

ECSER

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A FELÜLVIZSGÁLAT INDOKOLTSÁGA

Az elmúlt évek folyamatainak értékelése alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat Képviselőtestülete által 2000-ben jóváhagyott településfejlesztési koncepció – az *akkor feltárt körülmények között* – alapvetően helyesen és időtállóan fogalmazta meg Ecsér fejlesztésének fő irányait. A koncepció mentén kialakított településpolitika és az arra alapozó településrendezési tervek is jól szolgálták a település fejlődését, választ adtak a településszerkezet és a területfelhasználás alakításának kérdéseire.

Ugyanakkor az elmúlt években több olyan tényező változott, amely szükségessé teszi a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát, a korábban elfogadott fejlesztési irányok kiegészítését, illetve a prioritások részleges megváltoztatását.

A felülvizsgálat aktualitását az adja, hogy - a *Budapesti agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvényben biztosított lehetőségek kihasználására* - megkezdődött a község településszerkezeti tervének felülvizsgálata és módosítása.

A felülvizsgálatot szükségessé tevő tényezők:

- Az Európai Unióhoz való csatlakozást követően országos és regionális szinten is átértékelésre került a területfejlesztés célrendszere, megújult a területfejlesztési tervezés, megkezdődtek az európai fejlesztési források felhasználását lehetővé tevő tervezések úgy országos, mint regionális és kistérségi szinten. Elfogadásra került az új Országos Területfejlesztési Koncepció, amely a korábbi területfejlesztési dokumentumokkal ellentétben kiemelt szerepet szán a Budapesti agglomeráció fejlesztésének. Elkészült a 2007 – 2013 közötti időszak fejlesztési prioritásait meghatározó NRSK, amely az Európai Unióval kötendő fejlesztési megállapodás alapja. Elkészült és elfogadásra került a Közép-Magyarországi Régió fejlesztési stratégiája, *(az újjáalakult agglomerációs Fejlesztési Tanáccsal együttműködve)* folyamatban a régió és az agglomeráció operatív programjainak kidolgozása. A tervező munka során kirajzolódnak azok a nagyprojektek, amelyek megvalósításának esélye van az EU források felhasználásával.

A települések következő időszakra szóló településfejlesztési prioritásai meghatározásánál is indokolt számba venni mindazokat az országos, regionális és kistérségi célokat, amelyek befolyásolhatják a helyi és térségi fejlesztések támogatott irányait. Tekintettel arra, hogy a fejlesztések nemzeti önrészenek biztosítása előreláthatóan a következő fejlesztési időszakban felemésztí a nemzeti források többségét, nagy figyelmet kell fordítani a támogatott fejlesztési irányokhoz való csatlakozásnak

(Ecsér vonatkozásában az Országos Területfejlesztési Koncepció budapesti agglomerációra vonatkozó fejlesztési prioritásai, valamint a Közép-Magyarországi Régió stratégiai programja együttesen képezik azokat a fejlesztési dokumentumokat, amelyek a község településfejlesztési koncepciója felülvizsgálatánál feltétlenül figyelembevételre érdemesek).

- Az elmúlt években a gyorsforgalmi úthálózat fejlesztésében bekövetkezett gyors változások időben – *már rövid távra* – beláthatóvá teszik az MO autópálya Ecsert is érintő következő szakaszának, valamint az autópályához kapcsolódó főúthálózatfejlesztések megvalósítását. Ez a tény – *a korábbi, évtizedekig tartó bizonytalansággal szemben* – teljesen új helyzetet teremt az autópályához kapcsolódó területek fejlesztésében.
- A légi közlekedés és szállítás szerepének és jelentőségének növekedése a globalizálódó világban jelentős mértékben felértékeli a nemzetközi repülőtereket illetve a repülőterek fejlesztésére, a repülési funkcióhoz kapcsolódó funkciók letelepítésére alkalmas területeket. Vonatkozik ez Budapestre, illetve a Ferihegyi repülőtér tágabb környezetére is.
 - A világgazdaság fejlődésével növekszik a térségek elérhetőségének jelentősége, a gazdaság fejlesztéséhez kapcsolódóan növekszik az üzleti célú utazások és az áruszállítás jelentősége, nő a repüléshez kapcsolódó logisztikai szolgáltatások köre és volumene.
 - A „fapados légitársaságok” térnyerésével a világban egyre szélesebb társadalmi rétegek számára válnak elérhetővé más országok és várostérségek turisztikai, szabadidőgazdasági szolgáltatásai, ami dinamikusan növeli az utazási igényeket
 - A Ferihegyi repülőtér működtetésének privatizálása új lendületet adhat rövid távon a repülőtér, közép és hosszabb távon pedig a repülőtér nagyobb térsége számára.

