



ÚJHARTYÁN ITS

**ÚJHARTYÁN VÁROS**  
**INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA**  
**Előterjesztési anyag**

**KÖZIGAZGATÁSI VÉLEMÉNYEZÉS ALAPJÁN ÁTDOLGOZOTT**  
**ELŐTERJESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**KÉSZÜLT:**  
**ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**MEGBÍZÁSBÓL**

**PESTTERV**

2015. május 7.

Projektszám: 813/2013.Ujhartyan\_Tfk\_Its

**Újhartyán Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája**  
3.sz. dokumentáció: előterjesztési 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](mailto: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 tervezőokl. geográfus, okl. szociológus  
építész kamarai névjegyzéki szám:  
13-1017; tervezői jogosultság: TR**Projekt vezető:****Burányi Endre**  
terület- és településtervezési  
vezető tervezőépítész kamarai névjegyzéki szám:  
01-5014; tervezői jogosultság: TR, TT, TK,  
szakértői szám: SZ-031/2013**Ügyvezető igazgató:****Schuchmann Péter**

Bp. 2015. május hó

.....  
*Burányi Endre, Projektvezető*

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

## TARTALOM

1	BEVEZETÉS .....	4
2	KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK, ÉS AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI.....	6
2.1	ÚJHARTYÁN JÖVŐKÉPE (15-20 ÉV MÚLVA) .....	6
2.2	A STRATÉGIAI FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA .....	7
2.2.1	A 15-20 éves átfogó cél.....	8
2.2.2	A 7-8 évre szóló tematikus célok .....	8
2.2.3	Városrészi célok .....	12
3	A MEGVALÓSÍTÁST SZOLGÁLÓ BEAVATKOZÁSOK .....	15
3.1	AKCIÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSE .....	15
3.1.1	A város akcióterületei.....	15
3.1.1.1	Városközpont funkcióbővítése, arculati fejlesztése és területi kiterjesztése (Akcióterület 1.)..	16
3.1.1.2	Új lakóterületek és fecskeházak (Akcióterület 2.).....	18
3.1.1.3	Nemzetiségek háza létesítése (Akcióterület 3.).....	21
3.1.1.4	Ipari Park fejlesztés (Akcióterület 4.).....	23
3.1.1.5	Ökopark és rendezvényterület a Bikarét mellett (Akcióterület 5.).....	25
3.1.2	Az akcióterületek prioritizálása .....	26
4	ANTISZEGREGÁCIÓS PROGRAM.....	27
5	A STRATÉGIA KÜLSŐ ÉS BELSŐ ÖSSZEFÜGGÉSEI.....	28
5.1	KÜLSŐ ÖSSZEFÜGGÉSEK.....	28
5.1.1	Fenntarthatósági szempontok .....	28
5.1.2	Illeszkedés a városfejlesztési koncepcióval, településszerkezeti tervvel .....	28
5.1.3	Összhang az Ország Közepe Kistérség Fejlesztési Stratégiájával.....	29
5.2	BELSŐ ÖSSZEFÜGGÉSEK, A CÉLRENDSZER KOHERENCIÁJA .....	30
6	A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK FŐBB KOCKÁZATAI. 31	
7	A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS NYOMON KÖVETÉSE.....	34
7.1	A CÉLOK ELÉRÉSÉT SZOLGÁLÓ FEJLESZTÉSI ÉS NEM BERUHÁZÁSI JELLEGŰ ÖNKORMÁNYZATI TEVÉKENYSÉGEK .....	34
7.2	SZERVEZETI ELVÁRÁSOK.....	35
7.3	TELEPÜLÉSKÖZI KOORDINÁCIÓ MECHANIZMUSAI, EGYÜTTMŰKÖDÉSI JAVASLATOK .....	38
7.4	PARTNERSÉG .....	40
7.5	A STRATÉGIA VÉGREHAJTÁSÁNAK MONITORINGJA.....	41

## 1 BEVEZETÉS

Újhartyán önkormányzata évek óta nagy hangsúlyt helyez a település fejlesztésének megalapozására. A település ennek érdekében számos célzott szakértői anyagot, fejlesztési dokumentumot készített. A város 2015. év elején megkezdte településszerkezeti tervének átfogó felülvizsgálatát. Ennek megalapozását is szolgálta, hogy a város elkészítette új településfejlesztési koncepcióját, amelyet a Képviselőtestület 2014. november 18-án jóváhagyott.

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 készített, hanem kidolgozza a középtávú cselekvést megalapozó Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS) is.

Az ITS kidolgozásának és elfogadásának célja a 2014 novemberében jóváhagyott településfejlesztési koncepció célkitűzései figyelembevételével a város és azon belül a városrészek rövid- és középtávú fejlesztési irányainak meghatározása a helyi társadalom és gazdaság képviselőinek bevonásával. Az ITS kijelöli a fejlesztések akcióterületeit is, meghatározva a tervezett fejlesztési tevékenységek pontos helyét, részletes tartalmát és az indikatív forrásigényt.

Az ITS kidolgozásának célja kettős:

Egyrészt az elkészülő, Újhartyán középtávú fejlesztéseit rendszerbe foglaló dokumentum a harmonikus és célzott városfejlesztést teszi lehetővé és emellett alapot ad a településrendezési tevékenység folytatásához is. Az ITS-ben a város egészére, illetve az egyes városrészek és akcióterületek vonatkozásában megfogalmazott célok, és az azokat szolgáló feladatok figyelembevételre kerülnek a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása során is. Másrészt, amennyiben kiírásra kerülnek településfejlesztési típusú pályázatok, ezen források igénybevétele során is feltétel, illetve az elbírálásnál előnyt jelent, ha a pályázó rendelkezik jóváhagyott ITS-sel. Újhartyán az ITS-ét pályázati források elnyerésénél is fel kívánja használni. Az ITS és az abban kijelölt akcióterületekre a későbbiekben készítendő akcióterületi terv(ek) együttesen lehetővé teszik fejlesztési források megpályázását.

Újhartyán integrált településfejlesztési 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 történik. Cél, hogy Újhartyán kapcsolódjon a 2013 decemberében elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 dokumentum és Pest megye új területfejlesztési koncepciójának releváns célkitűzéseire, és a megyei területfejlesztési programokhoz, amelyek az uniós ciklus forrásaihoz való hozzájárulást nagyban meghatározzák. Ez utóbbi cél érdekében az ITS hasznosítja és beépíti azokat a projektjavaslatokat, amelyekkel Újhartyán Pest megye területfejlesztési programjához közvetlenül kapcsolódik.

Fenti előzmények és a Képviselőtestület által megfogalmazott követelmények figyelembevételével olyan Integrált Városfejlesztési Stratégia kerül kidolgozásra, amely összhangban van a településfejlesztési koncepció célkitűzéseivel, másrészt teljesíti a 314/2012-es Kormányrendeletben meghatározott tartalmi követelményeket, és emellett szerkezetében és tartalmában megfelel a Belügyminisztérium által kiadott Városfejlesztési Kézikönyvben foglalt követelményeknek.

Az ITS tervezet több fordulóban került kidolgozásra és egyeztetésre.

Jelen dokumentáció a *közigazgatási vélemények alapján átdolgozott dokumentáció*, amely a 2015. március hóban egyeztetésre kiküldött és közzétett ITS tervezet *Képviselő-testületi előterjesztésre szánt anyaga*.

Képviselő-testületi megtárgyalása és elfogadása esetén a dokumentációban foglalt *célkitűzések, megvalósítást szolgáló beavatkozások, akcióterületi programok, projektek, és egyéb javaslatok* szolgálják az Önkormányzat rövid- és középtávú városfejlesztési munkájának megalapozását.

## **2 KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK ÉS AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI**

### **2.1 ÚJHARTYÁN JÖVŐKÉPE (15-20 ÉV MÚLVA)**

#### **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 szándékozók számára. 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.

