

## K I V O N A T

### **Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. július 18-án megtartott soron kívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

*Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete Ercsi Város Településfejlesztési Konceptiója tervezetének (munkaközi anyag) elfogadásáról 5 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:*

#### **Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 224/2018. (VII.18.) határozata Ercsi Város Településfejlesztési Konceptiója tervezetének (munkaközi anyag) elfogadásáról**

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete - e határozat melléklete szerint - elfogadja Ercsi Város Településfejlesztési Konceptiójának tervezetét (munkaközi anyag).

A Képviselő-testület felkéri a tervezőt, hogy a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat tervezetét ennek figyelembevételével készítse el.

A Képviselő-testület felhatalmazza Győri Máté polgármestert, hogy a szükséges véleményeztetési eljárásokat lefolytassa.

**Felelős:** Győri Máté polgármester,  
dr. Feik Csaba jegyző

**Határidő:** azonnal, illetve folyamatos

**Kmf.**

Győri Máté sk.  
polgármester

dr. Feik Csaba sk.  
jegyző

Lippai Csaba sk.  
képviselő  
jkv. hitelesítő

Sandi József sk.  
képviselő  
jkv. hitelesítő

„Melléklet a 224/2018. (VII.18.) határozathoz”

**ERCSI VÁROS**

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA**

**2018**

Munkaközi anyag: 2018. 02. 18.



**KONSTRUMA Mérnöki Iroda Kft.**  
1078 Budapest, Murányi u. 1.

<b>Tartalom</b>	
BEVEZETÉS .....	3
1. JÖVŐKÉP .....	4
1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan.....	4
1.2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan .....	4
1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése .....	5
2. CÉLOK.....	7
2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása .....	7
2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása .....	7
2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata.....	7
2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre .....	13
3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ .....	16
3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása.....	16
3.2. Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra a meghatározott területigényes elemek alapján.....	20
3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az érték alapú, fenntartható fejlesztésére .....	21
4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE .....	22
4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer .....	22
4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére ....	23
5. ALÁÍRÓLAP .....	24

## BEVEZETÉS

A világ egy folyamatosan változó rendszer, amelynek alapvető térbeli szervezeti egységei az emberek által lakott helyek, a települések. Minden település egy organizmus, amelyet a benne élő társadalom alakít, formál saját képére a külső társadalmi, ill. gazdasági környezet változásai szerint tudatosan, vagy tudat alatt. A külső tényezők állandó változása új és új igényeket támaszt, amely igények kielégítésére a településfejlesztésnek egyre újabb és újabb kihívásokkal kell szembenéznie és megfelelő intézkedésekkel kell válaszolnia. Új célokat kell kitűzni és megvalósítani annak érdekében, hogy az ott lakó emberek jól érezzék magukat lakóhelyükön. Szeressék, saját településüket, ragaszkodjanak hozzá és tevékenyen részt kívánjanak venni annak alakításában. Akkor működik jól egy település, ha a lakói szeretnek ott élni, mert a település kielégíti az élet minden területén jelentkező szükségleteiket és igényeiket, ill. megteremti a feltételeket azok kielégítésére. Munkát és lakást ad, tanít, irányt és példát mutat.

Mint ahogyan egy település nem képzelhető el a benne élő társadalom nélkül, a társadalom igényeinek kielégítése sem képzelhető el a gazdasági szereplők közreműködése nélkül. A település működésében tehát olyan intézkedések meghozása szükséges a fenntartható fejlődés szem előtt tartásával, valamint a természeti és épített környezet megóvásával és ésszerű hasznosításával, hogy az egy olajozottan működő, a benne élő társadalom igényeinek kielégítéseit szem előtt tartó szerves egység legyen.

Ercsi Város Önkormányzata felismerte a településfejlesztés terén jelentkező kihívásokat és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) sz. kormányrendelet értelmében úgy döntött, hogy új válaszokat és megoldási lehetőségeket keres a város településfejlesztési kérdéseinek megválaszolására.

Jelen dokumentum célja olyan javaslatok megfogalmazása, amelyek rávilágítanak a település fejlesztésében rejlő lehetőségekre és meghatározzák a lehetséges fejlesztési irányokat. Egy segítség ahhoz, hogy az önkormányzat választott testülete felelős döntést tudjon hozni a fejlesztési elképzelések megvalósítása során. A megvalósítás ugyanakkor meglehetősen sokrétű feladat. Jelenti egyrészt konkrét projektek megvalósítását, jelenti a szabályozási háttér módosításán keresztül a lehetőségek megteremtését, és jelent egyfajta moderátori szerepkör betöltését, amely a különböző fejlesztési tevékenységek szereplői közötti összhang és együttműködés megteremtését célozza. Komplex feladat, amely átgondolt és felelősségteljes döntések sorozatával egy virágzó és prosperáló települést hoz létre.

## 1. JÖVŐKÉP

### 1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

Ercsi Pest és Fejér megye határán, Százhalombattától délre, a Duna-parton helyezkedik el. A település közigazgatási területének a szélén vezet az M6 autópálya, rendelkezik autópálya csatlakozással és a 6-os számú főút keresztülvezet a városon. A hosszú távú fejlesztési tervek szerint a várostól délre új vasútvonal és vasúti Duna-híd fog megvalósulni, amely a vasúti közlekedés élénkülését fogja elősegíteni. A Budapest – Pusztaszabolcs vasútvonal fejlesztése napjainkban zajlik. Az elővárosi vasútvonal fejlesztése lehetővé teszi a munkaerő piac mobilizálását és a gazdaság fejlesztését. A város fejlődése gazdasági erejének növelésével érhető el. A közlekedésfejlesztéshez és a gazdasági potenciál növeléséhez azonban elengedhetetlen a településszerkezet fejlesztése, valamint a helyi társadalom potenciáljának növelése. Ha röviden össze akarjuk foglalni Ercsi jövőképét, akkor azt mondhatjuk, hogy egy **vonzó, a modern kor és társadalom követelményeinek és kihívásainak megfelelő, dinamikusán fejlődő település létrehozása** szükséges, amelynek kulcsa a településszerkezet egyes elemeinek rendezése. A város jövőképét meghatározó beavatkozások főbb elemei az alábbiak:

- a településközpont fejlesztése és a hozzá kapcsolódó Duna-part rendezése,
- Tótlík városrész rendezése,
- a Cukorgyár és a volt laktanya területének rendezése,
- a lakóterületek intenzív fejlesztése,
- 6. sz. főút komplex fejlesztése,
- a mezőgazdasági területek hasznosítása,
- a Duna-part és a sziget revitalizációja,
- a közlekedéshálózat fejlesztése.

### 1.2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

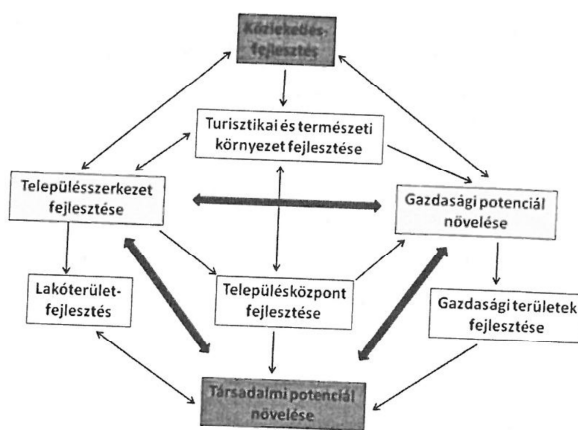
Ercsi a Martonvásári járáson belül – Martonvásár mellett – jelentős központi szerepkört lát el több mint 8.000 fős népessége, valamint gazdasági potenciálja révén. A településen található gazdasági szervezetek a térség munkaerejének jelentős foglalkoztatói, emellett a közművelődési, oktatási és a szabadidő eltöltésére szolgáló intézmények is a helyi igényeken túl az egyéb térségi települések lakosságának igényeit is kielégítik. Nem vitás, hogy a település gazdasági potenciáljának növekedésével ez a központi szerepkör tovább fog erősödni, amelyhez a közlekedésfejlesztési tervek megvalósulása további adalékot fog jelenteni. A turisztikai funkció megerősödése, valamint a településszerkezet változásai egy dinamikusán fejlődő, vonzó város képét vetítik elénk, amely méltán pályázhat a térségközponti szerepkör ismételt betöltésére.