Az Ecsér közigazgatási területén fekvő – *a repülőtérhez, illetve a gyorsforgalmi úthálózathoz egyaránt jól kapcsolódó* – potenciális fejlesztési területei kiemelkedő jelentőségűek a repülőtéri térség egészének fejlesztése során. Ezt a tényt a hatályos településfejlesztési koncepció nem azzal a súllyal kezelte, mint amekkora szerepe lehet ezen területek fejlesztésének és értékének megfelelő hasznosításának a település egésze fejlődésében.

- Fentiekkel összefüggésben úgy az országos, mint a regionális területfejlesztési dokumentumok a Ferihegyi repülőtér térségét országos és regionális jelentőségű fejlesztési célterületnek tekintik. A nemzetközi repülőtér térsége kitüntetett pont a Közép-Magyarországi Régióban, illetve a budapesti agglomerációban. Ezt tényt az érintett települések helyi fejlesztési dokumentumainak is célszerű figyelembe venni.
- Az Országgyűlés 2005 júniusában elfogadta a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló (2005: LXIV: számú) törvényt, amely (többek között) Ecsér község Képviselőtestületének kezdeményezésére, az önkormányzat támogatásával a Budapest közigazgatási határ, a Ferihegyi repülőtér, Ecsér belterülete (*érvényes településszerkezeti terve által beépítésre szánt területe*) és a Budapest – Újszász vasútvonal által határolt térség egészét olyan „egyéb rendeltetésű terület”-nek minősítette, amely a Ferihegyi repülőtér fejlesztésére, illetve a repülőtéri funkcióhoz kapcsolódó egyéb funkciók letelepítésére szolgál. (*Ezt a területet a törvény szerint a településrendezési tervben kizárólag közlekedési, ipari-, szolgáltató-, és kereskedelmi célú építmények elhelyezésére szolgáló területnek, illetve zöldterületnek lehet kijelölni.*)

Annak érdekében, hogy Ecsér a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása során élhessen a törvényi besorolás nyújtotta területbővítési lehetőséggel, a településfejlesztési koncepcióban – *a jelenleg hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottaknál* – markánsabban és egyértelműbben kell megfogalmazni e területek hasznosításának irányait. Azokat az irányokat, amelyek megvalósulásából keletkező többletforrások lehetőséget adnak a kialakult hagyományos lakó és intézményterületek minőségi fejlesztésére, az itt élők

életminőségének javítására. Meg kell határozni a támogatott funkciókat, valamint a területigénybevételnek azt az intenzitását, amellyel a fejlesztési potenciál – *a terület értékéhez képest* – magas színvonalon kihasználható, ugyanakkor összességében a területek ökológiai potenciálértéke sem csökken (*mint azt az épített környezet alakításáról szóló törvény módosításának 2006. május 1-én hatályba lépett előírásai is rögzítik*).

- A jelenleg hatályos területfejlesztési koncepció nem emeli ki kellő hangsúllyal Ecsér sajátos helyzetét a kistérségben. A község Budapesthez, illetve a Ferihegyi repülőtérhez való közvetlen kapcsolódása, a mezőgazdasági területek gyengébb termőképessége és a területek más irányú fejleszthetősége miatt az ecseri fejlesztési prioritások természetesen eltérhetnek a kistérségi célrendszer hangsúlyaitól.
- A hatályos településfejlesztési koncepció a fejlesztési célkitűzések megvalósításában csak a lakosság és a hatóságok együttműködésének szükségességét rögzíti. Ebben a vonatkozásban a fejlesztési koncepció kiegészítése indokolt:
- egyrészt az Önkormányzat és a területfejlesztésben meghatározó szerepet játszó vállalkozói szférával – *a térségi gazdaság mai és potenciális szereplőivel való* – összehangolt együttműködés és egységes fellépés szükségességének meghatározása,
- másrészt a térségen belüli – *a fejlesztésekben esetenként potenciális versenyhelyzetben lévő* – települési és kerületi önkormányzatokkal és térségi fejlesztő szervezetekkel való együttműködés szükségességének kiemelése a különböző adottságú fejlesztési területek speciális fejlesztési irányainak meghatározása érdekében, a versenyen túl a térség más térségekhez képest összehasonlíthatatlan fejlesztési potenciáljának közös célok érdekében történő összehangolt kihasználására.
- Az épített környezet alakításáról szóló törvény 2006. május 1-jén hatályba léptetett módosítása bevezeti a „településrendezési megállapodás” intézményét, amelyben a települési önkormányzatok megállapodhatnak a területek tulajdonosaival, fejlesztőivel a területek funkcióváltásának, illetve a funkcióváltás lehetőségét megteremtő területi átminősítés feltételrendszerében. A településfejlesztési koncepcióban célszerű rögzíteni, hogy az önkormányzat mely területek vonatkozásában ragaszkodik a „településrendezési megállapodás”-hoz, illetve, hogy mely esetekben tekint el ettől.