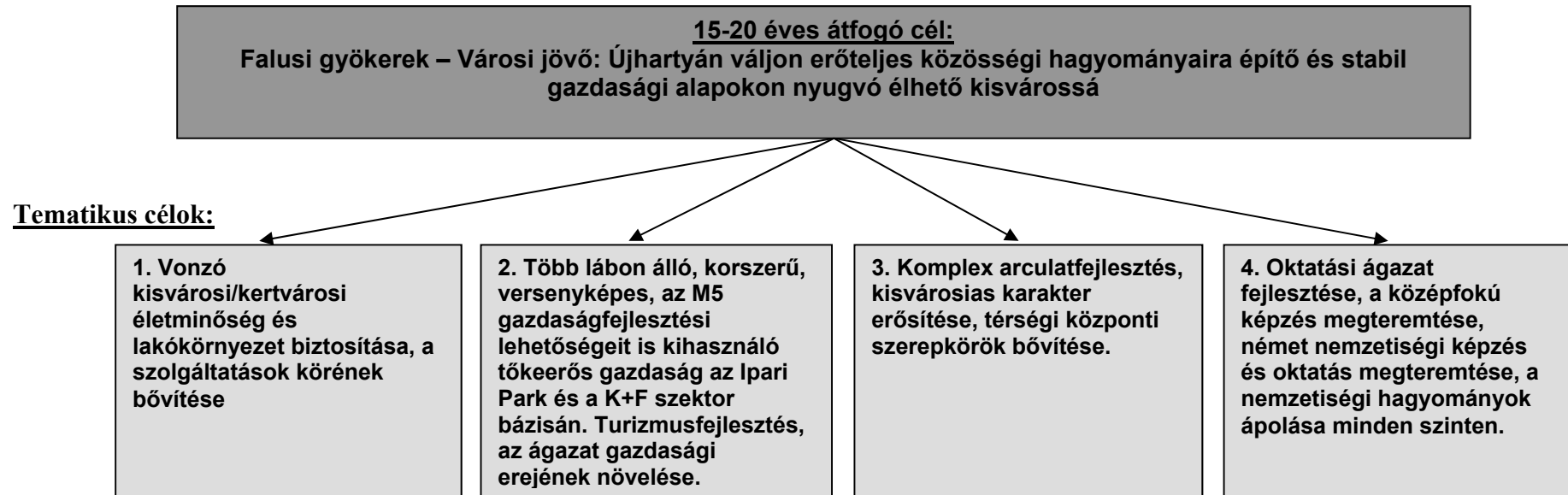
Táji, természeti környezetét tekintve Újhartyán értékeit őrző, körültekintően fejlesztő település. A védelemre érdemes ökológiai funkciójú területek háborítatlansága biztosított. A korlátozásokkal hasznosítható természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába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

Mindezek alapján Újhartyán jövőképe: a „Falusi múlt – Városi jövő, - Falusi gyökerek – Városi perspektívák” szlogen alapján, egy erőteljes közösségi hagyományaira építő és stabil gazdasági alapokon nyugvó, élhető kisváros képét vetíti előre.

#### **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.

## 2.2 A STRATÉGIAI FEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSA



### Városrészek kitűzött céljai:

**1. Városrész - Városközpont**  
A Városközpont legyen Újhartyán intézményi, szolgáltatási és szervező központja, arculatában megújuló és modern, közösségi felületekben gazdag központi területe

**2. Városrész – Kertvárosi lakóövezet**  
Értékkörzés és fejlesztés mellett a lakóterületek ellátottságának fejlesztése

## 2.2.1 A 15-20 éves átfogó cél

„Falusi gyökerek – Városi jövő”: Újhartyán váljon erőteljes közösségi hagyományaira építő és stabil gazdasági alapokon nyugvó élhető kisvárossá.

## 2.2.2 A 7-8 évre szóló tematikus célok

### ***1. Vonzó kisvárosi/kertvárosi életminőség és lakókörnyezet biztosítása, a szolgáltatások körének bővítése***

Az életminőség javítása érdekében a cél magában foglalja Újhartyán korábban kialakult falusi lakóterületei mellett az új kertvárosi lakóterületek beépülésével, betelepülésével párhuzamosan a minőségi lakóterületeknek megfelelő színvonalon kialakított - csak részben kiépült - műszaki infrastrukturális elemek, közterületek és szolgáltató létesítmények biztosítását. Az újhartyániak által leginkább használt városközpont közterületeinek területi bővítése, illetve arculatának minőségi fejlesztése kiemelt cél, hasonlóan a zöldfelületek - közte játszóter(ek) - létesítéséhez a kertvárosi lakóterületek több pontján. Cél Újhartyán oktatási-nevelési intézményhálózatának kapacitásbővítése és az oktatás-nevelés célcsoportjának bővítése. A város német nemzetiségű népességének az ellátással szemben támasztott minőségi igényei kielégítésére új, német nyelvű képzés beindítása. A környezetminőség megóvása, illetve fejlesztése, a környezetileg zavaró elemek csökkentése, az egészséges kertvárosi környezetminőség, a rendezett lakókörnyezet biztosítása együttműködve egyrészt a lakossággal, másrészt az Ipari Park vállalkozásaival a tematikus cél részét képezi. Cél továbbá a parkoló kapacitások bővítése, a még burkolatlan utak burkolása, a közlekedésbiztonság javítása, a forgalomcsillapítás, valamint a gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása.

#### Területi hatókör:

A tematikus középtávú célkitűzésből következő feladatok a város teljes területét lefedik. A településre érkező új beköltözőket elsősorban befogadó külső településrészeket, ahol a közterületek kialakítása, zöldfelületek létrehozása a cél, valamint az infrastrukturális hiányosságokkal küzdő belső városrészeket, ahol a közműhálózatokra történő csatlakozások erősítendőek és a lakások komfortfokozatának növelése szükséges. A közösségi szinterek fejlesztése elsősorban az 1. városrészben, azaz, a Városközpontban valósul meg, a nem túl nagy távolságok miatt ez mégis a teljes településre kihat. A környezetvédelmi célok döntően a nem lakott, autópályán túli Ipari Park területén valósítandók meg, a városban elsősorban a szemléletformálás, a pontszerű vagy eseti szennyezések, terhelések megszüntetése a cél. A gyalogosjárdák illetve kerékpárutak, kerékpársávok fejlesztése a teljes település területén indokolt.



A tematikus cél eredményeit mérő legfontosabb mutatók:

- A rendezett városi közterületek területének növekedése (m<sup>2</sup>): célérték 30% növekedés
- Városi zöldfelületek területének növekedése (m<sup>2</sup>): célérték 30% növekedés
- Játsszóterek számának növekedése a városban: célérték 1db
- Parkolóhelyek számának növekedése: célérték 50% növekedés

***2. Több lábon álló, korszerű, versenyképes, az M5 gazdaságfejlesztési lehetőségeit is kihasználó tőkeerős gazdaság az Ipari Park és a K+F szektor bázisán. Turizmusfejlesztés, az ágazat gazdasági erejének növelése.***

A tematikus cél az M5 autópálya mentén Budapest és az új dinamikus gazdasági központ Kecskemét közötti térben kialakult és fejlődő gazdasági és térkapcsolatokban rejlő potenciálok és lehetőségek kihasználását foglalja magába. Ez kiterjed egyrészt az M5 újhartyáni csomópontjához közeli, a meglévő Ipari Parkhoz kapcsolódó gazdasági területek fejlesztését versenyképes és környezetbarát gazdasági funkciók befogadására, másrészt területek előkészítését a megvalósítani kívánt K+F park céljára. Kifejezett cél, hogy a gazdaságfejlesztés során előnyben részesüljenek a magas hozzáadott értéket és magas technológiai színvonalat képviselő környezetbarát tevékenységek, valamint az aktív korú helyi lakosság képzettségét, munkavállaló képességét figyelembevevő ágazatok és vállalkozások támogatása, ezáltal az ingázás további mérséklése, valamint Újhartyán térségi foglalkoztató központi szerepkörének erősítése. A mikrovállalkozások innovációs tevékenységének támogatása, a közösségi és hibrid vállalkozások támogatása, továbbá a felsőoktatással, tudásközpontokkal létrehozott partnerség erősítése is a cél részét képezi, ahogyan a mezőgazdaság technológiai fejlesztése, új, akár kísérleti technológiák telepítésének ösztönzése is. A testvérvárosi kapcsolatok kihasználása a külgazdaság és a vállalkozások erősítése tekintetében is cél. A cél egyes elemeinek elérése jótékonyan hat a városfejlesztés és fenntartás anyagi forrásainak növelésére, előmozdítva ezáltal a további tematikus, illetve egyes városrészi célok megvalósíthatóságát.

Az ipari park sikertörténete mellett nehéz a hangsúlyokat megváltoztatni, de a válság megmutatta azt is, hogy igazán biztonságos, élhető települést csak sokszínű, több lábon álló, a kockázatokat jól tűró gazdaság képes működtetni, illetve, ha az ide betelepülő vállalkozások a lehető legtöbb módon kapcsolódnak a településhez. A partnerség, s azon belül a társadalmi felelősségvállalási programok ezért olyan fontosak.