### 1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

A településfejlesztés célja egy olyan jól működő egység létrehozása, amelyben megvalósul az alapvető társadalmi igények kielégítése, valamint a település lakosságmegtartó erejének megőrzése, illetve növelése. A településfejlesztés által egy olyan települést kell kialakítani, amelyben a szabályozási környezeten, valamint a közterületi és intézményi struktúrán keresztül olyan lehetőségek alakulnak ki, ahol a településen élő és dolgozó társadalom egyénei és csoportjai, valamint az azoknak munkát adó gazdasági szereplők megtalálják egyéni boldogulásukat.

A településfejlesztés alapvetően három pilléren nyugszik: **1) a településszerkezet fejlesztése**, **2) a gazdasági potenciál növelése**, valamint **3) a társadalmi potenciál növelése**, amelyeket a **közlekedésfejlesztés** egészít ki, mint egyfajta horizontális, mindenre hatást gyakorló tényező. A közlekedésfejlesztés ugyanis a gazdasági potenciál elsődleges motorja, meghatározza a településszerkezet fejlesztésének fő irányait, és biztosítja a társadalom településen belüli szabad mozgását.

A város jövőképében meghatározott célok szoros kölcsönhatásban vannak egymással és minden egyes cél elérése erőteljes hatást gyakorol az imént felsorolt tényezők mindegyikére. A településközpont fejlesztése, valamint a turisztikai és természeti környezet fejlesztésének elemei meghatározzák a településszerkezet átalakítását, amelyek a gazdasági területek célzott fejlesztésével együttesen a gazdasági potenciál növekedését hordozzák magukban. A gazdaság erősödésével a társadalmi potenciál is növekszik, amely visszahat a településszerkezet – nem területi jellegű – fejlesztési elképzeléseinek megvalósulására.



1. ábra Ercsi jövőjét meghatározó fejlesztési elvek kölcsönhatása

A fejlesztési célok meghatározásakor arra törekedtünk, hogy olyan elképzeléseket fogalmazzunk meg, amelyek komplex módon mindhárom fejlesztési területre kiterjedjenek. Tartalmazzanak elemeket mind településszerkezet fejlesztése, mind a gazdasági potenciál, mind a társadalmi potenciál növelése, mind a közlekedés fejlesztése vonatkozásában. Az elképzelések lehetnek egyrészt konkrét intézkedések, másrészt a konkrét intézkedések hatásainak érvényesülése. Az alábbi táblázatban foglaljuk össze, hogy a különböző területekre vonatkozó elképzelések megvalósulása milyen közvetlen, vagy közvetett hatást gyakorol a településszerkezetre, a gazdaságra, a társadalomra.

2. ábra Ercsi jövőjét meghatározó fejlesztési elképzelések kihatása

Fejlesztési területek és településfejlesztési elvek	Közlekedésfejlesztés		
	Településszerkezet fejlesztése	Gazdasági potenciál növelése	Társadalmi potenciál növelése
A) Közterületek fejlesztése	Minőségi közterek kialakítása	Gazdasági élet szintereinek megteremtése	Társadalmi élet szintereinek megteremtése
B) Barnamezők fejlesztése	Barnamezős területek felszámolása	Új gazdasági funkció megteremtése	Munkahelyteremtés
C) Lakóterületek fejlesztése	Lakóterületek intenzív fejlesztése	Minőségi lakáskínálat megteremtése	Minőségi lakáskínálat megteremtése
D) Gazdasági területek fejlesztése	Gazdasági területek fejlesztése	Gazdasági szereplők megtelepedésének elősegítése	Munkahelyteremtés, a társadalom tudásszintjének emelése
E) Természeti környezet fejlesztése	Természeti környezet minőségi fejlesztése	Turisztikai vonzerő fejlesztése	Sport és rekreációs lehetőségek megteremtése
F) Közlekedésfejlesztés	Belső és külső közlekedési hálózat fejlesztése		

## 2. CÉLOK

### 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Ahogy a korábbiakban már utaltunk rá, Ercsi fejlesztése három pilléren nyugszik: 1) a településszerkezet fejlesztése, 2) a gazdasági potenciál növelése, valamint 3) a társadalmi potenciál növelése.

A településszerkezet fejlesztése a közterületek és a településkép példaértékű fejlesztését is magában foglalja, amely közösségformáló erejénél fogva növeli a helyi identitást és közvetetten egy tevékeny, a településéért tenni akaró társadalmat hív életre.

A gazdasági potenciál növelése a szabályozási háttér módosításával olyan környezetet teremt, amely lehetőséget ad a munkahelyteremtésre és a munkához jutásra. A megélhetési feltételek megteremtése jelentősen hozzájárul a helyi társadalmi problémák orvoslásához. Az egyéni boldogulás lehetőségének megteremtése pedig a társadalmi potenciál növelését hordozza magában.

A felsorolt három pillér határozza meg a fejlesztés átfogó céljait, amelyek komplex részcélokra bomlanak. A részcélok tulajdonképpen olyan komplex fejlesztési elképzelések, amelyek a jövőképből meghatározott főbb fejlesztési irányvonalakhoz illeszkednek, és minden egyes pillér vonatkozásában tartalmaznak elemeket.

Ercsi településfejlesztésének átfogó céljai az alábbiak:

**Modern és vonzó város:** a településszerkezet és a településkép modern kor követelményei szerinti átalakítása, amely egyben példát mutat és értéket teremt a helyi lakosság és az ide látogató turisták számára.

**A Duna dinamikusan fejlődő ékszerdoboz:** innovatív és fenntartható gazdaság kialakítása, amelyben kulcsszerepet játszik a turizmus és rekreáció.

**Tevékeny és összetartó társadalom:** egy helyi identitással rendelkező, tevékeny, a településéért tenni akaró társadalom létrehozása.

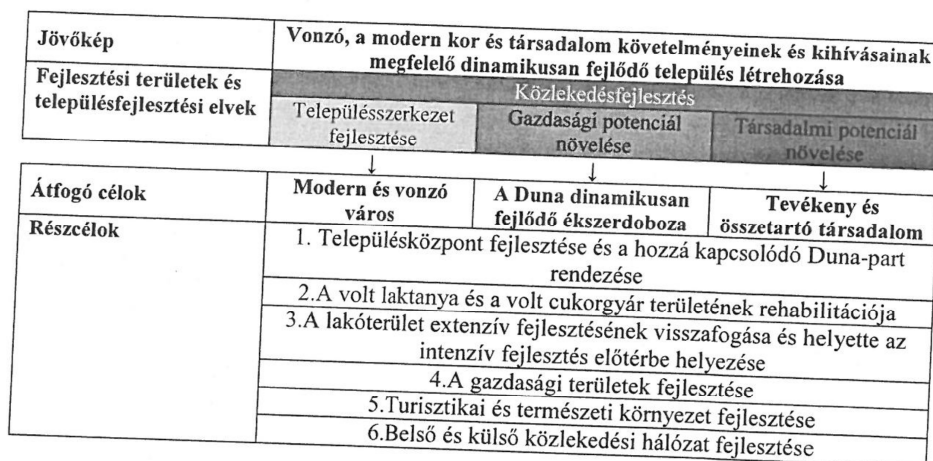
### 2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

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

Az alábbi táblázatban összefoglaltuk a fejlesztés célrendszerét, a fejezet további részeiben pedig a részcélokban megfogalmazott komplex elképzelések tartalma kerül kifejtésre.