Fenti tényezők összességében Ecsér településfejlesztési koncepciójának aktualizálását, kiegészítését igénylik.

ECSER TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA CÉLKITŰZÉSEIT BEFOLYÁSOLÓ ORSZÁGOS REGIONÁLIS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFEJLESZTÉSI CÉLKITŰZÉSEK

1. Az Országos Területfejlesztési Koncepció

Alábbiakban a 2005-ben országgyűlési határozattal elfogadott Országos Területfejlesztési Koncepció (OTK) azon elemei kerülnek összefoglalásra, amelyek olyan követelményeket fogalmaznak meg, amelyeket Ecsér településfejlesztési koncepciója, majd településrendezési terve készítése során is figyelembe kell venni.

Az OTK a területi harmónia vízióját, mint célállapotot fogalmazza meg:

„A cél egy olyan harmonikus és fenntartható társadalmi-gazdasági-környezeti térszerkezet és területi rendszer létrejötte, mely a helyi adottságokra épülő, saját arculattal és identitással rendelkező térségekben szerveződik - köztük mind több európai szinten is versenyképes területegységgel, és amely szervesen és hatékonyan illeszkedik az európai térbe, s amelyben a társadalom számára az alapvető esélyeket meghatározó közszolgáltatások és életkörülmények tekintetében nincsenek jelentős területi egyenlőtlenségek.”

A versenyképes budapesti metropolisz-térség kialakítása (mely a főváros egész várostérségére vonatkozatható)

A budapesti agglomeráció – az OTK szerint is - az ország legversenyképesebb területe, az ország legfontosabb kapcsolódási pontja, amely egyedülállóan alkalmas arra, hogy rajta keresztül hazánk egésze bekapcsolódjon az európai, illetve a globális gazdasági, társadalmi, kulturális vérkeringésbe. Számos funkciójából adódóan nem a hazai térségekkel, hanem más, elsősorban közép-európai, nagyvárosi térségekkel kell versenyeznie. Az ország legnépesebb, erős szuburbanizációval rendelkező agglomerációjában elengedhetetlen továbbá az élhető nagyváros, és egy harmonikusan működő agglomerációs rendszer megteremtése.

E térség adottságait figyelembe véve az OTK olyan fejlesztési célokat megfogalmaz, meg amelyek összhangban vannak a térségre korábban – 1999-ben készült *de mindmáig jóvá nem hagyott* - területfejlesztési koncepciójában, illetve a Közép-Magyarországi régió fejlesztési stratégiájában foglaltakkal.

- **A metropolisz infrastruktúra fejlesztése** a személyforgalom, az információ és kommunikáció technológiai, magas szintű üzleti infrastruktúra fejlesztések terén kell, hogy leginkább megnyilvánuljon.

Ebben a vonatkozásban Ecsér és térsége (a repülőtér, a vasúti és közúti kapcsolatok miatt) kiváló adottsággal és fejlesztési potenciállal rendelkezik, melynek kihasználása a település és a térség közös érdeke.

- **Az agglomerációs települések fizikai összenövésének megakadályozása**, a zöldmezős beruházások és a belterületbe vonások korlátozásával, a főváros körüli zöld területek védelmével, ill. növelésével cél egy kiegyensúlyozott zöldfelületi rendszer, ökológiai és rekreációs „zöld gyűrű” kialakítása. E gyűrűben biztosítani kell egyrészt a köztes mező- és erdőgazdálkodási zöldterületek ökológiai célú hasznosulását, másrészt a főváros számára minőségi rekreációs lehetőségek – a fenntarthatóság szempontjaival összhangban álló - széles körét (pl. kerékpáros-, vízi-, horgász-, lovassport és turizmus, természetjárás, vízi turizmus, stb.), lehetővé téve a jelenleg kevés helyszínen nagy terhelést jelentő kiránduló- és üdülőforgalom szétterítését, ezzel összhangban az erdők közjóléti szolgáltatásainak bővítését.

Ebben a vonatkozásban Ecsér helyzete sajátos. Egyrészt egyes területeken a fizikai összenövés már megtörtént (Budapest és Ecsér határában), másrészt éppen a területi potenciálok kihasználása érdekében

jelölte ki a budapesti agglomeráció területrendezési tervéről szól törvény a budapesti határig terjedő területeket, mint a Ferihegyi repülőtér fejlesztéséhez, a repüléshez és a logisztikához kapcsolódó funkciók telepítése érdekében. Ennek tükrében a zöldövezeti elemek a község D-i és középső térségében mint a beépítésre szánt területeket tagoló területfelhasználási egységek jelennek meg elsősorban az eltérő funkciójú területek elválasztására. Összefüggő területet a község közigazgatási területének É-i térségében képeznek, de a turisztikai hasznosítási lehetőségek ebben a térségben is korlátozottal.

