

SZIGETBECSE

a településfejlesztés célkitűzéseinek meghatározása község új rendezési tervének megalapozására

Szigetbecse általános rendezési terve több vonatkozásban elavult. A rendszerváltást megelőzően kidolgozott és jóváhagyott terv ma már inkább nehezíti, mint segíti a tájhasználat-, területhasználat koordinálását, a település sajátos karaktert és értéket képező elemeinek megőrzését, a területi adottságok optimális kihasználását.

A rendszerváltás előtt készült rendezési terv avulásához alapvetően hozzájárultak azok a mélyreható társadalmi-, gazdasági-, politikai- és ezzel összefüggésben a jogszabályi változások, amelyek az elmúlt évtizedben bekövetkeztek. Alapvető változás, hogy kiépült és megerősödött az önkormányzatiság, a magántulajdonra épülő polgári demokratikus berendezkedés.

Erősödött a helyi közelet szerepe a települési szintű döntések meghozatalában. Nőtt a társadalomban a kedvező környezetminőségű és sajátos karakterű területeknek – *mint amilyen Szigetbecse térsége is* – az értéke.

A településtervezés jogszabályi környezet változását jelzi, hogy az elmúlt években a fejlesztést-, rendezést befolyásoló szinte valamennyi törvény megváltozott. (földtörvény, erdőtörvény, környezetvédelmi törvény, természetvédelmi törvény, területfejlesztésről és rendezésről szóló törvény, de **kiemelten az 1998-tól hatályos - az épített környezet alakításáról szóló - törvény, amely a területfelhasználás és az építés szabályozait a tervekészítés és annak jóváhagyásának új szabályait rögzíti.**

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

A településfejlesztés alapelveinek mostani megvitatását és rögzítését az teszi szükségesé és aktuálissá, hogy megkezdődött ennek az új településrendezési tervnek a kidolgozása.

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

Az Önkormányzat és a tervezők egyetértenek abban, hogy a most készülő településrendezési terv akkor lesz hatékony eszköze Szigetbecse fejlődésének és irányításának, ha kialakítandó

településszerkezetével, terület-felhasználásával, szabályozásával azokat a településfejlesztési, stratégiai célokat szolgálja, amelyeket az Önkormányzat a szigetbecsei véleményformáló polgárok bevonásával és egyetértésével határoz meg.

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

Ennek kialakítását szolgálja az az Önkormányzat által kezdeményezett egyeztetés sorozat, amelynek során a résztvevők – *a korábbi években Szigetbecse fejlesztésére készített (és elfogadott) stratégiák és a jelenlegi érdekviszonyok együttes figyelembevételével* - értékelik a kialakult helyzetet, és számbaveszik:

- a település sajátos értékeit,
- településfejlesztés erőforrásait,
- a fejlődést gátló tényezőket,
- a fejlődés lehetséges alternatíváit, az egyes alternatívák megvalósulásának feltételeit és következményeit.

Meghatározzák Szigetbecse számukra kívánatos jövőképét:

- azokat a településfejlesztési stratégiai célokat és alapelveket, amelyeket a további konkrét településtervezésnél irányadónak kell tekinteni,
- azokat az - elsősorban területrendezési, környezetszabályozási - eszközöket, amelyeket a meghatározott célok elérése érdekében (elsősorban a települési szintű, illetve a részletes szabályozási tervek készítése és jóváhagyása során) alkalmazni kell.

A településfejlesztés irányainak kialakításánál - fentiek figyelembevételével - hasznosításra kerülhetnek mindazok a gondolatok:

- amelyek az érvényes településrendezési tervbe korábban beépültek és még aktuálisak,
- amelyek a Kanadai Urbanisztikai Társaság támogatásával megfogalmazott stratégiai programba beépültek és még aktuálisak,
- azok, amelyek a Közép-Magyarországi Régió és Pest megye hosszútávú területfejlesztési koncepcióiban, stratégiai programjaiban, Pest megye készülő területrendezési tervében, a kistérség fejlesztési

koncepciójában és programjaiban valamint az R/S/D-re készített ágazati és környezetvédelmi tanulmányokban megfogalmazódtak

- valamint amelyeket jelen munkafolyamatban részt vevő polgárok kifejtenek majd, és amelyekben egyetértés alakul ki e fejlesztési koncepció kidolgozásában részt vevő munkacsoport tagjai között.