3. ábra Ercsi fejlesztési célrendszere



### 1. Településközpont fejlesztése és a hozzá kapcsolódó Duna-part rendezése

Az ebben a részcelban megfogalmazott elképzelések középpontjában olyan minőségi közterek kialakítása áll, amelyek alkalmasak a gazdasági élet, elsősorban a kiskereskedelem és a szolgáltatások, valamint a társadalmi élet és a társadalmi érintkezés sztereinek otthont adni. A közterület fejlesztésének kulcseleme a **településközpont fejlesztése, a Duna-parttal való összekötése és a Köztársaság tér rendezése.**

Ercsi sajátos elemeket tartalmazó településközponttal rendelkezik, amely három teresedségből áll össze. A Templom-dombon elhelyezkedő közintézmények jelentik a város főterét, a dombról lefelé vezető utak a Duna-parton képezik a város dunai kapuját (Köztársaság tér), a Templom-domb nyugati részén a 6. sz. főút és a Ráckeresztúr felől érkező út találkozásánál az egykori országutak pedig a város kereskedelmi típusú főterét hozták létre (Széchenyi tér). Célszerű lenne ezeket a tereteket egy új településközpontként egységbe szervezni. A Fő utca, illetve a templom környezetében lévő beépítés idegenforgalmi látványosságot képez a plébániával, a városházával, az egykori rendházzal és a megmaradt polgárházakkal. Célszerű lenne a városházának a templom irányába egy új homlokzatot és bejáratot adni, amely kiemelné a Templom tér igazgatási és központi funkcióját, emellett a tér egyben összeköttetést is képezne a Fő utcával a Széchenyi tér felé, a dombtól lefutó utcákon keresztül pedig a Duna-kapu térrel. A három tér (a Széchenyi tér felé, a Templom tér és a Köztársaság tér) tulajdonképpen a Fő utcával kapcsolódik egymáshoz, indokolt lenne a Fő utcán, illetve – a központi jelleg erősítése végett – a Rákóczi úton és a Dózsa György úton a zárt sorú beépítés engedélyezése és ösztönzése, az ingatlanokban pedig a kereskedelmi és szolgáltató funkciók megtelepedésének elősegítése.

A Templom-dombtól lefelé vezető utak ma összekötik a város központját a Duna-parttal.

Célszerű lenne az utcahálózat átalakításával (pl. sétálóutcák kialakításával, utcák továbbvezetésével, új utcák nyitásával) minél több helyen összekötni a Templom-dombot a Duna-parttal (pl. a Sirály köz tovább vezetése a Mártírok útjáig, a Bajcsy-Zsilinszky utca és a Köztársaság tér összekötése több helyen). Szükséges a kikötőnek és környezetének (a Köztársaság tér és annak tágabb környezete) rendezése és új funkciókkal való megtöltése. Csatlakozva egy Duna közeli kerékpárút kiépítéséhez olyan turisztikai kiszolgáló létesítmények megtelepedésének elősegítése is kívánatos lenne, amely a Duna-partot integrálja a város szövetébe, és ezzel a turistalátványosság szintjére emeli.

A Duna-part rendezéséhez kapcsolódva szükséges lenne a Szapáry-Sina-Wimppfen-kastély épületének rekonstrukciója és például turisztikai funkcióval (pl. panzió, étterem, tourinform iroda stb.) való megtöltése.

## **2. A volt laktanya és a volt cukorgyár területének rehabilitációja**

Ez a rész cél a barnamezős területek rehabilitációját és új gazdasági funkcióval való megtöltését célozza meg, amely egyben a helyi társadalom számára új munkahelyek létrejöttével is együtt jár majd. A rész cél két külterületet foglal magában, az egyik a **volt laktanya**, a másik a **volt cukorgyár rehabilitációja**.

### A: A volt laktanya területének rehabilitációja

A város számára elsődleges a volt laktanya – a Magyar Állam által rendezett, szennyeződésmentesített – területének megszerzése, a terület legkedvezőbb felhasználását feltáró vizsgálat elvégzése, majd az eredmények alapján a tervezés. A településszerkezet helyreállításában legfontosabb feladat a levágott, megcsontított utcák folytonosságának visszaállítása, továbbá a területen hosszában átívelve, a református templomtól az állomásig egy új utca létrehozása, amely egy széles meglévő lakóutcán vezet el a vasútállomásig. A vasútállomás a Budapest-Pusztaszabolcs vasútvonal megújításával korszerűvé válik, és remélhetőleg az elővárosi vasúti forgalom a munkaerőpiac mozgását is beindítja, így a laktanya területén munkahelyi zóna létrehozása javasolt, melynek fő útvonala az új utca. Ez az utca alkalmas az autós és gyalogos forgalom levezetésére, tágas szabályozási szélessége révén pedig parkolók, fasorok befogadására. Az út két oldalán helyet foglaló 8-9 m magas épületekben a földszinten szolgáltatások, az emeleti szinteken munkahelyek, valamint lakások hozhatók létre.

A városszerkezet rehabilitációjával, a lakóutcák kiegészítésével, összekötésével a kisvárosias lakóövezet oldalhatáron álló vagy zárt sorú beépítése teljesebben ki. A beépítésben az a prioritás a legfontosabb, amelyben a lakosság meg tudja valósítani lakókörnyezeti igényét megfelelő színvonalú zöldfelületekkel belüli fenntartásával.

A volt laktanya rehabilitációjával lehetőség van dél felől az Ercsi elővárosaként kialakuló kereskedelmi-gazdasági zóna és a 6. sz. főút mentén kialakuló településközpont vegyes karakterű zóna összekapcsolására a kialakítandó új beépítések és az abban helyet kapó új funkciók által.

### B: A volt Cukorgyár területének és környékének rehabilitációja

A volt Cukorgyár működésének befejeztével a területen újabb vállalkozások jelentek meg. A terület nagy előnye a vasútállomás közelsége, így itt olyan tevékenységek megtelepedését kell ösztönözni, amelynek nagy a vasúti szállítási igénye. A település belterületétől mért távolság jelentős, így a terület a kevésbé munkaerő-igényes tevékenységeket végző üzemek fogadására alkalmas.

Ezen túlmenően Ercsiben hatalmas tervezett gazdasági területek is kijelölésre kerültek a város településrendezési terveiben az M6 autópálya csomópontjának közelében. Az erre a területre betelepülő cégek hosszú távon a város gazdasági motorját adhatják. Fontos, hogy vonzóvá tegye a város a befektetők számára ezt a területet, és azok megfelelő formában tudomást szerezzenek a területben rejlő lehetőségekről.

