



Újhartyán

MUNKACÍM:

**ÚJHARTYÁN VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA (TFK)  
ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA (ITS)**

DOKUMENTÁCIÓ CÍM:

**03.: A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TERVEZETE**

3.SZ. DOKUMENTÁCIÓ: TFK KÖZIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI ANYAG

**PESTTERV**

PEST MEGYEI TERÜLET- TELEPÜLÉS- KÖRNYEZET-

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

2014. MÁJUS HÓ

Projektszám:  
813/2013.Ujhartyan\_Tfk\_Its

**Újhartyán Településfejlesztési Koncepciója**  
**3.sz. egyeztetési anyag**

**PESTTERV**

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.  
Műterem: 1085 Budapest, VIII. Kőfaragó u. 9.  
Telefon: 267-0508, 267-7078, Telefax: 266-7561  
E-mail: pestterv@pestterv.hu  
Honlap: <http://www.pestterv.hu>

**MEGRENDELŐ: ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

/2367 Újhartyán, Fő u. 21./

Polgármester: Schulcz József

**KÖZREMŰKÖDŐK:**

**MEGRENDELŐI ADATSZOLGÁLTATÁS:**

Göndörné Frajka Gabriella, Jegyző

Rutterschmidné Balogh Ágnes, Hatósági ügyintéző

/Újhartyán Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2367 Újhartyán, Fő u. 21./

**KÉSZÍTETTÉK:**

**Károlyi János**  
területrendező vezető tervező

okl. geográfus, okl. szociológus  
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-  
1017; tervezői jogosultság: TR1

**Projekt vezető:**

**Burányi Endre**  
településtervezési és  
területrendező vezető tervező

építész kamarai névjegyzéki szám:  
01-5014 ; tervezői jogosultság: TR1, TT,  
TK, szakértői szám: SZ-031/2013

**Ügyvezető igazgató:**

**Schuchmann Péter**

2014. május hó

.....  
*Burányi Endre, Projektvezető*

*Kizárólag a PESTTERV Kft. hozzájárulásával használható fel,  
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!*

## Tartalom

<b>Bevezetés, előzmények .....</b>	<b>4</b>
<b>Újhartyán jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan .....</b>	<b>5</b>
<b>Újhartyán jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan .....</b>	<b>5</b>
<b>Településfejlesztési elvek .....</b>	<b>6</b>
<b>A település átfogó fejlesztését szolgáló célok.....</b>	<b>7</b>
<b>Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása .....</b>	<b>8</b>
A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata .....	8
A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre.....	8
<b>A fejlesztési célok tartalma.....</b>	<b>10</b>
Népességmegtartás és fenntartható népességnövekedés .....	10
Gazdaságfejlesztés.....	14
Településkép javítás .....	19
Településközi együttműködés .....	21
<b>A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása .....</b>	<b>23</b>
<b>Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére.....</b>	<b>25</b>
<b>Értékvédelem, értékefejlesztés .....</b>	<b>26</b>
<b>Függelékek .....</b>	<b>28</b>

## Bevezetés, előzmények

---

Újhartyán 2006-ban – még az 1999-2004.évi előzmények alapján - a településrendezési terv készítése kapcsán kidolgozott és elfogadott településfejlesztési koncepciójának jóváhagyása óta eltelt 7 év alatt számos kisebb-nagyobb változás következett be a településen, a kistérségben, a szűkebb és tágabb környezetben. Az elmúlt évek és a közelmúlt közigazgatásban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett változások, a gazdasági válság hatásai, Újhartyán városi rangra emelkedése és a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttes ismeretében döntött úgy Újhartyán Képviselőtestülete, hogy új településfejlesztési koncepciót készít. A korábban kidolgozott koncepció most felülvizsgálatra, ártértékelésre került, az eltelt több mint hét év eredményei, a változások és az esetleges szemléleti változások beépültek a jelenlegi, új jogszabályi követelmények szerint készült településfejlesztési koncepcióba.

Korszerű, helyi konszenzuson alapuló fejlesztési dokumentumok nélkül a város felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság fejlesztésére. Ezért a városvezetés nem csak a hosszú távú jövőképet és célokat megfogalmazó fejlesztési koncepciót készíttet, hanem kidolgozza a középtávú cselekvést megalapozó integrált településfejlesztési stratégiát (ITS) is.

Újhartyán Önkormányzata az elmúlt években számos olyan tanulmányt, koncepciót, programot, tervet készített illetve dolgoztatott ki, amelyek az akkori község - 2013. júliusától már város - megalapozott fejlesztését elősegíthetik. Ezeknek a dokumentumoknak a többsége tartalmaz olyan elemeket, elképzeléseket, amelyek - akár változatlan formában, akár részleges pontosítással, aktualizálással - ma is helytállóak. Igaz ez úgy a település térségen belüli pozicionálása és a belső viszonyok, jellemző folyamatok és állapot felmérése, mint az Újhartyán elérni kívánt jövőképe, hosszú és középtávú városfejlesztési céljai tekintetében. A dokumentumokról készült egy összegzés is táblázatos formában.

A településfejlesztési koncepció - fentiekre tekintettel - épít a korábban készült dokumentumokban meghatározottakra mind a helyzetértékelés, mind a jövőkép és célrendszer kidolgozása során. A különböző céllal és tématerületre készült, de a település fejlesztéséhez hozzájáruló tanulmányok vagy terület által is elfogadott dokumentumokban megfogalmazott programelemek, célok, javaslatok közül azok, amelyek a városfejlesztési koncepció által meghatározott jövőkép elérését jól szolgálják, és amelyek illeszkednek a koncepció célrendszeréhez, beépítésre kerültek a koncepcióba. A koncepció célrendszere kialakítása során is figyelembe vételre kerültek a korábban készült dokumentumok.

Újhartyán településfejlesztési koncepciójának (és stratégiájának) meghatározása a kistérségi (járási) összefüggések, valamint a tágabb megyei, illetve budapesti és kecskeméti agglomerációs hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan történt. Cél, hogy Újhartyán kapcsolódjon a 2013 decemberében elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 dokumentum és Pest megye új - elfogadás előtt álló - területfejlesztési koncepciójának releváns célkitűzéseire, és a várhatóan 2014 első negyedében kidolgozásra kerülő megyei területfejlesztési programokhoz, amelyek az uniós forrásokhoz való hozzájutást nagyban meghatározzák.

Jelen dokumentum, a településfejlesztési koncepció célja és feladata a település fejlesztésénél figyelembe vehető pozitív adottságok és előnyök, illetve a fejlesztést megnehezítő, akadályozó negatív tényezők és konfliktusterületek feltárása, a város jövőképek megfogalmazása és a fő fejlesztési irányok, prioritások kijelölése, amelyek - területi vonatkozásait is figyelembe véve - iránymutatásul szolgálnak majd az elkövetkező időszak települési szintű ágazati fejlesztéseihez és a településszerkezeti terv és a településrendezési szabályozás felülvizsgálatához.

## Újhartyán jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

---

Újhartyán nemzetiségi hagyományaira büszke, azokat tiszteletben tartó, megőrző és ápoló település, ahol a sváb nemzetiségi kultúrának és kötődésnek ma is és hosszú távon is alapvető szerepe van. Ez jelenti a város egyik legfőbb erőforrását, demográfiai értelemben kiváltképp. Az erőteljes tradíciók ellenére befogadó társadalom, amely teret ad az Újhartyánban letelepedni szándékozóknak. Ez a nyitottság és a mélyen gyökerező közösségi identitástudat a népessége megtartására és kiegyensúlyozott növelésére képes településsé teszi Újhartyánt.

A város stabil, erős és megújulásra képes helyi gazdasággal rendelkezik a jövőben is. Az ipari parkba települt tökeerős vállalkozások a város gazdasági, pénzügyi pályáját is biztos alapokra helyezik. A város együttműködésben a gazdasági szereplőkkel számos közérdekű fejlesztést valósít meg, amely hozzájárul a település funkcióbővítéséhez és élhetőségének javításához.

Táji, természeti környezetét tekintve Újhartyán értékeit őrző, körültekintően fejlesztő település. A védelemre érdemes ökológiai funkciójú területek háborítatlansága biztosított. A korlátozásokkal hasznosítható természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába helyeződnek. Zöldterületei bővülnek, a meglévők megújulnak melynek nyomán „Újhartyán - a zöld város” védjegy illeti meg.

Mіндеzek alapján Újhartyán jövőképe az alábbi: **„Falusi gyökerek – Városi jövő”: Erőteljes közösségi hagyományaira építő és stabil gazdasági alapokon nyugvó élhető kisváros.**

## Újhartyán jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

---

A városi rangot szerzett település mikrotérsége szervező központjává válik. Igazgatási, intézményi ellátási téren és a foglalkoztatásban tölt be központi szerepet. Dabassal megosztva lát el szerepköröket. Gazdasági súlyát és részesedését a térségen belül növeli. Mikrotérsége számára ellátási, szolgáltatási és munkaerőpiaci központtá válik. Kedvező földrajzi fekvését kihasználva bekapcsolódik a megyén belüli és a megyén áthaladó kereskedelmi, gazdasági áramlásokba.

## Településfejlesztési elvek

---

- A településfejlesztés vezérelve a **minőségi fejlődés** biztosítása, az általános települési komfortérzet további javítása, **a népessége számára hosszú távon is megélhetést biztosítani tudó, élhető kisváros kialakítása.**
- A város fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a környezeti elemek kedvező állapota és a **lakó funkció kedvező feltételei megőrzésének, javításának** lehetőségét, se a települési környezetminőség javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa a település fenntartható fejlesztésének lehetőségét. A településfejlesztésben a **társadalmi, a gazdasági és az ökológiai fenntarthatóság egyensúlyát, és megfelelő arányait kell biztosítani.**
- A fejlesztés - ezen belül a területekkel való gazdálkodás is - elsősorban **az újhartyáni polgárok és a helyi gazdaságban (ipari parkban) tevékenykedő vállalkozók érdekeit** kell, hogy **szolgálja.** Ez részben a meglévő ipari park mellett a K+F park kialakításával, továbbá a még hiányzó funkciók, illetve az előre jelezhető igényeket követő további intézmények, szolgáltatások számára feltétlen indokolt új területek ütemezett bevonásával és igényes kialakításával történjen.
- A település ismertségének és vonzerejének növelése. A népességszám stabilizálását elősegítő és a fenntartható mértékű, megalapozott **népességnövekedés** feltételeit megteremtő és hosszú távra biztosító településfejlesztés.
- A településfejlesztési koncepció alapvető célja ezért **az itt élők életminőségének javítása** legyen. Az új lakó célú fejlesztési területeken valamint a tervezett K+F parkban a fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen többletterhet a településnek (az Önkormányzatnak).
- A település fejlesztése során fokozottan kell támaszkodni a hét éves, kiemelten már a 2014-20 közötti uniós tervezési ciklus kapcsolódási pontjaira és pályázati lehetőségeire. **A külső források bevonása mellett,** az Önkormányzat településfejlesztési és -rendezési szerződések megkötésével biztosítsa (az Önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását a településfejlesztéshez** annak érdekében, hogy a kitűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.