Területi hatókör:

A tematikus cél alapvetően Újhartyán ipari-gazdasági területére koncentrálódik, ahol az M5 autópálya gerjesztette gazdaságfejlesztési potenciál jelenleg is jól hasznosul a működő Ipari Park révén. A meglévő gazdasági és térségi munkaerőbázison a gazdasági terület bővítésével teljesíthető ki Újhartyán gazdasági szerepköre.

A tematikus cél eredményeit mérő legfontosabb mutatók:

- A ténylegesen igénybe vett gazdasági területek növekedése: 5 hektár
- A műszakilag előkészített gazdasági területek növekménye: 60 hektár
- A vállalkozások számának növekedése: célérték 15% növekedés
- A helyben foglalkoztatottak arányának növekedése a városban élők körében: célérték 10% növekedés
- Az önkormányzat bevételeinek növekedése (*helyi iparűzési adó, illetve az annak megfelelő adónemek*): célérték 30% növekedés

**3. Komplex arculatfejlesztés, kisvárosias karakter erősítése, térségi központi szerepkörök bővítése.**

A Városközpont területére vonatkozóan elsődleges cél a méltó településközpont megteremtése és emellett kisebb alközpontok kialakítása is. Megfelelő befogadó képességű közösségi terek, zöldterületek, továbbá kiszolgáló műszaki infrastruktúra elemek kialakítása szükséges (parkolók, közlekedési felületek, közművek, stb.), melyek helyének elépítését előre meg kell akadályozni a településrendezési eszközökkel. 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. El kell érni, hogy idővel élhető, kisvárosias hangulata legyen Újhartyánnak. A város arculatának mind inkább része és formálója a vállalkozások és a közösség részben alulról szerveződő partnersége, és a közös kezdeményezések. Az identitásalapú fogyasztáshoz kapcsolódóan a sikeres, magas hozzáadott értékű, prémiumterméket és szolgáltatást előállító, nyújtó vállalkozások adják a város arculatát, amelyet az emberek, a sikertörténetek, a társadalmi felelősségvállalási akciók formálják. Az életkörülmények javításának célja és az infrastruktúra fejlesztések (közművek, internet, utak, járdák, kerékpárút vagy -sáv) között szoros az összefüggés. Településképi szempontból cél a légvezetékek kiváltása földkábelekkel. Ezentúl szükséges – a városi nívó kialakításához – a szolgáltatások minőségének javítása is és bővítésük további térségi kihatású funkciókkal. A városba látogató vendégek számának növeléséhez olyan attrakciókara van szükség, amelyek különlegesek (pl. kulturális tartalmánál, kontextusánál fogva), vagy tematikus hálózathoz kapcsolódnak. A turizmus és vendéglátás terén is folyamatos innovációra van szükség a település és az egyes vállalkozások részéről.

Területi hatókör:

A tematikus cél a teljes település területére kiterjed. Az alapvetően falusias illetve kertvárosias településképp és a döntően lakófunkció megváltoztatása nem lehet cél. Azonban bizonyos csomóponti helyeken ennek változatosabbá tétele átgondolt modern építészeti

megoldásokat ötvöző új elemekkel, amelyek elsősorban a közfunkciók szolgálatában állnak, eredményesen járul hozzá a város általános arculatának fejlődéséhez. Mindemellett azonban a városközpontra fokozott figyelmet célszerű fordítani, hiszen a városközpont funkciógazdagsága és arculata az egész városkép és Újhartyán térségi súlya szempontjából meghatározó.

A tematikus cél eredményeit mérő legfontosabb mutatók:

- A városba látogató vendégek számának növekedése: célérték 30% növekedés

***4. Oktatási ágazat fejlesztése, a középfokú képzés megteremtése, német nemzetiségi képzés és oktatás megteremtése, a nemzetiségi hagyományok ápolása minden szinten.***

Az oktatási rendszer bővítése Újhartyán hosszú távú fejlődésének, a népességmegtartásnak, a 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 középiskola városba hozása a cél részben vagy teljesen német nemzetiségi képzési profillal. Továbbra is különös hangsúlyt kell fektetni a német nemzetiségi kultúra ápolására, különös tekintettel a helyi irányítás alá eső oktatás fejlesztésére, vertikumának bővítésére. A német nemzetiségi hagyományok ápolásának egyéb formáit is támogatni és erősíteni szükséges. Lényeges részcélként adódik a városban a közösség összekovácsolására alkalmas kulturális helyszínek gondozása és fejlesztése, közösségi terek, találkozóhelyek létesítése, illetve közösségi rendezvények szervezése, amelyek egyaránt hozzásegítenek a helyi társadalom „újhartyáni” identitástudatának erősítéséhez.

Területi hatókör:

A tematikus cél a város egész területére vonatkoztatható, azonban koncentráltan a Városközpont illetve a távlati elképzelések között szereplő színház- és hangversenyterem helyszíne lehet.

A tematikus cél eredményeit mérő legfontosabb mutatók:

- Nemzetiségek Házának megépülése
- Városi szervezésű közösségi rendezvények számának növekedése: 50%-os növekedés
- Német nyelvű oktatásban résztvevő tanulók száma: 20%-os növekedés

### 2.2.3 Városrészi célok

Mint arra a településszerkezeti tervhez korábban készült, illetve a településfejlesztési koncepció megalapozására a közelmúltban elkészült helyzetfeltáró vizsgálatok rámutattak, Újhartyánban a történelmi fejlődés nem eredményezett egymástól markánsan eltérő jegyeket hordozó városrészeket. Sem demográfiai, sem építészeti karakter, sem az infrastruktúra ellátottság alapján nem azonosíthatók be alapvetően különböző városrészek, a település, nagyságrendje miatt is viszonylag homogén. Erre tekintettel az ITS csak két, fejlesztési szempontból viszonylag jól elkülöníthető városrészt határoz meg. Ezek a városközpont és közvetlen térsége, valamint Újhartyán központját övező lakóterületei. Az ITS e két városrészt sajátos célokat határoz meg.

A városrészek céljainak kialakításakor elsődleges szempont volt a két városrész hiányosságainak, gyengeségeinek felszámolása, a fejlesztés elősegítése lehetőség szerint a helyben figyelembe vehető erőforrások mozgósításával. A városrészek céljai a város egészére ható tematikus célok megvalósulását is elősegítik. A városrészi célok meghatározása ezen felül referenciapontot jelent a későbbiek során megvalósuló akcióterületi integrált fejlesztéshez is.

**1. Városrész – A városközpont: a Városközpont legyen Újhartyán intézményi, szolgáltatási és szervező központja, arculatában megújuló és modern, közösségi felületekben gazdag központi területe**

Cél, hogy a Városközpont építészeti megoldásaiban, városképi megjelenésében karakteres, vonzó, élettel telt közösségi térré váljon, amely intézményi funkciókat, közszolgáltatásokat és szabadidős funkciókat egyaránt összpontosít területén, a Béla-gödör területe rendezésre és hasznosításra kerül központi funkciók céljára.

Célcsoport: A Városközpont kitűzött céljai azok jellegénél fogva Újhartyán teljes lakosságát érintik és szolgálják, ezen túlmenően hatása kiterjed a helyben igénybe vehető szolgáltatások minőségének és választékának bővülése révén a járás néhány közeli településének lakosságára is.

**Tematikus célokhoz való kapcsolódás:**

1. tematikus célhoz: a Városközpont kitűzött célja szorosan kötődik a tematikus célhoz, a központban részben már megvalósult és fejlesztés előtt álló új intézmények, közösségi terek létrejötte nagyban hozzájárul a városi szinten megfogalmazott, a helyi életminőség javítását kitűző cél megvalósulásához.
2. tematikus célhoz: a Városközpont nem elsődleges célterülete a gazdaságfejlesztésnek, azonban a városközpont közterületeinek fejlesztése, a központ imázsának javulása, vonzóvá válása közvetlenül elősegíti a helyi üzletek, vendéglátóhelyek és szolgáltatások erősödését. A központ megújulása és fejlődése elősegíti Újhartyán általános vonzerejének javítását, befektetővonzó képességének növekedését, és a turizmusra is jótékony hatású.
3. tematikus célhoz: a cél közvetetten ugyan, de kapcsolódik a 3. összárosi célhoz, mivel a városközpont funkcióbővülése és arculati megújulása előnyösen társul a város egyéb kedvező potenciáljaival.
4. tematikus célhoz: a Városközpont minőségi fejlesztését, arculatteremtését és közösségi funkciójának erősítését kitűző cél a 4. tematikus céllal szoros összefüggésben áll, mivel e fizikai, építészeti fejlesztések tovább erősítik az erős helyi közösségi tudatot.