### **3. A lakóterület extenzív fejlesztésének visszafogása és helyette az intenzív fejlesztés előtérbe helyezése**

A harmadik rész célja a városon belüli területek lakás célú hasznosításának racionalizálása a minőségi lakáskínálat megteremtésének lehetőségével. Az idő előrehaladásával ugyanis az emberek igényei folyamatosan változnak, amely a lakókörnyezeti igények megváltozását is érintik. Egyre magasabb igényeket támasztunk saját lakásainkkal szemben, amelyben egyre jelentősebb szerepet játszik az energia- és környezettudatosság. Megváltoznak az építési szokások, amelyben a mennyiségi szemlélet mellett egyre inkább a minőségi szemléletnek kell uralkodóvá válnia. Ercsi város településszerkezeti terve nagyarányú lakóterület fejlesztést irányoz elő, amelyet célszerű felülvizsgálni, tekintve a népesség csökkenő tendenciáját. A minőségi lakásigény kielégítését a zöldmezős beruházások helyett a városszerkezeten belül található befejezetlenségek felszámolásával célszerű orvosolni, az extenzív fejlesztés helyett az intenzív fejlesztés felé elmozdulni. A rendkívül heterogén – oldalhatáron álló, ill. szabadon álló – beépítésben olyan irányokat célszerű megcélozni, amelyek a gazdaságosabb, optimálisabb telekfelhasználást segítik. Célszerű a szabadon álló beépítés fejlődését az oldalhatár irányában megengedni és hosszú távon lehetővé tenni a zárt sorú beépítés térnyerését. Célszerű lenne hosszútávon a tömbbelsőik hasznosítása is új utcák nyitásával, amelyek lehetnek esetleg lakóterület-felhasználás, a szabadidő eltöltésére alkalmas terek, vagy a közösségfejlesztés színterei.

A történeti beépítésű területeken az utcahálózat, a telekszerkezet, a beépítés karaktere, az épületmagasságok önálló arculatot képeznek. A szabályozásban és a településképi formálásban ezen sajátosságok megtartása, továbbfejlesztése, idegenforgalmi célú hasznosítása indokolt.

### **4. rész célja: Gazdasági területek fejlesztése**

A negyedik rész célja a gazdasági területek fejlesztését irányozza elő, amely jelenti egyrészt a kijelölt gazdasági területek minőségi fejlesztését, másrészt a kihasználatlan területek

újrahasznosítását, valamint új attrakciók fejlesztését. A cél a gazdasági szereplők megtelepedésének elősegítése és ezzel új munkahelyek teremtése.

#### A: Az Ipari Parkban a helyi vállalkozások megtelepedésének elősegítése

A település belterületének déli részén, a 6. sz. főút és a Kis-Duna között fekvő közel 50 ha nagyságú városrész az Ipari Park. Az ipari telephelyek a 6. sz. főúthoz (Rákóczi út) csatlakozó utak mellett helyezkednek el, egy helyen egy tömböt alkotva, délebbre mezőgazdasági területekkel vegyesen. A telephelyek között ideiglenes lerakóként használt beépítetlen telkek is vannak, illetve itt található az ercsi hulladékudvar is. A kijelölt iparterület jelenleg alulhasznosított, ezért meg kell teremteni a lehetőségét és elő kell segíteni a helyi vállalkozások, üzemek megtelepedését, az Ipari Park továbbfejlesztésével. A mezőgazdasági területek közelsége miatt kézenfekvő lenne mezőgazdasági profilú vállalkozások figyelmének felkeltése a gazdasági övezet iránt.

#### B: Városon belül alulhasznosított területek kiaknázása

A város szövetén belül, elsősorban a 6. sz. főút környezetében lévő városrészekben, valamint a laktanya területén található gazdasági szempontból alulhasznosított területek, amelyek kiaknázása és új munkahelyi területekként való kijelölése betöltheti a településszerkezetben kialakult hézagokat, katalizálja a település gazdasági potenciáljának növekedését és a társadalom számára a lakóhelyéhez közeli munkahelyeket biztosít.

#### C: Mezőgazdasági területek hasznosítása a társadalmi tudás növelésével

A város meglehetősen nagy mezőgazdasági földterülettel rendelkezik, amelynek hasznosítása a gazdaságfejlesztés egyik kulcstényezője lehet. A településszerkezeti terv több területen jelölt ki szélerómú park telepítésére alkalmas területeket, amelyek megvalósulása több haszonnal is járna a település számára. A park olcsó és tiszta áramot szolgáltatna a település közintézményei számára, amely egyben bevételt is jelentene a város költségvetésének. Mivel a napsütéses órák száma meglehetősen magas Ercsiben, az Alföldhöz hasonló értékeket mutat, felmerülhet a szélerómú park mellett egy napelem park létrehozásnak gondolata is. A megújuló energiahordozók telepítése mellett célszerű lehet a társadalom energiatudatosságának és tudásának növelése a megújuló energiahordozókról, továbbá a megújuló energiaforrások kihasználására szolgáló háztartási méretű kiserőművek telepítésének ösztönzése.

A mezőgazdasági területek mezőgazdasági célú hasznosításakor mindenképpen szem előtt kell tartani, hogy olyan jellegű hasznosítás kerüljön kialakításra, amely munkahelyeket biztosít, ezáltal felszívja a munkanélküliség egy részét. Természetesen ehhez is szükséges a társadalom mezőgazdasági tudásszintjének növelése.

## 5. Turisztikai és természeti környezet fejlesztése

Az ötödik rész cél a **természeti környezet minőségi fejlesztését** irányozza elő, amely lehetővé teszi a város **turisztikai vonzerejének fejlesztését**, valamint a sport és rekreációs lehetőségek jobb kiaknázását. Ez a rész cél a Duna-part turisztikai kihasználására irányuló elemeket foglal magában.

A korábbiakban már említettük a Duna-part és a városközpont összekötésének településszerkezeti vonatkozásait. Ennek az összeköttetésnek a megvalósulása azonban nem elegendő a benne rejlő gazdasági potenciál kiaknázhatóságához. Egyrészt elő kell segíteni a turisztikai iparág kiszolgáló létesítményeinek megtelepedését a Duna-parton, másrészt a Duna-partra koncentráló turisztikai attrakciófejlesztés is szükséges a fejlődés elindításához. Ennek egyik lehetősége a Köztársaság-tértől délre fekvő vizes, fás zöldterület fejlesztése, amelyen a tervezett városi kerékpárút nyomvonala is keresztülhalad. Célszerű lenne ennek a területnek a rendezése és turisztikai, sport és rekreációs funkcióinak kihasználása. Kiváló otthona lehet ez a terület a sporthajózásnak, vagy egy esetleges jachtkikötőnek. A Köztársaság teret és a zöldterületet egy csónakház köti össze, amelynek valamilyen egyedi funkcióval történő megtöltése szintén a terület egyik különlegessége lehet. A Köztársaság-tértől délre fekvő terület rehabilitációja és hasznosítása piaci tőke bevonásával képzelhető el. A hasznosítás kialakításakor mindenkor szem előtt kell tartani, hogy egy olyan terület alakuljon ki, amely alkalmas az egész város számára a városi közpark funkciójának betöltésére, ugyanakkor egy olyan egyedi kínálat jöjjön létre, amely esetleg országos turisztikai vonzaskörzetet biztosíthat Eresinek. A városon belüli közlekedéshálózat korszerűsítésével pedig lehetőség nyílik arra, hogy az autóval, ill. vonattal érkező látogatók a városközponton érintésével könnyedén megközelíthetik ezt a területet.

A turisztikai vonzerőfejlesztés másik kulcsa lehet a Tótlík városrész sajátos hangulatú ingatlanállományának felvirágoztatása. A városrész zeg-zugos utcái, festői panorámája, mediterrán hangulata a művészek és befektetők, ill. a turisták körében is bizonyosan nagy érdeklődésre tarthat számot. A város többi lakóterületéhez hasonlóan ebben a városrészben is a szabályozási környezet módosításával egyre inkább az oldalthatáron álló és a zárt sorú beépítés ösztönzése lenne kívánatos.