A város átfogó településfejlesztési céljait a hatályban levő legfrissebb országos elveknek, koncepciónak és stratégiának megfelelően fogalmazzuk meg. Ezeket a **Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló 1/2014. (I. 3.) OGY határozat** foglalja össze, illetve írja elő. A Határozat vonatkozó részének kivágatát, valamint a Határozat Mellékletének Pest megye fejlesztési irányaira vonatkozó részét a *Függelékben* közöljük.

## A település átfogó fejlesztését szolgáló célok

Jövőkép:

Falusi gyökerek – Városi jövő: Erőtlen közösségi hagyományaira építő és stabil gazdasági alapokon nyugvó élhető kisváros

Átfogó célok:

Népességmegtartás és  
fenntartható  
népességnövekedés

Gazdaságfejlesztés

Településkép javítás,  
környezetfejlesztés

Településközi együttműködés  
erősítése, kisközponttá válás

Részcélok:

Népesség-  
megtartás,  
beköltözés  
támogatása

Élet-  
körülmények  
javítása

Munkahely-  
teremtés

Önfenntartás  
elősegítése

Kisvárossá  
válás

Újhartyán, a  
zöld város -  
települési  
környezet  
javítása

Kisközponti  
szerep  
erősítése

Infrastruktúra  
fejlesztés

Szolgáltatás  
bővítés

Térségi  
szerepkör  
növelése

## Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

---

### A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata

Újhartyán sokoldalú és gazdag sváb tradíciókkal bíró település Pest megye déli részén. Ez a múltban gyökerező mély társadalmi és közösségi hagyomány olyan szellemi és kulturális tőkével ruházta fel a települést és az itt élő közösséget, amely az - időközben városi rangra emelkedett Újhartyán - életének a jövőben is meghatározója. A település társadalmi, gazdasági fejlődésének olyan velejárója, amelyre alapozni lehet és amelyre a fejlesztési célok kitűzésekor is figyelemmel kell lenni.

Másik sajátossága a városnak az erős lábakon álló helyi gazdasága. Az ipari park tőkeerős vállalkozásokat tudott a településre csábítani, köszönhetően Újhartyán kedvező közlekedéscsoporthelyi pozíciójának és a munkakultúrájának. A város hosszú távon is számol az erős helyi gazdaság nyújtotta versenyelőnyökkel, sőt további fejlesztést, K+F park létrehozását is tervezi.

Fenti két szempont jelöli ki alapjaiban a város hosszú távú jövőképét, amely természetesen a város élhetőségére is nagy hangsúlyt helyez: **„Falusi gyökerek - Városi jövő: Erőteljes közösségi hagyományaira építő és stabil gazdasági alapokon nyugvó élhető kisváros”**

Az átfogó fejlesztési célok a jövőkép elérését szolgálják. Négy átfogó cél került megfogalmazásra:

- **Népességmegtartás és fenntartható népességnövekedés**
- **Gazdaságfejlesztés**
- **Településképi javítás, környezetfejlesztés**
- **Településközi együttműködés erősítése, kisközponttá válás**

A népességmegtartás, de méginkább a népesség lassú de biztos növelése az alapja a város hosszú távú fejlődésének. A fejlődés záloga, hogy az itt élő népesség találja meg számítását Újhartyánban, kötődjön a településéhez, és tegyen a város fejlődéséért szellemi és gazdasági értelemben is. Csak egy stabil népességű település tud tartósan prosperálni. A gazdaságfejlesztés a város pénzügyi stabilitásához nélkülözhetetlen, de ez alapozza meg a településképi fejlesztéseket, intézményfejlesztéseket háttérét is, és Újhartyán térségi szerepköreinek erősítését, melyek szintén egy-egy átfogó célként jelennek meg a fejlesztési koncepcióban.

A részcélok az átfogó célok elérését szolgálják, egy-egy tématerületre fókuszálnak.

### A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Újhartyán földrajzi, fizikai adottságai, kialakult településszerkezete, helyi társadalma, közműves és intézményi ellátottsági viszonyai alapján alapvetően inkább tekinthető homogén településnek. Szerkezetileg vagy társadalmi viszonyai alapján markánsan elkülönülő településrészek nem rajzolódnak ki. Mindez érthető már a település méreteinél fogva is, a



2707 lakosú, meglehetősen kompakt szerkezetű településen nem alakulhattak a hasonló fejlődésmenet és a kis távolságok, fizikai közelség okán sem gyökeresen eltérő jellegű városrészek.

Azonban a Helyzetfeltárásban bemutatott városrészenkénti elemzés rámutatott azokra a területi sajátosságokra, amelyek az egyes településrészek között tetten érhetők. Ezeket is figyelembe véve lehet meghatározni azokat a részegységeket, amelyekre vonatkoztatva az összárosi fejlesztési célok eltérő prioritással kezelendők. Le kell szögezni azonban, hogy az átfogó célok elsődlegesen Újhartyán egésze céljai és ezek rész céljai is csak némely esetben köthetők konkrét városrészekhez.

A **Népességmegtartás és fenntartható népességnövekedés** nem differenciálható területi alapon, Újhartyán egészére van kihatással és a város egészére következnek feladatok. A József Attila utca tömbje demográfiai adottságai a élen járnak a városban, ott kevesebb szociális, társadalmi jellegű probléma kialakulásával kell számolni hosszabb távon. A belső városrészekben (Fő utca vonala és Szép utca) az aktívak aránya alacsonyabb, az idősödő lakosság fokozott jelenléte a szociális célok indokoltságát és a feladatok megnövekedését vetíti előre.

A **Gazdaságfejlesztés** és rész céljainak területi hatóköre értelemszerűen az Ipari Park és a tervezett K+F park területe. Az elsősorban a mezőgazdasági termeléshez köthető, az önfenntartást segítő cél a külső településrészekben gazdálkodókat tekinti célcsoportjának. A turisztikai fejlesztések a külterületre és a belső közösségi terekre fókuszálnak. A szálláshely bővítés falusi turizmus esetében nem köthető településrészekhez. A demográfiai elemzések jól mutatják, hogy a város újabban beépült külső városrészeiben élnek azok a családok, akik a gazdaságilag aktív korosztályokat képviselik, ez a szempont figyelembe vehető, mivel feltételezhetően e településrészekben a vállalkozási kedv is magasabb, ami az egyéni és kisvállalkozások beindításánál lehet orientáló tényező.

A **Településkép javítása** Újhartyán egészét érinti. A külső, újonnan beépült településrészekben, mint amilyen a József Attila utca térsége a közösségi terek, zöldfelületek növelése a cél. A belső városrészben a Béla-gödör területének és a kapcsolódó közterület rendezése ad fejlesztési célt. Újhartyán ugyan városi rangra emelkedett, azonban ennek a címnek az itt élők mindennapjaiban is változást kell hoznia. Cél a kisvárosi jelleg és hangulat erősítése, aminek területi hatása a központi településrészen a leginkább hangsúlyos. A közelmúltban elkészült fejlesztési tanulmánytervben meghatározott építészeti karakterjavító és közterületfejlesztési célok érvényesítése járuljon hozzá Újhartyán központjának koncepciózus alakításához.

A **Településközi együttműködés erősítése, kisközponttá válás** Újhartyán térségi szerepköreinek erősítését és vonzerejének növelését irányozza elő. Ez a sokrétű célkitűzés magába foglalja a város gazdasági téren vett központi szerepköreinek erősítését, továbbá igazgatási, szolgáltatási és ellátási szerepköreinek bővítését, összességében a város kisugárzását. Az ellátásfejlesztés célterülete Újhartyán fejlődő városközpontja. A gazdasági központtá válás területi bázisa az Ipari Park és a fejlesztendő innovációs park lesz, amit a város területén szórta megjelent szolgáltatások egészítenek ki.

## A fejlesztési célok tartalma

---

### Népességmegtartás és fenntartható népességnövekedés

#### Népességmegtartás, beköltözés támogatása

Az ipari park jelentette gazdasági erő birtokában a település képes volt stabilizálni demográfiai helyzetét úgy, hogy voltaképpen nem tartozik bele közvetlenül sem Budapest, sem Kecskemét agglomerációs zónájába. Népességszáma stabil, minimális gyarapodást mutat, amely a közösség egészségének jele. Fontos **demográfiai erőforrásnak** tekinthető a német nemzetiségi jelleg, különösen annak térségbeli egyedisége okán.

Elérendő célként számolni kell a **népességszám határozott növekedésének megindulásával**. Gyakorlatilag akár az intézmények megtartása, akár a gazdasági szerepkörök hosszú távú fenntartása irányából indulunk ki, a demográfiai gyarapodás feltételként, ezáltal elérendő célként jelenik meg. Az alapvetően fogyatkozó népességű országban egyre kevesebb közösség képes hosszú távon is fenntarthatóan fejlődni, életképesnek maradni. A népesség növekedése szoros interdependenciában, pozitív korrelációban lehet a gazdasági funkciók további erősödésével. Várható, hogy a hazai lakosság mobilitásának jelenleg is tapasztalható növekedése hamarosan **beköltözők potenciális célpontjává teszi a települést**, az elmúlt évtizedben tapasztaltnál jelentősebb mértékben. **Ezt a tendenciát nem csak kezelni, hanem a település közösségének érdekében térben és szerkezetében is befolyásolni szükséges.** Újhartyánt épített környezetének rendezett állapota és a település alrendszerének hatékony működése alkalmassá teszi a betelepülők fogadására, akiknek érkezését elő kell segíteni. Ennek fontos feltétele a városiasodás szintjének további növelése, például közparkok létrehozása, a közszolgáltatások színvonalának további emelése. A település növekedésének elősegítésére megfelelő kertvárosias beépítési övezeteket kell kijelölni. Az ingatlanpiacot sújtó válság szükségképpen véget ér a következőkben, és az ingatlangazdálkodás fontos szerepet játszhat a szabályozott növekedésben.

A kisvárosi lépték megtartásának megfelelően, nem lehet cél a népességszám túlzott, nagymértékű növelése. Az előzetes tanulmányoknak megfelelően a **3000 főt kismértékben meghaladó népességszám** a kívánatos célkitűzés. A népességnövelést és a kisvárossá válást az erőteljes urbanizáció erőltetése nélkül kell megoldani, a „fecskeház program” ennek csak egy része.

Fontos fejlesztési feladat lesz a közeljövőben a **betelepülők integrálása**. Ennek első lépésében meg kell határozni azt a betelepülési ütemet, amely még nem veszélyezteti az egyensúly fennmaradását. A betelepülőket szervesen be kell kapcsolni Újhartyán közösségi életébe - amelynek további fejlesztése szintén indokolt - támogatni kell az alulról jövő kezdeményezéseket, **erősíteni kell a civil szerepvállalást** és célzott programokat kell indítani annak érdekében, hogy az itt lakók települési felelősségvállalásának szintje magasabb legyen, és hogy az újonnan jöttek is minél nagyobb számban kerüljenek be Újhartyán aktív és felelős polgárainak körébe. Ennek kapcsán jó iránynak tűnik a **német nemzetiségi jelleg** kidomborítása, annak erősítése a jövőben is követendő cél lehet. A német nyelv ismeretén keresztül egyébként ennek konkrét, realizálható gazdasági előnyei is lehetnek. Szintén fontos integráló elem lehet a **sport**, amelynek tömeg-jellegét érdemes hangsúlyozni és fejleszteni, az a fizikailag és mentálisan egészséges közösség formálása érdekében.