A fejlesztéséről folyó viták eredményeként formálódik "Szigetbecse településfejlesztési koncepciója", amely képviselőtestületi megerősítés után vezérfonala - *illetve a rendezési tervezés tartalmi követelményeit rögzítő szabályozás szerint kötelező megalapozó munkarésze* - lesz a község rendezésének.

Az itt következő első munkaanyag a 2001áprilisában megtartott csoportbeszélgetésen elhangzottak, valamint az időközben elkészült településrendezési vizsgálatok figyelembevételével került összeállításra.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSÁNÁL FIGYELEMBE VEHETŐ ÉRTÉKEK.

- **Szigetbecse** földrajzi potenciálja, a szigeti fekvésből adódó hosszútávú előnyök, a kedvező természeti-, táji adottságok: **a Ráckevei /Soroksári/ Duna menti fekvés**, az R/S/D alsó harmadának kedvező vízminősége, az üdülési potenciál, a holtág és környezete, a belső tavak, vizes élőhelyek és a környezetükben kialakult - *illetve revitalizálható* - környezet,
- **A középfokú szolgáltatásokat, foglalkoztatási lehetőségeket, nyújtó Ráckeve közelsége,**
- **A főváros viszonylagos közelsége,** ezzel az üdülési-, rekreációs potenciálban rejlő lehetőségek kihasználásának esélye,
- **Megfelelő közúti (és tömegközlekedési) kapcsolat Ráckevével,** (Ráckevén keresztül a régió távolabbi településeivel) a fővárosi-, főváros közeli munkahelyek, szolgáltatások elérését lehetővé tevő **HÉV végállomásával.**
- **Ezzel a foglalkoztatási és munkalehetőségek, szolgáltatási és szabadidő eltöltési kínálat** - még társadalmilag elfogadható - **idő alatti elérési lehetősége**
- **Szigetbecse karaktere,** településszerkezetének egyedisége, belső - *régi* - településmagjának karaktere, hangulata, a lakóterületek tágassága, kertes, családi házas jellege, ahol a beépített és a zöld területek harmónikusan egészítik ki egymást,

- A közlekedési utak csak kis felületen érintik a lakóterületet. A község és az R/S/D melletti üdülőterületeknek nyugalma biztosított, így a jelenlegi Pest megyei összehasonlítási rendszerben is **kedvező Szigetbecsén környezet minősége. A csend és a nyugalom kedvező táji természeti környezettel párosulva a településfejlesztés egyik legfőbb erőforrása.**
- **Szigetbecse társadalmának növekvő nyitottsága**, amely lehetővé teszi az üdülőterületen nyaralók és élők mind erőteljesebb integrálását a község közéletébe, társadalmi életébe.
- **A helyi hagyományok, mint közösség összetartó és település-fejlesztő erő,**
- A **község** véleményformáló polgárainak - **lakosainak** - **település-fejlesztés szempontjából stabil értékválasztása**, elkötelezettsége a helyi sajátosságokat figyelembevevő, értékőrző, kiegyensúlyozott fejlesztés, a hosszútávon is kedvező megoldások mellett,
- **A szigetbecsei családok, háztartások** (mint gazdasági egységek) **értéktermelő képessége**, megtakarítási hajlama, a megtakarítások jelentős részének megjelenése a település épített környezetében (építési jellegű beruházások, közműfejlesztések).
- **Az itteni beruházások értékőrző, értéknövelő volta.**
- **A település meglévő épület- és létesítményállománya.** (Alapvetően biztosítottak mindazok a közintézmények, amelyek a lakosság színvonalas alapfokú ellátásához szükségesek)
- **A kiépült** - a szennyvízcsatornázás befejezését követően szinte teljes körű - **műszaki infrastruktúra.** (Indokolt azonban a gázhálózat, a csatornahálózat további fejlesztése az üdülőterületen.)
- **Az intézményhálózatot működtető szellemi - humán - infrastruktúra.** Ezen a területen kiemelkedően fontos az itt dolgozó értelmiségiek igényessége, szakmai elkötelezettsége.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS RENDEZÉS PROBLÉMÁI:

