakban, ezért Herceghalom polgárainak az eddigiekhez képest is jobban a saját kezébe kell venniük sorsuk irányítását.

Furcsa módon, Herceghalom helyzete hasonlít a hátrányos helyzetű vidékek önfenntartó településfejlesztést folytató falvakéhoz, városaiéhoz, mely településeknek nincs más lehetőségük, mint kreatívan élni a természeti és humán erőforrásaikkal.

**Összefoglalás a kérdőíves adatfelvétel és interjúk eredményeiről:**

- Az interjúkból, kérdőíves felmérésből kiderült, hogy a lakosság fenn kívánja tartani eredeti elképzelését, nevezetesen, hogy zöld, családi-baráti környezetben kíván élni, a gazdasági övezet, és a közúti forgalom markánsan el legyen választva a lakó- és központi terektől.
- Értéknek tartják a sokszínűséget, a tágas, zöld környezetet, a jó oktatási színvonalat, a közösségi élet iránti igényt.
- Szükségesnek tartják a sport- és szabadidős, a kulturálódási és más találkozási lehetőségek bővítését.
- Szükségesnek tartják az info-kommunikációs lehetőségek fejlesztését, a teljes internet-hálózat, wifi kiépítését.

- Elsöprő az az álláspont, amely a közösségi élet fejlesztésében, a korszerű helyi gazdasági tevékenységekben látja a település kitörési pontjait (info-kommunikáció, szellemi munkát végző kreatív tevékenységek, helyi piac, ökogazdálkodás, kisközösségek).
- A válaszadók döntő többsége szeretné, hogy Herceghalom 10-15 év múlva legyen még zöldebb és közösségibb település, és a község lélekszáma 3-3.500 fő körül stabilizálódjon.
- A kérdőívben szerepelt egy kérdés arra vonatkozóan, hogy a válaszadó, mely területeket tart fontosnak a település jövőbeli élhetőségének javítása szempontjából. Valamennyi megadott válaszlehetőségre (környezetbarát gazdasági terület, szolgáltatások, intézményellátottság javítása, közterületek, sportterületek, rekreáció fejlesztése) magas volt a válaszadók száma, ezért kimondható, hogy a lakosság valamennyi területen jelentős előrelépéseket vár.
- A témák között jelentős hangsúlykülönbséget a településen belüli gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása képzett. Voltak, akik igényelték a kerékpárutakat, mások a gépjármű forgalom csillapítása mellett érveltek, mivel akkor nem szükséges külön kerékpárút. Egyöntetű volt a járdák iránti igény.
- Jelentős keresletet tükröznek a helyi szolgáltatások (napi bevásárlás, sport, testedzés, kultúra, szépségápolás, vendéglátás stb.) iránti igényre vonatkozó kérdésekre adott válaszok. A válaszok éles ellentétben állnak azzal a ténnyel, hogy a Herceghalom ban próbálkozó vállalkozások azért szűnnek meg, mert nincs rájuk helyi fizetőképes kereslet. Kijelenthető, hogy a megfogalmazott igény és a tényleges igénybevételi hajlandóság nincs összhangban.
- A helyi közösség építése szempontjából fontos kiemelni, hogy a válaszadók 80 százaléka a családi-szomszédsági kapcsolatokat, közösségeket magához közelinek tartozónak ítéli, és a sport, szabadidő is 2/3-ot képvisel.
- Az üresen álló telkek hasznosítása érdekében a válaszadók jelentős része preferálja a bérbeadással történő üzleti célú, valamint a közösségi célú hasznosítást.
- A legjelentősebb problémák meghatározása során az alábbi megállapítások szerepeltek hangsúlyosan a lakossági válaszokban:
    - kiforratlan identitás, pontosítandó jövőkép,
    - hiányos üzleti, napi ellátási szolgáltatások,
    - hiányos közszolgáltatások,
    - jelentős számú alulhasznosított ingatlan,
    - kevés közösségi tér, hiányzó közösségek,
    - elhanyagolt közterületek, kevés zöld,
    - balesetveszély az iskolánál.

## III.2. Problématérkép / értéktérkép

Belterületi kiemelt feladatok:

- Egységes településközpont, központi térrendszer kialakítása, mely tervezése során
  - figyelembe kell venni a különböző közösségi igényeket,
  - az identitásépítés érdekében tudatosítani a községhez tartozás érzését,
  - élményszerűvé tenni a teret,
  - biztosítani kell a folyamatos együttműködést a lakossággal.
- A település zöldfelületi rendszerének megfelelő fejlesztése, elsősorban utcafásítással.
- Rekreációs területek kialakítása az élhető lakókörnyezet megőrzése és fejlesztése érdekében.
- Lakópark integrálódásának javítása a települési szövetbe.
- Gazdasági területek átgondolt fejlesztése.
- Légvezetékek lehetőség szerinti kiváltása.

Tájhasználati feladatok

- Még nem hasznosított, de kijelölt gazdasági, különleges területek rendezése.
- Szükséges lakóterületet védő fásítások tervezése.
- Élhető lakóterületi környezet megteremtése, figyelemmel a beépítés intenzitására.

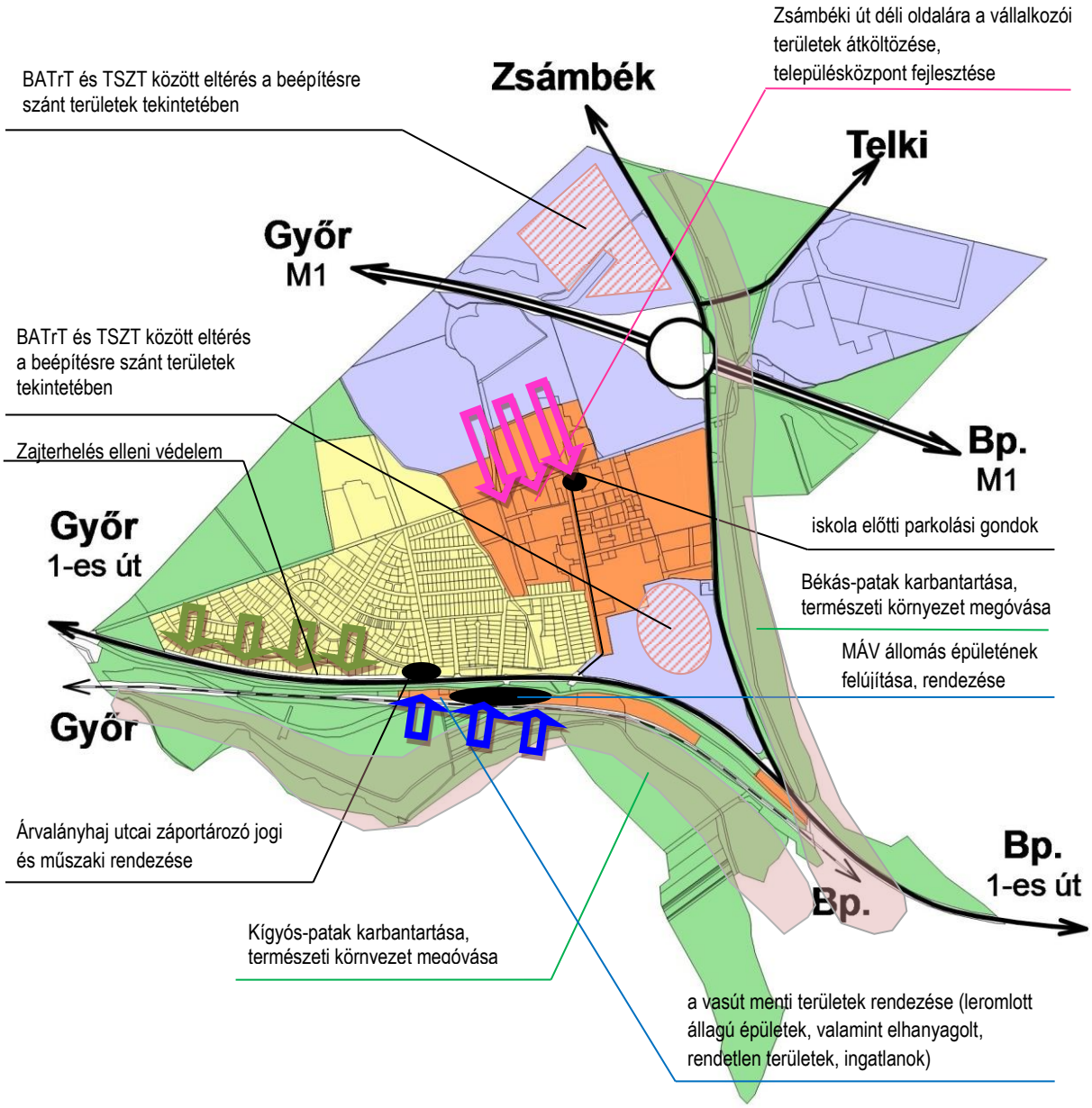
Környezeti, természeti értékek

- Környezetkímélő mezőgazdasági technológiák, növényvédőszer-használat racionalizálása.
- Környezetkímélő állattartási módok és technológiák alkalmazása, bűzös, zajos tevékenységek mérséklése.
- Kígyós- és Békás-patak medrének karbantartása, természeti környezet megóvása.

Közlekedési és közmű területek

- Közlekedési kapcsolatok javítása, közösségi közlekedés fejlesztése, P+R parkolók kialakítása a vasútállomás mellett, kerékpártárolók létesítése.
- Közlekedési csomópontok korszerűsítése.
- Járdák, és meglévő utak minőségének fejlesztése, javítása.
- Csapadékvíz kezelés megoldása (a csapadékvíz árkainak rendbe hozása, mely részeként a zárt csapadékvíz árkok felújításra kerülnek, a nyílt árkok egy részének burkolása megtörténik, másik részénél a zöldfelületet szükséges rendezni.).
- Kerékpárutak nyomvonalának kijelölése.
- A kiépített szennyvízgyűjtő hálózatra nem csatlakozó ingatlanok rácsatlakozásának megoldása.
- Energiahatékony rendszerek megvalósítása, napenergia termelés létesítményeinek biztosítása.
- Az Árvalányhaj utcai záportározó rendezése, mind tulajdonjogi, mind műszaki szempontból.
- Általános iskola előtti Gesztenyés úti szakasz reggeli terheltségének kezelése, megoldása.
- MÁV állomás épületének felújítása, rendezése a vasút menti területek rendezése.

## Problématérkép

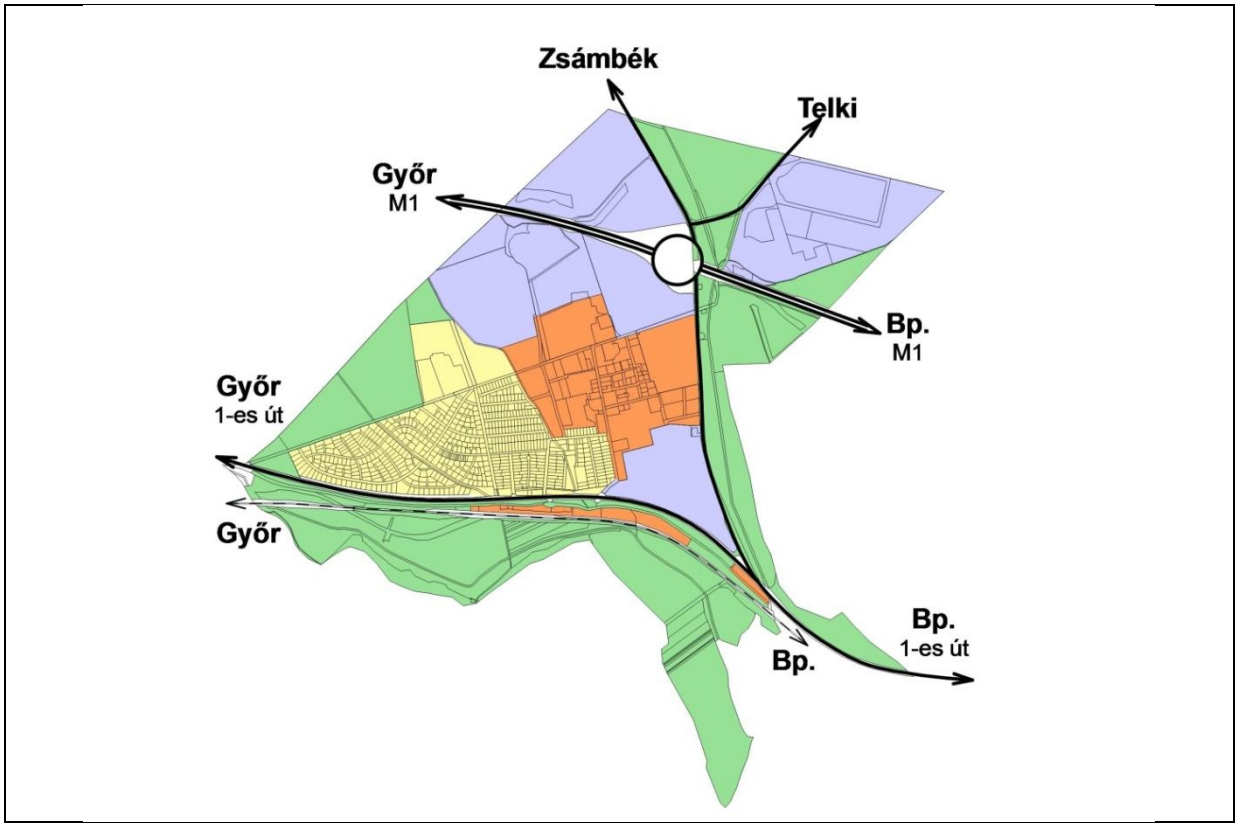


## III.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

A hatályos terület-felhasználásokban jelentős változást nem tervez a település.