Továbbra is különös hangsúlyt kell fektetni a német nemzetiségi kultúra ápolására, különös tekintettel a helyi irányítás alá eső oktatás fejlesztésére, vertikumának bővítésére: megcélozva a **középfokú képzés bevezetését** is. (Ezzel kapcsolatban már az országos német nemzetiségi önkormányzattal is egyeztetés van folyamatban). A német nemzetiségi hagyományok ápolásának egyéb formáit is támogatni és erősíteni szükséges.

Kulcskérdés lehet a település számára, hogy nyílik-e reális esély arra, hogy **népességét, annak jövőbeni bázisát, fiatal polgárait megtartsa**. E tekintetben mérete miatt nem indul előnyös helyzetből, a közép- és felsőfokú oktatási részvétel miatt a fiatalok erőteljes mobilitási motivációt nyernek. A közösségfejlesztés egyik lehetséges sikerkritériuma lehet, hogy közülük fiatal felnőttként hányan maradnak, illetve térnek vissza. Az ezt elősegítő települési támogatási politika minél hamarabb kimunkálendő.

Annál inkább várható a természetes demográfiai folyamatok rövid- és középtávú javulása, valamint a fenntarthatóság hosszabb távon történő biztosíthatósága, minél célzatosabb folyamatok segítségével próbálja az operatív településfejlesztés alakítani a beköltözők társadalmi szerkezetét. Ez leginkább a gyermekvállalási kor környékén lévő korosztályok meglévő helyi korszerkezetbe történő csatlakozásából eredhet, azaz a beköltözők között a 20-40 évesek magasabb arányát kívánja meg. A budapesti kiköltözők közül, a helyi realitások figyelembe vételével, a fiatal aktív korú foglalkoztatott alsó-, közép- és felsőközép, valamint felsőbb jövedelmi rétegek területi orientálása tűnik célszerűnek. E rétegek beköltözését elsősorban a jó elérhetőség, illetve a közeli centrumok jó megközelíthetősége (közte a közösségi közlekedés lehetőségei is), a falusi-kisvárosi idill és nyugalom, a kedvező lakóhelyi és környezeti adottságok és állapotok, az ingatlanárak és az ingatlanszerzés megkönnyített lehetőségei, valamint a befogadó és aktív helyi közösség támogatja, Budapest és más nagyvárosok környező településeinek hasonló tapasztalatai alapján. Másodsorban nem elhanyagolható szempontok ugyanakkor a helyi foglalkoztatás lehetőségei, a fejlett helyi infrastruktúrák, valamint közösségi és magánszolgáltatások (kiemelten az oktatás-nevelés és az egészségügy), a megtartó jellegű és előremutató közösség, a kedvezőbb életviteli lehetőségek (pl. szolgáltatási díjak, megélhetési költségek), a szabadidő eltöltésének kulturált lehetőségei (pl. sport, turizmus, közterületek), a gazdasági tevékenységeket támogató helyi ösztönzők, továbbá az ügyintézés rugalmassága. Ezek zöme jellemző Újhartyánra, vannak azonban olyan elemek is, amelyek javítása további közösségi erőfeszítéseket igényel (pl. ösztönzők, egyes szolgáltatások, szabadidős lehetőségek, kisközponti lehetőségek, integrált fejlesztések, stb.).

A beköltözések növekedése generálta, a társadalmi-gazdasági élet széles körére kiterjedő konfliktushelyzetek és az infrastrukturális, szolgáltatási és egyéb jellegű többletigények feltételezik a helyi közösség tágran értelmezett együttélési szabályainak és elvárásainak módosulását is. Ugyanakkor az újonnan érkezők számára is egyértelművé érdemes tenni a helyi adottságokból származtatható esetleges többletkívánalmakat. Mindezek biztosíthatják a fenntarthatóság keretein belül maradó népességnövekedés zökkenőmentes területi és társadalmi-gazdasági integrációját.

Azon helybéli fiatalok számára, akik itt szándékoznak tartósan letelepedni, speciális, eseti kedvezmények biztosíthatók, illetve a megüresedő lakásokhoz való hozzájutásuk is elősegíthető.

## **Életkörülmények javítása**

Az elsődleges fejlesztési cél a lakosság jól létének biztosítása hosszú távra, az életminőség és a megélhetés feltételeinek javítása, a megélhetési gondok csökkentése. Amíg a polgárok a mindennapok anyagi gondjainak szorításában élnek, addig nem érzik jól magukat a településen és a térségben élők, nem értékelik a különböző fejlesztéseket, a hagyományőrzést, a kulturális programokat sem.

A mindennapi élethez szükséges a lakhatás, megélhetés, szabadidő eltöltés körülményeinek folyamatos fejlesztése.

A meglévő és bővülő ipari park munkavállalói nem csupán a helybeli lakosokból tevődik ki. Számítani kell nagyszámú, távolabbról beingázó munkavállalóval is. A munkalehetőség mindenképpen vonzó a munkát keresők számára, de sok esetben a lakhatási problémák miatt nem tudnak lakhelyüktől távolabb munkát vállalni. A szükséges munkaerő vonzása is megoldandó feladat. Az ő ellátásuk, lakókörülményeik megoldására/javítására el kell gondolkodni munkásszállók, bérlakások építésén.

A lehetséges fejlesztési lépések között mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon a település élhetőségének fokozásához, a helyi életminőség jobbításához, hozzájárulva ezzel az elköltözések mértékének visszaszorításához és a gyermekvállalási kedv növekedéséhez. A lakosság, azon belül is különösen a fiatal korosztály érezze, hogy lehet és érdemes Újhartyánban élni, boldogulni hosszú távon is.

A lakosság helyben tartása érdekében mindenképpen figyelmet kell fordítani a szociális, egészségügyi és oktatási-nevelési szolgáltatások, alapellátások színvonalának fenntartható növelésére.

El kell gondolkodni új, speciális szociális szolgáltatások meghonosításán is. Ahhoz, hogy Újhartyán kisközponti funkciója erősödjön, érdemes lenne új, a térségben hiánypótló vagy akár innovatív egészségügyi, szociális, oktatási-nevelési intézmények vagy szolgáltatások létrehozása. Fel kell erősíteni a tanrendszeren kívüli oktatási, képzési szolgáltatások a helyi munkaerő biztosítása érdekében.

Minden korosztály számára fontos tényező, hogy lakóhelyén a szabadidejét hasznosan tudja eltölteni: sportolhasson, kikapcsolódhasson, szórakozhasson, kulturális rendezvények legyenek, művelődhessen, pihenhessen. Ezek feltételeit fokozatosan javítani, bővíteni szükséges.

A helyi identitástudat elég erőteljes az „öslakosok” között. A sváb hagyományok, szokások, mentalitás összefogásra, szorgalomra, igényességre épül. Ezt meg kell őrizni és arra kell törekedni, hogy a gyökerekkel rendelkező lakosok generációkon át helyben maradjanak, és a betelepülők minél gyorsabban illeszkedjenek be, és vegyék fel a közösség „szabályrendszerét”. A generációk közötti kapcsolatot erősíteni kell. Észre kell venni a jeleket, ha a betelepülők át akarnák alakítani a településképet, ha széthúzás kezdődne, meg akarnák változtatni a sváb hagyományokat, ami ennek a városnak az egyik alappillére. Az együttélésre kompromisszumos megoldásokat kell keresni, és határozott, világos, igazságos szabályrendszert alkotni a konfliktus mentes együttélés érdekében.

Támogatni kell, hogy erőteljes civil élet folyjék a városban. A civilek nagy mértékben hozzájárulnak a lakóközösség összefogásához, a városvezetés és a lakosság kapcsolatának erősítéséhez, egymás elfogadásához, megértéséhez.

### **Infrastruktúra fejlesztés**

A települési életminőség javításának lényeges feltétele a település jó infrastrukturális ellátottsága. A településen a műszaki infrastruktúra hálózatai kiépültek. Nagy szerepe van ezen túl a gyalogos úthálózat, járdák mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan **közösségi terek** kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a településközpontban, de akár további helyszíneken is -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy különböző csoportos, szabadterei rendezvények megtartására is alkalmasak. Ezek szellemében a koncepció javasolja további települési zöldterületek kijelölését is.

Cél, hogy a közterületek egész évben szépen gondozottak, rendezettek legyenek. Látszik, hogy az itt lakók igényesek környezetükre és ezért szorgalmasan tesznek is. Az utak megfelelő szélességűek, alkalmasak a területek kiszolgálására. Az utakat és közműveket folyamatosan fel kell újítani, korszerűsíteni.

A műszaki infrastruktúra fejlesztése a kellő közművesítés mellett elsősorban a közúthálózat fejlesztését jelenti. A közút távlatilag is a helyi közlekedés kizárólagos módja. Tömegközlekedési szempontból a dabasi vasútállomásra való ráhordás javítandó.

A humán infrastruktúra folyamatos fejlesztése szintén elengedhetetlen ahhoz, hogy a lakók helyben maradjanak, jól érezzék magukat lakóhelyükön és minél kevesebb legyen az elvándorlás.

Az oktatási rendszer bővítése Újhartyán hosszú távú fejlődésének, népességmegtartásnak, népességvonzásnak, képzettségi szint javulásának is meghatározója. Cél a német **nemzetiségi gyökerekre alapozott oktatási-képzési rendszer** létrehozása a városban. Az óvodai nevelésre és a meglévő, jó színvonalú alapfokú oktatásra építve **középiszkola városba hozása** a cél részben vagy teljesen német nemzetiségi képzési profillal.

Figyelembe kell venni, hogy Újhartyán jövője a népesség lassú ütemű de folyamatos és kiszámítható növekedésre kell, hogy alapozódjon. A város túlszűfolttságát meg kell előzni, el kell kerülni, ezért a fejlesztéseket a lakosság növekedési ütemében, ütemezetten, előre vetítve, tervszerűen meg kell oldani. Fel kell készülni a meglévő lakóterületek kisvárosiassá történő átépítésére, új lakóterületek kijelölésére, a közszolgáltatások fokozatos bővítésére. Szükség lesz a meglévő humán infrastruktúra kapacitás bővítésére, a meglévők átépítésével, vagy újak létesítésével.

A továbbtanulás, a munkába járás (ingázás) feltételeit az igényekhez kell igazítani. Nem elegendő csak az észak-déli irányú közlekedési igények megfelelő ellátása, hangsúlyt kell fektetni a kelet-nyugat irányra is, hiszen a közvetlen szomszédi kapcsolatokat is erősíteni kell. Előnyös lenne térségi kerékpárút kiépítése.