## **2. Városrész – Kertvárosi lakóterületek: Értéktörzés és fejlesztés mellett a lakóterületek ellátottságának fejlesztése**

A kertvárosi lakóterületeken alapvető cél a javuló életminőség feltételeinek mind teljesebb körű biztosítása. Az infrastruktúra kiépítettségének hiányosságaival terhelt belső területek fejlesztése (pl. légvzetékek kiváltása földkábelrel), a szolgáltatásbővítés feltételeinek biztosítása és a teljes, a Városközpontot körülvevő kertvárosi városrészre kiterjedő zöldfelület fejlesztés is városrészi cél.

### Célcsoport:

Elsősorban és alapvetően a teljes városi lakosság, ideértve a városrész központi területén élők és szolgáltatásokat igénybe vevőket, valamint az új beépítésű modern településrészek lakóit és az elkövetkező időben folyamatosan beköltöző, nagyobb részben fiatal családokat egyaránt.

### **Tematikus célokhoz való kapcsolódás:**

1. tematikus célhoz: a lakókörnyezet fejlesztésével annak vonzóbbá tétele, az értékvédelem, az infrastruktúra ellátottság javítása és a gyalogos-, illetve zöldfelületek fejlesztése közvetlen hatással van az itt élők életminőségének javulására.
2. tematikus célhoz: a városrészi célban szerepel a helyi szolgáltatások bővítése, ami a helyi kis- (és közép)vállalkozások erősítését segíti, továbbá a városrészi célok hozzájárulnak az itt élők munkaerőpiaci helyzetének javulásához, ami a foglalkoztatottság városi szinten mért növekedéséhez is hozzájárul.
3. tematikus célhoz: a városrészi cél kapcsolódása direkt, jelentős részben átfed a 3. tematikus célkitűzéssel.
4. tematikus célhoz: a hagyományápolást és az élő nemzetiségi kultúrára alapozott oktatásfejlesztés célját közvetve elősegíti az itt élők életminőségének javulása, a város vonzerejének és megtartóképességének erősödése.

### 3 A MEGVALÓSÍTÁST SZOLGÁLÓ BEAVATKOZÁSOK

#### 3.1 AKCIÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSE

##### 3.1.1 A város akcióterületei

Az ITS-ben kijelölt akcióterületek:

- **Városközpont funkcióbővítése, arculati fejlesztése és területi kiterjesztése** (Akcióterület 1.)
- **Új lakóterületek és fecskeházak** (Akcióterület 2.)
- **Nemzetiségek háza létesítése** (Akcióterület 3.)
- **Ipari Park fejlesztés** (Akcióterület 4.)
- **Ökopark és rendezvényterület a Bikarét térségében** (Akcióterület 5.)

Az akcióterületek vázlatos tartalma:

1. *A városközpont és közvetlen térsége*

- 1.1. Új Városközpont elemei: Városháza, Nyugdíjas napközi, E-könyvtár, Rendezvény- és kultúrtér, Rendőrőrs, Polgárőrség és kamerarendszer operatív helyiség – a Bélagödörrendezésével  
- továbbá a városközpont kapcsolódó területén kiemelt projekt: az *iskolafejlesztés*

2. *A központot övező lakóterületeken és a kapcsolódó területeken*

- 2.1. Új lakóterületek és fecskeházak. Elemei: Zrínyi utcai új lakóterület, Fecskeházak a Hernádi utcánál
- 2.2. Nemzetiségek Háza. Elemei: Színházterem, koncertterem, próbahelyiségek, kiállítóterek, parkoló, zöldfelület
- 2.3. Ipari Park fejlesztés. Elemei: Ipari Park III. ütem közműfejlesztés, IV. ütemű terület üzemi fejlesztései (komposztálóüzem, faapríték üzem)
- 2.4. Ökopark és rendezvényterület. A Bikarét mellett extenzív zöldterületi - szabadtéri fejlesztés, a természetvédelmi szempontok korlátainak figyelembe vételével.

## Az akcióterületek és a tervezett fejlesztések bemutatása:

### **3.1.1.1 Városközpont funkcióbővítése, arculati fejlesztése és területi kiterjesztése (Akcióterület 1.)**

Helyszín: Újhartyán első számú akcióterülete a város igazgatási és funkcionális centrumterületét foglalja magába. Itt található a közigazgatási funkciók, az alapfokú oktatás-nevelés funkcióinak nagyobb része, az alapfokú egészségügyi ellátás és a közművelődési, kulturális funkció, továbbá számos szolgáltatás. Az Akcióterület magába foglalja az **1. városrész központi területét**, továbbá kiterjed a **2. városrész egyes - belső - területeire**.

Fejlesztési cél: Az akcióterület fejlesztése egyidejűleg több célt szolgál. Általános cél, hogy a városközpont mind az itt helyt kapó igazgatási intézményei, mind az új és megújuló közterületek, a szolgáltatások, mind pedig a közösségi funkciók tekintetében váljon Újhartyán karakteres és vonzó centrumává. Cél a városközpont funkcióinak gazdagítása az igazgatás, a közösségi funkciók, a kereskedelem és szolgáltatásfejlesztés, a közbiztonság javítása és az intézményfejlesztés terén. Az akcióterületi fejlesztés sarkalatos pontja az ún. Béla gödör területének rendezése és közösségi térré alakítása. Cél a városközpontban élők, de alapvetően a település teljes lakossága életminőségének javítása. Az akcióterületi célok elősegítik a város tematikus céljainak megvalósulását.

#### Komplex megközelítés (szükséges beavatkozások):

A város legfontosabb komplex fejlesztése az új igazgatási épületeket és közterületeket magában foglaló városközpont kiépítése, a Hősök tere és az úgynevezett Béla gödör rendezésével. A fejlesztés, léptékéből következően is több ütemben valósítható meg, de megkezdése már rövidtávon indokolt és időszerű. Az akcióterületi fejlesztés ezekre a feladatokra fókuszál. A komplex fejlesztés főbb elemei, egységei igazgatási és intézményi szolgáltató épületek: az új polgármesteri hivatal, a rendőrség és polgárőrség székhelye, nyugdíjas napközi, e-könyvtár és rendezvényterem, kisebbségi önkormányzati és egyéb irodák. Ezek közül a központi igazgatási épület, az új polgármesteri hivatal megvalósítása áll az első helyen, a továbbiak ütemezése is középtávra prognosztizálható. Mindezek kiegészítőjeként a városközpont vonzóbbá tétele és étellel telt, kedvelt közösségi térré és programhelyszínné alakítása érdekében a közterületek, gyalogos felületek és a zöldfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése válik szükségessé.



Konkrét tevékenységek és költségbecslés: (a város az akcióterületen az alábbi beavatkozásokat tervezi):

Beavatkozás típusok	Tevékenységek	Kompetencia	Fejlesztés forrás-igénye (Millió Ft)
Rekonstrukció, funkció megerősítés és bővítés	Új Polgármesteri Hivatal megvalósítása	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	1143
	Rendőrség és polgárőrség székhelyének kialakítása,	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források, megyei TOP forrás	50
	Kamerarendszer kialakítása	Újhartyán város Önkormányzata, megyei TOP forrás	31,75
	Nyugdíjas napközi kialakítása	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	36
	Rendezvényterem létesítése	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	60
	E-könyvtár létesítése	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	6,35
	Kisebbségi önkormányzati és egyéb irodák kialakítása	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	10
	Rendezvény- és kultúrtér létrehozása	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	10
	Általános iskola bővítése és fejlesztése	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források megyei TOP forrás	165,1
	<b>Teljes akcióterületi fejlesztés forrásigénye</b>		<b>1512,2</b>

Potenciális bevételek a megvalósításra: A fejlesztések megvalósítására az önkormányzat saját forrásait, Pest megye operatív programján keresztül a TOP forrásokat, és a lehetséges egyéb EU-s illetve hazai pályázati forrásokat kívánja igénybe venni. A fejlesztések anyagi háttérének biztosítása nem nélkülözheti a fejlesztéssel érintett ingatlanulajdonosok hozzájárulását sem.