### III.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt területek rövid bemutatása

A településképi arculati kézikönyv teljes fejezetben részletesen taglalja ennek az alfejezetnek a témakörét, ezért itt nem kerül részletezésre.




| Herceghalom településrészei | településrészek lehatárolása, rövid bemutatása |
|---|---|
| családi házas területek | Különböző korok kertvárosi, családi házas lakóterületi átalakulás jegyeivel. |
| átalakuló vegyes és lakóterületek | A településkép egyedi arculatát meghatározó kisvárosi lakóterületek, településközponti vegyes területek adják, melyek beágyazódnak a jellemzően nagy kiterjedésű zöldterületekbe. |
| átalakuló, különleges és gazdasági területek | Különleges és gazdasági területek (átalakuló) vegyes funkciójú területek, nagy kiterjedésű intézményi területek. |
| külterületek | Nagy- és kistáblás mezőgazdasági területek, vizes élőhelyek és erdők. |

### III.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Herceghalom községben sem szegregátum, sem szegregációval veszélyeztetett terület nincsen. Tekintettel arra, hogy a településen szegregált, vagy szegregációval veszélyeztetett terület nem található, így Anti-szegregációs program kidolgozása nem releváns.

### III.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

A település életében, ill. céljai között nem szerepel olyan egyéb szempontú beavatkozást igénylő feladat, amely akcióterület kijelölését tenné szükségessé.

Az elmúlt évek során változott a településfejlesztés tervezésének szemlélete. Új elemekkel bővült, mint például a településképi arculathoz kapcsolódó dokumentumokkal, illetőleg egyre nagyobb hangsúlyt kapnak az értékvédelmi és fenntarthatósági szempontok.

A településfejlesztés léptékében Herceghalom egy komplex egységként jelenik meg, településtörténetileg nem alakultak ki különleges jellemzőkkel rendelkező, nagyobb településrészek.

Ezzel együtt az értékvédelem és a településképi arculat szempontjából lehatárolásra került néhány karakteres település egység (ld. előző oldali térkép), amelyek azonban nem indokolják elkülönült településrészek és akcióterületek kijelölését.

# IV. HERCEGHALOM – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK

Herceghalom fő településfejlesztési irányait a Megalapozó Vizsgálatok és a Helyzetértékelés c munkarészek eredményei, az elvégzett kérdőíves felmérés, illetőleg a települési és intézményi vezetőkkel, képviselőkkel, véleményalkotókkal folytatott interjúk, valamint a korábbi településfejlesztési dokumentumok elemzése alapján fogalmaztuk meg.

A településfejlesztés, mint műfaj és tevékenységsorozat a természeti és épített környezeti, a bevonható anyagi és a humán erőforrásokra épít. Cél: a természeti és épített környezet fenntartható gazdálkodásán alapuló, értékeket gazdagító, tudást fejlesztő aktív közösségformálás, amelyben az alapvető motiváció a lakhatás, a munkahelyteremtés, a rekreációs lehetőségek, a közélet és ezek minőségi településépítészeti, infrastrukturális feltételeinek harmonikus fejlesztése, összességében a helyi életminőség, közérzet javítása.

## IV.1. Településfejlődés távlatai a fejlesztési koncepció időtávjában

A **településfejlesztési műfaj egyfajta komplex jövőtervezési műfaj**, mivel a koncepció 15-20 éves időtávra szól. A múlt elemzése, a kivetíthető trendek és a helyi igények alapján kísérletet tesz megragadni azokat a fogódzókat, amelyekre épülhet a település megvalósítandó jövőképe. Az általános cél röviden: *javuljon a helyi életszínvonal, a közösségi kohézió és a vállalkozási klíma.*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) így fogalmaz: „A településfejlesztés = ***a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása***, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások ***fenntarthatóságát*** biztosító, hosszú es rövid távú ***fejlesztési irányok, célok*** és az azok elérését biztosító programok és ***eszközök*** meghatározása."

Nyilvánvaló azonban, hogy a koncepció tartalmi előrejelzése bizonytalan, ezért meg kell keresni a településfejlődés reálisnak tartható trendjeit. Egyben meg kell különböztetni a választható lehetőségeket és a kívánatos célokat. Utóbbi amolyan ideális vízió, amely ott lebeg az aktorok szeme előtt a mindennapok tevékenysége során.

A településfejlesztési koncepció ezért a helyi közösség alakításának, fejlesztésének a jövőképére, a helyiek elképzelt településkörnyezeti víziójára is épít. A koncepció tehát inkább humán megközelítésű, amelynek célját, tartalmát majd a műszaki (rendezési, infrastrukturális, építési, felújítási, stb.) eszközökkel kell megvalósítani és üzemeltetni.

### IV.1.1. Gondolatok a jövő településéről

„A jövő településével" kapcsolatban két markáns előrejelzés állítható fel. Az egyik a steril, „szkafanderes", előregyártott élelmiszereket evő, uniformisokat viselő, zöld környezetet nélkülöző, a levegőben repkedő emberek világa, a másik az ember és természetes, ill. épített környezetének mind bensőségesebb megismerésén, az együttélésen alapuló, ezáltal az egyén és közösségei mind karakteresebb kiteljesedésének az útja. Értelmezésünk szerint csak az utóbbi képes kialakítani az otthonos lakó-, munka-, közösségi és rekreációs helyek tereit és tud humán módon élni az info-kommunikációs gazdaság kínálta előnyökkel, mint pl. a távmunka, távoktatás, az online vásárlás, az e-ügyintézés. Herceghalom adottságai kiválóak mindezek megteremtésére.

A jelen helyzetben abból kell kiindulnunk, hogy belátható időtávban nem várható az önkormányzati rendszer alapvető és a polgárok jövedelmi és vagyoni helyzetével arányos, tehát fundamentális megváltoztatása. Egyelőre az sem tudható, hogyan alakul az unió következő tervezési (2021-2027) ciklusának támogatási rendszere. Vagyis, Herceghalom csak magára számíthat települési körülményei minőségi javításában. Valójában azonban, ez az önkormányzatiság egyik legfontosabb jellemzője: az öngondoskodás, az ambíció, hogy van választási és változtatási lehetőség, amely törekvés belső motivációja: az „önfenntartó település".

Az önfenntartó település természetesen nem a világtól elzárt sziget (autarkia), hanem olyan termékeket, szolgáltatásokat állít elő, olyan tevékenységekkel foglalkozik, amelyek révén fenntartható módon finanszírozható a helyi közösség élete.

Ma már, tényként elfogadott az előrejelzés, hogy az információszerzés és -feldolgozás, ill. a telekommunikáció robbanásszerű fejlődése új technológiai forradalmat idéz elő. Ismereteink szerint, már a koncepció 10-15 éves távlatában várható az elektronika (digitalizáció) és az automatizálás a ma tapasztaltnál is átütőbb elterjedése a gazdaság és a társadalmi érintkezés minden vetületében, így az ipari és nagyüzemi mezőgazdasági termelésben, a logisztikában (szállítás, raktározás, kiszolgálás), a kereskedelemben, a szolgáltatásokban, de az üzleti életben és az irodai jellegű munkákban is.

Ezekkel párhuzamosan alapjaiban átformálódik az oktatás/továbbképzés rendszere, a közszolgáltatás, és megváltozik az állampolgár és a hatóság viszonya a közigazgatásban. Az on-line kapcsolatok bővülése, az „egy kattintással belépek a rendszerbe és elintézem az ügyeimet" mód egyre elterjedtebb lesz. Széleskörűen elterjed a rugalmas, otthon (bárhol) is folytatható munkavégzés, a részmunkaidő, az online munkakapcsolat. Mindebből következik, hogy átformálódik, új dimenzióba lép a polgárok egymás közötti kapcsolata, így a helyi, térbeli közösségépítés is.

### IV.1.2. A negyedik ipari forradalom hatása

Az első három ipari forradalom korszakaiban – a gőzgép 1769-es feltalálásától a 2000-es évekig – az emberiség a mennyiség és növekedés bűvöltében élt. Az újabb és újabb energiaforrások bekapcsolása, a mobilizáció, a tömegtermelés, az elektromosság, az új infrastrukturális rendszerek, az átütő technikai eljárások terjedése korlátlan lehetőségek igézetével kecsegtetett. Mára azonban kiderült, hogy mindez óriási károkkal, a földi lét feltételeinek, a biodiverzitás romlásával jár, ami a folyamatok megállításának és visszafordításának ellehetetlenülése esetén annak durva degradálását eredményezi.

A negyedik ipari forradalom paradoxona, hogy a szinte mindent alapjaiban átforgató informatikai, távközlési és számítógépes technológia egyszerre kínálja fel a mennyiségi növekedés folytatásának, egyben a földi létfeltételek további pusztításának lehetőségét, illetőleg a ***minőségi fejlődésre váltás*** esélyét, sőt kényszerét. A 2000. év tájékán induló IV. Ipari forradalom fő tényezői:

- Digitalizáció – informatika, telekommunikáció, automatizálás, robotika,
- Tudásipar – a hozzáadott érték prioritása, a humán erőforrás felértékelődése
- Fenntarthatóság – klímaváltozás, megújuló erőforrások, környezetgazdálkodás köré fókuszálva

Kérdés: hogyan hat mindez a településekre, a lakó-, a munka-, a közéleti és a rekreációs helyek használatára? Nyilvánvaló, hogy e tényezők átformálják a településhasználatot. Ha belegondolunk, hogy a IV. ipari forradalom körülbelül annyi ideje kezdődött el – 15-20 éve – mint amennyi a településfejlesztési koncepció készítésének időtávja. Mennyi, még a sci-fi irodalomban sem szereplő technológia, eszköz, gondolat jelent meg. Várhatóan, a következő tendenciákkal számolhatunk:

1. *Felszabaduló hagyományos munkaerő.* Várható, hogy már a közeli jövőben növekedni fog a nagygazdaságok, a kereskedelmi és a szolgáltató szektorok, általában a nagy, üzemszerű foglalkoztatók munkaerő leadása, mert az automatizált termelés, szolgáltatás, a távirányítású szállítás, raktározás, az on-line kereskedelem, de a gépies irodai jellegű munka is egyre kevesebb élő munkaerőt kíván.
2. *Közszolgáltatások és közigazgatás átalakulása.* Hasonló tendencia várható a közszolgáltatásokban és a közigazgatásban is az IT ágazatok, a digitalizáció révén.
3. *Mozgás szabadságának növekedése.* A mobilizáció fejlődése, praktikusan a közlekedés gyorsabbá, biztonságosabbá, egyszerűbbé válása, a hordozható információ, tudás, pénz (laptop, okos telefon, internet, bankkártya, stb.), a szükségleti javak helytől független elérhetősége szűkíti a világot. A helyváltoztatás, ezzel a lakó- és munkahely változtatása, az oktatás és a szolgáltatások rugalmas igénybevétele egyre probléma-mentesebbé válik.
4. *Otthon és az otthonos munkahely felértékelődése.* Paradox módon, a digitalizáció és a mobilizáció lehetővé teszi az otthon körültekintő kiválasztását, még kényelmesebbé, és a munkahely otthonosabbá alakítását. Ha ugyanis a makrovilág behozható a személyre, családra, szomszédságra szabott mikrovilágba, akkor csak indokolt esetben szükséges elhagyni az otthont, a munkahelyet, a települést. Hiszen, a világban való aktív jelenlét (internet, mobil, honlap, stb. révén) a lakás környezetében is nagyrészt biztosítható. A település otthonossága azt jelenti, hogy a kerítésen belüli lakhatóság magas nívója a kerítésen kívül – a köztereken, közintézményekben – is megvalósul. Az otthoni és a környezetben lévő barátságos munka- és

közéleti hely – a kényelem, a helyismeret, a költséges és időrabló közlekedés kiváltása okán – versenyképessé válik, bár nem váltja ki teljesen a hagyományos munkahelyeket.