- **Harmonikusan működő agglomerációs rendszer** megteremtése, fejlesztések menedzselése az agglomeráció szereplőinek hatékony együttműködésével;
- **A kiegyensúlyozott térszerkezet kialakítása, az alközpontok fejlesztése,** az élhető lakókörnyezet megteremtése érdekében szükséges, hogy a különböző szereplők összehangolt, túlzott területhasználatot kerülő fejlesztései eredményeként az agglomerációban élők mind nagyobb aránya számára váljanak településükön ill. a szomszédos településeken elérhetővé a munkahelyek, szolgáltatások, csökkentve a közlekedési rendszer és a környezet terhelését.
- **Közlekedési kapcsolatok modernizációja,** a környezeti szennyezéseket csökkentő beruházások támogatása, haránt irányú közlekedési kapcsolatok fejlesztése, forgalomcsillapító, az elővárosi gyűrűvel összehangolt integrált várostervezés megteremtése, a környezetbarát közösségi közlekedés előtérbe helyezése az egyéni közlekedéssel szemben.

Az Országos Területfejlesztési Konceptió kiemelt területpolitikai célkitűzései: a térségi versenyképesség növelése, a területi felzárkózás és a fenntartható térségfejlődés és örökségvédelem. **E célok között – a közlekedés-földrajzi helyzet valamint a területi sajátosságok figyelembevételével és kihasználásával - Ecser leginkább a térségi versenyképesség növeléséhez járulhat hozzá.**

Tekintettel arra, hogy a településrendezési tervezés kiemelten a településszerkezet, a területfelhasználás és a területhasználat adottságoknak, potenciáloknak kíméletes kihasználására, a fejlesztési célkitűzésekkel összehangolt alakítására irányul, a településrendezés szempontjából kiemelt jelentőségűek az Országos Területfejlesztési Konceptió térhasználatra vonatkozó célkitűzései és megfogalmazott követelményei:

- **Fenntartható területhasználat:** A lokális fenntarthatóság érdekében gazdasági-társadalmi folyamatok térbeli szervezése igazodik az egyes térségek természeti és épített környezetének, kulturális örökségének terhelhetőségéhez.
- **Hatékony területhasználat:** A hatékony térhasználat esetén a térbeli tevékenységek szervezése, az egyes funkciók elhelyezése nem képez akadályt, sokkal inkább jótékony hatást gyakorol a társadalmi igények kielégítésére és a gazdasági folyamatok kibontakozására.
- **Biztonságos területhasználat:** A térhasználat körültekintő szervezésével növelhető a helyi társadalom biztonságérzete, egészségének, testi épségének a biztosítása, feleslegessé téve számos ezt orvosló megkésett és költséges intézkedést.
- **Egyenlő esélyeket nyújtó területhasználat:** A területfejlesztési politikai fejlesztéseknek is szolgálniuk kell a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok (pl. a fogyatékkal élők, alacsony jövedelműek) egyenlő esélyeit a funkciók elérésében, és általában a térbeli mozgásukban.

E szempontok alapján a fejlesztések alábbi térhasználati elveit és prioritásait határozza meg az OTK településrendezés, valamint a fejlesztések hatásvizsgálatainak számára:

- **Az erőforrások védelmét szolgáló területhasználat:**

A tisztább, természetesebb környezet, egészségesebb és fenntartható társadalom érdekében: nem vagy nehezen megújuló helyi erőforrások (pl. termőföld, tájkép, természetes területek, kulturális örökség) védelmét szolgáló területhasználat, mely – ahol az lehetséges - a barnamezős területeken megvalósuló fejlesztéseket ösztönözi a zöld mezős beruházásokkal szemben, szolgálja a városi-vidéki funkciók térbeli csoportosítását.

- **Az értékmegőrzést, hozzáférést biztosító térhasználat-szervezés:**

A környezettudatos, helyi identitású, esélyegyenlőséget biztosító, társadalom érdekében biztosítani kell a közkinccset képező természeti és kulturális értékek, valamint a közszolgáltatások és a közérdeklődésre számon tartott rendezvények helyszínének fenntartható módon történő elérhetőségét, hozzáférhetőségét.

- **A hatékony, fenntartható térségi rendszereket, térségi gondolkodást kialakító térhasználat-szervezés:**

Előnyt kell élvezniük a környezetükbe illeszkedő, az anyag- energia, információ és tudás áramlását minél hosszabban az adott térségben tartó, a helyi erőforrásokat minél sokoldalúbban hasznosító, valamint a városi-vidéki munkamegosztást kibontakoztató kezdeményezéseknek.