Az akcióterületi fejlesztések prioritása: Az előirányzott fejlesztések közül azok élveznek elsőbbséget, amelyek a városközpont jól működő, kihasznált, vonzó közösségi térré válásához járulnak hozzá. A Béla gödör területének rendezése több, az új városközpontban tervezett

beavatkozásnak is előfeltétele, ezért megvalósítása elsődleges. Ezzel e frekventált, de hasznosítatlan és a város arculatát rontó terület megújul, valamint a városközpont bővítése területi feltételei is megoldódnak. A város koncepcionális célja az oktatási környezet modernizálása, az iskolai oktatás színvonalának jelentős emelése. Erre tekintettel is prioritást élvez az általános iskola kapacitásbővítése és korszerűsítése. A városközpont zöldfelületi fejlesztése és közösségi térré fejlesztése a szükséges intézményfejlesztések megvalósulásával párhuzamosan, részben azokhoz kapcsolódóan történik meg. Ugyancsak az intézményekhez kötődő beruházások és a térrendezés részeként a parkolóhelyek számának növelése is megvalósul.

### **3.1.1.2 Új lakóterületek és fecskéházak (Akcióterület 2.)**

Helyszín: Az akcióterület több részterületet foglal magába a 2.sz. városrészben. Az akcióterületi fejlesztés az alábbi területeket tartalmazza:

- Zrínyi utcai tömb (komplex lakó- intézmény- és zöldterületi fejlesztés)
- Fecskéházak: Arany J. u. menti átépítés, középtávon Hernádi u. menti új beépítés
- Hartyánliget lakópark: belterület bővítés a település északnyugati részén,
- Erdei villapark („dácsa”: a település belterületétől dél-délkeleti irányban - hosszútávra tervezett és még nem igényel részletes szabályozást.)

Fejlesztési cél: Az akcióterület fejlesztési célja teljes összhangban van a városfejlesztés 1. számú tematikus céljával, az akcióterületi cél ezt a tematikus célt szolgálja. Az akcióterületen cél olyan lakóterület fejlesztés megvalósítása, ahol a minőségi kertvárosi élettér műszaki infrastrukturális alapfeltételei is megvalósulnak és mindez kiegészül a szükséges alapfokú ellátási, és egyéb szolgáltatási funkciók megteremtésével is.

#### Komplex megközelítés (szükséges beavatkozások):

- Zrínyi utcai tömb: első ütemű, rövidtávú fejlesztés. Településszerkezeti tervben kijelölt, megvalósításához szabályozási és telekalakítási terv szükséges, az előzményként kidolgozott beépítési tanulmány felhasználható (javasolt az idősotthon helybiztosítása a tömb nyugati részén). Kialakítható lakótelek szám mintegy 30-35 db, a tervezett beépítés: hagyományos családi házas és sorházas. A tömb rendezése során közkert kialakítása is szükséges.
- Fecskéházak: középtávon Hernádi u. menti új beépítés, hosszútávon további fecskeházak beépítés tervezett a Zrínyi utcai és az Arany János utcai tömbben. Ezek településrendezési feltételeinek biztosításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- Hartyánliget lakópark: új kertvárosi lakóterület hosszútávú kialakítása a település északnyugati részén, jelenlegi külterületen. Az elképzelés megvalósítása a településrendezési eszközök módosítását is igényli, részletes telek- és lakás-struktúrája, szabályozása a későbbiekben dolgozandó ki.

- Erdei villapark („dácsa”): hosszútávra tervezett és még nem igényel részletes szabályozást.

A még beépítés előtt álló lakóterületeken a legfontosabb feladatot a műszaki infrastruktúra hálózatainak kiépítése, illetve pótlása jelenti, közte a földutak szilárd burkolatú kiépítése. Az utak szilárd burkolatú kiépítése és a csapadékvíz elvezetés megoldása szükséges. A járdaépítés, a kerékpáros közlekedés feltételeinek megteremtése (kerékpárút, kerékpársáv), a zóldsávok és közterületek kialakítása a feladat.

A rövid-, közép- és hosszútávon megvalósuló - a már jóváhagyott és módosítás alatt álló településrendezési eszközökben rögzített vagy későbbiek során rögzítendő - lakóterület fejlesztések következtében többletnépesség ellátási kötelezettségére kell felkészülni. Ennek érdekében az Önkormányzat településrendezési szerződéseket köt az ingatlanfejlesztő befektetőkkel. Ilyen formában az Önkormányzat képessé válik az új lakóterületeken növekvő népességszám ellátására szükségessé váló fejlesztések - többek között bölcsőde létesítés, óvodabővítés, iskolafejlesztés, játszótér, zöldfelület, kereskedelmi funkció - megvalósítására.

Konkrét tevékenységek és költségbecslés: (a város az akcióterületen az alábbi beavatkozásokat tervezi):

Beavatkozás típusok	Tevékenységek	Kompetencia	Fejlesztés forrás-igénye (Millió Ft)
Új funkció, illetve funkció megerősítés	Zrínyi utcai tömb: szabályozási és telekalakítási terv elkészítése	Újhartyán város Önkormányzata	8,5
	Zrínyi utcai tömb: 30-35 db hagyományos családi házas és sorházas beépítésű lakótelek kialakítása a szükséges közmű- és közterület-fejlesztésekkel együtt	Újhartyán város Önkormányzata, ingatlanberuházók, szolgáltatók, pályázati forrás	76,2
	Fecskeházak (Arany J. u.): településrendezési eszközök módosítása	Újhartyán város Önkormányzata, ingatlanberuházók	317,5
	Fecskeházak: Hernádi u. menti (022/61 hrsz környéke) új beépítés megvalósítása a szükséges közmű- és közterületfejlesztésekkel együtt	Újhartyán város Önkormányzata, ingatlanberuházók, szolgáltatók, pályázati forrás	127
	Hartyánliget lakópark: településrendezési eszközök módosítása	Újhartyán város Önkormányzata, ingatlanberuházók	12
	Erdői villapark („dácsa”): városfejlesztési koncepcióban rögzítésre került, további tervezési feladatok hosszú távon várhatók	Újhartyán város Önkormányzata, ingatlanberuházók	152,4
	<b>Teljes akcióterületi fejlesztés forrásigénye</b>		<b>693,6</b>

Potenciális bevételek a megvalósításra: Az akcióterületi fejlesztésekhez szükségessé váló településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat saját forrásaiból finanszírozza, de lehetőség van az ingatlanberuházók finanszírozásba történő bevonására is településrendezési szerződések megkötésével. Az új lakóterületek kialakítása az ingatlanfejlesztők költségviselésével valósul meg. A későbbiekben a város pályázik a közműfejlesztéssel, utcák kiépítésével kapcsolatos feladatok forrásainak biztosítása érdekében.

Az akcióterületi fejlesztések prioritása: Az akcióterületi fejlesztések sorában a Zrínyi utcai tömb élvez prioritást, ez rövid távú fejlesztés. A Fecskeházak kialakítása (két helyszínen) középtávon valósul meg. A Hartyánliget lakópark továbbá az Erdei villapark fejlesztése hosszútávú feladat, amely az akcióterületi terv időtávján részben túlmutat. A telekkínálat bővítésével együtt a várhatóan megjelenő többletnépesség nagyságához mérten a város ellátó intézményrendszerének és a szolgáltató kapacitások bővítése is szükséges.

### 3.1.1.3 Nemzetiségek háza létesítése (Akcióterület 3.)

Helyszín: Az akcióterület a 2.sz. városrészben a település jelenleg beépült területétől déli irányban, az elkerülő főút déli oldalán, a tervezett körforgalmi csomópont mellett került kijelölésre.

Fejlesztési cél: Az akcióterület fejlesztési célja a település sváb hagyományaira építően egy nagyszabású komplex kiállítótér és rendezvényhelyszín létrehozása. Cél emellett, de ezzel összefüggésben bizonyos közösségi funkciók, elsősorban városrészi zöldfelületek, találkozóhelyek, továbbá parkolóhelyek létesítése. A fejlesztési cél a 4. Tematikus városi célt közvetlenül támogatja.

Komplex megközelítés (szükséges beavatkozások): Az akcióterület fejlesztési céljainak megvalósítása Újhartyán országos viszonylatban is kimagasló német nemzetiségi jellegének illetve hagyományainak erősítését szolgálja. A város az akcióterületi fejlesztéssel a hazai német nemzetiség egyik élő, igazi fellegvárává válik kulturális programok, rendezvények tekintetében is. A Nemzetiségek háza emellett Újhartyán központi szerepköreinek bővüléséhez is hozzájárul, mivel a térségben egyedülálló és hiánypótló kulturális központ jön létre. Az akcióterület műszaki előkészítése szükséges, ennek keretében – a már kiépült ivóvíz hálózat kivételével – valamennyi közmű kiépítése szükséges. A fejlesztés részeként a Nemzetiségek házában színházterem, hangversenyterem, és próbahelyiségek kerülnek kialakításra. A fejlesztés kiterjed a komplex környezetrendezésre is, megvalósulnak a szükséges parkoló-kapacitások, továbbá új, városi zöldfelületek jönnek létre.