## Gazdaságfejlesztés

Újhartyán méreteit messze meghaladó gazdasági szerepkörökkel rendelkezik, amely önálló ipari parkban, ebből fakadó adóerőben, valamint számottevő munkaerővonzásban és igen kedvező foglalkoztatási helyzetben nyilvánul meg.

### Munkahelyteremtés

A fejlesztési koncepció jó eséllyel abból indulhat ki, hogy mind Európa, mind Magyarország növekedése meglehetősen visszafogott marad a következő években, de ezek a korlátozott növekedési impulzusok térben koncentráltan lépnek majd fel. Ami a hazai léptéket illeti, egyértelműen látszik, hogy az ország tartósan kettészakad a globális gazdaságba bekapcsolódni képes és arra képtelen terek ellentétére. Újhartyán szerencséjére a növekedés-intenzív gazdasági tér, amelynek centruma a főváros és az ország északnyugati térségei, az M5 autópálya mentén délkeleti irányba terjed ki. Ebben igen nagy szerepe van a Kecskemét körül formálódó új beruházási pólusnak, amelyet többek között éppen Újhartyán szűkebb térsége kapcsol össze a fővárosi agglomerációval. Mivel a korábbi gazdasági centrumok környezetében egyfajta telítődés, a munkaerőpiaci kínálat beszűkülése tapasztalható, feltételezhető ennek a keleti eltolódásnak a felgyorsulása. Újhartyán meglévő adottságai (a gazdaság fejlődésében kulcsszerepet játszó klaszterhatások miatt) ezt a hatást vélhetően képes lehet kiaknázni. Ennek alapvetően két feltétele van: a **munkaerőkínálat számszerű bővítése és minőségi fejlesztése**, valamint a befektetőbarát környezet fenntartása.

Mivel az emberi erőforrás minősége, a meglévő és fejleszhető tudásbázis a tervezett **K+F park** vagy tudáspark létrejöttének egyik legfontosabb tényezője, meghatározandó annak mennyiségi és strukturális jelenléte a régióban, ill. a vonzáskörzetben. Mivel a park nem egyetemi tudományparkká, sokkal inkább technológiai parkká válhat, nélkülözhetetlen a felkészülés, a felkészítés, a tudásbázis növelése a közoktatás részeként éppúgy, mint a képző, szak- és átképző intézményekkel létrehozott kooperációkra építve. Nem jöhet létre, ill. nem lehet életképes egy olyan technológiai park, mely nem készül tudatosan előre a szakemberképzésben az innovációs képességet, kreativitást fejlesztő műhelyek kialakításán és az idegen nyelvek ismeretén túl a környezettudatos gondolkodásra és életmódra neveléssel. A vállalkozói kör innovációs képességének erősítése a parkfejlesztés és működés során, hosszú távon szükséges feladata lesz a parki menedzsmentnek. Mivel a térségben, ill. országosan is a KKV-k „helyzetbe hozása” az innovációs jövőkép egyik kritikus eleme célszerű lehet a KKV-k technológiai szükségleteinek, továbbá az egyetemi központok kutatóbázisainak együttműködésének aktivitását felerősítendő koncentrálni az erőforrásokat, a meglévő adottságok továbbfejlesztésével.

A város oktatási szerepkörének erősítése összhangban van a K+F szektor fejlesztésének szándékával is. A K+F park megvalósulása a várható kedvező társadalmi hatások miatt is lényeges, mivel beindítása alapvetően felső- és középfokú munkaerőkeresletet támaszt, ami a jól képzett rétegek Újhartyánba költözését eredményezi.

Az oktatás fejlesztése többek közt a munkahely teremtésben kiemelt célként kezelendő K+F típusú fejlesztésekhez is kapcsolódik. Cél, hogy az ipari parkban további munkahelyek

jöjjenek létre, helyben lakók számára is és elsősorban a kvalifikált munkaerőt igénylő foglalkoztatás területein.

### **Önfenntartás elősegítése**

Az önfenntartó családi gazdálkodás szerepe csak kiegészítő jellegű (jelenleg mindössze 130-140 főt érint). A mezőgazdaság szerepe alárendelt a rossz termőhelyi adottságok miatt, a támogatható kategóriába a területeknek csak mintegy 10% a sorolható, a területek nagyobb részén inkább az erdőtelepítés támogatható.

Ennek ellenére a helyi lakosság számára továbbra is lehetőséget kell teremteni a jövedelemtermelő vagy azt kiegészítő háztáji mezőgazdasági és/vagy kézműipari termékek előállítására, illetve szolgáltatások nyújtására. A helyi lakosok vállalkozói kedvét és ezzel tevékenységét a városvezetés erősíteni tudja kedvezményekkel és támogatni tudja például bérelhető helyiségekkel. Az újhartyániak szorgalmát minden eszközzel meg kell őrizni és tovább kell örökíteni a következő generációk számára is. A helyi termékek piacra jutása érdekében helyi márkát lehet kitalálni, és a marketingjét erősítve minél nagyobb térségbe eljuttatni a termékeket.

Cél a mezőgazdaság tekintélyének, szerepének, jövedelmezőségének növelése. Kis lépésekkel elérhető, hogy a térség több hektáron gazdálkodó tőkeerős vállalkozóin kívül további jövedelemhez jussanak a tőkeszegény, csak munkaerejükkel rendelkezők is, ezzel csökkentve a társadalmi rétegek közötti távolságot.

Az önkormányzat továbbra is teremtse elő a fejlesztésekhez szükséges pénzüsségeket, amiket külső források bevonásával (pl. pályázatok) megsokszorozhat. Továbbra is törekedni kell a minél magasabb helyi foglalkoztatásra, és ezzel együtt a minél alacsonyabb munkanélküliségre.

Cél a helyi termények előállítására (káposzta, üvegházi termények) épülő élelmiszer feldolgozóipar (a meglévő megerősítése, és új, más típusúak kialakítása) létrehozása, amely magasabb képzettséget is igényel. Az állati termékek előállítása is szóba jöhet a működő baromfi- és sertéságazatra alapozottan.

A gazdasági válság és a munkahelyek megszűnése lökést adott, és ha kényszerűségből is, de többen kezdtek ismét mezőgazdasági termeléssel foglalkozni, bár Újhartyánban mindig is nagy hagyománya volt a gazdálkodásnak. A település változatlanul jó adottságait kihasználva cél a mezőgazdaság helyreállítása, azon belül is kiemelten speciális helyi termékek (pl. káposzta) és a közei fővárosi illetve Kecskeméti piacokra történő termelés fellendítése. Ennek részeként cél, hűtőház, feldolgozó üzem létesítése, stb.

Alternatívaként a gyógynövények termesztése és feldolgozása is munkát adhat és piacra jutást jelenthet egyes gazdálkodóknak, mivel az efféle termékekre a bio- és reformtáplálkozás, egészségmegőrzés előtérbe kerülésével stabil kereslet mutatkozik.

Művelési ág váltásra kell törekedni azokon a szántóterületeken, amelyek intenzív termesztésre kevésbé alkalmasak, a környezetorientált (bio)mezőgazdálkodás elősegítése a cél a gazdák közvetlen támogatásával. A szerves trágyára való átállás is fontos a területen - részben

környezetbarát volta miatt, részben mivel rendelkezésre áll - de alternatív megoldásként javasolt a zöldtrágyázás és a szerves hulladékokból komposzt készítése is.

A termőterületek jó feltételeinek megőrzése, illetve javítása céljából javasolható a táblák szélének, illetve a dűlőutak oldalának fásítása, cserjesávok kialakítása, mely egyben ökológiai folyosóként is szolgálhatna.

### **Szolgáltatás bővítés**

A településen illetve az ipari parkban meglévő gazdasági szereplők köre és számuk, illetve kapacitásaik bővíthetők. Emellett azonban növekvő szerepet kell kapniuk a jövőben a különböző, nem termelő ágazatoknak, szolgáltatásoknak is.

A szolgáltatási ágazat kiemelt szerepet tölt be Újhartyánban a foglalkoztatás területén. Az elmúlt években ebben az ágazatban foglalkoztatták a településen foglalkoztatottak több mint 40%-át. Ez az érték az országos adathoz valamivel magasabb, és növekvő trendet mutat. A szolgáltatási ágazaton belül a foglalkoztatás szempontjából a kereskedelem van leghangsúlyosabb szerepük, de cél, hogy az idegenforgalom-vendéglátáshoz köthető tevékenységek is növekedjenek.

A makrogazdasági feltételek javulásával a turizmus keresleti oldalában is élénkülés várható. Cél a javuló gazdasági helyzetet kihasználva az idegenforgalmat vonzó fejlesztések megkezdése.

A növekvőben lévő turizmus - vendéglátás területén további potenciállal rendelkezik Újhartyán. Szükséges a meglévő szálláshelyek és vendéglátóhelyek szolgáltatásainak bővítése, ill. színvonaluk emelése, folyamatosan magasán tartása. Új turisztikai attrakcióként a pihenőturisztikai vonzerők kiépítése szükséges. A meglévő rekreációs területeket fejleszteni kell.

A településen alapvető cél a vendégfogadás feltételeinek megteremtése. Cél a fél-egynapos turisták helyett és mellett a vendégéjszakák növelése a városban. Ehhez a szállásférőhelyek számának és színvonalának emelése a feladat. Újhartyánban jelenleg még nincs akkora hagyománya a vendégfogadásnak, szállásadásnak mint a megye turisztikailag frekvenciáltabb településeiben. Cél a várost felkészíteni a vendéglátás és szálláshely-szolgáltatások fejlesztésére.

### **Az ökoturisztikai fejlesztések ösztönzése**

Az ökoturizmus a természeti értékekre alapozó, a természet értékeit tiszteletben tartó turisztikai programlehetőségeket jelenti, Újhartyán tekintetében leginkább az ún. bakancsos-, lovas-, kerékpáros- és horgászturizmust. A kistérség csaknem minden települése mentes a jelentős környezeti terhelést okozó ipari tevékenységektől, a természeti környezet és a jelenleg gazdasági hátrányként, lemaradásként értelmezett gyenge, kiépítetlen infrastruktúra az ökoturizmus szempontjából akár előnnyé is válhat. Az országban egyre szűkülő érintetlen természeti területek felértékelik a nemzeti parkjainkban, tájvédelmi körzeteinkben és természetvédelmi területeinken található értékeket, amelyekben a kistérség bővelkedik. Az ökoturizmus komplex szolgáltatások kialakításának lehetőségét kínálja a védett természeti



területek kezelői számára a vendégforgalom ellenőrzött keretek között tartására úgy, hogy a fejlesztésekből származó előnyökből a természetvédelem szervezetei mellett a helyi közösségek is részesülhetnek a felek kölcsönös megalégedésére. Jelenleg a természeti környezet nyújtotta lehetőségeket nem vagy csak alig használja ki a kistérség, köztük Újhartyán települése. Az ökoturizmus fellendítése érdekében szükséges az ökoturizmusra alkalmas területek helyreállítása, kiemelten kezelve a túraútvonalak, kilátók, pihenőpontok, bemutatóhelyek kialakítását, felújítását.