- **A személy-, anyag- és energiamozgatás igényét csökkentő és fenntartható módon kielégítő térhasználat-szervezés:**

Törekedni kell az utazási kényszer és az utazási idő csökkentésére, hasznosítására, valamint a fenntartható és biztonságos utazási módok alkalmazására. A fejlesztéseknek szolgálniuk kell a közlekedés és az áruszállítás környezeti, műszaki, közbiztonsági károkozásának, illetve a károkozás kockázatának csökkentését.

2. Pest megye stratégiai programjának - Ecsert is érintő - fő elemei

Pest megyei területfejlesztési programjában az alábbi JÖVŐKÉP fogalmazódott meg:

Pest megye Budapesttel együtt fejlődő térség, amely a központi helyzetéből fakadó előnyöket maximálisan kihasználja, ezáltal lakossága számára magas színvonalú élet- és munkalehetőségeket nyújt a megye minden térségében egyaránt. A megye tervezési-, tudásbázis-, és partnerség-fejlesztési tevékenységének eredményeképpen a spontán szuburbanizációt tervezett, koordinált térségfejlesztés váltja fel az EU-s elveknek megfelelően, az EU-s támogatási pályázati forrásokat a lehető legnagyobb mértékben hasznosítva.

E JÖVŐKÉP több olyan elemet tartalmaz, amelynek elérésében a területi tervezésnek és ezen belül a rendezésnek is van szerepe: (Ezek közül azok kerültek alábbiakban kiemelésre, amelyek Ecser fejlesztési és rendezési tervezésére is kihatással lehetnek.)

- Pest megye Budapesttel egy fejlesztési térséget alkot. A megye és a főváros együttműködése érdekegyeztetésen alapuló, célja az ésszerű munkamegosztás, nem egymás rovására, hanem a kölcsönös előnyök alapján.
- A megye ezáltal képes a központi helyzetéből fakadó előnyöket maximálisan kihasználni; lakossága számára magas színvonalú szolgáltatások elérését és színvonalas munkahelyeket biztosítani, és a gazdasági fejlődés ütemét fenntartani.
- A megye az EU-s regionális fejlesztési forrásokat maximálisan kihasználja, jó érdekérvényesítése révén eléri, hogy a nemzeti szinten meghatározott projektek a megye javát szolgálják. Ennek eredményeképpen fejlett, gyors, sűrűn közlekedő elővárosi vasúti kapcsolat szolgálja ki a közlekedési igényeket.

- Az agglomeráció képe megváltozik; a települések rendezettek, a településközpontok agóráként, kellemes találkozóhelyként működnek.
- A spontán szuburbanizációt tervezett, koordinált térségfejlesztés váltja fel, az EU elveknek megfelelően, partnerségi, szolidaritási alapon, érdekegyeztetéssel.
- A tájsebeket begyógyították, a természeti környezet gondozott, nem szemetes, a parlagokat, az EU vidékfejlesztési támogatásainak hála, az agglomerációban is újra művelik.
- A lakosság iskolázottabb, mint ma, környezettudatos és szociálisan érzékeny magatartásformát sajátított el az óvodától kezdve, aminek eredménye meglátszik az erdők, földek, települések állapotán, és az egymással való érintkezésben.
- A megye területén kedvező életkörülményeket találnak, színvonalas szabadidős szolgáltatásokat vehetnek igénybe az ott lakók, a Budapestről kirándulók, a bel- és külföldi turisták.
- A megyében a vasúti közlekedés bonyolítja a személyforgalom jelentős részét. Az utakon csökkent a zsúfoltság. Megépül a körgyűrű, a haránt összekötő utak, a Tápiómentéhez is gyorsforgalmi út vezet.
- Megvalósul a szelektív hulladékgyűjtés. A hulladéklerakás és kezelés megoldódott. A megye valamennyi településén megoldott a szennyvízelvezetés és a magas technológiai szintű szennyvízkezelés.

3. A Monor és térsége területfejlesztési koncepciója és programja (*Hazai térségfejlesztő Kft, 2000*) a kistérség jövőképét, a Közép-Magyarországi Régió legdinamikusabban fejlődő térségeként határozta meg.

A kistérségi kiemelt célok között

- A hagyományokra épülő mezőgazdaság termelésre alapozott termék előállítás felélesztése és megerősítése,
- A kistérség borvidékeinek széles körben való népszerűsítése és elismertetése, a bor- és gasztronómiai turizmus élénkítése,
- A lovassport és a lovas turizmus igényeinek magas színvonalú kielégítése,
- A térségi környezetgazdálkodás illetve tudatos európai színvonalú és igényű bevezetése,
- A hagyományokra és a térségi potenciálra épített imázs és kommunikáció kialakítása szerepel

Fentiek mellett már a kistérségi koncepcióban markáns célként fogalmazódott meg, hogy a térségi infrastrukturális, logisztikai adottságok maximális figyelembe vételével ki kell aknázni a kedvező közép-magyarországi elhelyezkedés előnyeit.