Konkrét tevékenységek és költségbecslés: (a város az akcióterületen az alábbi beavatkozásokat tervezi):

Beavatkozás típusok	Tevékenységek	Kompetencia	Fejlesztés forrás-igénye (Millió Ft)
Új funkció létrehozása	Területelőkészítés (településrendezési és műszaki előkészítés, az ivóvíz kivételével valamennyi közmű kiépítése)	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	250
	Nemzetiségek háza (színházterem, koncertterem, próbahelyiségek) kialakítása	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	2500
	Parkoló kialakítása	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	140
	Zöldfelületek kialakítása	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	60
	<b>Teljes akcióterületi fejlesztés forrásigénye</b>		<b>2950</b>

Potenciális bevételek a megvalósításra: A Nemzetiségek házána megvalósítása meghaladja Újhartyán költségvetési lehetőségeit. A finanszírozás biztosítása csak több forrás egyidejű bevonásával lehetséges. Ezen a téren az országos német nemzetiségi illetve a testvérvárosi kapcsolatrendszer is figyelembe vehető.

Az akcióterületi fejlesztések prioritása: A konkrét fejlesztések prioritási sorrendjénél a terület fejlesztésre alkalmassá tétele illetve műszaki előkészítése elsődleges. A településszerkezeti tervbe illesztés és a fejlesztés építésjogi feltételeinek megteremtését követheti a műszaki megvalósítás. Újhartyán városfejlesztési koncepciójában alapelv a lakosság ellátását, életminőségének javítását előmozdító tevékenységek mielőbbi megvalósulása, amellyel a Nemzetiségek Háza összhangban van. A fejlesztéssel egy új városi alközpont alakul ki. Megvalósításának elősegítése stratégiai városfejlesztési feladat.

#### **3.1.1.4 Ipari Park fejlesztés (Akcióterület 4.)**

Helyszín: Az akcióterület a város Ipari Parkját, illetve annak bővítési területeit (III. és IV. ütem) foglalja magába.

Fejlesztési cél: Az akcióterület fejlesztésének célja az eredményesen működő Ipari Park bővítési területén egyrészt a műszaki előkészítés, másrészt konkrét fejlesztések megvalósítása. Cél Újhartyán gazdaságának erősítése, dinamizálása, a térségi foglalkoztatási szerepkör kiteljesítése szorosan kapcsolódva a város 2. Számú tematikus céljához. Cél az M5 autópálya közelsége, a csomóponti helyzet és a Budapest-Kecskemét között létrejött dinamikus gazdasági tér biztosította felértékelődés és gazdasági potenciál kiaknázása Újhartyán érdekeinek megfelelően. Az Ipari Park bővítési területeként a településszerkezeti tervben már kijelölt bővítési illetve fejlesztési területek előkészítése és vállalkozások, telephelyek, cégközpontok fogadására alkalmassá tétele.

Komplex megközelítés (szükséges beavatkozások):

Az akcióterület fejlesztése több – egymással összefüggő – beavatkozást igényel. Szükségessé válik a településszerkezeti tervben – az Ipari Park bővítési területén – már kijelölt III. illetve IV. ütemű fejlesztések megkezdése. A két ütemű bővítés településrendezési oldalról nem ütközik akadályba. Újhartyán hatályos településszerkezeti terve tervezett ipari gazdasági területként tartalmazza a szóban forgó területeket. A területelőkészítés magába foglalja a fejlesztőkkel való megállapodások (*településrendezési szerződések*) megkötését, a tényleges igénybevételhez szükséges tervek, illetve engedélyek beszerzését, továbbá terepi előkészítő munkálatokat.

A „településrendezési szerződések” olyan tartalommal kell, hogy megfogalmazásra és megkötésre kerüljenek, amelyek garantálják, hogy az ingatlanfejlesztések teljes költségeit a fejlesztők vállalják. A III. területen a használatbavételéhez szükséges infrastruktúrafejlesztéseket (*beleértve az vízellátás biztosítását, a tűzivíz megoldását, a szennyvíz elvezetését, a felszíni vízvezetés megoldását, a gázellátást, az elektromos ellátást, a távközlési hálózat kiépítését, a közúti illetve a kerékpáros megközelítést*). A III. ütemű terület kijáánlását szolgáló marketingmunka is szükségessé válik az akcióterület tényleges Ipari parki gazdasági területté válása érdekében. Mivel a Pest megyei TOP források a közművesítés megvalósítását finanszírozzák, erre a célra önkormányzati források bevonása is szükséges.

Konkrét tevékenységek és költségbecslés: (a város az akcióterületen az alábbi beavatkozásokat tervezi):

Beavatkozás típusok	Tevékenységek	Kompetencia	Fejlesztés forrás-igénye (Millió Ft)
Funkció megerősítés és bővítés	Komposztáló üzem létesítése az Ipari Park IV. sz. bővítési területén	TOP források, magánbefektetők	50,8
	Faapríték üzem létesítése az Ipari Park IV. sz. bővítési területén	Magánbefektetők	60
	Az Ipari Park III. sz. bővítési területének teljes közművesítése, műszaki előkészítés megvalósítása.	TOP források terhére Újhartyán város Önkormányzata	1206,5
	<b>Teljes akcióterületi fejlesztés forrásigénye</b>		<b>1317,3</b>

Potenciális bevételek a megvalósításra: A szükséges beavatkozások megvalósítása a IV. ütemű fejlesztés esetében döntően a beruházók anyagi tehervállalásával történik. Az Ipari Park III. ütemének közműfejlesztése és műszaki előkészítésére Újhartyán Város Önkormányzata projektjavaslatot nyújtott be Pest megye területfejlesztési operatív programja keretében. Ennek köszönhetően – a jelenleg elérhető információk szerint – európai uniós TOP forrás állhat rendelkezésre a tervezett fejlesztés megvalósítására.

Az akcióterületi fejlesztések prioritása: A város érdekei mindkét ipari-gazdasági terület mielőbbi fejlesztését kívánják meg. A III. ütem keretében megvalósuló fejlesztések a TOP forrás rendelkezésre állásának függvényében kezdhethetők meg. Az az Európai Unióval kötött Partnerségi Megállapodás illetve az országos és a megyei tervezés jelen állása szerint erre 2015 második felénél hamarabb reálisan nem kerülhet sor. A IV. ütemben a konkrét beruházói ütemezéstől függően valósulnak meg a tevékenységek.



### 3.1.1.5 Ökopark és rendezvényterület a Bikarét mellett (Akcióterület 5.)

Helyszín: Az akcióterület Újhartyán külterületén helyezkedik el, a város beépült területétől északi irányban.

Fejlesztési cél: Az akcióterület fejlesztési célja egyaránt kötődik az 1. És a 3. Tematikus városfejlesztési célhoz. Az akcióterületen cél olyan színvonalon és olyan kapacitással kialakított városi rekreációs szolgáltatás amely alkalmas Újhartyán lakossága részéről jelentkező szabadidő eltöltési igények kielégítésére. A fejlesztés megvalósulásával tovább bővülnek Újhartyán rendezvények lebonyolítására alkalmas helyszínei, és nőnek a közfunkciót is betöltő városi zöldfelületek.

Komplex megközelítés (szükséges beavatkozások): Az akcióterületen megvalósítani kívánt fejlesztések településrendezési eszközökben történő megalapozása szükséges. A jogi háttér megteremtését követően a területek műszaki előkészítése történik meg. Az akcióterületen extenzív zöldterületi – szabadtéri fejlesztés valósul meg, a természetvédelmi adottságok alapján és korlátainak figyelembe vételével: ökopark, természetvédelmi bemutató-területtel és tanösvénnyel, lehetővé téve az időszaki rendezvényterületi hasznosítást is.

Konkrét tevékenységek és költségbecslés: (a város az akcióterületen az alábbi beavatkozásokat tervezi):

Beavatkozás típusok	Tevékenységek	Kompetencia	Fejlesztés forrás-igénye (Millió Ft)
Új funkció létrehozása	Településrendezési eszközök szükséges módosítása, szabályozási terv készítés	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	5
	táj- és kertépítészeti, természetvédelmi – zöldfelületi tervezés	Újhartyán város Önkormányzata	15
	Műszaki megvalósítás	Újhartyán város Önkormányzata, pályázati források	240
<b>Teljes akcióterületi fejlesztés forrásigénye</b>			<b>260</b>

Potenciális bevételek a megvalósításra: Az akcióterületi fejlesztések megvalósulására alapvetően önkormányzati, illetve pályázati forrásokból kerülhet sor.