A község kedvező természeti és település-földrajzi adottságai mellett negatív elemek, a településfejlődést, fejlesztést korlátozó tényezők is megfigyelhetők.

A tulajdonváltás, a mezőgazdasági földterületek magántulajdonba kerülése időről időre ismételten felveti a község hosszú-távú céljaitól eltérő más célú földhasználatnak és a beépítésnek további - jelentős - (magán és csoportérdekből történő) kiterjesztésének igényét: egyrészt a szigeten, másrészt a gát mögötti területeken.

- **Szigetbecse településszerkezetének kedvezőtlen elemei:**
 - Az üdülőterület és a falu teljes fizikai elkülönülése, az üdülőterületen az ellátó létesítmények szinte teljes hiánya.
 - **A kialakult üdülőterületek beszorulása a gát és a víz közé**, e sáv keskenysége, a háttérterületek alacsonyabb potenciálja és értéke,
 - **A vízparti területek részbeni elzártsága a közhasználat elől**, a zöldterületek, pihenőterületek, közösségi területek hiánya,
 - **A Duna parti üdülőterület kialakult telekállománya kedvezőtlen, kis méretű - funkcióváltásra nem alkalmas – telkekből áll**, a vízparti közterületek korlátozott kiterjedése, a csatornázatlanságból adódóan a felszín alatti és felszíni vizek minőségének veszélyeztetése jellemző.

Sajátos helyzet, hogy ami egyrészt a településfejlesztés szempontjából erőforrás, az ebben a térségben potenciális veszélyforrás is.

A szuburbanizációs folyamatban - *a fővárosból való kitelepülésben* - átalakulóban vannak az új lakóhely kiválasztásának szempontjai. Még korábban meghatározó volt a közelség, a jó megközelíthetőség szempontja, az utóbbi időben folyamatosan erősödik a zsúfoltságtól való menekülés, felértékelődik a csend, a nyugalom a tágasság, a jó környezet.

Ezzel előtérbe kerülnek a fővárostól relatíve távolabb fekvő, de a vidékiséggel fenti sajátosságaival még bíró térségek és települések.

Ez a változás ezekben a térségekben, településekben a túlfejlesztés veszélyével is jár együtt, azzal, hogy a területek megnövekedett értékére, hivatkozva minden - vagy legtöbb - terület felhasználásra, a már hasznosított területek pedig intenzívebb beépítésre kerül. Ezzel elveszítheti a település karakterét, ronthatja a lakókörnyezet minőségét. A túlépítés, túlfejlesztés éppen azoknak az értékeknek az elvesztésével, vagy veszélyeztetésével jár együtt, ami a települést és a térséget ma még vonzóvá teszi. A személyi jövedelemadó helyben maradó részarányának csökkenése, a vállalkozásokhoz kapcsolódó helyi adók kilátásba helyezett centralizálása és újraelosztása annak a veszélyét vetíti előre, hogy a területnövekedéssel és a beépítés sűrűsödésével együtt járó fejlesztéseknek hosszú távon a terhei maradnak helyben, a megoldásukhoz szükséges források megszerzése viszont nem garantált.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS RENDEZÉS STRATÉGIAI CÉLJAI

A szigetbecsei településfejlesztés alapvetése a helyi sajátosságokra alapuló és a kialakult állapotot figyelembe vevő ÜDÜLŐFALU célú fejlesztés, a minőségi elemekre (a települési komfortérzet és az életminőség javítására koncentráló) urbanizáció. A település-szerkezet értékei képezik a fejlesztés és rendezés alapját.