### **Falusi turizmus fejlesztése**

Újhartyán fontos turisztikai vonzerejét képezik a vidéki, falusi térségekhez kötődő, területileg kevésbé koncentrált jellegű turisztikai attrakciók: a természet viszonylagos háborítatlansága, a máig megőrzött, sokszínű tradíciók, a vidéki élet vonzása. A falusi turizmus fejlesztése jellemzően helyi kezdeményezésekből táplálkozik, a jórészt spontán fejlődés jelentős lakossági aktivitáson alapul. A falusi turizmusból származó bevételek fontos jövedelmi forrást jelenthetnek a vidéki térségben élők számára, azonban e fejlesztések esetében is fontos a térségi szereplők közötti együttműködés.

A falusi turizmus fejlesztési igénye két összetevőből áll:

- Egyrészt szükséges megteremteni a település egyedi arculatát, azonosítani a térségbeli egyedi attrakciókat, erősíteni a helyi identitástudatot.
- Másrészt a falusi turizmus magában foglalja a helyi termékek és szolgáltatások fogyasztását, színesíti a szálláshelykínálatot, és ezzel alternatív bevételi forrást jelent az ott élők számára. Ezen komplexitás tekintetében a falusi turizmus még nem tölti be a kívánatos szerepet. Kitorési pontot jelenthet Újhartyán és térsége számára a megfelelő minőségű és mennyiségű szálláshelyek fejlesztése, új, piacképes kínálatok kimunkálása, a fejlesztési törekvések összefogása, ezzel komplex falusi szolgáltatási ellátórendszer kiépítése.

Az ilyen típusú fejlesztés alkalmas a település nyugalalmát megőrző, a településkép jelentősebb változtatását elkerülő fejlődés biztosítására. A falusi turizmus alapfeltétele, hogy Újhartyánban mind több porta váljon alkalmassá szálláslehetőség nyújtására és a falusi turizmusban részt vállalni akarók birtokában legyenek az ehhez szükséges alapvető ismereteknek és szemléletmódnak is. A magánszálláshelyek az önkormányzat számára is bevételt jelentenek.

### **A vadászturizmus fejlesztése**

A településen a területi adottságok miatt nagy hagyománya van a vadászatnak, vadgazdálkodásnak. A nagy kiterjedésű összefüggő erdők, ligetek, lápos területek, legelők vadeltartó képessége kiváló, ezért a vadászatban, vadgazdálkodásban rejlő lehetőségek jobb kiaknázása gazdasági kitorési pontot jelenthet a megye számára. Érdemes ezt a lehetőséget a turisztikán belül is kiemelten kezelni. Amellett, hogy a vadászturizmus fejlesztése az egész megye számára kitorési lehetőség.

A vadászat és vadgazdálkodás területén történő fejlesztések a gazdaság több területén is kifejtik hatásukat, kapcsolódnak az idegenforgalomhoz és a mezőgazdasághoz is egyaránt. A

fejlesztések mindkét ágazat eredményességének javulásához hozzájárulhatnak. A gazdaságban jelentős bevételt képez már most is a külföldiek vadásztatása és a vadhús értékesítése is. A vadászati ágazat jövedelemtermelő és munkahelyteremtő jellegét a kapcsolódó vadászturizmus fejlesztésével lehet leghatékonyabban erősíteni. A vadászvendégek megfelelő elhelyezéséhez célszerű bővíteni a már meglévő kiszolgálási kapacitásokat (programszervezők, vadászházak). A vadászházak könnyebb elérhetősége és magasabb komfortfokozatának megteremtése érdekében ki kell építeni a kapcsolódó infrastruktúrát is, figyelve ugyanakkor arra, hogy az ne károsítsa a természeti környezetet.

A helyi kulturális hagyományok bemutatása, rendezvényé „növesztése” szintén az idegenforgalom erősödését hozhatja.

A helyi és szomszédos lakosok terményeiből, termékeiből helyi termelői piacot javaslunk létrehozni, és a kistérségben reklámozni, hogy minél több termelőnek adjunk lehetőséget, és hogy minél szélesebb vásárlói kör keresse fel.

A helyi munkalehetőségre beígázó munkavállalók számára kedvező lenne a személyszállítás volán rendszertől független kistérségi megoldása. A munkába járást segítené elő egy mikrotérségi kerékpárút kiépítése is.

### **Térségi szerepkör növelése**

Újhartyánban mára jelentős fejlődésen esett át a gazdaság, az ipari park kapcsolatrendszere révén nemzetközi üzleti és gazdasági kapcsolatokat is ápol a város. A gazdaságot tovább kell erősítenie a településnek, és ezzel Újhartyán a szomszédos települések körében központi szerepet kell, hogy elérjen. A központi szerep eléréséhez és fenntartásához több tényezőnek működnie kell. Ilyen például: helyi logisztikai központ létrehozása, helyi közlekedési központ (buszpályaudvar) építése, kereskedelmi-szolgáltató központ létesítése.

Az ipari park bővítéseként tervezett innovációs központ megvalósításához ma még hiányoznak a vonzó tényezők(meglévő felsőoktatási, kutatási intézmények). Ennek ellenére természetesen nem kell lemondani, sőt, fejlesztési cél a K+F szektor megtelepedése, de emellett nyitni érdemes a raktározási és a nagykereskedelmi funkciók, az ezekkel foglalkozó cégek felé is.

A helyben megtermelt termékek kereskedelme zömében kispiaei elosztási szerepeket biztosít Újhartyán számára, ugyanakkor Budapest és az agglomeráció ellátásának kedvező helyi lehetőségei a köztes kereskedelem fejlődését is támogatják. A szakosodott kereskedelem fejlesztése a kedvező helyi jövedelmi viszonyok, a népességnövelési szándékok, valamint a vonzerők bővítésének függvényében jelentős potenciálokat hordoz magában (kis üzletközpont, szaküzlet, kultúrcikk üzlet, pénzügyi, biztosítási és egyéb szolgáltatási helyek, diszkont, stb.). A kereskedelmi helyzet javítása a gazdasági és a lakossági ellátási funkciók erősítésének egyik kívánatos irányát jelöli ki.

## Településkép javítás

### Kisvárossá válás

Miután Újhartyán várossá vált, a településképnek fokozatosan át kell alakulnia. A városiasodás folyamatát tervszerűen kell irányítani a városvezetésnek. Elsősorban a település rendezési tervével tudja ezt megalapozni és kordában tartani úgy, hogy értékeit ne veszítse el. Törekedni kell a közös érdek előtérbe helyezésére, természetesen a jogos magánérdek figyelembe vételével.

Figyelnie kell a városnak arra, hogy méltó településközpontja és emellett több kisebb alközpontjai is legyenek. Megfelelő befogadó képességű terekre, zöldterületekre, továbbá kiszolgáló műszaki infrastruktúra elemekre lesz szüksége (autóbusz pályaudvar, parkolók, közlekedési felületek, közművek, stb.), melyek helyének elépítését előre meg kell akadályozni.

A településen élőket ellátó és kiszolgáló közintézmények, továbbá szolgáltatások jellemzően a városközpontban épültek ki. Az alapintézményi ellátottság jó színvonala mellett a településközpont fejlesztése érdekében elsősorban a központban elérhető kiegészítő és egyéb speciális szolgáltatások megtelepítése lehet a cél.

A lakó- és gazdasági területek (ipari park) különválasztása előrelátó és kedvező döntés volt, ezeket továbbra is elválasztottan szabad létesíteni. A lakó, a gazdasági és a rekreációs célú területek megfelelő szétválasztásával továbbra is biztosítani kell a lakóterületek nyugalomát, kedvező környezetminőségének fenntartását, a gazdasági vállalkozások működési feltételeit és igény szerinti bővítésük lehetőségét az ipari parkban és a megvalósítandó K+F park területén.

El kell érni, hogy idővel élhető, kisvárosias hangulata legyen Újhartyánnak. Az életkörülmények javításának célja és az infrastruktúra fejlesztések (közművek, internet, utak, járdák, kerékpárút) között szoros az összefüggés. Településképi szempontból is előrelépés lenne a légvezetékek oszloperdőinek csökkentése. Ezentúl szükséges – a városi nível kialakításához – a szolgáltatások minőségének javítása is.

Az új lakóterületek kijelölése az infrastruktúrával való egyszerűbb elláthatóság érdekében a már beépült, meglévő lakóterületekhez célszerű, hogy kapcsolódjon. Azon utcák mentén célszerű új lakóterületeket kijelölni, ahol az infrastruktúra már kiépült. A település új lakóterületek kialakításával való növekedése elsősorban a település keleti határában valósuljon meg. Azonban az újabb építésre szánt területek kijelölése mellett a településnek élnie kell a belső településrészek szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. A beépítésre szánt területeknek nem pazarló, hanem csak kismértékű növelésével elérhető, hogy a belső településrészek rosszabb állapotban lévő épületeit is megvásárolják, felújítsák, vagy helyükön újakat emeljenek, ezáltal a település belső területei is megújulhatnak.

Újhartyán központjának alakításakor, fejlesztésekor azoknak a megoldásoknak kell prioritást biztosítani, amelyek a településközpont színesebbé, látványosabbá, karakteresebbé tételét segítik elő, amelynek révén a fejlődő városközpont valódi közösségi térré alakulhat. A központ egyrészt legyen látogatott a helybéliek által, másrészt pedig legyen olyan karaktere, amely a város hangsúlyos kisközponti törekvéseivel is harmonizál.

A térség kerékpáros útvonalhálózatához kapcsolódva javítani kell illetve kiépíteni a biztonságos kerékpározáshoz szükséges műszaki feltételeket.

### **Újhartyán, a zöld város – a települési környezet javítása**

Újhartyán település önkormányzatának kitűzött célja, hogy a megfelelő környezeti állapot elérésével is megteremtse a lakosság kedvező életkörülményeit és a településfejlesztés lehetőségét is. Mivel a természeti, környezeti adottságok alapvetően kedvezőek, ezek a településfejlesztés jó kiinduló alapját jelenthetik. Ehhez azonban meg kell tartani, illetve létre kell hozni a környezet és a természet tudatos és kímélő használatát biztosító feltételeket.

A környezeti célállapot a természet- és környezetvédelmi szempontból kedvező módon kezelt környezet biztosítása a külterületen, a belterületen pedig az esztétikus településkép elérése mellett az egészséges, tiszta, ártalmaktól minél kevésbé terhelt települési környezet biztosítása.

A település fejlesztésénél alapvető a minél egészségesebb lakókörnyezet felé való törekvés és az értékes táji- természeti adottságok fenntartása. Települési környezeti szempontból kiemelt a településökológiai adottságok, a zöldfelületi mennyiségi és minőségi mutatók javítása.

A zöldfelületek arányának és állapotának megőrzése célként határozható meg, de ezen belül a zöldterületek területét növelni célszerű. A beépített területek fejlesztésénél a zöldfelületi arány lehetőség szerinti növelésére kell törekedni.