Az akcióterületi fejlesztések prioritása: Az önkormányzatnak azokhoz a fejlesztésekhez fűződik érdeke, amelyek hozzájárulnak a város lakossága rekreációs lehetőségeinek bővüléséhez, a helyben elérhető szolgáltatások választékbővítéséhez, és amelyek tartós

önkormányzati bevételek forrásai is lehetnek egyben. Az Ökopark ezeknek az elvárásoknak egyaránt megfelel, ezért mielőbbi megvalósulása a városnak is érdeke.

### 3.1.2 Az akcióterületek prioritizálása

Újhartyán összesen 5 akcióterületén a fentiekben bemutatott fejlesztések egymáshoz képesti időbeni ütemezését az Önkormányzat a következő elvek szem előtt tartásával tervezi. **A fejlesztések között felállított prioritási sorrendben** első helyen két Akcióterület (1. És 4.) szerepel. A belváros egységes arculati elvek szerinti megújítása, a központot esztétikailag leértékelő Béla gödör területének rendezése Újhartyán egészének érdeke.

Ezért a *„Városközpont funkcióbővítése, arculati fejlesztése és területi kiterjesztése (Akcióterület 1.)*” a prioritási lista élén szerepel. Az *„Ipari Park fejlesztés (Akcióterület 4.)*” Újhartyán hosszú távú gazdasági stabilitása és fejlődőképessége szempontjából meghatározó. A bővülő Ipari Park és a betelepülő új gazdasági szereplők a helyi adóbevételek útján hozzájárulnak a város más akcióterületi és egyéb fejlesztései finanszírozhatóságához. Ezért a prioritások között a szintén első helyen szerepel.

Az *„Új lakóterületek és fecskesházak (Akcióterület 2.)* a város általános élhetőségének fokozása, települési komfortérzet javítása szempontjából kiemelkedő jelentőségű, a prioritások között a harmadik.

A *„Nemzetiségek háza létesítése (Akcióterület 3.)*” a német nemzetiségi hagyományok intenzív jelenlétére építve a helyben elérhető köz- és szolgáltató funkciók mennyiségi és minőségi gyarapodása mellett – összhangban a településfejlesztési koncepcióval – Újhartyán térségi befolyását is erősíti.

Ezt követi a prioritások sorában az *„Ökopark és rendezvényterület a Bikarét térségében (Akcióterület 5.)*”, amely a város lakosságának javuló rekreációs lehetőségei mellett Újhartyán térségi ökológiai és turisztikai szerepkörének erősödését is szolgálja.

#### 4 ANTISZEGREGÁCIÓS PROGRAM

A megalapozó vizsgálat megállapításai és az elérhető statisztikai adatbázisok elemzése, továbbá az Önkormányzattal folytatott szakmai konzultációk alapján kijelenthető, hogy Újhartyánban nincsenek szegregációval sújtott településrészek, szegregátumok nem alakultak ki.

Ebből következően az Integrált Településfejlesztési Stratégia keretében *Antiszegregációs Program* kidolgozása nem indokolt.

## **5 A STRATÉGIA KÜLSŐ ÉS BELSŐ ÖSSZEFÜGGÉSEI**

### **5.1 KÜLSŐ ÖSSZEFÜGGÉSEK**

#### **5.1.1 Fenntarthatósági szempontok**

Az ITS célstruktúrájának kidolgozásakor, az egyes városrészi célok, valamint az akcióterületi célok kitűzése során figyelembevételre kerültek a Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia (NFFT), illetve a Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS) céljai és a dokumentumokban rögzített alapelvek és prioritások. A két nemzeti dokumentumban meghatározott feladatok közül több is érvényesítésre került Újhartyán ITS-ében. A város fejlesztései során tervezi előnyben részesíteni a klímabarát megoldásokat. Hangsúlyt fordít az ökoinnovációra, az önkormányzati intézmények szükségessé váló rekonstrukciója és kapacitásbővítése mellett tervezi a nyílászárók cseréjét, az épületek szigetelésének korszerűsítését, a zöldenergia fokozottabb felhasználását az épületek energiahatékonyságának növelése érdekében. Növeli a városi zöldterületek nagyságát, előírja véderdősávok telepítését, a biológiai aktivitás egyenleg szinten tartását.

#### **5.1.2 Illeszkedés a városfejlesztési koncepcióval, településszerkezeti tervvel**

Újhartyán településfejlesztési koncepcióját 2014. Novemberében fogadta el a Képviselőtestület. Ezt követően kezdődött meg az ITS kidolgozása. Ez a kedvező körülmény lehetővé tette, hogy az ITS stratégiai fejezetei figyelembe vegyék, és maximálisan támaszkodjanak a frissen elkészült városfejlesztési koncepció célkitűzéseire. Ennek megfelelően Újhartyán Integrált Városfejlesztési Stratégiájában megfogalmazott jövőkép, illetve az átfogó városi cél és a kitűzött tematikus célok szoros összhangban vannak a város frissen jóváhagyott településfejlesztési koncepciójával. Az ITS célrendszere illeszkedik a városfejlesztési koncepcióban lefektetett koncepcionális alapelvekhez. Az ITS középtávra vonatkozó tematikus céljai megfelelnek ezen alapelveknek, a célrendszer külső koherenciája ennek értelmében biztosított. Az ITS értelemszerűen jelenleg nem igényli Újhartyán településfejlesztési koncepciójának felülvizsgálatát.

Újhartyán hatályos településrendezési terve (módosítás) az ITS kidolgozását 2 évvel megelőzően készült. Az ITS-ben meghatározott városrészi célok, és az akcióterületi fejlesztések ebből következően nem állhatnak minden egyes fejlesztési területet érintően teljes összhangban a korábban készült településszerkezeti tervvel. Az összhang megteremtése, és az ITS-beli célok településrendezési oldalról történő támogatása ennek ellenére biztosított, ugyanis a város az ITS kidolgozásának időszakában, várhatóan még annak elfogadása előtt megkezdi településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát is.

Így a Képviselőtestület által jóváhagyott ITS-ben meghatározott konkrét fejlesztési tevékenységek megvalósításához szükséges településszerkezeti tervi módosítások a lehető legrövidebb időn belül elkészülnek. Az akcióterületi fejlesztések számos ponton szabályozási terv készítést illetve módosítást is igényelnek. E szabályozási tervek a módosított településszerkezeti tervre alapozottan szintén a közeljövőben elkészülnek (a város a tervezés előkészítését már megkezdte), biztosítva ezáltal a konkrét fejlesztések teljes településrendezési előkészítettségét.

### **5.1.3 Összhang az Ország Középe Kistérség Fejlesztési Stratégiájával**

Újhartyán új városfejlesztési elképzelései és középtávra készülő stratégiája sikeressége szempontjából leglényegesebb a megyei és a járási területfejlesztési célokkal és prioritásokkal való összhang. Pest megye hosszútávú területfejlesztési koncepciója és a 2014-2020 közötti időszakra szóló területfejlesztési programja célkitűzései Újhartyán vonatkozásában releváns elemei a településfejlesztési koncepciót és az ITS-t megalapozó vizsgálatban bemutatásra kerültek. Azok a kapcsolódási pontok is kiemelésre kerültek, amelyeken keresztül Újhartyán stratégiai céljai hozzájárulnak a Pest megyei fejlesztési célok eléréséhez. Újhartyán ITS-ének a – fejlesztések szempontjából hozzá legközelebb álló területi szintű – kistérségi stratégiával való összhangját az alábbiakban mutatjuk be.

Újhartyán a Dabasi járáshoz tartozik. 2005-ben készült el az Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás Területfejlesztési Stratégiai Programjának megújítása, amely a kistérség célstruktúráját és prioritásait határozza meg. A kistérségi célrendszer és Újhartyán városfejlesztési stratégiájának céljai által megszabott fejlődési irányvonal egybecseng. Koncepcionális és stratégiai szintű különbségek nem merülnek fel. A területfejlesztési program 4 prioritást határoz meg, amelyekhez Újhartyán fejlesztési céljainak is illeszkedniük kell, ezért az ITS ezek figyelembe vételével készült.