Átfogó cél a hosszútávon - **ökológiailag, gazdaságilag és társadalmilag egyaránt - fenntartható fejlődés**, csak olyan mértékű (fejlesztés) urbanizáció, amely nem veszélyezteti sem a térség, sem a település egésze fenntarthatóságát sem a települési értékek és karakter megőrzését.

Cél a község lakói számára teljes körű alapfokú szolgáltatást, az ide látogató és az itt pihenést keresők számára pedig a csendes, nyugodt pihenés, a sport, a rekreáció sokoldalú lehetőségeit biztosító üdülő-falusi szolgáltatásokat széleskörű biztosítása. **Távlatban maximum 2 ezer fő lakónépesség és ezer fő üdülőnépességet szolgáló - élhető - település kialakítása.**

Cél a falu és az üdülőterület egységes fejlesztése, a szigetbecsieiek életminőségének javítása, a MINŐSÉGI FEJLŐDÉS feltételeinek megteremtése, a települési komfortérzet javítása.

- **A településfejlesztés kiemelt feladatai** (fentiek érdekében):
- **A helyi gazdaság erősítése**, a helyben foglalkoztatottság arányának növelése
 - a turizmusban és a sportban, a szabadidő iparban lévő lehetőségek fokozatos kihasználása az R/S/D-re, Ráckeve közelségére, illetve a helyi falusi turizmus lehetőségeire egyaránt alapozva
 - a környezetet semmilyen vonatkozásban nem terhelő mikro és kisvállalkozások területi és működési feltételeinek javítása a lakóterületen belül,
 - a lakóterületen jelenleg zavaró vállalkozók részére a működés és a fejlődés lehetőségeinek biztosítása és támogatása a lakóterületen kívül, (ezzel a vállalkozások helyben tartása)
 - új gazdasági területek (*ipari-, szolgáltató vállalkozói zóna*) óvatos kijelölése és a területek tényleges fejlesztésre való alkalmassá tétele (*Lórév felé a gázátadó állomáson túl valamint a Makád felé vezető út mentén az AGRO Kft. telephely és a csatorna közötti*

sávban, valamint a csatornán túli területen új vállalkozási terület kijelölésével)

A készülő településszerkezeti tervben meg kell vizsgálni hogy a vállalkozási területek kiterjesztése milyen feltételekkel egyeztethető össze a rekreációs célú fejlesztésekkel.

- **lakóterület fejlesztés**

- belső területi tartalékok feltárása
- a jelenlegi lakóterület kismértékű (*Ny-i, illetve D-i irányú*) bővítése, a Jókai utcában folyamatban lévő bővítéssel, illetve a Fazekas Mihály utca és a Móricz Zsigmond utca közötti zónában, valamint a Makádi út mellett a csatornáig, továbbá a volt zártkertek (Akácfa u. Ny-i oldalán, és a Fazekas M. u. D-i részén) területén a lakótelek állomány helyi igényeket kismértékben meghaladó, (mintegy 100 egységgel történő) bővítése,

- **Rekreációs területek, a pihenést, üdülést, sportolást szolgáló területek fejlesztése:**

Az egyes területek felhasználásának meghatározásánál mindenkor előnybe kell részesíteni a közösség egészét szolgáló megoldásokat.

- Kiemelkedő jelentőségű feladat a védett és védendő táji-, természeti elemek hatékony védelme, a holtág revitalizálása, táji-, természeti értékeinek – *kímélő és értékőrző* - hasznosítása.
- A „sziget” területét a mezőgazdasági alapfunkció megtartásával a távlatban is be nem épített területként kell megőrizni,
- A sport a rekreáció lehetőségeit a belterületen is bővíteni kell, többek között az iskolához kapcsolódó, valamint a sportpálya melletti területen,
- a jelenlegi üdülőterület (*rekreációs igényeket is maradéktalanul kielégítő*) továbbfejlődésének elősegítése.