A településen belül a környezet tisztaságának megőrzését és javítását is célul kell kitűzni. A település területén meg kell szüntetni illegális hulladéklerakást, tudatformálással és rendszeres határszemplékkal kell a célt elérni, a lezárt hulladéktelepet rekultiválni kell.

A településkép és az utcaképek javítását a lakosság intenzívebb bevonásával, a meglévő értékek megőrzésével és a zavaró tényezők megszüntetésével szükséges elérni.

A település gépjárműforgalomból eredő zaj- rezgés és légszennyezési terhelésének növekedését meg kell gátolni. Ennek érdekében a belterület átmenő forgalmi terhelését csökkenteni, az autópálya forgalmi hatásai elleni védelmet fokozni szükséges. Az úthálózat fejlesztésével és környezeti hatásaival kapcsolatban a 405-ös út és folytatásának zajvédelmi vizsgálatának és a kérdés megoldása a cél.

A kommunális közmű- és közüzemi szolgáltatások elért színvonalának megőrzésén túl törekedni kell ezek teljes körűvé tételére. Javasolt:

- a víziközmű (ivóvíz- és csatorna-) ellátás közel 100%-os kiépítése, minden kommunális és gazdasági fogyasztó felé
- az ivóvízminőség és a tisztított szennyvíz minőségének határértéknek megfelelő biztosítása
- a kommunális hulladékgyűjtés meglévő rendszerének kiegészítése a szelektív hulladékgyűjtés és elszállítás létesítményeinek kialakításával
- a köztisztasági helyzet javítása az illegális hulladéklerakások felszámolásával, a régi szemételep rekultivációjával, a közterületek rendjének és tisztaságának biztosításával

- a település értékeinek védelme és képének, megjelenésének javítása a lakosság intenzívebb bevonásával, a civil tudatformálás eszközeivel is biztosítandó

Települési zöldfelület fejlesztési akcióterv kidolgozása: a településrendezési tervben kijelölt valamennyi kiemelt kondicionáló hatású zöldfelület (zöld- és erdőterületek, gyepek, természeti és természetközeli területek) valamint egyéb zöldfelületek (más területfelhasználási egységek zöldfelületei: kertek, zöldsávok, stb.) komplex megvalósítási és fenntartási stratégiájának kidolgozása és ütemezett megvalósítása

A gépjármű forgalomból eredő közlekedési ártalmak elleni védekezés egyik leghatékonyabb módja is a települési - településkörnyéki zöldfelületi rendszer fejlesztése, különös tekintettel a kibocsátó (emittáló) zónában szükséges védelmi célú növénytelepítésekre és általánosságban a befogadó zónában - elsődlegesen a teljes belterület - elhelyezkedő imissziós zöldfelületekre. Előbbiek közül legfontosabbak az autópálya és a belterület közti, valamint a 405-ös út és a belterület közti sávban tervezett véderdő sávok. Utóbbiak a belterületi zöldfelületi fedettség minél magasabb szintre való beállítását és fenntartását teszik szükségessé. Míg a zaj ellen lehet technikai eszközökkel (zajárnyékoló fal, zajgátló szerkezetek stb.) lehet védekezni, addig a levegőszennyezés ellen csak a zöldfelület, a lombtömeg növelése adhat kellő védelmet.

A fentiekén túl, szükség van olyan közösségi rendszeres programokra, amelyek a település lakóit vonják be környezetünk tisztábbá, településük szebbé tételébe. Az általános iskolásoktól kezdve minden korcsoportot meg kell szólítani. A meglévő jó példák mellett szervezhetőek további programok, de talán még fontosabb a szemléletformáló hatású magatartás - példamutatás, formális és informális oktatás, nevelés, közösségi összefogás - folyamatosságának biztosítása.

Célszerű meghirdetni a településtisztasági akciók (faluképi, utcaképi és telek- szinten; szemétyűjtés, zöldfelület gondozási, stb. témakörökben) mellett, a helyi védett és védendő ingatlanok felújításának támogatására kiírandó pályázatot, valami az egyéb helyi értékek kataszterezésére, védelmük megoldására irányuló pályázatokat is.

## Településközi együttműködés

### Kisközponti szerep erősítése

A település jelenleg is számos területen tölt be kisközponti funkciókat, amelyek kedvező társadalmi-gazdasági adottságaira és az azokban meglévő mikrotársadalmi hatókörű szerepeire, vonzására épülnek. A település adottságaiban rejlő lehetőségek, illetve a tervezett népességnövekedéssel járó hatások kedvezően érintik a kisközponti funkciók kiterjeszhetőségét, jellegeinek bővítését.

Újhartyán az Ország közepe kistérségi társulás városi rangot kapott, jelentős gazdasági erőt képviselő települése, mely nemzetiségi oktatási-nevelési intézményei, a kínált munkalehetőségek és járási kirendeltsége révén is kisugárzással bír a térség több településére is. Egyfajta mikrotársadalmi központi szerepköre alakult ki. Cél ennek kiteljesítése, a saját és térsége versenyképességének növelése. Ennek érdekében fontos, hogy a szomszédos településekkel együttműködve erősítsék egymást.

Újhartyán kisközponti funkciói gazdasági, ipari téren a legjelentősebbek és legerőteljesebbek, de ehhez tartozik a legkiterjedtebb, az egész kistérségre kiterjedő vonzáskörzet is, amely esetenként országos, sőt egyes multinacionális cégek révén nemzetközi jelentőségű is.

A gazdasági kisközponti funkciót egyrészt a meglévő ipari park és a részben hozzá kapcsolódó vállalkozói aktivitás, lakossági szorgalom, másrészt a kedvező elérhetőség és a jó logisztikai lehetőségek támogatják. Ugyanakkor e szerep hangsúlyai kevésbé érzékelhetők, amely jelentősebb fellépést, lobbyerőt, szervezést követel. A gazdasági funkciók terén érdemes lehet a különböző jellegű, de tematikájában rokon elemek területi csoportosításának növelése, összetartozásának erősítése. Az ehhez kapcsolható fejlesztések tovább növelhetik Újhartyán térségi szerepeit: pl. helyi logisztikai központ, helyi és távolsági közlekedési központ (buszpályaudvar), innovációs park (ipari-logisztikai park inkubátorházzal és innovációs szolgáltatásokkal, magasabb hozzáadott értékű termékek előállításával), munkásszállás, kereskedelmi-szolgáltatói alközpont. E téren számos további területen van lehetőség Dabas gazdasági funkcióinak kiegészítésére, megerősítésére is.

A településközi együttműködés alapja, hogy az érintett települések olyan közös célokat állapítsanak meg, melyekben kölcsönösen érdekeltek. Újhartyán ellátási, szolgáltatási feladatokat is átvállalhat a térségi településektől.

A kisközponti szerep elnyerése, kialakítása érdekében a környező településekkel össze kell dolgoznia Újhartyánnak. El kell nyerni a szomszédok bizalmát és tetszését, el kell érni, hogy nekik is érdekükben álljon egy újhartyáni központ létrehozása: például helyi támogatásokat kellene kiterjeszteni más települések lakosaira, vállalkozóira (címek adományozása, elismerések, marketingbe bevonás, stb.), közös programokat kell szervezni a szomszédos településekkel együtt, közös programokra közösen benyújtani pályázatokat.

A településekkel kompromisszumot kell kötni ahhoz, hogy egymást erősítsék. Újhartyán vonzáskörzetében lévő településekkel összefogva önerőből kell elkezdni építkezni, a vezetésnek támogatnia kell az önszerveződő, alulról jövő kezdeményezéseket. Kis lépéseket tenni előbb helyi finanszírozással, majd országos vagy uniós források bevonásával.

Ipari, gazdasági téren elsősorban az ipari parkba betelepült vállalkozások gazdasági erejének köszönhetően erős pozíciót foglal el a kistérségben Újhartyán. Erre építve, ennek fokozásával lehet a város vonzáskörzetét növelni. Újhartyánt alkalmassá kell tenni Dabas gazdasági súlyának és funkciójának „kiegészítésére” itt fejlesztendő kereskedelmi és szolgáltatói alközpont létrehozásával.

A kisközponti szerep érdekében cél szervezési-irányítási funkció létrehozása is. A térség településeinek - Újhartyán részleges vezető szerepével megvalósuló - együttműködése az erőforrások kombinációját igényli.

A kereskedelmi, a szervezési és az irányítási kisközponti funkciók terén jelentősek, ugyanakkor részben kiaknázatlanok Újhartyán lehetőségei, amelyeket kiemelkedő adottságai alapoznak meg. Előbbi a kedvező jövedelmi viszonyok, az erős gazdasági funkciók, a közeli jelentős fogyasztópiacok és a kitűnő elérhetőség, míg utóbbiakat a kiemelkedő helyi aktivitások, a rendelkezésre álló képességek, kezdeményezések és képzett humán erőforrások. A gazdasági és a lakossági ellátási funkciók erősítésének egyik jelentős tartalékterülete a

kereskedelmi funkciók fejlesztése, míg a szervezési és irányítási funkciók hatékonysági elemeinek javítása jelentősen hozzájárul a kisközponti funkciók erősödéséhez.

Közigazgatási funkciók terén a dekoncentrált államigazgatáshoz, illetve a járási feladatellátáshoz és a magasabb szintű településfejlesztéshez kapcsolódó feladatellátási helyek, centrumok kialakítása olyan lehetőség, amely hosszú távon további funkcionális erősödést alapozhat meg Újhartyán számára. A lezajlott átszervezések és átrendeződés kedvező lehetőségeket is teremt kisebb szervezési, intézményi, szolgáltatási adminisztratív központok újhartyáni megszerzésére. E téren az ellátáshoz kötött legjobb helyi megfelelés bizonyításával alátámasztott lobbyzásra ugyanúgy szükség van, mint az adottságok elemzésére és hangsúlyozására, illetve a szükséges feltételek megteremtésére (pl. épület, helyiség, személyi feltételek, szakmai tapasztalatok, helyismeret, stb.).

A város központi szerepkörét az oktatás - különösen a német nemzetiségi nyelv és kultúra oktatása - terén is hangsúlyozni szükséges. A német nemzetiségi oktatás az óvodai neveléstől-képzéstől elkezdve az általános iskolai oktatáson át egészen a középiskolai képzésig kiépítendő. Német nemzetiségi középiskola létrehozása Újhartyánban ezt a célt szolgálja, amely népesség vonzó intézményként és térségi kihatású középfokú intézményként is figyelemre méltó.