5. *Egyénre, közösségre épülő tevékenységek.* A felszabaduló munkaerő foglalkoztatása óriási probléma lesz már a közeljövőben. Ebből következően az oktatás, az át- és önképzés, a felnőttoktatás, illetőleg a családi, köz- és önfoglalkoztatás (öngondoskodás) egyre nagyobb szerepet fog játszani. Mivel a fizikai munka jelentősen visszaszorul, ezért a tudás, az innovatív, kreatív tevékenység, a személyes és mikroközösségi foglalatosság előtérbe kerül. Összességében, az egyéni-közösségi képességekre és igényekre formált tevékenységek, a személyes, családi, kis- és közepes méretű vállalkozások, a közösségi és szomszédsági szükségletekhez alakított életforma egyre nagyobb teret kap a jövőben.

   Az egyéni-közösségi képességekre és igényekre formált tevékenységet metaforikusan a „kézművesség” szóban foglalhatjuk össze.

### IV.1.3. A fenntarthatóságról

Külön alfejezetben foglalkozunk a fenntarthatóság témakörével. Korunk településtervezési gyakorlatának vezérgondolatává vált, és az élet minden területére egyenrangúan kiterjedt ***fenntarthatóság*** elv, együtt a megújuló/megújítható erőforrások ügyével: a lakó- és munkakörülmények alakításában, a közszolgáltatásokban, a foglalkoztatásban, a műszaki megoldásoknál (info-kommunikáció, digitalizáció terjedése), a gazdasági tevékenységben, a településüzemeltetésben, a természeti és épített környezet használatában.

A településfejlesztésben sok bizonytalan tényezővel állunk szemben, pl. a természeti erőforrások korlátozottsága, a hagyományos energiaforrások igénybevételének bizonytalansága (a piaci árak hektikus mozgása, a korlátozott elérhetőség), az uniós támogatások bevonhatóságának végessége, a kiszámíthatatlan nemzetközi gazdasági-piaci viszonyok.

A fenntartható településhasználat alapja azonban továbbra is: a természeti és az épített környezeti értékek őrzése, kiaknázása, gazdagítása, és az azokat hasznosító emberi tevékenység tudástartalmának növelése. Ehhez aktív, a folyamatokat orientáló településműködtető tevékenység és optimalizáló területhasználat szükséges.

A fenntarthatóság gyakorlatában aktív önkormányzati településpolitika szükséges (orientálás, ösztönzés, információszerzés és -továbbítás, kommunikáció, gazdasági aktivitás, mkkv-k = mikro, kis- és közepes méretű vállalkozások helyzetbe hozása, tőkeerős vállalkozások vonzása, szervező-menedzseri munka, stb.), ami lehetővé teszi Herceghalom kiegyensúlyozott fejlődését, vonzerejének növelését.

Cél a fiatal, Herceghalomhoz kötődő generáció megtartása, a helyben történő oktatás, képzés, a vállalkozói kedv erősítése, amely visszahat a helyi gazdaságra.

### IV.1.4. Az agglomeráció településfejlődési feltételeiről

A koncepcióalkotást meghatározó körülmény, hogy mély gazdasági és ingatlanpiaci dekonjunkturális válságidőszak után vagyunk, ami kiegészül azzal az új helyzettel, hogy Herceghalom községben is érzékelhető a szuburbanizációs folyamat hullámzása. A kezdeti gyors növekedést a folyamat lelassulása, megtorpanása követte és megjelent a visszaköltözés igénye a fővárosba.

Az ország demográfiai helyzetében a népességcsökkenés a jellemző. A budapesti agglomeráció nyugati szektora azonban továbbra is vonzó hely, ezért összességében itt enyhe növekedéssel lehet számolni.

Herceghalom társadalmi és gazdasági helyzete erős alapokkal rendelkezik. A település népességszáma csökkenő mértékű emelkedést mutat, lakossága képzett, magas jövedelmű. A korszerkezet fiatal, egészséges, a község társadalmában egyensúlyi állapot alakult ki. Ezzel együtt, a jövőben várható az idősebb generációk számának és arányának az emelkedése.

A néhány évvel ezelőtti válság előnye, hogy a község gyors növekedése alábbhagyott, ami lehetővé teszi a nyugodt közösségi építkezést. A feltételek továbbra is adottak ahhoz, hogy a betelepülők eredeti célját, a kellemes családi-baráti, közösség- és kultúraépítő településformálást folytassák. A már adottságként létrejött állapotokat szükséges tehát javítani, az értékek megőrzése és bővítése mellett.

## IV.2. Herceghalom község, a településfejlesztés javasolt fő irányai

Herceghalom településfejlesztésének fő irányai a jelen munka megalapozó vizsgálatainak eredményei, a korábbi településfejlesztési dokumentumok felülvizsgálata, a lehetséges fejlődési változatok mérlegelése alapján fogalmazódtak meg.

### IV.2.1. Ökológiai és ökonómiai fenntarthatóság Herceghalom vonatkozásában

A fenntarthatóság vezérgondolatának Herceghalom esetében elsősorban az ökológiai és ökonómiai folyamatok dinamikus egyensúlyának elérésére és megtartására szükséges fókuszálnia, mivel a két szféra sok tekintetben egymás ellen hat. A dinamikus egyensúly körülményei teszik reálisan megvalósíthatókká a társadalmi és a térbeli célokat, amelyek a következők:

- a demográfiai szerkezetben az „egészséges korfa" megtartása;
- a térbeli struktúrában a Zsámbéki-medence településeivel történő együttműködés, a Budapest-Bécs fő fejlesztési tengelyben rejlő lehetőségek, hálózati előnyök érvényesítése;
- a humán erőforrás esetében a készség-, műveltség- és tudásszint folyamatos emelése;
- az információk elérése technikai feltételeinek folyamatos korszerűsítése;
- a gazdasági és foglalkoztatási szerkezetben a diverzifikáció (több lábon állás), a mikro, kis- és közepes méretű vállalkozások (mkkv-k) számának bővülése, ahol cél és egyben eszköz, hogy elsősorban a hozzáadott értéket előállító, innovatív, tudásalapú és kutatás-fejlesztési tevékenységet folytató környezetbarát vállalkozások telepedjenek le, ill. alakuljanak helyben;
- az elérhető európai uniós és állami források „befektetésszerű" felhasználásában a hatékonyság javítása, mivel a megvalósult projekteket hosszú távon nemcsak gazdaságosan fenn kell tartani, de cél, hogy a projekteknek pozitív hozadékuk legyen. Azaz, egy projekt életciklusának a végén magasabb érték keletkezzék, mint a folyamat elején. Közberuházásoknál, vagyis nem piaci típusú, közvetlenül keletkező bevételben nem mérhető fejlesztések esetében a haszon a közszolgáltatások minőségi fejlődésében, a települési környezet és közérzet javulásában, ami kihat a humán erőforrás minőségi alakulására.

A dinamikus egyensúly létrehozásában középtávon az uniós és a központi források kiemelt szerepet játszanak, mivel ezek a források növelik az önkormányzat gazdasági mozgásterét. Cél, hogy ezeknek a forrásoknak a felhasználása tovagyűrűző (multiplikátor) hatású legyen, hogy minél több magánforrást és magánkezdeményezést generáljon, biztosítva az átmenetet az uniós források elapadása utáni időkre. Ehhez indikátort is kellene képezni, hogy mérhető legyen a közpénzek elköltésének piaci hatása.

A külső (globális) hatásoknak való kiszolgáltatottságot csökkenti a helyi gazdaság önfenntartó jellegének erősítése, ami egyfajta modern, nem a bezárkózásra épülő, autonóm társadalom kialakítását célozza meg. A természet-azonos és a helyi-területi adottságokhoz alkalmazkodó gazdálkodás és életmód meghatározásában a Local Agenda 21 fenntarthatósági kritériumára hivatkozunk.

E szerint, *„egy területi egység fenntarthatósága annál inkább biztosítható, minél nagyobb arányban képes belső erőforrásaira támaszkodni.”*[1]

Mindez egyezik a XXI. századi trendekkel, amelyek az ökológiai lábnyom csökkentésében, a szubszidiaritás elvében, a helyi gazdaság (pl. élelmiszer önrendelkezés, helyi piac, foglalkoztatás, szolgáltatás, megújuló és megújítható erőforrások) újraélesztésében ölt testet. Létkérdés, hogy ezt települési és térségi, Zsámbéki-medencei környezetben is értelmezni és alkalmazni lehessen.

Herceghalom kiváló adottságokkal és hagyományokkal rendelkezik, amelyek kiinduló feltételei a XXI. századi ajánlások megvalósításának: „az önkormányzat aktív és cselekvő közreműködésével a fenntarthatóság helyi programjának megteremtése, amelynek segítségével egy olyan település szerveződik, amelyet a lakosok otthonnak tekintenek, abban ők és gyermekeik, a település mai és leendő polgárai otthon vannak.”[2]

### IV.2.2. „Okos község - okos közösség” és a digitalizáció kora

A kortárs településfejlesztés egyik kulcs kifejezése a „smart city” („okos város”), ami kiválóan interpretálható Herceghalom urbanizált, de kertvárosias környezetében, mint ***„okos község” („smart village”)***. Az „okos község” értelmezésünkben azt jelenti, hogy ki kell használni a helyi adottságokban, az infrastruktúrában, a humán erőforrásban rejlő lehetőségeket a fenntartható környezethasználat mellett. Az „okos község” modellhez tartozik a tele-kommunikációs eszközök tág használata. Az „okos község” azonban csak „technopolis” lenne „okos lakos” és „okos közösség” nélkül. Az okos eszközök használatának akkor van értelme, ha azokat értő emberek alkalmazzák értelmes, emberi célokra.

Cél, hogy az okos eszközök ne önmagukért szolgáljanak, hanem hozzátegyenek ahhoz, hogy Herceghalom a kreatív, környezet- és kultúrabarát életmód helyszíne legyen, és amely otthont nyújt egymást követő generációknak. Prioritást kell kapjon ezért a gyermekektől a felnőttképzésig tartó magas színvonalú, folyamatos tudásszerzés.

A tudás- és digitalizáció (elektronikai) alapú „okos község - „okos közösség” elv és gyakorlat magában hordozza a hely felértékelődésének lehetőségét, mert

1) az információ, a tudás, az anyag, a termék házhoz jön, kényelmesen beszerezhető,
2) a távmunka, a távoktatás, az e-ügyintézés, az online-vásárlás helyben bonyolítható,
3) automatizálás óriási gondot fog okozni a foglalkoztatás (pl. szolgáltatások, logisztika, termelés, közlekedés, irodai munka) területén, ezért a helyi (otthoni) munkavállalás előtérbe kerül,
4) mindezek hatására előnybe kerülnek azok a települések, szomszédságok, ahol a lakó-, a munka-, a közéleti és a rekreációs terek kompakt egységet alkotnak,
5) helyben maradás -> növekvő helyi költést -> ez bővülő helyi kínálatot gerjeszt -> ami munkahelyet, képzési igényt teremt -> összességében helyi piac generálódik és megerősödnek a helyi közösségek.

A negyedik. ipari forradalom esélyt ad a helyi kultúra, civilizáció reneszánszának? Úgy tűnik, „benne van a levegőben”. A fizikai munka visszaszorul, ezért a kreatív, innovatív tevékenység, a személyes, családi, a mikro kis- és közepes méretű vállalkozások (mkkv-k), a közösségi és szomszédsági igényekre alakított életforma egyre nagyobb teret kaphat.