A természeti környezet fejlesztésében elsődleges szerepet kell kapnia a 6. sz. főút és a Duna melletti területek ökológiai fejlesztésének is. Jelenleg ez a terület meglehetősen elhanyagolt és rendezetlen, jóllehet a terület rendezése és ökoszisztémájának megóvása egy esetleges árvízi helyzetben is védelmet nyújtana a város alacsonyabban fekvő területei számára, emellett a város egy újabb turisztikai vonzó tényezője lehetne.

## 6. Közlekedési hálózat fejlesztése

A hatodik rész cél a belső és külső közlekedéshálózat fejlesztését foglalja magában.

A közlekedéshálózat fejlesztése ugyanakkor, mint egyfajta horizontális eszköz, megteremti a lehetőséget egyes gazdasági területek fejlődésének, fejlesztésének, ill. a társadalom igényeinek kielégítésére. A rész cél több elem megvalósítását foglalja magában.

#### A: A 6. sz. főút és az azt övező területek fejlesztése

A 6. sz. főút Ercsi egyik fő közlekedési tengelye, amely mentén nagyobb területigényű kereskedelmi és szolgáltató létesítmények telepedtek meg, ezért semmi esetre sem lehet perspektíva az út elterelése a településről. A beépítés hátrahúzásával, sűrűsödésének megengedésével, egy szervízút kialakításával és az épületmagasság növelésével kisvárosi arculat alakítható ki. Az út menti beépítés szabályozási háttérének módosításával lehetőség nyílik az eddig kihasználatlan gazdasági területek újrahasznosítására, amely katalizátorként hat majd az út tágabb környezetében fekvő területek fejlődésére, ahol a lakófunkció dominanciája a jellemző. A fejlesztéssel közelebb kerül egymáshoz a kereslet és a kínálat, amelynek gazdaságélénkítő ereje felgyorsítja az egész városrész revitalizációját. A beépítés szabályozási háttérének módosítása mellett azonban szükséges a kereskedelmi és szolgáltató funkciók megtelepedésének ösztönzése, valamint a befektetők és a gazdasági szereplők figyelmének felkelte a területben rejlő lehetőségek iránt. Megfelelő vállalkozásélénkítő és ösztönző intézkedésekkel vonzóvá kell tenni a területet a betelepülésre.

#### B: A városperemi területek, a vasútállomás és a városközpont összekötése

A Budapest – Pusztaszabolcs vasútvonal korszerűsítése és elővárosi vasúttá fejlesztése lehetőséget teremt Budapest és Ercsi között a munkaerőmozgásra, amelyben kulcsszerepet kaphat a volt laktanya rehabilitációja során létrejövő munkahelyi övezet. A megfelelő kihasználás érdekében célszerű a rehabilitációban előirányzott sétálóutca, esetleg vegyes forgalmú utca végigvezetése a vasútállomástól egészen a Templom téren keresztül a Duna-partig.

A városperemi zónák, az M6 autópálya megközelíthetősége, ill. haránt irányú közlekedési tengelyek fejlesztésében kulcsszerepe van a Dózsa György út áteresztőképessége fejlesztésének, ügyelve a parkolás, valamint a gyalogos és kerékpáros forgalom zavartalanosságának biztosítására.

#### 2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Ercsi fejlesztési céljainak településrészekben történő értelmezését mutatja a 4. és 5. ábra, amely összefoglalja a fejlesztési elképzeléseket. A város egészét áthatja a közlekedéshálózat tervezett átalakítása, hiszen nem csupán a belső, hanem a külső kapcsolatrendszer fejlesztése is indokolt. (6. rész cél)

A fejlesztési célokon belül a településszerkezet átalakítása és a gazdasági potenciál növelése együttesen játszanak főszerepet a város fejlesztésében. E tekintetben a volt laktanya a cukorgyár rehabilitációja, a gazdasági területek fejlesztése és a főút melletti területek fejlesztése a legfontosabb beavatkozási terület. (2., 4., 6. rész cél)

A város turisztikai potenciáljának növelésében a közterületek fejlesztése és a Duna part rendezése játssza a főszerepet, amelyhez hozzájárul a lakóterületek fejlesztése. Ebben a minőségi lakáskínálat megteremtése, az intenzív területhasználat és a kisvárosi arculat kialakítása a fő elem. (1., 3., 5. részcélok)

4. ábra A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Városrészek	Részcélok		6.Belső és külső közlekedési hálózat fejlesztése
Központ	1. Településközpont fejlesztése és a hozzá kapcsolódó Duna-part rendezése	5.Turisztikai és természeti környezet fejlesztése	
Volt laktanya	2.A volt laktanya és a volt cukorgyár területének rehabilitációja		
Főút melletti területek	3.A lakóterület extenzív fejlesztésének visszafogása és helyette az intenzív fejlesztés előtérbe helyezése	4.A gazdasági területek fejlesztése	
Vegyes övezet	4.A gazdasági területek fejlesztése		
Gazdasági területek	4.A gazdasági területek fejlesztése		
Volt cukorgyár	2.A volt laktanya és a volt cukorgyár területének rehabilitációja		
Lakóterületek	3.A lakóterület extenzív fejlesztésének visszafogása és helyette az intenzív fejlesztés előtérbe helyezése		
Duna part	1. Településközpont fejlesztése és a hozzá kapcsolódó Duna-part rendezése	5.Turisztikai és természeti környezet fejlesztése	
Mezőgazdasági terület	4.A gazdasági területek fejlesztése		



- |  |  |  |
|--|--|--|
| <b>1</b> KÖZPONT - FŐTÉR - FŐUTCA<br>EGYSÉGESÍTÉS                | <b>6</b> GAZDASÁGI TERÜLETEK<br>HELYI KISEBB ÜZEMFEJLESZTÉS      | <b>11</b> ÁRTERÜLET, ÁRTERI ERDŐ<br>VIZITURIZMUS, IDEGENFORGALOM<br>FEJLESZTÉS |
| <b>2</b> LAKTANYA REHABILITÁCIÓ<br>VÁROSSZERKEZET HELYREÁLLÍTÁSA | <b>7</b> GAZDASÁGI TERÜLETEK<br>MÉFELE LOGISZTIKAI FEJLESZTÉS    | <b>12</b> 6-18 SZ. FŐÚT ÉS DUNA KÖZÖTT<br>ÖKOLOGAI FEJLESZTÉS                  |
| <b>3</b> FŐÚT MELLETTI TERÜLETEK<br>FEJLESZTÉSE                  | <b>8</b> BARNAMEZŐS REHABILITÁCIÓ<br>VOLT CUKORGYÁR ÉS LAKÓTELEP | <b>13</b> NAGY MEZŐGAZDASÁGI<br>TERÜLETEK FEJLESZTÉSE                          |
| <b>4</b> VEGYES ÖVEZET<br>MUNKAHELY, LAKÁS, SZOLGÁLTATÁS         | <b>9</b> BELSŐ LAKÓTERÜLET FEJL.<br>KISVÁROSIAS JELLEGŰ          | <b>14</b> DUNA PARTI ÚT<br>VÍZI ÉS KÉREKPÁRUT FEJLESZTÉS                       |
| <b>5</b> GYALOGÚT A VASÚT FELÉ                                   | <b>10</b> LAKÓTERÜLET FEJLESZTÉS<br>VEGYES SZÖZ                  |  |