Ezen belül cél:

- **a Budapesten és Ferihegyen összpontosuló üzleti élet igényeire épülő, átfogó szolgáltatások kiépítése és megerősítése,**
- **valamint a közúti és vasúti tömegközlekedéshez és szállításhoz kapcsolódó tevékenységek támogatása.**

ECSER TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A 2000-ben jóváhagyott koncepció 2006 évi felülvizsgálata során módosított és kiegészített változat

A település Képviselőtestülete (a településrendezési terv megalapozására) a településpolitikai elhatározásoknak megfelelően, a település fejlődésének, fejlesztésének fő irányait és elveit az alábbiak szerint szabja meg:

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS STRATÉGIAI CÉLJAI

I. Ecsér váljon a szűkebb és tágabb környezetében együttműködő településsé

A hatályos településfejlesztési koncepció a fejlesztési célkitűzések megvalósításában a lakosság és a hatóságok együttműködésének szükségességét rögzíti, indokolt ezt kiegészíteni két vonatkozásban:

- egyrészt az Önkormányzat és a területfejlesztésben meghatározó szerepet játszó vállalkozói szférával - a térségi gazdaság mai és potenciális szereplőivel való - összehangolt együttműködés és egységes fellépés szükségessége,
- másrészt a térségen belüli – a fejlesztésekben esetenként potenciális versenyhelyzetben lévő – települési és kerületi önkormányzatokkal és térségi fejlesztő szervezetekkel való együttműködés szükségessége vonatkozásában, a különböző adottságú fejlesztési területek speciális fejlesztési irányainak meghatározása, a fejlesztési potenciál közös célok érdekében történő összehangolt kihasználása érdekében.

Ennek eredményeként Ecsér a mikrotérséggel, elsősorban a főváros XVII. kerületével, Vecséssel, Üllővel, Maglóddal együttműködve, a kölcsönös előnyök figyelembevételével fejlődik majd, gazdasági kapcsolatrendszere azonban (területei kivételes potenciáljának köszönhetően) fokozatosan szélesedik.

II. Ecsér – a Ferihegyi repülőtérhez kapcsolódó fejlesztési területek hasznosításával - váljon a K-i agglomeráció meghatározó jelentőségű üzleti központjává, - a térség egésze versenyképességét is erősítő - településsé. Ecsér regionális jelentőségű területi potenciáljának ésszerű kihasználásával (de az értékes fejlesztési területekkel való takarékos felhasználással) legyen erős és fejlődőképes helyi gazdasággal rendelkező település.

- Az üzleti központnak helyt adó területet a település hagyományos lakóterületétől elkülönülve olyan struktúrával kell kialakítani, hogy
 - a fejlesztésből származó közlekedési forgalomnövekedés a lakóterületen ne okozzon többlet környezeti terhelést,
 - az elkülönítés biztosítsa a hagyományos településszerkezet és beépítési karakter megőrzését, a fejlesztési területeken pedig – a település zavarása nélkül - tegye lehetővé az ettől lényegesen eltérő területi szerkezetű és építészeti karakterű – az üzleti, logisztikai központ funkcióinak megfelelő - beépítés megvalósítását,
 - a kialakítandó területi struktúra biztosítsa
 - a tervezett M4 autópálya fővárosi bevezető szakaszának

- a Tápió menti főút megvalósításának területi feltételeit,
- a fejlesztési területek vasúti megközelítésének és feltárásának lehetőségét,
- a Merzse mocsár hosszú távú védelmének környezeti feltételeit.
- A fejlesztési területen a különböző funkciójú közlekedési elemek kombinációjaként olyan szerkezet kialakítása támogatott, amely
 - egyrészt biztosítja az átmenő forgalom legkisebb környezeti terheléssel járó átvezetését,
 - biztosítja a fejlesztési területek többoldalú feltárását
 - lehetővé teszi a fejlesztések ütemezését.
- A fejlesztési területeket, kiemelten a Budapest közigazgatási határ, a Ferihegyi repülőtér, Ecser belterülete (*érvényes településszerkezeti terve által beépítésre szánt területe*) és a Budapest – Újszász vasútvonal által határolt területet - *a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló (2005: LXIV: számú) törvény előírásaival összhangban* - a Ferihegyi repülőtér fejlesztésére, illetve a repülőtéri funkcióhoz kapcsolódó egyéb funkciók letelepítésére kell alkalmassá tenni. E területen az OTÉK szerinti közlekedési, ipari-, szolgáltató-, és kereskedelmi célú építmények elhelyezésére szolgáló terület, valamint a zöldterület kijelölése támogatható.
- A területigénybevétel támogatott intenzitását (*a településszerkezeti és szabályozási tervekben*) úgy kell meghatározni, hogy az egyaránt lehetőséget adjon a fejlesztési potenciál magas színvonalon történő kihasználására, ugyanakkor biztosítsa, hogy (*település szinten összességében*) a területek ökológiai potenciálértéke ne csökkenjen. A kialakításra kerülő területfelhasználási övezetekben a beépítési % (*a településközponti vegyes, különleges rendeltetésű területek kivételével*) ne haladja meg az 50%-ot. Az intenzív beépítést a kötelező zöldfelületi előírások alkalmazásával kell kompenzálni. Így az urbanizálás miatt bekövetkező többletterhelés és a környezet átfogó fejlesztése során bekövetkező biológiai aktivitás növekedés összhangba kerül.