Az egészségügyi kisközponti szerepek javítják a szociális és egyéb területen jelentkező térségi problémák helyben történő megoldásának lehetőségeit. Itt elsősorban a közhasznú társasági formában történő nappali, illetve bentlakásos ellátások megszervezésével, átvételével kapcsolatos lehetőségekről lehet szó (pl. gyermekvédelem, rehabilitációk, utógondozás, idősök otthona, bölcsőde, stb.), valamint egyéb térségi szolgáltatások alközpontjának működtetéséről (pl. gyermekjólét, családsegítés, szakszolgálatok). Ezek egyenként is jelentős térségi funkciók betöltésére adnak módot az adott területeken, ugyanakkor jellegükből adódóan általános funkcióbővítési és -erősítési hozadékaik is számottevők hosszabb távon. Mindamelllett, hogy igen komoly társadalmi problémák kezelését teszik lehetővé, amely szükséges szaktudások, munkahelyek, normatívák és egyéb kapcsolódó vonzatokban, kiegészítő szolgáltatásokban is megjelennek.

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

---

A fejezet azokat a társadalmi, gazdasági és környezeti adatokat illetve keretfeltételeket határozza meg, amelyekre a településfejlesztési koncepció hosszú távú céljai elérése érdekében tekintettel kell lenni, és az integrált településfejlesztési stratégia valamint a településrendezési eszközök ezekre hatással lehetnek.

### **Társadalmi adatok**

Újhartyán település népmozgalmi adatai az országos tendenciához hasonlóak, azaz a halálozások száma felülmúlja az élve születések számát. Ugyanakkor a település lakosságának száma mégsem csökkent olyan mértékben, mint ahogyan a népmozgalmi adatoktól várhatnánk, és ennek elsődleges oka a településre beköltözők számának változása. A kívülről újonnan érkező beköltözők a településre elsősorban 1999-2002 között érkeztek a településre, összesen 79 fő, valamint a 2006 és 2007-es esztendőkből is nagyobb arányban költöztek a

településre, melynek hatására a település elérte eddigi legnagyobb népességszám értékét (2762 fő). 2013-ra némileg visszaesett a népességszám, jelenleg 2707 lakója van a városnak.

A népesség stagnálása, minimális növekedése Újhartyánban jelenleg összességében főképp két trendnek tulajdonítható. Egyrészt az 1970-es évek előtt és annak környékén beköltözők gyermekei nem régiben léptek gyermekvállalási korba, amely éves szinten akár jelentős mértékben megváltoztatja, összességében enyhén mérsékli a természetes fogyást. Másrészt a vándorlási egyenleg jelentős mértékben pozitív, amely előremutató településpolitikával jelentősebb mértékben tovább javítható.

A tervezés során figyelembe veendő körülmény, hogy a magyaron felül a legnagyobb számban a német nemzetiség képviselteti magát, létszámuk 1078 fő a városban. Ez a teljes népesség 40 százaléka, ami jelzi Újhartyán rendkívül erős német nemzetiségi gyökereit. A településen tehát jelentős a német nemzetiség létszáma és nemzetiségi, kulturális szerepe. A többi nemzetiség - szlovák, román - létszáma elenyésző a magyar és a német nemzetiségüekéhez képest.

Képzetség terén az országos tendenciával összhangban Újhartyánban is jelentős javulás következett be a lakosság iskolázottsága tekintetében. Ennek ellenére Újhartyán közép- és felsőfokú végzettségi mutatói is elmaradnak az országos, a régiós és a megyei átlagtól is, viszont kedvezőbbek a Dabasi kistérségénél. Újhartyánban a 18 éves és idősebb népességnek kevesebb mint fele (43,2%) rendelkezik középfokú végzettséggel, a 25 éven felüliekből pedig minden hetedik újhartyáninak (13,7%) van főiskolai, egyetemi diplomája. 2011-re a középfokú végzettség terén 14,1, a diplomásoknál 6,2 százalékpontos javulás történt 2001-hez képest. A végzettségi mutatókkal kapcsolatosan negatív irányú változást okozhat Újhartyán számára az, hogy a magasabb iskolai végzettséggel rendelkező fiatalok között nagyobb az elvándorlás mértéke.

## **Gazdasági alapadatok**

Újhartyán pár éve még kisebb gazdasági szerepet töltött be a térségben. A környező települések közül Dabas vezető szerepű. A szerepkört leginkább Budapest közelsége határozza meg. Míg Dabason az ezer lakosra jutó vállalkozások száma 92, addig Újhartyánban 79, amivel a térség középmezőnyében helyezkedik el. Az ipari park létrehozásával Újhartyán nagyot lépett előre a gazdasági szerepkör tekintetében, hiszen a beköltöző cégek mára nemzetközi gazdasági kapcsolatot, s ezzel hírnevet jelentenek számára. Az ipari parkban az összes közmű kiépült, így a teljes infrastruktúra rendelkezésre áll vagy gyorsan kiépíthető a betelepülők számára. Az ipari park további bővítése további üzemek betelepülését fogja vonzani.

A település gazdaságában a GDP-hez való hozzájárulásban az iparnak, a mezőgazdaságnak és a szolgáltatási szektornak – ebben elsődlegesen az ipari parkhoz is kapcsolódó kereskedelemnek és könnyűipari tevékenységnek – van jelentősebb szerepe. Az ipar és a szolgáltatások 40-40 százalékkal, a mezőgazdaság és az építőipar 10-10 százalékkal járul hozzá a GDP-hez.

Az ipari park megnyitásával a helyi viszonylatokhoz képest nagy mennyiségű külföldi tőke áramlott a városba. A parkban működő vállalkozások a legjelentősebb munkáltatók és cégek a városban. Ezek összesen jelenleg 605 főt foglalkoztatnak üzemekben. A 6 cég élelmiszer-, építő-, műanyag-, autóipar és egészségügy területén tevékenykedik.



Újhartyán gazdaságában az erdészeti ágazat is jelen van, a környezetéhez képest ugyanis magasabb, közel 30% a külterület erdősültsége, jók a fa- és vadgazdálkodás feltételei.

Újhartyán az agglomerációs övezeten kívüli település, ezért a településen nem következett be lökészerű beköltözési hullám a 90-es évtizedben és a kétezres évek első felében. Újhartyánban – és a Dabasi kistérségben – a délkeleti agglomerációs szektornál alacsonyabb, de a szomszédos agglomeráción kívüli térségeknél magasabb ingatlanárak jellemzőek. Az eladásra kínált lakások átlagára Újhartyánban 101-160 ezer Ft/m<sup>2</sup> között mozgott 2013-ban.

### **Környezeti alapadatok**

A terület természeti adottságait meghatározza földrajzi fekvése: Újhartyán területe az Alföld nagytáj Duna-Tisza közti síkvidék középtáj Pilis-Alpári homokhát kistáj északnyugati határán fekszik, valamennyi egyéb Pest megyét érintő alföldi kistáj (Pesti hordalékkúp-síkság, Csepeli-sík, Kiskunsági-homokhát) találkozási pontja közelében.

A természeti környezet állapota kedvezőnek minősíthető annak ellenére, hogy a város területén kiemelten védett és védelemre tervezett természeti terület, illetve érték nem található. A külterület legfőbb ökológiai értéke viszonylag magasfokú (közel 25 %-os) erdősültsége. Emellett kedvező a gyepek 10 % körüli aránya is. Kedvezőtlen ökológiai jelenség a nagytérség egészében regisztrálható kiszáradás, mely a talajvízszint leszállásában és a felszíni vízkészletek elapadásában jelentkezik. Ennek sajnálatosan szélsőséges megjelenése a területen a Hernádi-csatornán épített medertározó évekkel ezelőtti kiszáradása, aminek visszaállítására és turisztikai fejlesztésére a stratégiai tervezés és a településrendezési eszközök készítése szempontjából is kedvező.

A terület talajviszonyaira jellemző az alacsony kötöttség és humusztartalom, nagy víznyelőképesség és gyenge víztartóképesség, valamint a szegényes ásványianyag összetétel. A talajok veszélyeztetése szempontjából ezért elsődleges a szélelhordás, a defláció veszélye, szennyezése szempontjából a gyenge pufferkapacitása (kemikália-megkötő képessége). A szennyeződés érzékenységet befolyásoló talajvízszint általában a felszínhez közel, 1,5–5 m mélységben helyezkedik el, jellemzően közbelső vízzáró réteg nélkül. Ennek ellenére a talajok felszíne száraz, a talajvízzel nincs kapcsolatban. A terület számottevő felszíni vízkészlettel nem rendelkezik.

Településfejlesztési szempontból is kedvező lenne, ha a nagyobb térségre (megyére, kistérségre) kiterjedő környezeti monitoringrendszer kiépítésre kerülne és ennek települési adatsorai is nyilvánosak lennének.

### **Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére**

---

Az országos és térséget érintő tervekben korábban szereplő nagysebességű vasútvonal nyomvonala keletebbre tolódott, így Újhartyánt nem érinti.

A helyi közlekedésben jelentős szerepe van a kerékpárnak, de kiépített kerékpárút nincs a településen. A térségi jelentőségű Duna- Ráckeve- Dabas- Pilis- Nagykáta kerékpárút nyomvonal kijelölése Dabas - Pilis közötti szakaszon érinti a települést. Az Újhartyánt Dabassal összekötő kerékpárút tervei készülnek.

Újhartyán Pest megyében, Budapesttől mintegy 30 km távolságra helyezkedik el Dabas keleti szomszédságában. Az M5 autópálya közvetlenül beköti az országos gyorsforgalmi hálózatba, mivel a település igazgatási területén csomópont is található az autópályán. A 4. sz. főút fokozatos kiépülésével (négy-sávósítással) a 405. sz. főút elveszti az M5 autópályára ráhordó jellegét és inkább a fekvése szerinti tényleges funkciót kezdi ellátni, azaz (a 4606 j. összekötő úttal együtt) a megye fontos K-Ny irányú útjává válik. Ezt a szerepet fogja erősíteni, ha a megyei területrendezési terv szerint megvalósul a 31. sz. főúttal kapcsolatot biztosító, Nagykátát keletről elkerülő út és a 405. sz. főút kapcsolata a Nagykáta - Albertirsa útszakasz kiépítésével.

Távlatban az északi elkerülőút megépítésével, valamint a belső úthálózat minőségi fejlesztésével kell számolni a stratégia és a településrendezési terv készítése során.

## Értékvédelem, értékfejlesztés

---

A város védendő adottságait, értékeit részletesen számbavették az előzményként elkészült településrendezési és fejlesztési dokumentációk<sup>1</sup>.

A részletes vizsgálatok megállapították, hogy **a természeti környezet** állapota kedvezőnek minősíthető annak ellenére, hogy a település területén igen kevés a védett és védelemre tervezett természeti terület, illetve érték. Viszont számos az országos **ökológiai hálózathoz (OÖH)** tartozó magterület-, ökológiai folyosóhoz sorolt terület- és pufferterület, valamint a **Natura2000** európai hálózathoz tartozó területek kerültek lehatárolásra.

A tervelőzmények természetvédelmi szempontból vizsgálandó területként jelölték a külterület északkeleti, gyepes-erdős részét, mely tágabb térségi szinten a csévharaszi borókás természetvédelmi terület „szomszédsága” (Akasztóhegy alatti Pusztapótharaszt dülő egy része: 0112-0130 hrsz. térsége), - a terület jelenleg az OÖH pufferterületéhez sorolt. Az OÖH intenzívebben védett övezetei a külterület nyugati sávjában („Hernádi patak völgye”), illetve középső – északi területén kerültek kijelölésre. Ezek közül az északnyugati terület egység „többszörösen védett”: az OÖH magterületi besorolás mellett a terület nagyrésze a Natura2000-es listán is szerepel és magában foglalja az ex lege védett lápos területeket (011/38 hrsz. egy része, 011/39-40 hrsz.) is.