5. ábra Ercsi fejlesztési elképzeléseinek elemei településrészenként

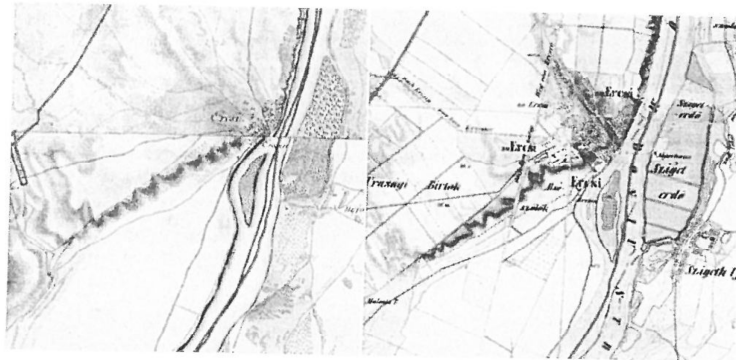


### 3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

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

##### Településszerkezet

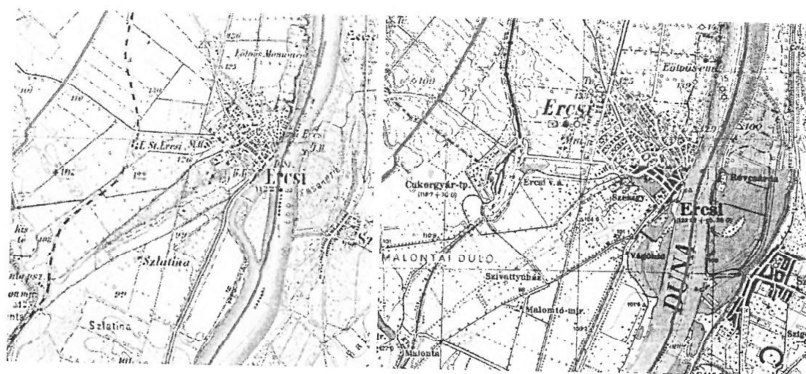
Ercsi a Duna jobb partján a löszpartok nyugati távolodásánál jött létre a Rába-patak Dunai torkolatánál. A Duna folyása lelassulva szigeteket hozott létre, amely természetes átkelőhelyet biztosított a folyón, a part mentén déli irányban pedig vízjárta területek alakultak ki. A felszín stratégiai magaslata a Templom-domb, mely a település mindenkori központi helye. A Rába-patak völgye és az azon lévő átkelőhelyek az észak-déli irányú országút elhelyezkedését egy ideig meghatározták. A dunai átkelési pont, a kikötő a szárazföldi és a vízi közlekedés találkozási pontja, amely meghatározó szerepet játszott a település létrejöttében és majdani fejlődésében. Az országúthoz és az átkelőhöz vezető utak rajzolták ki évszázadok alatt Ercsi településszerkezetének fő tengelyeit. A település központi helye a Templom-dombon lévő, 1760 körül épült templom. A település lakott része a Duna-parton a Rábától délre, a Templom-dombon és attól északra terült el. A templom körül a házak egyutcás falura jellemzően helyezkednek el, nyúlványokkal a kivezető utak felé. A Rábától északra halmazfalu struktúra mutatkozik. E két tipikus beépülési forma máig jellemző a településre.



6. ábra: Ercsi területe az 1. és 2. katonai felmérésen 1763-83-ben és 1859-ben

Az 1800-as évek közepén Ercsi virágzó gazdasággal és uradalommal rendelkezett. A lakott területe jelentősen megnövekedett, az északi irányú országút és a Rábától északra lévő vízpart mellett ma is meglévő településrész alakult ki. A Duna-parton a dél felé vezető út és a Duna szigeteire tájolta helyezkedett el az uradalom. A kastély, vagy uradalmi központ mögött, a löszpart fölött helyezkedett el a majorság egyes, ma is meglévő épületeivel. Az uradalom mellett a településszerkezet fejlődésében az Ercsit elkerülő, de bekötőúttal hozzá csatlakozó észak-déli országút játszott a meghatározó szerepet, amelynek mentén fejlődött a lakóterület. Az 1800-as évek végén megjelent a vasút is, mint fő gazdaságélénkítő és térszervező erő. A vasútvonal megállója a Ráckeresztúri út kereszteződésénél helyezkedett el.

A vasútállomás közel volt az uradalom központjához, elősegítve a gazdaságfejlesztést, az akkor – az egyenes útvonaltól keletre – kialakult települési utcahálózat pedig a mai napig meghatározó.



7. ábra: Ercsi területe a 3. és 4. katonai felmérésen 1882-ben és 1941-ben

A XX. század közepén megindult a központ teresedése, ahonnan a főút az uradalom mellett a Duna-partra fordult, és dél felé hagyta el a települést. Az uradalmat érintve elágazott Ráckeresztúr és a vasútállomás felé. Az útelágazás körül központi tér jött létre. Fontos eleme volt a településszerkezet fejlődésének, hogy az északról jövő egyenes útvonal a Ráckeresztúri útba is betorkollott. Az útkereszteződés háromszög alakú térrel bővült, amely már az 1800-as évek végén elkezdett kialakulni. A településszerkezetben a fejlődés iránya a vasútállomás felé mutatkozott meg. A főúttól nyugatra létrejöttek a ma is meglévő új utcák. Az uradalom a löszpart tetején szeszgyárral, a vasútállomás mellett pedig cukorgyárral bővült. A városfejlődés fontos eleme volt a Duna-part állapotának változása, a belső szigetre vezető átkelő fölött a Duna feltöltődött és a sziget félszigetté vált.

A II. világháború után, 1950 és 1960 között Százhalombattán óriási iparfejlesztés kezdődött. Az erőmű és a finomító megvalósításával a 6. sz. főút nyomvonala megváltozott. A nyomvonal korszerűsítés következménye részben az volt, hogy a 6. sz. út a továbbiakban nem a település történeti központján keresztül érte el a Duna-partot, hanem a Ráckeresztúri utat keresztezve egyenesen továbbhaladva a löszparton leereszkedve tért vissza a Duna-parti történeti nyomvonálhoz. Emellett Ercsi településszerkezete jelentősen továbbfejlődött, és létrejött a Keresztúri úttól délre a 6. sz. út és a vasút között egy új lakóterület, elsősorban a cukorgyár munkaerő igényének kielégítésére. A településszerkezetben ugyanakkor egy-egy terület különös módon beépítetlen maradt, és még napjainkban is fennáll ez a gyér beépítés. A település történeti központjától délre az uradalmi gazdasági központ felbomlott, TSZ központtá vált, a löszpart tetején elhelyezkedő beépítetlen terület sportpályaként került hasznosításra. A településszerkezet a Keresztúri úttól délre aránylag szervesen fejlődött, az akkor járatos telekméretekkel kialakított utcahálózat mentén. A laktanya létrehozása ugyanakkor a település szerkezetét jelentősen befolyásolta, mivel a 6. sz. főút két oldalán egy kerítéssel lezárt zárvány alakul ki az utcák keresztül vágásával és a lakóterületek felszámolásával.

Napjainkban a laktanya már nem üzemel, a településszerkezet zárványa azonban még mindig létezik. A szigetek és a Duna-part közötti terület északról teljes mértékben feltöltődött, a félsziget déli csúcsa is lassan bezárul a Holt-Duna körül. A cukorgyár a laktanyához hasonlóan nem üzemel már, területe úgynevezett barnamező, amely az elszlomosodás irányába fejlődik.