A területi felértékelődésből, a területi átminősítésből, valamint a terület tényleges hasznosításából származó többlet helyi adóbevételeket Ecser kialakult hagyományos lakó és intézményterületeinek, zöldterületeinek minőségi fejlesztésére, összességében az itt élők életminőségének javítására kell fordítani.

III. Fentiek figyelembevételével Ecser mai belterülete hosszútávon is maradjon fenntartható „kertváros” karakterű település, amely - identitását és történeti központját megőrizve, megújítva - megőrzi a fővárosközeli falusias beépítés jellegét. A fejlesztési területek karaktere és beépítési módja - *a különleges funkciónak megfelelően* - ettől alapvetően eltérő lehet.

A települési karakter és a helyi identitás védelme érdekében településszerkezet-fejlesztési beavatkozásokkal - területek közötti zöldsávok kialakításával – kell biztosítani az eltérő funkciójú területi egységek - *a hagyományos falu és az új fejlesztési területek* – fizikai elkülönítését.

Ecser beépítésre szánt területét (a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény értelmében) 3%-al 12,5 hektárral növelheti. Ez a területi növekmény egyrészt lehetőséget kell, hogy adjon a belterülettől DK-re az ipari-, gazdasági terület - *mintegy 5 hektárral való* - bővítésére. 7,5 hektárral nő a beépítésre szánt terület az MO autópálya és a korábban jóváhagyott szabályozási tervvel rendelkező terület között kereskedelmi-, gazdasági célú területfelhasználással.

A 3%-ba nem számítanak be azok a területek, amelyeket az agglomeráció területrendezési terve, illetve a község érvényes településszerkezeti terve már beépítésre szánt területnek minősített, de még nem került ténylegesen felhasználásra.

IV. Ecser távlatban legyen olyan település, amely 10-15 éves távlatban mintegy 4.500 – 5.000 ember - XXI. századi követelményeknek megfelelő életminőséget biztosító - otthona, olyan, amely egyaránt biztosítja:

- a lakás,
- a megélhetés (a munka lehetősége, illetve elérhetősége),
- a magas színvonalú integrált ellátás
- az egészséges életkörülmények és életmód
- a kultúra és szabadidőeltöltés intézményei elérhetőségének

feltételeit és lehetőségét minden polgára számára.

Ez igényli:

- a mai belterületen a tömbbelsőket feltárását,
- a Budapest és a korábbi belterület közötti területen több ütemben kialakított lakótelkek fokozatos beépítését,
- valamint a jelenlegi belterülettől Ny-ra a korábban kereskedelmi-, gazdasági célú terület egy részének olyan lakóterületi hasznosítását, amely az üzleti központ kialakításával párhuzamosan megjelenő helyben lakás speciális igényeit elégítheti ki. Új lakóterület csak a megjelölt népességszám mértékéig korlátozott mértékben jelölhető ki olyan területen,
 - amely kapcsolódik a község belterületi lakóterületéhez,
 - ahol a környezet mai és prognosztizált környezetminősége nem korlátozza a lakóterület kialakítását.

A fejlesztési célok eléréséhez szükséges

- **a község szerkezetének és területfelhasználásának fentiekkel összhangban történő továbbfejlesztése,**
- **a település ellátó intézményeinek továbbfejlesztése,** az ellátási színvonal javítása, az intézményhálózat bővítése népesség növekedésével és az ellátási színvonal társadalmilag elvárt emelkedésével megegyező mértékben