---

[1] *Környezet és Fejlődés ENSZ konferencia. Rio de Janeiró, 1992. Fő dokumentuma az Agenda 21 (Feladatok a 21. századra) 28. fejezete foglalkozik a Local Agenda 21-el (LA-21), a fenntarthatóság lokális programjával.*
[2] *uo.*

A ***digitalizáció*** kiváló lehetőségeket kínál a településfejlesztésben és –működtetésben. A nemzetközi szakirodalom ezt a „smart city" témakörben tárgyalja. A „city" elnevezést Herceghalom esetében is használhatjuk, mivel a község demográfiai szerkezete és a települési környezet kifejezetten (kert)városias. Herceghalom csupán lélekszáma miatt nem minősül hivatalosan városnak, amivel egyébként Magyarországon ma már nem járnak semmilyen előnyök. Végül is, nem a létszám tesz urbanizálttá egy település, hanem a lakók által teremtett körülmények.

A dokumentumban használjuk a „smart" és a „city" szavakat, ahol szükséges, de ezek helyett inkább az „okos község", „okos falu" kifejezéseket részesítjük előnyben.

Az „smart city" / „okos község" létrehozásának és működtetésének digitalizációra és közösségi életre, lokálpatriotizmusra épülő fő tényezői.

- okos kormányzás (smart government)
- okos környezet (smart environment)
- okos gazdaság (smart economy)
- okos lakos, polgár (smart people / smart citizen)
- okos mobilitás (smart mobility)
- okos életmód (smart living)

### IV.2.3. Otthonunk Herceghalom – Közösségfejlesztés

Herceghalom kiépült műszaki és humán infrastruktúrával rendelkező, nyugodt település. Ennek a karakternek a megőrzése hosszú távú cél. A koncepcióalkotás számára lényeges körülmény az elvándorlási hajlandóság csökkentése, megállítása. A kedvezőtlen demográfiai tendenciák ellensúlyozása érdekében cél a kvalifikált, családalapítási szándékú fiatalok megtartása szempontjából a település vonzerejének növelése.

Cél tehát, a helyben maradás ösztönzése és elsősorban fiatal családok letelepedésének támogatása, és erős, befogadó helyi közösség építése. Ehhez vonzó környezet, a közszolgáltatások (oktatási, szociális, egészségügyi infrastruktúra, kulturális lehetőségek) minőségi fejlesztése szükséges. A település- és gazdaságfejlesztés sikerének egyik fő ismérve, hogy az évek során hogyan alakul a lakók és a szolgáltatásokat igénybevevők elégedettsége, „közérzete".

A településlakóinak és az itt dolgozók elégedettsége gazdasági erő, hiszen korunk mobilitási lehetőségei lehetővé teszik a gyors lakó-, munka- és üzleti célú helyváltoztatást, tehát cél a polgárok, az üzleti szféra megtartása, újak vonzása, akik egyben a településadózói, aktív gazdasági tényezői, fenntartói, fejlesztői is.

**Fő elemek:**

- helyi lakásprogram főként fiatalok számára, pl. kedvezményes lakáshoz jutás, esetleg bérlakásépítés segítségével
- vállalkozásélénkítő intézkedések, kedvező vállalkozási klíma bevezetése
- oktatási, nevelési intézményrendszer fejlesztése
- képzési, továbbképzési, foglalkoztatási programok

- köztér-fejlesztés (központi terek, korzó)
- közösségfejlesztés, kulturális programok
- fiatalok életvitelét gazdagító intézkedések, pl. teljes szélessávú elérhetőség, wifi, többfunkciós közösségi helyek

Az otthonos településkoncepciójához tartozik a korszerű informatikai és telekommunikációs (IT) eszközök élenjáró alkalmazása. Az IT ágazatok és általában a digitalizáció gyors fejlődése más településhasználatot igényel már a közeljövőben. Szinte azonnali információ-ellátottságot és kommunikációs lehetőséget képes biztosítani, jól használható pl. a gyermek- és felnőttoktatásban, ill. továbbképzésben, a távmunkában, az e-ügyintézésben, az online-vásárlásban.

Minél jobbak az elérhető információk, termékek, kapcsolatok, annál inkább helyben tartja a felhasználókat. Nem szükséges a költséges és időpazarló utazás, mivel az információ, a termék, a kapcsolat házhoz jön.

Mindehhez közös, természetes találkozási terekre van szükség épületekben és közterületeken. A fiatalok identitásának és megtartásának erősítése szempontjából fejleszteni szükséges az interaktív önkormányzati lehetőségeket. Be kell vonni őket a település fizikai, térbeli és virtuális alakításába.

### IV.2.4. Helyi gazdaság sokoldalúvá alakítása (diverzifikáció)

Szükséges – és erre Herceghalom adottságai kiválóak – az innovatív, munka- és tudásalapú, a környezetbarát, magas hozzáadott értéket előállító tevékenységek és vállalkozások számának bővítése, a „digitális forradalom” meghonosítása, az ilyen alapon működő tevékenységek számára megfelelő gazdasági klíma, infrastruktúra megteremtése.

Főbb elemek:

- gazdasági és szolgáltatóipari tevékenységek vonzása,
- korszerű logisztikai tevékenységek
- magasabb hozzáadott értéket előállító kreatív, innovatív ágazatok, vállalkozások megtelepedésének elősegítése,
- egészségipar gazdasági és informatikai háttere,
- konferencia turizmus a hely jó közlekedés-földrajzi pozíciójából következően,
- wellness, rekreáció a termálkincsre alapozva,
- környezetvédelmi gazdasági ágazatok,
- új, digitális alapú szolgáltatások kezdeményezése,
- start-up vállalkozások, inkubációs tevékenységek,
- öko-, és biogazdálkodás, a zöldgazdaság szerepének erősítése a Kutató Intézet bevonásával,
- alkonygazdaság, mint új, napjainkban terjedő ágazat kihasználása, amely az idősebb korosztály (60+) vásárlóerejének kiszámíthatóságára, az egészségügyi, kulturális és családi szolgáltatások iránti növekvő igényük kiszolgálására, kapcsolódó termékek előállítására épül..

### IV.2.5. Térbeli rendezések

Főbb, projektekké alakítható témák:

- Központi terek rendezése, Főtér-Főutca modell megvalósítása: belvárosias arculat kialakítása, funkciógazdagítás, a közösségi terek otthonossá tétele, amely növelné az ott tartózkodást (kávézók, szolgáltatások, wifi stb.).
- Lakóövezetek közterületeinek rendezése: járdák létesítése, kerékpáros közlekedés megoldása, forgalomcsillapítás, zöldfelületek növelése, közterek gondozása,
- Gazdasági övezet, logisztikai központ – vonzó környezetet szükséges kialakítani gazdasági vállalkozások befogadása és kiszolgálása érdekében,
- Közösségi terek és funkcióik növelése: utcabútorok, találkozóhelyek, szabadtéri színpad,
- vasútállomás környezetének és elérhetőségének rendezése,
- 100-as út melletti telkeken kisboltos szolgáltatások,
- iskolabővítés, változatok: jelenlegi ingatlan bővítésével, Sándor-udvar átfunkcionálásával és felújításával, Kutató Intézet helyiségeinek hasznosításával,
- volt Talentis különleges oktatási területei, egyetemi campus, ill. a közösségi, szabadidős, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató területek újrafunkcionálása,
- új templom építése,
- kiserdő közösségi célú hasznosítása,

### IV.2.6. Aktív önkormányzat

Az önkormányzati kezdeményező képesség erősítése nélkülözhetetlen feladat az elkövetkező periódusban. Az önkormányzatok szűkülő gazdasági mozgástere időszakában ezt a szerepet erősíteni szükséges. A lehetőségek a szervezésben, koordinációban, orientálásban, közösségépítésben, információk gyűjtésében, közreadásában, kommunikációban, település-marketingben ölthetnek testet. Ilyenek a következő feladatok, eszközök csoportosítás nélkül:

- közvetlen kommunikáció a helyi üzleti élet szereplőivel gondjaik kezelése, ötleteik felkarolása érdekében, virilista-klub szervezése;
- információszerzés, -nyújtás, -terjesztés, tájékoztatás, marketing-tevékenység (üzleti, kormányzati információk közvetítése, vonzó üzleti klíma kialakítása);
- üzleti kapcsolatok előkészítése, szervezése, kedvező üzleti klíma kialakítása a kormányprogramhoz kapcsolódóan;
- mikro-, kis- és közepes méretű vállalkozások működésének segítése,
- vállalkozói fórumok szervezése helyi szinten és országos intézmények vezetőivel információ átadás, tapasztalatcsere céljából;
- vállalkozások, működő tőke vonzása a gazdasági szempontból hasznosítható területeken, pl. fejlesztési lehetőségek kínálkoznak a szolgáltatások és az idegenforgalom területén: család, sport, szabadidő, tanösvény, vízi sportok, rekreáció;

- önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadása, hasznosítása;
- település- gazdaságfejlesztési pénzalap(ok) képzése, amely révén gazdaságfejlesztési, lakhatási feladatokat lehet részben vagy egészben megoldani. Az alaprendszer hozzájárulhat az üres ingatlanok újrahasznosításához, fiatalok letelepítéséhez;
- térinformatikai alapú ingatlankataszter folyamatos karbantartása, újabb adatokkal feltöltése – pl. az ingatlanpiacról, megyei és országos tendenciákról – piaci előnyök megszerzésével jár;
- Gazdasági övezet továbbfejlesztése;
- oktatás, készségfejlesztés szakmai és menedzseri jelleggel;
- felnőttképzési programok indítása, támogatása, szervezett át- és továbbképzés, nyelvtanfolyam a munkába való bekapcsolódást, visszatérést segítendő.
- öko/bio témakörök felkarolása: megújuló energia, öko-gazdálkodás, újrahasznosítás. Az ökológiához kapcsolódó gazdasági tevékenységek a fenntartható gazdaság, az életvitelszerű ökonomikus gazdálkodás kategóriájába tartoznak. Ezek meghonosítása, fejlesztésük elősegítése a közösségi életmód, a lakó- és munkahely, ill. a rekreáció együttes helyi biztosításának feltétele.

**Cél: a népességmegtartás és az önfenntartó települési életmód erősítése, fenntartása.**

### IV.2.7. Öko/bio témakörök

Az ökológiához kapcsolódó gazdasági tevékenységek a fenntartható gazdaság, az életvitelszerű gazdálkodás kategóriájába tartoznak. Az ökológiai és a biogazdálkodási tevékenységek számára adottak a feltételek Herceghalom község területén és a Zsámbéki-medence településein: mezőgazdasági és kertészeti művelésre alkalmas földek, víz, megújuló energia használat, öko-biogazdálkodás, helyi élelmiszerpiac, hulladék újrahasznosítás, öko-turizmus, stb.

Ezek fejlesztésének elősegítése a népességmegtartás, a helyi gazdaság (piac), az „okos” életmód, a lakó- és munkahely, ill. a rekreáció együttes helyi biztosításának feltétele.

**Cél az önfenntartó attitűd erősítése.**

# V. JÖVŐKÉP

A fejezetben Herceghalom jövőképét fogalmazzuk meg a társadalmi, a gazdasági, a táji-természeti és az épített környezetére vonatkozóan, valamint a helyi véleményvezetők kérdőíves felmérés során adott válaszai alapján. Felvázoljuk továbbá Herceghalom jövőképét a térségi szerepére vonatkozóan.

## V.1. Herceghalom jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

Herceghalom körülbelül 2030-ig terjedő időtávra vonatkozó jövőképének kulcseleme, hogy folyamatosan növelje a község eltartó képességét, a közösség életminőségét, amely aktív emberekre, utcaközösségekre épül, és erős identitással rendelkezik.

2030-ban Herceghalom olyan lokálpatrióta településként ismert, amelyet a következő generációk szívesen választanak lakóhelyül, ahová magas képzettségű fiatal szakemberek és családjaik települnek le, ezzel egyfajta hagyományt, új településfejlesztési modellt hoznak létre.

A jövőképben „aktív" víziót fogalmaztunk meg, azaz, nem számszerűsített elérendő célokat jelöltünk ki, hanem kiegyensúlyozott állapot elérését és dinamikus fenntarthatóságát:

Az **aktív** – átalakuló, proaktív, egészséges, attraktív – **településpolitika** alatt a következők értendők:

- **átalakuló és proaktív** attitűd ahhoz szükséges, hogy a község bizonyos gazdasági területen élenjáró legyen a térségben, amihez a kormány által is támogatott digitalizáció másoknál gyorsabb elterjesztése kínál lehetőséget,
- az **egészségnek**, sportnak „örök" szerepe van a helyi élet otthonosságának növelésében, a humán erőforrások újratermelésében, és a gazdasági kínálatban,
- az **attraktivitás** elválaszthatatlan a hely átalakító és proaktív tevékenységétől, hiszen a térbeli keret, a látvány szervesen kapcsolódik a tartalomhoz,
- a **közösségi részvétel** pedig mozgásformát és egyedi arculatot ad mindennek.