1 KÖZPONT - FÓTÉR FÓUTCA	6 GAZDASÁGI TERÜLETEK	11 ÁRTERÜLET, ÁRTÉRI ERDŐ
2 VOLT LAKTANYA	7 GAZDASÁGI TERÜLETEK	12 6-os sz. FÓÚT ÉS DUNA KÖZÖTTI TERÜLET
3 FÓÚT MELLETTI TERÜLETEK	8 VOLT CUKORGYÁR	13 MEZŐGAZDASÁI TERÜLET
4 VEGYES ÖVEZET	9 BELSŐ LAKÓTERÜLET	14 DUNA PARTI ÚT
	10 LAKÓTERÜLET	

8. ábra Ercsi jelenlegi településszerkezete

## Társadalom

Ercsi lakónépességének száma 2015 végén 7.981 fő volt, amely némileg kevesebb, mint az állandó népesség 8.413 fős értéke.

A Martonvásári Járásba tartozó települések közül Ercsi népessége a legnagyobb annak ellenére, hogy negatív természetes szaporodással (-5,4%) és negatív vándorlási egyenleggel rendelkezik (15,1%). A járásban Gyúró kivételével minden településre a természetes fogyás jellemző, Tordas és Kajászó természetes fogyása azonban még Ercsiét is meghaladja. A vándorlási egyenleg értéke már összetettebb képet fest. A járásban csak Ercsi és Ráckeresztúr vándorlási egyenlege negatív, a többi településé pozitív.

Nemzetiségi összetételére a homogén szerkezet jellemző, 2,4% a hazai nemzeti kisebbségekhez tartozók aránya, a cigány etnikai kisebbséghez tartozók aránya azonban meglehetősen magas, 9,2%.

A népességben belül több mint 60% a 15-59 éves korú és 16% a 0-14 éves korú népesség aránya, amely átlagosnak mondható. Az öregségi mutató értéke (141,5) magas, a járáson belül csak Baracska értéke előzi meg Ercsiét.

Ercsiben a 25 évnél idősebb népességnek csupán a 11,2%-a rendelkezik felsőfokú végzettséggel, amely messze elmarad az országos, megyei és járási átlagtól. A járáson belül Martonvásár, Tordas és Gyúró értéke haladja meg Ercsiét. Az aktív korú népességben belül 24% rendelkezik legfeljebb általános iskolai végzettséggel. Minden bizonnyal ennek köszönhető az is, hogy a munkanélküliségi ráta 7,2%, a tartós munkanélküliek (legalább 360 nap) pedig 2%.

A település foglalkoztatási viszonyaiban teljes mértékben érződik Budapest közelsége és a helyben rendelkezésre álló kevés munkahely. A naponta ingázó (eljáró) foglalkoztatottak aránya 2011-ben 66% volt.

A jövedelmi viszonyok tekintetében meglehetősen rossz helyzetben van Ercsi lakossága. Az egy főre jutó nettó belföldi jövedelem értéke a legalacsonyabb a járáson belül, ennek ellenére a száz lakosra jutó személygépkocsik aránya (30,5%) átlagosnak mondható, jóllehet Kajászóval egyetemben Ercsiben a legalacsonyabb ez az érték a járási települések között.

A tény, hogy a településen nem működik bölcsőde, vélhetőleg megnehezíti a fiatal anyukák munkaerőpiaci visszatérést. Az óvodai férőhelyek kapacitás-kihasználtsága 88%, a más településről bejáró általános iskolai tanulók aránya a nappali oktatásban azonban meglehetősen alacsony (1,7%). A település egy középiskolával rendelkezik.

### **Gazdasági alapadatok**

Ercsi gazdasági szerkezetére a terciér szektor dominanciája jellemző. A regisztrált vállalkozások aránya ugyanis ebben a szektorban a legmagasabb, több mint 75%-a a vállalkozásoknak szolgáltatási jellegű. Ezt követi az ipari és építőipari vállalkozások 16,9%-os értéke, a mezőgazdasági profilú vállalkozások aránya pedig alig több mint 8%. A járás többi településén is hasonló arányok jellemzőek.

A regisztrált vállalkozások száma a város méreteihez igazodva 692 db, amellyel abszolút és népesség arányos mértékben is a legalacsonyabb a járási települések között, a regisztrált vállalkozások döntő többsége 10 főnél kevesebb foglalkoztatottal rendelkező kisvállalkozás. Az egy főre jutó iparüzési adó mértéke 69.500 Ft, amely a járáson belül a legmagasabb.

6 db az 1000 lakosra jutó nonprofit szervezetek száma, ami meglehetősen alacsony, mivel a járás többi, sokkal kisebb lélekszámú településén több civil szervezet van regisztrálva, csupán Baracska értéke alacsonyabb Ercsiénél. A civil szervezetek alacsony száma a lakosság közügyek iránti érdektelenségét jelzi.

### **Környezeti és infrastrukturális ellátottság**

Ercsiben a közműellátás mértéke 83,9%, amely átlagosnak mondható a járás többi településéhez viszonyítva, hiszen azokban is hasonló értékek jellemzőek. Ercsinél csupán Vál és Baracska van jobb helyzetben. Ercsiben a közcsatorna-hálózatba bekapcsolt lakások aránya 78,2%, míg az vezetékes ivóvízhálózatba bekapcsolt lakások aránya 93,2%.

A rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont lakások arány 94,4%, a szelektív hulladékgyűjtésbe bevont lakások aránya azonban 87,9%. A szelektív hulladékgyűjtés a járásban Ercsi kivül csak Baracska van megoldva, azonban ott is csak a lakások alig 40%-a van bekapcsolva az elszállításba.

Az egy lakosra jutó zöldterület nagysága csupán 9,1 m<sup>2</sup>, amely meglehetősen alacsony érték, ennek ellenére a járásba tartozó települések közül csak Vál és Ráckeresztúr előzik meg.

A községben a járdák kiépítettsége meglehetősen jó, a kerékpáros közlekedést elősegítő kerékpárutak hossza azonban minimális.

### **3.2. Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra a meghatározott területigényes elemek alapján**

A koncepció a településszerkezet és a területfelhasználás alapvető módosítását irányozza elő, így minden egyes elképzelésnél vázoltuk a szabályozási háttér módosításának igényét. A műszaki és vonalas infrastruktúra térbeli rendjének kialakításához ugyanakkor szükséges a fő elemek alapvető rögzítése.

Ahogy az már többször megjelent ebben a dokumentumban, Ercsi város fejlesztésének egyik kulcsa a megfelelő belső közlekedéshálózat és annak a külső közlekedéshálózati rendszerhez való kapcsolódásának fejlesztése, továbbá a közműhálózat fejlesztése. Ebben az értelemben a tervezésnél mindképpen szem előtt kell tartani az alábbiakat:

- Nem kívánatos a 6. sz. főút nyomvonalának módosítása, a külső városrészekben történő átvezetése. Sokkal inkább a jelenlegi nyomvonal korszerűsítése és az M6-os autópálya és a város közötti út fejlesztése a célra vezető.
- Kívánatos a Budapest – Pusztaszabolcs vasútvonal fejlesztésének ösztönzése és a vasútállomás autós és gyalogos elérhetőségének javítása. Ennek megoldása lehet a 6. sz. főút és a vasútállomás közötti út fejlesztése, valamint a laktanya rehabilitációja során kialakítandó sétáló utca továbbvezetése a vasútállomás és a belváros felé.
- Kívánatos a belső úthálózat fejlesztése olyan módon, hogy javuljon az utak átteresztőképessége, helyet kapjon az utakon a biciklis- és gyalogosforgalom, valamint az utak keresztaszvénnyében megoldott legyen az út menti parkolás, amely sem a gyalogosokat, sem az autóforgalmat nem zavarja.
- Kívánatos a csatornahálózat bővítése, valamint az elektromos és telefonhálózat légkabeleinek megszüntetése és a vezetékek földben történő elhelyezése, amely egészségügyi, tájképvédelmi és közlekedési szempontból is előnyöket hordoz.
- Kívánatos a közterület-fejlesztés és a közterületi infrastruktúra fejlesztése, olyan vegyes forgalmú utak és terek kialakítása, amelyek a társadalmi érintkezés színtereivé tudnak válni.

A területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változások közül két fontos elemet szeretnénk ezen a helyen is kiemelni:

- Nem kívánatos a lakóterületek extenzív fejlesztése, sokkal inkább az intenzív fejlesztésre kell helyezni a hangsúlyt. A településszerkezeti tervben a lakóterület fejlesztésre kijelölt területeknek egyéb hasznosítási módot kell találni.
- Kívánatos a gazdasági, valamint a mezőgazdasági területek célzott fejlesztése.

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

Korábban Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2005. (IX.5.) Kt. számú rendelete szabályozta a város építészeti örökségének helyi védelmét, majd 2017. decemberében elfogadásra került a 27/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete településképi védelméről. A rendelet megalapozására készült Településképi Arculati Kézikönyv 7. fejezete részletesen tárgyalja Ercsi épített és természeti örökségének bemutatását, valamint a védelemre és a fenntartható fejlesztésre vonatkozó javaslatokat. Az abban foglaltakat tekintjük irányadónak a Településfejlesztési Koncepció vonatkozásában.

## 4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

### 4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A jóváhagyott Településfejlesztési Koncepció megvalósításának kulcsa a koncepcióban foglaltak megfelelő sorrendiségének meghatározása, továbbá az egyes projektek részletes kidolgozása és következetes megvalósítása. Ehhez egy olyan **háttér** szükséges, amely a koncepciót a maga komplexitásában tudja kezelni, és képes a különböző, egymástól látszólagosan elkülönülő, de valójában szervesen összekapcsolódó projektek párhuzamos kezelésére. A koncepcióban foglalt célok és tervek megvalósulása ugyanis csak úgy képzelhető el, ha azokat kisebb, jól átlátható és könnyedén kivitelezhető projektekre bontjuk. A projektek tervezésekor ugyanakkor alapvető fontosságú, hogy azok jól átgondoltan, a megfelelő sorrendben valósuljanak meg a legerőteljesebb katalizáló hatás elérése érdekében. Ellenkező esetben csupán pontszerű fejlesztések valósulnak meg, amelyek szigeteket alkotnak majd a település szövetében, és nem járulnak hozzá a város összetett problémáinak komplex szemléletet igénylő megoldásához.

A **megvalósítás irányításáért a képviselő testület felelős** az általa működtetett intézményeken keresztül. Ezek az intézmények lehetnek a polgármesteri hivatal megfelelő osztályai (pl. beruházási osztály, fejlesztési iroda), a városüzemeltetéssel foglalkozó szervezetek, vagy egy olyan külső, megbízott szervezet, amely rendelkezik a városmenedzsment feladatok ellátásához szükséges tudással. A megvalósítás több szereplő együttműködésének eredményként képzelhető csak el, így a képviselő-testület feladata a megvalósításhoz szükséges optimális szervezeti struktúra létrehozása és az eljárásrend kidolgozása.

Az eljárásrend kidolgozásánál figyelembe kell venni, hogy a legfőbb döntéshozó szerv a képviselő-testület, így annak jóváhagyása szükséges minden intézkedéshez, továbbá a résztvevőknek folyamatos beszámolási kötelezettségük van az intézkedések megvalósításáról.

A szervezeti struktúra felállításán túl a **pénzügyi források előteremtésének** is kulcsszerepe van, amely lehetővé teszi az előkészítést, megvalósítást és a szükséges utógondozást, nyomon követést. A pénzügyi források előteremtésének lehetőségei az alábbiak:

- EU források (pályázatok, támogatások),
- állami források (normatív hozzájárulások, kiegészítő támogatási rendszerek, átengedett központi adó),
- helyi adók (ingatlanadó, kommunális adó, idegenforgalmi adó, iparüzési adó),
- saját vállalkozási bevételek.

A pénzügyi forrásokon túlmenően a jövő szempontjából fontos a **szabályozási környezet átalakítása** is, és olyan szabályozás létrehozása, amely lehetővé teszi a koncepcióban előírányzott fejlesztések megvalósulását.

A koncepcióban foglaltak megvalósulásának kulcseleme a tájékoztatás. **Tájékoztatás** a helyi lakosság felé, hogy lássa és magáénak érezze a fejlesztési elképzeléseket. Emellett kulcsfontosságú a piaci szereplők tájékoztatása a tervezett változásokról, a lehetőségekről. Ez egyrészt ráirányítja a városra a befektetők figyelmét, másrészt meg is növeli a befektetési hajlandóságot. A befektetések növekedése pedig közvetlenül pénzügyi forrásokat teremt, közvetetten pedig növeli a város gazdasági potenciálját.

A tájékoztatás elemeiként és csatornáiként a városmarketing eszközei használhatók fel, amelyek egyben a lakosság szemléletformálását is maguk után vonják. Célszerű a tervezett projektekről, de akár magáról a Településfejlesztési Koncepcióról is megfelelő arculattal és látványtervekkel tarkított komplex bemutató prezentációkat, pavilonokat, kiállításokat, plakátkampányokat stb. szervezni, ahol a nagyközönségnek helye és ideje van a részletek megtekintésére. A gazdaság szereplői felé kiajánlók, prospektusok és bemutatkozó kiadványok készítése és terjesztése vezethet sikerhez. Egyes projektek megvalósításánál ugyanakkor ötletpályázatok, ill. tervpályázatok kiírása is nagyban elősegítheti a legcélravezetőbb út kiválasztását.

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

A koncepció ütemezett megvalósítása egy folyamatos nyomon követést igényel, amely jelenti egyrészt a dokumentum évenkénti felülvizsgálatát és áttekintését. Másrészt jelenti a benne foglalt célok megvalósítására szolgáló projektek folyamatos monitorozását is. A koncepció évenkénti felülvizsgálata és áttekintése érdekében célszerű minden év végén, a költségvetés tervezésével párhuzamosan áttekinteni, hogy mely elemek valósultak meg abban az évben, és megtervezni, hogy melyek legyenek a következő lépések, mely elemek megvalósítása szükséges a következő év során. A soron következő lépések mindegyikéhez szükséges a megfelelő pénzügyi források tervezése, hozzárendelése, és az éves költségvetésben azok rögzítése.

A koncepció felülvizsgálata ugyanakkor elképzelhetetlen a projektek folyamatos monitorozása nélkül. A megvalósítás során a koncepcióban foglalt elemeket projektekre, részprojektekre kell bontani, amely felbontásról a megfelelő szervek hoznak döntést. A döntés értelmében a végrehajtó szervezetek megkezdik a megvalósítást, amelynek állásáról folyamatos tájékoztatást adnak a döntéshozó szervek felé. A beszámolási kötelezettség gyakoriságánál a legalább negyedévenként történő beszámolási gyakoriság meghatározása a célszerű.



## 5. ALÁÍRÓLAP

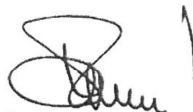
MEGBÍZÓ

Ercsi Város Önkormányzata  
2451 Ercsi, Fő u. 20.  
Képviseli: Győri Máté polgármester

TERVEZŐ

Konstruma Mérnöki Iroda Kft.  
1078 Budapest, Murányi u. 1.  
Képviseli: dr. Oláh Mihály Zoltán

VEZETŐ TERVEZŐ



dr. Oláh Mihály Zoltán  
vezető településrendező tervező  
TT/1, É 01-3029



Sassné dr. Berényi Eszter  
településfejlesztési szakértő

ÁBRÁK



Vezner Judit  
okleveles építészmérnök