- **A környezet és a környezeti elemek védelme, átfogó terület és környezetgazdálkodás megvalósítása**
- **A közlekedési hálózat és a közlekedési rendszer továbbfejlesztése**
 - A tervezett MO autópálya keleti szakaszának megvalósítása. *(Az MO autópálya településszerkezeti hatása egyrészt abban nyilvánul meg, hogy kelet felől meggátolja a spontán összenövést Maglóddal, másrészt távlatban fejlesztő erőként hat a település keleti részén.)*
 - Az M4 autópálya tervezett nyomvonalán első ütemben az MO és a község közötti főúti kapcsolat kiépítése
 - Új budapesti kapcsolat kiépítése a tervezett M4 ütemezett megvalósításával
 - A Tápió menti főút ütemezett megvalósításával új térségi kapcsolatok lehetőségének biztosítása
 - A község belső úthálózatának fejlesztése a lakó- és gazdasági területek fejlődésével *(kiépülésével)* párhuzamosan.
 - A parkolási igényének megoldása részben telken belül, részben közterületen. Ahol kevés a hely - *kicsi a szabályozási szélesség* - ott az árkok részbeni lefedésével.
 - A kerékpárút hálózat kialakítása - *elsősorban a forgalmi utak mentén javasolható* - felfestéssel - ill. önállóan, a vasútvonal északi oldalán.
 - A tömegközlekedés javítása, a vasút szerepének növelése az elővárosi integrált közlekedésben
 - A fejlesztési területen intermodális központ kiépítési lehetőségének támogatása a repülési, vasúti, közúti kapcsolatok kihasználásával
 - A gyalogosok biztonságos közlekedésért a főbb közlekedési utak mentén "kijelölt gyalogátkelők" számának növelése.
- **Az infrastruktúra továbbfejlesztése:**
 - Az infrastrukturális ellátás koncepcionális újragondolása vízi és energiaközművek és a hírközlés vonatkozásában egyaránt a fejlesztési területek infrastruktúra igényének ütemezett kielégítése érdekében,
 - az új lakóterületek bekapcsolása a község infrastrukturális hálózatába *(új építési engedély kiadása csak a megfelelő közművek kiépülése után lehetséges)*
 - a meglévő szennyvízelvezetés rendszer továbbfejlesztése *(a rákötések számának növelése)*
- **Az épített és a természeti környezet védelme és fejlesztése:**
 - a településközpont revitalizációja, kapcsolódás a „főutca” programhoz
 - a helyi védelemre javasolt épületek megóvása,

- a közterületek rendezése, fásítás, parkosítás (*a cserfa visszatelepítése*),
 - településszerkezetet tagoló zöldsávok kialakítása
 - az előkertek "kivirágoztatása", csatlakozás a "virágos település" mozgalomhoz,
 - külterületi mezővédő erdősávok, fasorok telepítésének támogatása.
- **A jelenleg hatályos törvényi lehetőségek kihasználása a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében:**
 - Az épített környezet alakításáról szóló törvény módosítása nyújtott lehetőséggel élve szükséges, hogy a települési önkormányzat „településrendezési megállapodás” keretében minden olyan területtulajdonossal és fejlesztővel megállapodást kössön a fejlesztések feltételrendszeréről, ahol a terület hasznosításának feltétele a terület besorolásának megváltoztatása a településszerkezeti tervben, illetve ahol a területtulajdonos, vagy a fejlesztő a szabályozási tervben rögzített területfelhasználási és beépítési szabályok 10%-nál nagyobb volumenű megváltoztatását kezdeményezi.

Az ecseri polgároknak - és ezzel az önkormányzatnak is - az az érdeke, hogy a haszonnal járó ingatlanfejlesztések valós költségei részét képezzék

- azok a tervezési költségek, amelyek olyan dokumentum előállításával kapcsolatosak, amelyek megalapozzák az ingatlanfejlesztésekkel kapcsolatos önkormányzati és közigazgatási döntéseket,
- mindazok az infrastruktúrafejlesztéssel kapcsolatos költségek, amelyek a terület tervezett funkciójának kiszolgálásához nélkülözhetetlenek,
- lakóterület-fejlesztés vonatkozásában pedig mindazok a költségek, amelyek az ideköltöző polgárok ellátásához nélkülözhetetlenek fenntartási és fejlesztési többletköltségek fedezetét biztosítják,

össességében mindazok a költségek, amelyek forrásai ma nincsenek meg sem az állami támogatások, sem a helyi adóbevételek oldalán. Ennek hiányában ugyanis a helyi közösség fizeti meg a funkcióbővítés és a népességnövekedés költségeinek egy részét, ami a település üzemeltetésének és minőségi fejlesztésének költségvetési lehetőségeit csökkenti.

- A települési célokat – *a településfejlesztési koncepció szerint* – érvényesíteni kell a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása, valamint a Szabályozási tervek készítése során. A megvalósulás során felmerülő változtatásokat pedig rendszeresen át kell vezetni mind a településfejlesztési koncepción, mind a területrendezési terv munkarészein.

Budapest – Ecser 2006. május 11.

PESTTERV Kft