A jövőképben a természeti és épített környezet védelmén és gazdagításán alapuló **kompakt település** víziója fogalmazódik meg, amelyben a lakó-, a munka-, a közösségi és a rekreációs terek harmonikus együttese valósul meg. A fenntarthatóság értelmében a településfejlesztés és -működtetés fő motivációja a helyi keresletre adott minél teljesebb helyi-térségi kínálat elérése.

A jövőkép tömör megfogalmazása:

***HERCEGHALOM – AZ AKTÍV, INNOVATÍV, EGÉSZSÉGES KÖZÖSSÉG ÉS A KREATÍV GAZDASÁG OTTHONA***

## V.2. Herceghalom jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

Herceghalom három gazdasági léptékben tölthet be fontos, integráló szerepet:

- országos: közlekedés-földrajzi adottság (közúti, vasúti fővonalak) révén,
- térségi: Zsámbéki-medence kapuja, piaca(?), iroda- és tudásközpontja, pl. települések, cégek, intézmények szövetkezése,
- lokális: helyi lakó-, munka-, rekreációs és közösségi terek egységének kialakítása.

A településfejlesztés hatékonyságának növeléséhez szükség van ún. „kritikus tömeg"-re, megfelelő népességszámra, gazdasági megközelítésben: munkaerőre, vásárlóerőre, piacra. A Zsámbéki-medence népessége közepes nagyságú magyar városnak felel meg, ami lehetővé teszi erős, sajátos arculatú helyi-térségi gazdaság kialakítását, melynek Herceghalom egyik természetes gazdasági integráló központja, piaca. Ennek keretében végig kell gondolni klaszter-szerű, hálózatos együttműködési formában működő térségi gazdasági szervezet létrehozásának lehetőségét, Zsámbéki-medencei Gazdasági társulás formájában, amely települések, cégek, intézmények szövetkezése lehetne. Modellezni érdemes ennek szervezeti és finanszírozási konstrukcióját.

A Zsámbéki-medencei szintű gazdaság, együttműködés és munkamegosztás, térségi piac létrehozása ma már nemcsak a *„földön", hanem a "felhőben" is lehetséges,* azaz hagyományos és virtuális (elektronikus) módon.

## V.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

**Kezdeményező településfejlesztési és -irányítási szemlélet kialakítása, megerősítése:** ennek lényege, hogy a község elébe megy a várható eseményeknek, kihívásoknak, és ezáltal egy tudatosabb programalkotási, fejlesztési folyamatot indít el.

**Belső egyetértés a fejlesztési irányokban és prioritásokban:** az elv alapvető feltétele a község és a járás (megye) politikai-, szakmai- és civil szervezeteinek, vállalkozásainak széleskörű együttműködése, és a fejlesztési elképzelések kapcsán kialakított konszenzusa. Ennek hiányában nem valósíthatóak meg még a legjobban megtervezett programok sem.

**Alulról szerveződés (bottom-up):** a központi gazdaságfejlesztési eszközök, források allokálása mellett elsősorban a helyi érdekű gazdaság(fejlesztés)i stratégia kialakítása és megvalósítása a cél, amelyben a helyi adottságokra, értékekre és lehetőségekre fókuszál a település, mint a legbiztosabb forrásra, azzal, hogy a források érvényesítése a gazdaság helyi szereplőivel együttműködésben történik.

**Integrált megközelítés, komplexitás:** a településfejlesztés nem pusztán a műszaki megújításra törekszik, az önkormányzat vezetése a tervezés során azonos súllyal veszi figyelembe a társadalmi és gazdasági tényezőket. Olyan összetett gondolkodásra és tervezési szemléletre van szükség, amely harmonizálja a különböző irányultságú fejlesztések egymást feltételező és egymást erősítő összefüggéseit, és ezt a helyi közösséggel, környezettel szervesen összekapcsolva valósítja meg, ami által társadalomépítési, gazdaságfejlesztési és környezeti megújítási folyamatok is megvalósulnak.

**Rendszerelvű településműködtető és fejlesztő gondolkodás kialakítása:** a településirányítás számol a legkülönbözőbb tényezőkkel, trendekkel, integrált megközelítésekkel, így egyidejűleg képes figyelembe venni a Herceghalom belső gazdasági, műszaki, társadalmi és környezeti körülményeit, valamint a külső hatásokat és kihívásokat.

**Fenntarthatóság:** a településfejlesztést hosszú távú folyamatként kezeljük, amelyben a fenntarthatósági szemlélet társadalmi, gazdasági és környezeti szinten alapvetés. A külső források bevonása mellett a helyi erőforrások mobilizálását célozza, ezáltal gazdasági értelemben autonómiára, önfenntartásra törekszik, erősítve a helyi piac kialakulását, a helyben való foglalkoztatást, előtérbe helyezve az ökológiai szempontokat és a közösségfejlesztést.

**Értékteremtő és értéknövelő megközelítés (kreativitás és innováció):** Az önkormányzat azon igényét jeleníti meg, hogy a forrásokat még hatékonyabban hasznosítsa és fektesse be a helyi gazdaságba, a vállalati innováció, termelés és szolgáltatás útján, vagy akár a munkaerő továbbképzésébe. Ebben a megközelítésben a helyi közösség úgy tekint a munkaerő továbbképzésére, mint alapvető és célzott befektetésre. Ez kihat a helyi források mobilizálására, a helyi előnyök minél jobb kihasználására.

**Vállalkozás megtartó/erősítő stratégiák:** Ennek a stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezzék át működésüket más településre. Ezek a módszerek elsősorban azt célozzák, hogy a cégek képesek legyenek meggyürkőzni a változó gazdasági feltételekkel.

**Vállalkozásösztönzés, vállalkozások beindításának támogatása**: Olyan gazdasági fejlődést elősegítő eszközök, amelyeket elsősorban arra dolgoztak ki, hogy előremozdítsák új vállalkozások létrejöttét. Olyan szolgáltatásokat foglal magában, amelyek ösztönzik helyi, vagy betelepülő vállalkozások indítását. Ezek közé tartozik a képzés, az adminisztratív segítségnyújtás, az üzleti tanácsadó szolgáltatás, a vállalkozói hálózatok kiépítése, a mentor-programok beindítása, és egyéb az önkormányzat által nyújtható specializált szolgáltatások.

**Humán infrastruktúra-fejlesztés:** A humán infrastruktúra alatt az oktatási, a szakképzési és továbbképzési programokat és ennek infrastruktúráját, továbbá az életminőség javításhoz szükséges egyéb infrastruktúrát (egészségügy, rekreáció, szabadidő) és ahhoz kapcsolódó szolgáltatásokat értjük, amelyek működhetnek a vállalkozásokat támogató szolgáltatásokként. Így tágan értelmezve valamennyi vállalkozásösztönző szolgáltatás a humáninfrastruktúra részének is tekinthető.

**Műszaki infrastruktúra-fejlesztés:** Rugalmasan bérelhető, kis helyigényű, kreatív vállalkozások számára vállalkozói tér, pl. terület, telek, zóna, teleház, inkubációs létesítmény, helyek felkínálása a cél, ahol meg lehet osztani a felszerelést, IT-infrastruktúrát és az adminisztratív szolgáltatásokat.

**Közösségi gazdaságfejlesztés**: Az önkormányzat célja, hogy mobilizálja a helyi erőforrásokat, és a gazdaságfejlesztést a helyi közösség kohéziójának erősítésére felhasználja. A szemlélet biztosítja a transzparenciát, és javítja a kommunikációt a helyi gazdasági-közösségi élet szereplői között. Ez a szemlélet egyben növeli a hatékonyságot, hiszen egy olyan koordináló mechanizmus létrehozásához vezet, amely azért jön létre, hogy biztosítsa a helyi gazdasági szolgáltatások fejlesztését és korszerűsítését.

**Széleskörű települési és térségi partnerség kialakítása:** Az adott fejlesztési folyamatban érintett helyi és járási szakmai és civil résztvevők bevonása (együttműködő tervezés), már a tervezés időszakától kezdődően.

**Értéknyilvántartó monitoring rendszer kialakítása:** a helyi folyamatok nyomon követhetőségének, továbbá a menedzsment által meghatározott indikátorok, illetve a konkrét projektek mérése érdekében.

# VI. CÉLOK

Az alábbiakban a településfejlesztési célokat, részcélokat fogalmazzuk meg. A hangsúly a jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolatának összefüggésére kerül, illeszkedve a lefektetett uniós, nemzeti és térségi irányelvekhez és szempontokhoz.

## VI.1. Herceghalom átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Herceghalom fejlesztését az uniós, az országos, ill. a megyei stratégiai irányelvekből és a község adottságai érvényesítésének együtteséből vezetjük le. Magyarországon, az uniós elvekhez illeszkedően a nemzeti és gazdaságfejlesztési jövőkép elérése érdekében az országgyűlés a következő hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célokat jelölte meg:

- értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése, környezetünk védelme,
- térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

Az átfogó célok megvalósulása érdekében a társadalom és a gazdaság egészének szólóan a következő specifikus és területi célkitűzéseket határozták meg:

- versenyképes, innovatív gazdaság,
- gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,
- életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás,
- kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I,
- értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,
- jó állam, szolgáltató állam és biztonság,
- stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme.

A magasabb szintű célkitűzéseket lebontva Pest megye az alábbi stratégiai léptékű fejlesztési célokat fogalmazta meg:

- A szociális és közbiztonság megerősítése, a közösségek megújítása, a családi értékek előtérbe helyezése, „családbarát” megye, a társadalmi bizalom erősítése.
- Az együttműködések intézményesítése a térségi szereplőkkel, a megye belső intézményfejlesztése, menedzsment szervezetének felállítása.

- Egészséges társadalom, a megye lakossága egészségi állapotának javítása, kiemelt hangsúlyt fektetve az egészséges életmódra és a prevencióra
- Kreatív, tudásalapú társadalom, korszerű gyakorlati tudás biztosítása, az oktatás intézményrendszerének infrastrukturális és tartalmi megújítása, a kultúra, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése, a térségi és helyi identitás erősítése.

Az uniós, a nemzeti és a megyei általános fejlesztési célkitűzések rendszerébe kiválóan illeszthetők Herceghalom potenciális lehetőségei. Ennek alapján fogalmaztuk meg a fejlesztési célrendszert.

### VI.1.1. Átfogó cél

A IV. fejezetben megfogalmazott településfejlesztési irányok Herceghalom természeti, gazdaságföldrajzi adottságaira, térbeli pozíciójára és humán erőforrásaira alapoznak. A helyi közösség is hasonló elképzeléseket fogalmazott meg településük jövőjével kapcsolatban. Mindez jelentős fejlesztési potenciált képez a jövőre nézve. Ennek alapján a községfejlesztés átfogó célja:

**Az ökológiai és ökonómiai egyensúlyon, az innovációs és telekommunikációs lehetőségek kihasználásán, közösségi részvételen alapuló érték- és tudásalapú településfejlesztési modell megvalósítása.**

**Rövid, szlogenszerű megfogalmazásban: *„ÖKO-DIGI-CITY”.***

### VI.1.2. Stratégiai célok

- A lélekszámában bővülő, tradíciót építő, egészséges, megújulni képes, képzett, erős helyi közösség kialakítása.
- A helyi gazdaság diverzifikálása, a digitalizáció széleskörű meghonosítása, hozzáadott értéket termelő és szolgáltatást nyújtó mkkv szektor mennyiségi és minőségi bővítése.
- A térségi, elsősorban a Zsámbéki-medencei „kapuszerep”, a turisztika és az öko/biogazdaság szerepének erősítése, a helyben elérhető szolgáltatások körének kiterjesztése.
- A népesség, különösen a fiatalok megtartása, életkörülményeinek javítása, bevonásuk a települési értékek megőrzésébe, gazdagításába.
- A versenyképesség javításának feltétele, a településhez kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott erős helyi közösség építése.
- A 21. századi érték- és tudásalapú gazdaság feltételeinek bővítése, amely az ökológiai és ökonómiai érdekek összeegyeztetésén, harmonizálásán alapul, és cél, hogy ez az összetett szemlélet a mindennapok életformájává váljon.