*A természeti értékvédelem fejlesztését szolgálhatná a rendezési terv készítés során felvetődött ökológia park és természetvédelmi tanösvény kialakítása a Bikaréti területen.*

*Emellett fejlesztési javaslatként megfogalmazható a meglévő védett területek kitáblázása, ismertetése, az ezekről szóló információk közzététele, helyben és internetes formában egyaránt.*

Más jellegű védelmet igényelnek **a régészeti lelőhelyek területei**, amelyeket a kulturális örökségvédelmi szakvélemények alapján tüntetnek fel a rendezési tervek tervlapjai, - a lelőhelyeket a **kulturális örökségvédelmi hatástanulmány** írja le.

*Ezekkel kapcsolatban a fejlesztési koncepciónak nincsenek újabb javaslatai.*

---

<sup>1</sup> Településrendezési tervek 2004 – 2013., az ezekhez készült természeti- és kulturális örökségvédelmi tanulmányok és munkarészek, a jelenleg hatályos településfejlesztési koncepció és jelen TFK megalapozó munkarészei

*A műemléki nyilvántartás* szerint Újhartyán területén egyetlen műemléki védelem alatt álló épület található: a barokk R.k. templom. Műemléki környezetnek minősülnek a védetté nyilvánított műemlékkel közvetlen határos ingatlanok, a közterületrészek és az azokkal közvetlenül határos ingatlanok.

*További egyedi műemléki védelemre javasolt a 494 helyrajzi számú közterületen található Nepomuki Szent János szobor.*

A település számba vette védelemre érdemes építészeti és kulturális szempontból védendő értékeit, amelyeket **helyi értékvédelmi rendeletben kell meghatározni.**

*A helyi művi értékvédelemre érdemes épületek a város főutcáján, a Szép utcában, az Újsor és Malom utcában találhatóak.* Ezek a települési múltra jellemző karakteres régi épületek (XIX.-XX .sz.), **a népi építészeti emléket őrző,** többségében lakóházak, amelyekből néhány fennmaradt. A megmaradtak közül is sok esett áldozatul az esztétikai érzéket és szakértelmet nélkülöző bővítéseknek, átalakításoknak, de a legjellemzőbb az épülettípushoz nem illő nyílászárók, színezések használata. Ezek a védendő épületek az Alföldi háztípust képviselik. Jellemzően oldalhatáron álló lakóházakként hosszúkás téglalap alaprajzúak. Oldaltornácos (pilléres) önálló épülettípusa a tornáccal kibővített közös fedélszékkal történő lefedése. Beépítések utcavonalas ill. előkertes jellegűek utcára merőleges gerinccel, oromfalas megoldással, nyereg vagy kontyolt nyeregtetővel.

*A Szép utca utcaféli védelmét* javasolta a településrendezési terv, ahol a hagyományos telekstruktúra jellemzően oldalhatáron álló beépítési módjának, az épületek közel azonos építménymagasságának és a közterület kettős zöldsávja, valamint az útfelület zöldterülettel való elválasztása határozza meg a védendő utca képet.

*A fenti helyi értékvédelmi javaslatok megvalósításán túl törekedni kell az utcaszerkezet, a tömb- és a telekstruktúra megőrzésére, amely meghatározza a település térarányait, a tervezett épületek léptékét.*

*A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése, (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).*

Az építetők befolyásolása a történeti hagyományok megőrzésére és az igényes építészeti kialakításra nehéz feladat. Ennek egyik eszköze a helyi építési szabályzat, amely a telekalakítást, tömegformálást is szabályozza. A másik eszköze a meggyőzés, amelyben nagy segítséget jelenthet az építészeti tervtanács létrehozása.

Újhartyán épített értékei megőrzése érdekében olyan akciókat kell indítani (pl. pályázati rendszerben), amely az épületek felújítására ösztönözné annak tulajdonosait.

A ma még esetleg védhető értékek fogyatkozása miatt fontos feladat lenne a város megmaradt művi értékeinek szakszerű feltérképezése, majd a védelem lehetőségének és módjának meghatározása.

Javaslatunk szerint törekedni kell a nem országos, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek és az általuk biztosított településkép értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

*A helyi művi védelem feltételrendszerének biztosítása szükséges, a védelem a szakmailag helyes szabályok megalkotásán túl csak a pénzügyi források mellérendelésével lehet hatékony. A helyi védelem alapidokumentuma a helyi védettségről szóló rendelet, amelynek megalkotása az elsődleges helyi értékvédelmet szolgáló feladat.*

## FÜGGELÉKEK

### 1.1. AZ OTFK<sup>2</sup> CÉLRENDSZERE – AZ OGY. HATÁROZAT KIVONATA

„4. Az Országgyűlés a nemzeti jövőkép elérése érdekében a Koncepcióban foglalt négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelöl ki. A négy cél a társadalom és gazdaság egészének szól, beleértve a társadalom és a gazdasági környezethez való viszonyulást és a környezeti szempontokat is. **Az átfogó célok** a gazdasági és társadalmi fordulatot célozzák meg, az alábbiak szerint:

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

5. Az átfogó célok megvalósulása érdekében az Országgyűlés megerősíti a Koncepció tizenhárom specifikus célkitűzését, köztük *hét szakpolitikai* jellegű célt és *hat területi* célt. A specifikus célok nemzeti jelentőségű ágazati és területi tématerületeket ölelnek fel. A célok a társadalom és a gazdaság egészének, valamint minden ágazatnak, térségi és helyi szereplőknek szólnak, továbbá kirajzolják azokat a fejlesztési súlypontokat is, amelyekre a középtávú – fókuszált – fejlesztési feladatok épülhetnek. A nemzeti fejlesztés- és területfejlesztési politika alakítása és a célok elérése során – a Koncepcióban megfogalmazott elvek figyelembevételével mellett – a specifikus célokat a lehetséges kiterjesztési pontok és fordulatot igénylő területek alapján az Országgyűlés az alábbiak szerint határozza meg:

a) **szakpolitikában** érvényesítendő specifikus célok:

- aa) versenyképes, innovatív gazdaság,
- ab) gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,
- ac) életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás, az élelmiszer-feldolgozóipar fejlesztése,
- ad) kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I,
- ae) értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,
- af) jó állam, szolgáltató állam és biztonság,
- ag) stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme,

b) **területi specifikus célok:**

- ba) az ország makro-regionális szerepének erősítése,
- bb) a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat,
- bc) vidéki térségek népességeltartó képességének növelése,
- bd) kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése,
- be) területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés elősegítése,
- bf) összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása.”

6. ... Az egyes nemzeti prioritások alatt azonosított fejlesztési tématerületek **az európai uniós források felhasználásának keretét képező 2014–2020-as fejlesztési programok** tématerületeit is megalapozzák az alábbiak szerint:

- a) patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben,
- b) fordulat a teljes foglalkoztatottság és tudástársadalom felé,
- c) útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé,
- d) népesedési és közösségi fordulat,
- e) területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán.”

<sup>2</sup> 1/2014.(I.3.) Ogy. sz. határozat a „Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról”

## 1.2. AZ OTFK „MHKT” C. MELLÉKLETÉBEN MEGFOGALMAZOTT PEST MEGYEI CÉLOK (4.14.)

### „FEJLESZTÉSI IRÁNYOK

A gazdasági dinamizálása, több lábon álló gazdaságfejlesztés, egyszerre építve a feldolgozóipari- és agrár-tradíciókra, valamint az új iparágak, szolgáltatások fejlesztésére. Befektetés-ösztönzés, a tőkevonzó képesség javítása, az egyes térségek endogén erőforrásaira alapozva. A gazdasági húzótersegek innovációs- és versenyképességének javítása, az M0-ás körgyűrű és a Ferihegyi Gazdasági Övezet logisztikai-vállalkozási zónáinak fejlesztése, a megye leszakadó térségeinek gazdasági felzárkóztatására kiemelten építve a KKV szektorra.

Társadalmi megújulás, a közösségek és a bizalom erősítése, az együttműködések ösztönzése és intézményesítése, a családi értékek előtérbe helyezése, a lakosságának egészségi állapotának javítása, az oktatás intézményi- és tartalmi megújítása, kiemelt figyelmet fordítva a gazdaság igényeire. Területi és társadalmi kohézió, az esélyegyenlőség javítása.

A térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása, a metropolisz térség, benne Pest megye hálózatos térstruktúrájának kialakítása, a térség geostratégiai adottságainak jobb kihasználása, a belső közlekedési kapcsolatrendszer fejlesztése kiemelten az elővárosi közlekedés, valamint a térségi központok és vonzaskörzeteik tekintetében. Tervezett, koordinált térségfejlesztéssel, takarékos területhasználattal a metropolisz régió többi szereplőjével együttműködő, emellett vonzó, kiemelkedő környezeti feltételeket és életminőséget biztosító tér kialakítása.”

## 1.3. A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS FORMÁI ÉS DOKUMENTUMAI

1.3.1. Külön fájlban csatolva a 2014. május 6-i fórumról készült emlékeztető és ennek függelékei:

„ÖSSZEFOGL\_EML20140506.pdf”

1.3.2. Az internetes közzététel és folyamatos párbeszéd fórumai:

A Koncepció készítése – a szokásos képviselőtestületi és polgármesteri hivatali egyeztetéseken és konzultációkon túl - a települési nyilvánosság bevonásával folyik. A helyzetfeltárás, elemzés és értékelés részanyagai 2013. november óta, a fejlesztési koncepció részanyagai 2014. január óta hozzáférhetőek a város honlapján.

A feltöltött anyagok és az ezekhez érkezett hozzászólások linkjei:

[www.ujhartyan.hu/dynamic/nyitooldal//\\_eloterjeszesek//2013.../4](http://www.ujhartyan.hu/dynamic/nyitooldal//_eloterjeszesek//2013.../4)  
[www.ujhartyan.hu/dynamic/nyitooldal//.../01mankaanyag\\_0\\_kor](http://www.ujhartyan.hu/dynamic/nyitooldal//.../01mankaanyag_0_kor)  
[www.ujhartyan.hu/dynamic/ujhartyan\\_tfkvizsg\\_2014jan](http://www.ujhartyan.hu/dynamic/ujhartyan_tfkvizsg_2014jan)  
[www.ujhartyan.hu/dynamic/nyitooldal/ujhartyan\\_tfk\\_2014jan](http://www.ujhartyan.hu/dynamic/nyitooldal/ujhartyan_tfk_2014jan)  
[www.ujhartyan.hu/tarsadalmi\\_egyeztetes](http://www.ujhartyan.hu/tarsadalmi_egyeztetes)