Ennek fejlesztést segítő intézkedései:

- a területen a tulajdonosok együttműködésével (telekösszevonásokkal, telekrendezéssel) tovább javítandók a telekméreték és a telekgeometria,
- az üdülőterületek kiszolgálására és a csendesített forgalom lebonyolítására nélkülözhetetlen közterületek fenntartása, fejlesztése,
- a műszaki infrastruktúra továbbfejlesztése,
- olyan beépítési százalék alkalmazása, amelynek betartásával biztosítható, hogy nem csökken a biológiailag aktív zöldfelületek aránya,

- a területen az üdülőterületi besoroláshoz kapcsolódó környezethasználati és környezetterhelési paraméterek maradnak érvényben,
- Az R/S/D partja mellett még fel nem töltött, be nem épített terület egy részét (minimum 200 méter széles sávban) hosszú távon is közcélú zöldfelületként (*mintegy 1/3-án nagy zöldfelület arányú intézményterületként*) kell megtartani és ennek érdekében kell rendezni annak érdekében, hogy a község polgárai és a kirándulók a vízparton pihenhessenek, sportolhassanak.
- közhasználatú napozó és horgászstégek létesítése az R/S/D partján
- Az RSD holtág önkormányzati tulajdonba való visszaszerzése, a rehabilitáció mielőbbi megindítása érdekében. A belső tórendszer (4 db vízgyűjtő tó) rendezése, községközpontozóhoz kapcsolódó Balassi téren a közterület-rendezés folytatásával rehabilitációval, az egyéb tavakat, amelyek a Fazekas Mihály utca és a Réti utca közötti sáv, Márton u. D-i végénél és a község elején lévő mélyfekvésű vizes területek revitalizációjával -vízrendezéssel, terep-rendezéssel, valamint *a terület adottságaihoz igazodó (háromszintű növénytakarót biztosító) növénytelepítéssel*- kell tovább bővíteni és rendezni a közhasználatú területeket.
- A település nem járul hozzá a kavicsbányászat megindításához a külterületen.
- A község és az üdülőterület között olyan zöldsávot kell kialakítani, amely lehetőséget ad a gyalogos és kerékpáros utak kedvező elvezetésére, tájbaillesztésére. A Réti út mentén fekvő területet - *a falu és az üdülőterület rekreációs funkciójának közelítésére* – sportot, szabadidőeltöltést szolgáló területként, valamint az ezt kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciókra kívánatos fejleszteni.
- A község egész területén (*úgy a közterületeken, mint a magánterületeken*) elő kell segíteni a zöldfelületek biológiai aktivitásának növelését, a helyi karaktert – *és egyben az üdülési pihenési célokat és a környezetvédelmi követelményeket is* - erősítő megjelenését.

Ennek részeként

- a faluképnek karaktert adó fásítást és növénytelepítést kell kezdeményezni a lakókkal, az ingatlan-tulajdonosokkal egyeztetett egységes koncepció alapján
- támogatni kell az erdősítést, az erdészeti módszerekkel végzett – *a pihenési-, rekreációs funkciót megalapozó* – fásítást, valamint a mezőgazdasági táblahatárok mentén - *a környezetvédelmi, talajvédelmi és tájvédelmi célokat*

egyaránt szolgáló - mezővédő fasorok, erdősávok telepítését.

A településfejlesztés és rendezés eredményeként Szigetbecse építészeti karaktere ne módosuljon, a községközpont (a Petőfi Sándor utca térsége illetve a Makádi út egy szakasza) településszerkezeti helyi védelemben részesüljön. A lakóterületek karaktere családiházas (falusias, nagytelkes) beépítésű maradjon.

- **a környezetvédelem, a környezetfejlesztés**
 - kistérségi összefogással a Ráckevei / Soroksári / Duna vízminőségének további javítása, a vízparti területek rendezése, a vízminőséget és a környezetminőséget veszélyeztető források csökkentése, az üdülőterületek csatornázása.
 - a zöldfelületi rendszer bővítése, biológiai és használati értékének együttes növelése.

Szigetbecse - Budapest, 2002. február

Összeállította: PESTTERV Kft