- A helyi gazdaság erősítése, minőségi környezetben minőségi termelő és szolgáltató szektor kiépítése, elsősorban az mkkv-k helyzetbe hozásával.

- A helyi tudásalapú gazdaság kiépítésében az digitalizáció (elektronizáció), az információ szerzés-feldolgozás létfontosságú, ezért stratégiai cél az oktatás fejlesztése és innovatív, K+F+I tevékenységet végző szervezetek vonzása a Herceghalomra.
- Kiemelkedő, 21. századi, tudásalapú és hozzáadott értéket termelő gazdasági lehetőséget kínál a Bécs-Pozsony-Budapest európai jelentőségű innovációs tengely.
- Zöldgazdaság erősítése, környezetbarát technológiák támogatása.
- Herceghalom vonzerejének fokozása, a frekventált területek rendezése, a településkép továbbfejlesztése, a térségi kulturális és szolgáltató, oktatási szerepkör bővítése, az energia- és erőforrás-hatékonyság, alternatív erőforrások használatának növelése.
- A települési vonzerő fontos alkotóeleme az otthonos lakó-, munka- és rekreációs feltételek fejlesztése, a családias, közösségi funkciók bővítése.
- A települési otthonosság, családias miliő alakítása, melynek szerves része az egészséges életmód, a sport és szabadidő eltöltés minőségi lehetősége.
- Aktív és együttműködő településirányítás, a közösségi részvételt biztosító település-működtetés, egyedi miliő kialakítása.
- A településmenedzsment (irányítás, fejlesztés, működtetés) terén szükséges a stratégiai szemlélet erősítése, a feladatok integrált eszközökkel történő kezelése, a széleskörű helyi és térségi partnerség építése, a döntéshozatali mechanizmusok során a társadalmi részvétel biztosítása.

### VI.1.3. Tematikus célok

- Herceghalom **innovációs kapacitásának** bővítése, az infrastrukturális – benne a digitalizációs – alapfeltételek alakítása, a gazdasági és vállalkozási környezet feltételeinek biztosítása.
- Herceghalom **térségi szerepvállalásának** növelése, a község és a Zsámbéki-medence települései közötti együttműködés kiterjesztése, erősítése.
- Az **épített és természeti környezet megóvása**, a hasznosítható területek funkcionális fejlesztése, a környezettel harmóniában a turisztikai vonzerő növelése, kiaknázása, a megújuló energiahordozók szerepének bővítése.
- Az **oktatási és képzési rendszer** (bölcsődétől a felnőttképzésig) kialakítása, a meglévő intézmények továbbfejlesztése, a munkaerőpiaci igényekhez illeszkedő, gyakorlatorientált szakképző- és duális oktatási rendszer erősítése a helyi, illetve térségi munkaadók bevonásával, határokon túli kapcsolatépítéssel.

- A klímaváltozásra történő felkészülés részeként a **környezettudatos gondolkodásmód** és környezetbarát eszközök, technológiák helyben történő elterjesztése, ismeretek átadása.
- Az **energiahatékonyság** növelése, az alternatív energiaforrások (nap, szél, biomassza, geotermia, hulladék újrahasznosítás) szélesebb körű használata, intelligens energiahálózatok kiépítése.
- Az aktív-, az **öko- és kulturális turizmus** infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.

### VI.1.4. Horizontális célok

- A nyitott és befogadó település megteremtése, az esélyegyenlőség, a társadalmi integráció elősegítése, **közösség**központú fejlődés.
- **Öko**tudatos szemlélet, egészséges, élhető és fenntartható település imázs felépítése, a települési környezet ökocentrikus (át)alakítása.
- A gazdasági környezethez gyorsan alkalmazkodó **helyi-térségi gazdaság** kialakítása, a foglalkoztatás növelése, innovatív vállalkozói környezet kialakítsa.
- **Tudás**-, értékalapú és értékőrző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtése.

Hangsúlyozzuk, hogy a helyi gazdaság fejlesztése a célok elérésének elengedhetetlen tartozéka, de egyértelműen a célok (életminőség, ökológiai és ökonómiai fenntarthatóság, közösségi élet) elérésének eszközeként, nem pedig önmagáért való célként értelmezendő.

A tőkevonzás, a helyi gazdaság fejlesztése ahhoz szükséges, hogy megtartható legyen a népesség kiegyensúlyozott szerkezete, fenntarthatósága, a helyi foglalkoztatás bővítése, a jövedelmi szint és az önkormányzati bevételek növelése, amelyből tovább fejleszthetőek a helyi humán infrastruktúrák, és amelyen keresztül tovább javítható a lakosság képzettségi színvonala, szociális helyzete.

## VI.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

### VI.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

A községnek hosszú távon mindezek mellett, következetesen az ökológiai szempontokat előtérbe helyező településfejlesztési gyakorlatra van szüksége, amelynek eredményeként minőségi, a táji-, természeti környezettel harmóniában lévő települési környezetet alakít ki, és amely egyszerre képes biztosítani a tudásalapú vállalkozási környezetet, a magas szintű szolgáltatási- és infrastrukturális feltételeket, a helyi társadalom életminőségének emelését, az épített- és a természeti-táji környezet védelmét, valamint a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.

Az **ökológiai** központú szemlélet generálja az **ökonómiai** és társadalmi „hasznot" Herceghalom számára, amelyek együttesen kiváló közösségi miliőt képeznek a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok megtartásának elősegítése érdekében.

A következő 15-20 évben, ezen feltételek teljesülése esetén megvalósulhat, hogy Herceghalom ***a* helyi erőforrásokra építve, a környező településekkel együtt élően, egyedi arculattal rendelkező versenyképes, családbarát és fenntartható városias településsé, *modellértékű őko-digi-cityvé* váljon**.

A településfejlesztési koncepció célrendszere a megfogalmazott feltételek teljesülése érdekében került kialakításra, amely a természettel harmonikus, a közösségfejlesztés és az ökológia köré épülő helyi gazdaságfejlesztés (ökonómia) között teremt összhangot.

Herceghalom a jövőképével és a településfejlesztési koncepció célrendszerével kifejezi, hogy integráltan kezeli a meghatározó gazdasági, társadalmi, természeti és épített környezeti, a műszaki és humán infrastrukturális területek fejlesztését és működtetését.

Megfontolandó ***térinformatikai alapú érték- és ingatlankataszter*** létrehozása a Herceghalom községben található különböző értékek és az ingatlanok (lakó, üdülő, üzleti, kereskedelmi, gazdasági, külterületi, stb.) használati és piaci értékének megállapítása, és ezen értékadatok rendszerbe foglalása, illetőleg az információk naprakész gyűjtése, nyilvántartása céljából.

A kataszter folyamatos karbantartása, újabb és újabb adatokkal feltöltése, az agglomerációs és a Zsámbéki-medence településeinek ingatlanjairól, országos tendenciákról gyűjtött ismeretek kiegészítésével piaci előnyök megszerzésével kecsegtet mind gazdasági és azon belül az ingatlangazdálkodás területén.

### VI.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

A település életében, illetőleg közép- és hosszú távú céljai között nem szerepel olyan egyéb szempontú, beavatkozást igénylő feladat, amely elkülönült településrészek és akcióterületek kijelölését tenné szükségessé.

Az elmúlt évek során változott a településfejlesztés tervezésének szemlélete. Új elemekkel bővült/bővül: a településképi arculathoz kapcsolódó dokumentumokkal, és nagy hangsúlyt kapnak az értékvédelmi és fenntarthatósági szempontok.

A településfejlesztés léptékében Herceghalom községet komplex egységként fogjuk fel és kezeljük. Településtörténetileg sem alakultak ki különleges jellemzőjű, nagyobb településrészek. Ezzel együtt az értékvédelem és a településképi arculat szempontjából lehatárolásra került néhány karakteres település egység (ld. III.3.1. alfejezet, 16. old.), amelyek azonban nem indokolják elkülönült településrészek és akcióterületek kijelölését.

A jövőkép, az átfogó cél és az ezek alapján megfogalmazott stratégiai, tematikus és horizontális célok rendszerét tömörítve összefoglaltuk a következő oldalon található mátrixban.


HERCEGHALOM – AZ AKTÍV, INNOVATÍV, EGÉSZSÉGES KÖZÖSSÉG ÉS
Az ökológiai és ökonómiai egyensúlyon, az innovációs és telekommunikációs lehetőségek kihasználásán, közösségi részvételen alapuló érték- és tudásalapú fejlesztési modell megvalósítása.
„ÖKO-DIGI-CITY”
HORIZONTÁL
STRATÉGIAI
A lélekszámában gyarapodó, tradíciót építő, egészséges, képzett, erős helyi közösség kialakítása
A gazdaság diverzifikálása, a digitalizáció, mkkv-k, térségi szerep bővítése „kapuszerep”, öko-gazdaság, turisztika
A vonzerő fokozása, frekventált területek rendezése, a településkép javítása, az erőforrás hatékonyság növelése
Aktív településirányítás, közösségi részvételt biztosító működés, egyedi
TEMATIKUS
A lokálpatriotizmus, a civil szféra erősítése, közösségfejlesztési
Innovatív, digitális alapú üzleti és lakossági szolgáltatások bővítése
Otthonos lakó-, munka és rekreációs feltételek, családias, közösségi
A fiatalok megtartása, bevonásuk a települési értékek megőrzésébe,
Közösség
Egészségtudatosság, egészséges, sportos életmód
Zöldgazdaság erősítése, környezetbarát
Az aktív, öko, kulturális, gazdasági, turisztikai vonzerő és az
A társadalmi, gazdasági együttműködéseket koordináló intézményi
Ökológia
Hozzáadott értéket termelő és szolgáltatást nyújtó mikro- kis- és közepes
Bécs-Pozsony-Budapest európai jelentőségű
Energiahatékonyság növelése, alternatív erő-források használatának
Stratégiai szemléletű, integrált helyi fejlesztés-politika megvalósítása
Helyi gazdaság
Oktatási-képzési lehetőségek bővítése
Tudásalapú, kreatív, K+F+I vállalkozások letelepe-désének ösztönzése
Ökológiai és ökonómiai tudás harmonizálása, gazdasági attitűddé,
Zsámbéki-medencei és a települések közötti
Tudás

# VII. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

A településfejlesztési tervezés első fázisában, 2017. évben elkészült a „Megalapozó Vizsgálatok” c. dokumentum.

A megalapozó vizsgálat a 314/2012. (XI. 8.). Korm. rendelet által előírt tartalmi követelményeknek alapján – a Központi Statisztikai Hivataltól, illetőleg uniós, országos, megyei és agglomerációs, valamint önkormányzati dokumentumokból származó – statisztikai adatok, információk, térképek, ábrák, grafikonok feldolgozásával készült. Ebből adódóan, valamennyi a rendelet által előírt és ajánlott társadalmi, gazdasági és táji-természeti, környezeti, infrastrukturális adatot tartalmaz, amely a településrendezési eszközök elkészítéséhez szükséges, illetőleg a meglévő adatbázis adatfrissítésével menet közben naprakésszé tehető.

## VII.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

A Megalapozó Vizsgálatok adataiból levont következtetéseket feldolgoztuk és értékeltük a Helyzetelemzés és Helyzetértékelés c. fejezetekben, amelyek hasznosítása nemcsak a koncepcióalkotás során került felhasználásra, hanem értelemszerűen a további munkarészekben (szerkezeti terv, szabályozás) is meg fog történni.

Jelen munka nem áll meg a Településfejlesztési Koncepció kidolgozásánál. A településrendezési eszközök munkarészeiben az alábbi kérdésekre szükségesek a válaszok:

- A település megközelíthetőségében mi a konkrét teendő?
- A település közlekedési hálózata igényel-e változtatást?
- A terület-felhasználási rendszer mind térbeli elhelyezkedését, mind aránybeli adatait tekintve tükrözi-e a település (lakosság, vállalkozások, közintézmények, civil szervezetek igényeit?
- A közterületi rendszer megfelel-e, pl. funkció-rendszer, keresztmetszet, felszereltség, zöldfelület mennyisége és minősége, az elvárásoknak?
- A hatályos tervben szereplő magasabb szintű jogszabályok által meghatározott elemek valós állapotokat tükröznek-e?
- Van-e ütközés a térségi tervekben lefektetett elvárások és a településrendezési eszközök tartalma között?
- Átlátható-e a lakosság, vállalkozások, más érintett számára a tulajdonát érintő előírás rendszer?
- Az érvényes és a tervezett szabályozás megvalósíthatóvá teszi-e a tervezett fejlesztéseket?

## VII.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

Herceghalom Község Településrendezési Terve (Településfejlesztési Koncepciója, Településszerkezeti terve és leírása, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve) 2004-ben került jóváhagyásra, amelyek időközben több részterületre vonatkozóan módosultak. A Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a 2010-ben egységes szerkezetbe foglalva készült el az alábbiak szerint:

- Herceghalom Község Településfejlesztési Koncepciója – 39/2004. (VI.01.) sz. határozat,
- Herceghalom Község Településszerkezeti terve és leírása – 98/2004.(XII.21.) Kt.sz. határozat,
- Herceghalom Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata – 15/2010.(XI.25.) sz. rendelet.

A 2004-ben jóváhagyott hatályos rendezési terv javaslatait követve valósultak meg a lakóterületi fejlesztések, a szállodaépítés, a településközpont fejlesztése.

Új Településszerkezeti és Szabályozási terv, ill. Helyi Építési Szabályzat készítése szükséges a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló" 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalmi és jelkulcsi előírásai, valamint az „országos településrendezési és építési követelményekről szóló" 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően.

A műszaki típusú településfejlesztés-rendezés és a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra vonatkozó javaslatokat a III.2. Problématérkép / értéktérkép c. alfejezet (13-14. old.) tartalmazza.

## VII.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Az Országos Területrendezési Terv – 3/6. számú melléklet szerint Herceghalom világörökségi és világörökségi várományos területtel nem érintett, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben Herceghalom község nem szerepel.
Herceghalom közigazgatási területén, országos szinten védett épített értékek nem találhatók. A Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály adatszolgáltatása szerint Herceghalom területén műemlék, műemlékvédelmi jelentőségű történeti kert, temető és nemzeti temetkezési emlékhely nem található.

Herceghalom község területén azonban találhatók olyan épített értékek, elsősorban ipari, műszaki, ill. gazdasági jellegű építmények, amelyek védelme javasolt.
A hely védelmet Herceghalom Község Településképének védelméről szóló 1/2018. (II.28.) Önkormányzati rendelete rendeli el. A 2. melléklet az alábbi helyi egyedi védelem alatt álló épületeket, építményeket, védett művi értékeket sorolja védelem alá:

- egykori magtárépület – Gesztenyés út tengelyében a Zsámbéki út találkozásánál (016/1 hrsz)
- víztorony – Zsámbéki út – Gesztenyés út találkozásánál (242 hrsz)

*Magtár:*

Az egykori magtár felújított épülete - Gesztenyés út tengelyében a Zsámbéki út találkozásánál (016/1 hrsz) található.
Szimmetrikus, kétszintes tömegét a markáns ablakok és a nyeregtető teszik impozánssá. A szimmetriát a homlokzaton a középrizalit hangsúlyozza és jelöli ki. Az épület helyi egyedi védelem alatt áll.



*Víztorony*

A településkép egyik meghatározó eleme, az 1952-ben épült, 25 m magas víztorony a Zsámbéki és Gesztenyés út találkozásánál helyezkedik el.
Letisztult, nem hivalkodó, egyszerű tömege és formája jelzőpontként magasodik a településközpont bejáratánál. A nyers tégla anyaghasználattal tökéletesen illeszkedik a környezetébe. Az építmény helyi egyedi védelem alatt áll.





Helyi egyedi védelem alatt álló természeti értékek:

*Intézménykertek, közparkok*

- Millenniumi park – Gesztenyés út, Polgármesteri Hivatallal szemben
- közpark - Gesztenyés út Akácos út találkozásánál (228/4 hrsz)
- erdő díszkert – 228/3 hrsz
- park – 03/7 hrsz
- park – 02 hrsz erdő,
- kiserdő 228/6 hrsz

*Fasorok*

- vadgesztenyesor - Gesztenyés út mentén
- vadgesztenyesor – Zsámbéki út, Rózsai út mentén

*Egyedi fák*

- hársfa – Sándor udvar 32. sz. előtt
- szürke nyárfa – Millenniumi emlékparkban
- szürke nyárfa – Kozáromi u. 1-6. sz. ház udvarán
- kőrisfa – Zsámbéki út mellett 016 hrsz ingatlanon

A település egyedi arculatát meghatározó fásított utcákat továbbra is védeni kell, ill. a kevésbé zöld közterületek minőségi növényzettel fejlesztése szükséges.

A táji-természeti és épített értékek védelmének szükségességéből, valamint a fenntarthatóság elvéből következik, hogy az építészeti és környezeti értékek, a települési és a tájra jellemző kultúra szemléletformáló szerepe tudatosításának, ezzel a lokálpatriotizmus erősítése céljából, az örökségi értékeknek és ismereteknek meg kell jelenniük a helyi oktatásban, közművelődésben és a közéletben.

# VIII. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

## VIII.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A jelen fejezet a koncepció megvalósítását szolgáló eszközöket és az intézményrendszert érintő elemeket foglalja össze, amelyek a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek megvalósítását szolgálják.

Az önkormányzat településfejlesztési céljainak megvalósítást szolgáló eszközei:

1. településrendezési eszközök,
2. településmarketing célú tevékenységek, kommunikáció,
3. helyi gazdaság-, ill. turizmusfejlesztési stratégia elkészítése,
4. ingatlangazdálkodás, pl. forgalomképes ingatlanok vásárlása bevételszerzés céljából, forgalomképtelen ingatlanok rendezése a kapcsolódó forgalomképes ingatlanok használati és piaci értékállósága, ill. értéknövekedése céljából,
5. intézményesített partnerség, a tervezés és végrehajtás során konzultációs fórumok, vagy kontroll testületek, pl. Helyi Támogató Csoport létrehozása,
6. településfejlesztési és üzemeltetési menedzsment-jellegű intézmény kialakítása.

Az önkormányzatnak a fejlesztési célok érvényesítése számára a törvényi kötelezettségként megjelenő településrendezési tevékenység tekinthető a leginkább alapvetőnek. Ezek alapja a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat HÉSZ), amely Herceghalom teljes területét lefedő szabályozásként szolgál. A szabályzat csak mérsékelten fogalmaz meg stratégiai célok szempontjából megfelelő, az általános keretekből nem következő irányokat. A stratégiai szempontból releváns tartalmakra példa a településközpont és a többi frekventált területek rendezése, Herceghalom otthonossá, még otthonosabbá tétele, a digitális rendszerbe történő mind szervesebb integrálódás.

A HÉSZ átfogó megújítása már az új országos jogszabályok alapján fog készülni. Az új építési szabályzat megalkotása magában fogja foglalni a TFK-ban megfogalmazott célokat és a TAK előírásait, javaslatait.

Herceghalom hosszú távú, az elfogadott koncepció mentén történő következetes megújításának sikere nagyban függ a koordinációt, a megvalósítást ellátó szervezeti struktúra működésétől. A mindenkori településmenedzsment számára a célok megvalósulásának szükséges feltétele annak a szemléletmódnak az előtérbe kerülése, amely a helyi gazdaságfejlesztést az integrált településmegújítás szerves részének tekinti.

A fenti eszközök alkalmazásával a megvalósítás csak a szervezetek és ágazatok közötti hatékony koordináción keresztül valósítható meg. Ennek végrehajtására több működőképes szervezeti (menedzsment) modell létezik.

Tekintettel arra, hogy jelen koncepció hosszú időtávra tervez, a szervezeti modell kialakítására több lehetséges változatot javasolunk, amely akár több lépcsőben végrehajtható a kibontakozó tevékenységekhez igazodva, biztosítva a flexibilitást, a változásokhoz való alkalmazkodóképességet, pl. konjunkturális ingadozások, a támogatási források változása esetén, új önkormányzati feladatok, civil kezdeményezések felmerülésekor.

**Szervezeti modell változatok**

Az alábbiakban a szervezeti modell három változata kerül bemutatásra, az egyes típusok előnyeivel, hátrányaival. A három változat alkalmazása egymásra építkező folyamatként is működtethető az igények, a lehetőségek és a projektek összetettsége függvényében.

**1. változat.** A kiindulási alapmodell szerint a jelenleg működő intézményrendszer semmiben nem változik. Nem épül be új szervezet (menedzsment), és átalakítás sem történik a meglévő szervezeten belül. A folyamatot Herceghalom Önkormányzata és a Polgármesteri Hivatal koordinálja. Az operatív megvalósításban részt vesznek az Önkormányzat vezetői, választott testületei, bizottságai, tisztségviselői (településfejlesztési referens, főépítész). A helyi fejlesztések végrehajtására nincsenek kijelölt szervezeti egységek.

A kezdő modell lassabb folyamatot feltételez, amely külső, pályázati forrásokra és szakértői munkára épít, illetve az állam és más tulajdonosok (intézmények) önálló tevékenységével számol. A modellben a koordináció eseti, feladatfüggő.

**2. változat.** Ebben a szervezeti modellben a meglévő intézményrendszer alapvetően nem változik, új szereplő csak részben jelenik meg a megvalósítás során, viszont az egyes szervezeteken belüli feladatok átcsoportosításra, profilbővülésre kerülnek. A folyamatot az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal koordinálja. Az irányítást, koordinációt és részben az operatív feladatok megvalósítását erre a célra kijelölt hivatali szervezeti egység (menedzsment) végzi. A Polgármesteri Hivatalon belül a forrásszerzés (nem csak pályázati), és a projekt koordináció feladatai egy irodában koncentrálódnak, amely a Polgármesterhez/Jegyzőhöz rendelt szervezeti egységként kerül kialakításra. A modellben az önkormányzat kezdeményező szerepet tölt be, proaktív, a helyi és a térségi szereplők együttműködésére épít. A modellben a helyi koordináció rendszeres.

**„Intézői" vagy „Községgazda" munkakör:** Külön kitérünk Herceghalom gazdasági és közösségi élete szervezésének témájára. A község hosszú távú fejlesztése folyamatos, aktív közéleti részvételt igényel. A közösségépítés szempontjából lényeges, hogy minden ötlet, szándék fontos lehet, ezért egyet sem szabad veszni hagyni. Ezért, kiemelt jelentősége lenne „intézői" vagy „községgazda" státusz létrehozásának. Az intéző/községgazda terepmunkát végez, segíti, tehermentesíti a településvezetők tevékenységét, projektmenedzseri funkciót tölt be.

Az intéző/községgazda bérét, működési költségeit az önkormányzatnak, illetve ha ez meghaladja a kereteket, akkor pályázati források segítségével kellene finanszírozni. Státusza lehet mind szerződéses, mind állandó. Ha eredményesen működik, akkor sikerdíjas „vállalkozás" is lehet. A küldetése, hogy feltárja a hasznosítható ötleteket, szervezze a megvalósítást és igazgassa, „gondozza" a szereplőket a mindennapokban. Az intéző/községgazda koordinálná a szomszédsági együttműködéseket, folyamatosan keresné a hazai és uniós fejlesztési forrásokat, figyelné a befektetői szándékokat, kezelné az adatbázist, térinformatikai rendszert.

**Feladatai, tevékenységi köre:**

- pályázati források figyelése, pályázati dokumentáció elkészítése/elkészíttetése,
- helyi „virilista klub" és események, rendszeres fórumok szervezése, kapcsolattartás szakmai és üzleti körökkel, vállalkozókkal, a potenciális befektetők, fejlesztők megkeresése,
- a helyi vállalkozásalapítás körülményeinek tisztázása, az aktív és potenciális szereplők felkeresése, a piaci trendek figyelemmel kísérése
- szakképzettség, speciális tudások (kreativitás, innovációs készség, stb.) felmérése, javaslattétel közösségek, alkotócsoportok szervezésére,
- koordináció a települési közösségek, érdekeltek között és a szomszéd településekkel.
- a be nem épített, ill. az értékesítendő ingatlanok nyilvántartása, önkormányzati ingatlanvásárlás, értékesítés esetén a hasznosíthatóság felmérése, bonyolítása, a piacképessé tétel költségeinek a becslése.

A modellben a helyi koordináció rendszeres, erős.

**3. változat.** A projektmenedzsment szervezetfejlesztésének magasabb szintje az integrált település- és gazdaságfejlesztési célú modell, amely az előzőek pozitív tapasztalatai után jön létre. Ebben a modellben az együttműködés kiteljesedik, a megvalósítás sokszereplőssé válik. A lehetőségek és a feladatok bővülése, bonyolultsága miatt az önkormányzat **településfejlesztő társaságot** hoz létre. A fejlesztő társaság az előző – intézői/községgazdai – modell feladatait látja el professzionális szinten.

A modell a közszféra „progresszív" településfejlesztő politikáját feltételezi, ami a folyamat elején többletköltséggel jár az önkormányzat szempontjából. Azonban, minden szervezeti átalakítás legfőbb célja, hogy (többlet)jövedelem-termelő gazdasági tevékenységek és szolgáltatások induljanak el, multiplikátor hatás kiváltásának céljával. Így a tervezett kiadások, ha nem is feltétlenül a projektek szintjén, de települési szinten közép- és hosszú távon megtérülnek, magasabb legyen a helyi adóbevételeket eredményeznek, községi és közösségi szinten értéknövelő hatást fejtenek ki.

## VIII.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A koncepció előrehaladásáról, annak sikerességéről a monitoring-rendszer szolgáltat információt az önkormányzat számára azon szervezeti egységen keresztül, amely betölti az előzőekben vázolt valamelyik településfejlesztési „menedzsment" szerepkört. A menedzsment ezen információk alapján tud döntést, döntés előkészítési javaslatot hozni a szükséges korrekciókról, kiegészítő feladatokról, és tudja azokat adott esetben a politikai döntéshozók elé terjeszteni.

A monitoring nemcsak a településfejlesztés mutatóit (indikátorait) veszi figyelembe, hanem a társadalmi, gazdasági, jogszabályi környezet változásait, az önkormányzati és a külső partnerszervezetek, a gazdasági és kulturális élet szereplőinek tevékenységét. Ez utóbbiak a menedzsment belátása, információi alapján történik.

Alapértelmezés szerint a monitoring tevékenység minden projektnél az adott indikátorok előre lefektetett, az időbeli forduló lejártakor aktuális, amit két további feltétel is kiegészíthet:

a) a teljes zajló projektállomány évenkénti átfogó monitoringja;

b) a fentiek szerint valamilyen külső forrásból érkező információ is szükségessé teheti az előrehaladás rendkívüli áttekintését, a folyamatok ellenőrzését. Ezen ellenőrzéseket településvezetés és a menedzsment szervezet közösen végzi, majd a szükséges döntéseket – az utóbbi javaslatainak figyelembe vételével – az előbbi hozza meg.

A településfejlesztési koncepció monitoring feladatainak elvégzésére a javaslat szerint kétévente kerül sor. Mivel a TFK keretében konkrét beavatkozások részletes kidolgozására, ezáltal konkrét indikátorok beazonosítására nem kerül sor, ezért az a stratégiai folyamat vagy a település egészére kiható nagyobb projekt keretében történik meg. A monitoring során kerülnek megállapításra a futó fejlesztések „kimeneti" (output) és „eredmény" jellegű indikátorértékei, majd ezek alapján értékelésre kerül a célokhoz illeszkedés miként je és a célok irányába történő előrelépés mértéke.

Ahhoz, hogy a településfejlesztési koncepció megvalósulása figyelemmel kísérhető legyen, a célrendszerhez számszerűsített mutatók (indikátorok) hozzárendelése szükséges. A fejlesztés eredményességét mérő output-, eredmény- és hatásindikátorok meghatározását célszerű a folyamatban lévő pályázatokban vállalt kötelezettségekkel összhangban, szükség szerint aktualizálva, külön képviselő-testületi jóváhagyással kezelni.

A számszerűsített mutatók értékének mérése az előző fejezetben részletezett szervezeti egység (menedzsment) feladata.

A helyzetjelentés alkalmával a következő forrásokból származó további információk felhasználása is ajánlott:

- az önkormányzat és szervezetei adatbázisai, adatszolgáltatása;
- Központi Statisztikai Hivatal rendszeresen közölt adatai;
- partnerségi fórumok véleménye, visszajelzései;
- elkészült ágazati stratégiák vagy nagyobb léptékű területi tervek hatása;
- szabályozási és gazdálkodási környezet változása.

Szükség esetén az önkormányzat – képviselő-testület – korrigálhatja a koncepciót az elért eredmények és a külső környezet esetleges változásainak megfelelően.

Összegzés. A monitoring rendszer teljes körű áttekintését kétévente célszerű megtenni, ami a szükséges korrekciók végrehajtására szolgál. A módosításokat, beleértve a korrekciót kiváltó okokat, megfontolásokat rögzíteni kell és nyilvánossá kell tenni.

Javasolt a módosításokat partnerségi fórumok keretében megtárgyalni, majd ezt követően az Önkormányzat döntési rendszerében (bizottság, ill. képviselő-testület) elfogadni.

***ELŐTERJESZTÉS***
***Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének***
***2018. július 10-i rendkívüli, nyilvános ülésére***

***Tárgy: Javaslat bérleti díj módosítására***

***Előterjesztő***: Erdősi László polgármester
***Előkészítő***: dr. Kovács Judit jegyző
***Melléklet***: Hatályos bérleti szerződés + KSH tájékoztatása
***Meghívott***: -

A döntés meghozatala **egyszerű többséget** igényel.

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Az Önkormányzat 2013. augusztus 1. napjától bérleti szerződést kötött a Zamur Kereskedelmi, Szolgáltató Kft-vel az Önkormányzat tulajdonát képező 2053 Herceghalom, Thallóczy u.22-24.sz. alatti ingatlan bérbeadására.

A szerződésben a bérleti díj bruttó 176.000,- Ft-ban került megállapításra azzal, hogy a bérleti díj mértéke évente 1 alkalommal, maximum az infláció mértékével emelkedhet tárgyév augusztus 1. napjától kezdődően. Az elmúlt években az infláció elhanyagolható mértékű volt, ezért a bérleti díj korrekciójára nem került sor, ugyanakkor időszakonként célszerűnek tűnik a bérleti díjak mértékének felülvizsgálata.

A Központi Statisztikai Hivatal tájékoztatása szerint 2013. augusztus 1. napjától 2018 májusáig 105,4 % volt. Ennek alapján a bérleti díj mértékét 2018. augusztus 1. napjától legfeljebb 185.504,-Ft-ban lehet megállapítani.

Kérem a képviselőket, hogy vitassák meg az előterjesztést és döntsenek arról, hogy emelni kívánják-e a 2053 Herceghalom, Thallóczy u.22-24.sz. alatti ingatlan bérleti díjának mértékét.

**Határozati javaslat:**
***Herceghalom Önkormányzata Képviselő-testületének***
***…/2018.( VII.10.) számú határozata:***
Herceghalom Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy
az Önkormányzat tulajdonát képező 2053 Herceghalom, Thallóczy u.22-24.sz. alatti ingatlan vonatkozásában a ***Zamur Kereskedelmi, Szolgáltató Kft***.-vel (Székhely: 1121 Budapest, Bazin u.20.sz.) létrejött, 2013. augusztus 1. napjától hatályos bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj mértékét
a Központi Statisztikai Hivatal fogyasztói árindexének mértékével
módosítja.
A Képviselő-testület a bérleti díj mértékét 2018. augusztus 1. napjától 185.500,-Ft-ban állapítja meg.
Felelős: Erdősi László polgármester.
Határidő: 2018. július 31.

Herceghalom, 2018. július 03.

Erdősi László sk.
polgármester

# *BÉRLETI SZERZŐDÉS*

Amely létrejött egyrészről ***Herceghalom Község Önkormányzata*** **(**Képviseli: Erdősi László polgármester; 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.sz) mint **bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó), másrészről a ***Zamur Kereskedelmi, Szolgáltató Kft***. (Képviseli: Moharos Andrea; Székhely: 1121 Budapest, Bazin u.20.sz.;Cégjegyzékszám: Cg.0109677849; Adószám: 11811000-2-43) mint **bérlő** (továbbiakban: Bérlő) között az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a Herceghalom, Thallóczy u.22-26.sz. alatti ingatlant.

2. Felek az 1. pontban megjelölt helyiség bérleti díját bruttó 176.000,- Ft-ban, azaz bruttó Egyszáz-hetvenhatezer forintban állapítják meg, amelyet Bérlő a Bérbeadó számlája alapján a tárgyhót megelőző hónap 20. napjáig köteles a Bérbeadó OTP Nyrt-nél vezetett 11742001-15441630 számú bankszámlájára átutalni. Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§(1) bek. l.) pontja szerint jelen bérbeadás tárgyi adómentes.

A bérleti díj nem tartalmazza a bérlemény közüzemi díjait, amelyet Bérlő köteles viselni. Bérlő köteles a közüzemi fogyasztásmérőket a legrövidebb időn belül saját nevére átíratni, illetve annak megtörténtéig – e szerződés hatálybalépésétől kezdődően – a közüzemi költségeket viselni. Bérlő köteles a közüzemi fogyasztását a szolgáltató felé havonta jelenteni és a kiállított számlát rendezni.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj mértéke évente 1 alkalommal, maximum az infláció mértékével emelkedhet tárgyév augusztus 1. napjától kezdődően.

Bérlő tűrni köteles, hogy az ingatlant indokolt mértékben a Bérbeadó a gyalogos és gépjármű átmenő forgalom számára megnyissa, és ezért a Bérlőt bérleti díjcsökkentés nem illeti meg.

Amennyiben Bérlő a bérleti díjat késedelmesen fizeti meg, úgy köteles Bérbeadó részére a késedelmes összeg után a késedelembe esés napjától a kifizetés napjáig a Ptk. szerinti kamatot is megfizetni.

Amennyiben Bérlő a bérleti díjat felszólítás ellenére nem fizeti meg, úgy a szerződés rendkívüli felmondását vonja maga után, amely együtt jár a 3 havi kaució elvesztésével, melynek esedékessége: 2013. augusztus 01.

3. A bérlemény bármilyen átalakításához a Bérbeadó hozzájárulása szükséges.

4. Bérbeadó kötelezettsége a bérlemény állagának, szerkezeti elemeinek, közművezetékeinek szükség szerinti felújítása és karbantartása. A Bérbeadó tulajdonát képező tartós fogyasztási eszközök (villanyboyler, elektromos fűtőtestek, stb.) esetleges pótlása a Bérbeadó kötelezettsége.

5. Bérlő kötelezettsége a falon kívüli épületgépészeti és elektromos szerelvények és berendezések (ideértve a meleg víz előállító berendezést, egyedi fűtőkészüléket, melegítő és főző készüléket) karbantartása, a festés és mázolás szükség szerinti elvégzése és a használat soron a szerkezeti elemekben okozott kár helyreállítása.

6. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlant Bérbeadó, az ingatlanban levő ingóságokat a Bérlő biztosítja.

7. Bérlő a bérleményt csak Bérbeadó hozzájárulásával adhatja másnak albérletbe, vagy használatba.

8. Jelen szerződés 2013. augusztus 1-én lép hatályba és határozatlan ideig tart. Felek megállapodnak abban, hogy őket kölcsönösen 3 hónap rendes felmondás illeti meg.

9. Bérlő a bérleményt csak rendeltetésszerűen használhatja. Bérlő a bérleményt megtekintett és rendeltetésszerű állapotban veszi át, és a bérleti szerződés megszűnésével tisztán, kifestve adja vissza Bérbeadónak.

10. Bérlő jogutódlás mellett történő megszűnése, vagy átalakulása, illetve a bérlet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogában beállott változás nem érinti a bérleti szerződés érvényességét, illetve hatályosságát, az a Bérlő jogutódjára, illetve az ingatlan mindenkori tulajdonosára nézve hatályban marad, Felek ennek érvényesítésére kötelezettséget vállalnak.

11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az 1993. évi LXXVIII. számú, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

12. jelen bérleti szerződés módosítása, az azzal kapcsolatos bármilyen értesítés, közlés és egyéb nyilatkozat megtétele kizárólag írásban érvényes.

13. Felek törekednek a jelen bérleti szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat, nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezni. Szerződő Felek a jelen jogviszonyból fakadó mindennemű jogvitájuk elbírálására alávetik magukat a pertárgy értékétől függően Budaörsi Járásbíróság, illetőleg a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességének.

14. Ezután a Felek jelen bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Herceghalmon, 2013. július „ ”

…..... …....

***Erődősi László polgármester*** ***Moharos Andrea ügyvezető***

***Herceghalom Község Önkormányzata*** ***Zamur Kereskedelmi, Szolgáltató Kft.***