Az Ország Középe kistérség stratégiai fejlesztési prioritásai:

- IV. prioritás: Komplex gazdaság- és munkaerőpiac-fejlesztés
- II. prioritás: A közszolgáltatások és közérdekű tevékenységek térségi szinten koordinált fejlesztése, az intézményrendszer megerősítése
- III. prioritás: Helyi és térségi infrastruktúra-fejlesztés
- IV. prioritás: A kiegyensúlyozott társadalomfejlődést megalapozó humán erőforrás-fejlesztés és tudatos közösségépítés

Fenti négy prioritás figyelembe vételre került Újhartyán tematikus céljainak kialakításakor. A kistérségi stratégiai célok városi szintre adaptálása több ponton megtörtént, a városrészi és az akcióterületi fejlesztések részleteinek kidolgozásakor. Meg kell azonban jegyezni, hogy a 10 évvel ezelőtt készült dokumentum részleteiben ma már nem vehető figyelembe.

Újhartyán fejlesztésében az Ipari Park bővítésével megvalósuló gazdaságerősítés azonban teljes egészében összhangban van a térségi dokumentum I. prioritásával.

Újhartyán és a járásszékhely Dabas viszonya szorosabbá vált, kerékpárút illetve a Dabasi szőlők felé összekötő út közös terve készül. A járás északi mikrotérsége, többek között Kakucs is a Dabas-Újhartyán tengelyhez kíván több szállal kapcsolódni.

## **5.2 BELSŐ ÖSSZEFÜGGÉSEK, A CÉLRENDSZER KOHERENCIÁJA**

A lehatárolt két városrész fejlesztési céljai egymással összhangban vannak, a kitűzött célok egymással nem állnak ellentétben. A városrészi célok elősegítik az egyes városrészek közötti funkciómegosztást a városrész településszerkezeti, táji környezeti, illetőleg infrastrukturális adottságainak figyelembe vételével. A városrészek fejlesztési céljai közvetlenül vagy áttételesen, de kapcsolódnak Újhartyán négy tematikus célkitűzéséhez, azok elérését az egyes városrészek területén előmozdítják.

Az akcióterületi fejlesztések a város leginkább hiányzó funkcióinak pótlását, erősítését eredményezik hatásterületükön, vagy – az Ipari Park bővítése esetében – a meglévő funkciók erősítését, bővítését érik el. Az akcióterületi célok hozzájárulnak a tematikus városi célok megvalósulásához.

Már meglévő, működő funkciók elsorvadása, vagy megszűnése a célrendszer alapján nem várható.

## 6 A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK FŐBB KOCKÁZATAI

Az ITS-ben rögzített jövőkép, és az annak megvalósulását szolgáló hosszú távú átfogó cél, valamint az átfogó cél tartalmát lebontó és annak teljesülését biztosító középtávú tematikus célok alkotta rendszer soktényezős. A célok elérése útján valósul meg maga a városfejlesztési stratégia, azonban a célok elérésére számos tényező lehet hatással. A stratégia megvalósulásáról akkor kapunk reális képet, ha figyelembe vesszük mindazokat a tényezőket, amelyek befolyásolhatják a stratégia végrehajtásának folyamatát. Szükséges a stratégiában foglalt célkitűzések elérését esetlegesen megnehezítő, vagy veszélyeztető események számbavétele. Jelen fejezet célja a stratégia megvalósítása során várható kockázatokról egy átfogó és pontos kép megalkotása, amely kiterjed:

- azon események megnevezésére, amelyekre a stratégia megvalósítása során tekintettel kell lenni,
- az egyes kockázati tényezők bekövetkezésének várható valószínűségének megbecslésére,
- a kockázati elemek bekövetkezése esetén okozott hatások bemutatására.

A kockázatok felmérése csak a stratégia céljainak elérését veszélyeztető tényezőkre kell, hogy szorítkozzon. Az akcióterületeken tervezett konkrét tevékenységek, projektek megvalósítását veszélyeztető kockázatok elemzésére a későbbiekben készítendő akcióterületi terv(ek)ben kell kitérni.

A város külső tényezői között felmerülő kockázatok:

Kockázat azonosítása	Bekövetkezésének valószínűsége*	Várható hatása	Csökkentő intézkedés	Bekövetkezés esetére tervezett intézkedés
Elhúzódó gazdasági válság	2	Csökkenő önkormányzati források, munkalehetőségek csökkenése	Pályázati lehetőségek felkutatása és igénybevétele	Hitelfelvétel kerülése, önkormányzati ingatlanvagyon megtartása és jövedelemtermelő képességének fokozása
Helyben maradó adók nagyságrendjének megváltozása központi szabályozás nyomán, iparüzési adóbevételek elmaradása	2	Az önkormányzat városfejlesztésre fordítható bevételeinek visszaesése	Pályázati lehetőségek felkutatása és igénybevétele	Kieső bevételek lehetőség szerinti pótlása
Az M5 autópálya menti gazdasági területek túlkínálata erősödik	1	Újhartyán térségi pozíciói romlanak	Vállalkozásbarát önkormányzati politika, a város által elfogadható befektetői szándékok támogatása	Újhartyán egyéb (nemzetiségi, kulturális, stb.) potenciáljának hasznosítása
Sikertelen pályázati részvétel, pályázati források elmaradása	1	Az ITS-ben is tervezett fejlesztéseknek csak egyes elemei valósulnak meg	A városközpont és az ipari park fejlesztéseit meghatározó akcióterületi terv készítése	További pályázati lehetőségek igénybevétele, vállalkozói tőke nagyobb arányú bevonása
A jogszabályi korlátozó és tiltó előírások érvényesítéséből adódó megvalósítási nehézségek	4	Egyes fejlesztési elképzelések meghíúsulása, vagy megvalósításának nehézségei	A fejlesztési projektek fokozott előkészítése és egyeztetése	Egyes fejlesztési elképzelések ártértékelése, akcióterületek áthelyezése válhat szükségessé
Településrendezési szerződés megkötésének elmaradása	2	Az önkormányzat számára előnytelen fejlesztési projektek megvalósulása	Egyeztetés a fejlesztésben érdekelt vállalkozókkal az igények kölcsönös összehangolása érdekében	Szabályozási tervi korlátozások
A nemzetiségi hagyományok bázisára alapozott intézményi fejlesztések elhúzódnak, vagy elmaradnak	2	Újhartyán egyik jelentős potenciálja kihasználatlan marad, és a területek elépülése is bekövetkezhet	Megállapodások megkötése	Az önkormányzat saját eszközeivel elősegíti és támogatja az intézmény megvalósulását

\*/ 1 legkisebb - 5 legnagyobb /



A város belső tényezői körében felmerülő kockázatok:

Kockázat azonosítása	Bekövetkezésének valószínűsége*	Várható hatása	Csökkentő intézkedés	Bekövetkezés esetére tervezett intézkedés
Ingyenfejlesztői nyomásnak engedve a közterületek, zöldfelületek, játszóterek helyett is lakótelkek kerülnek kialakításra	2	Város élhetősége romlik, gyermekes családok komfortérzete csökken, közösségi összetartás nem megfelelő	A közterületek számára a fejlesztő által biztosítandó ingatlanok településrendezési szerződésben rögzítése	Szabályozási tervi előírások szigorítása, engedélyezések feltételekhez kötése
Új lakóterületeken túlszűfolt beépítés valósul meg	3	Az érintett lakóterületek élhetősége romlik, presztízse csökken	Településrendezési szerződések megkötése	Szabályozási tervi előírások szigorítása, engedélyezések feltételekhez kötése
Új lakóterületek beköltöző lakosságának integrálódása a városi társadalomba hiányos, nem történik meg	3	Külön életet élő településrészek, közösség szétforgácsolódása	Új településrészekre költözők bevonása közösségi rendezvényekbe, civil szervezetek munkájába, stb.	Város közművelődési és kulturális életének fejlesztése
Béla-gödör területének újrahasznosítása tovább húzódik	2	A megújuló városközpontba zárványként ékelődő rendezetlen terület	Lehetséges hasznosítási célok összegző értékelése.	Akcióterületi tervben – az ismert elképzelések közötti döntés alapján - az ingatlanfejlesztés részleteinek kimunkálása

\*/ 1 legkisebb - 5 legnagyobb /

Az elemzés alapján a legnagyobb valószínűséggel bekövetkező és legjelentősebb hatással járó kockázatok és a legkevésbé valószínű, amúgy is mérsékelt hatást kiváltó enyhébb kockázatok beazonosíthatóak. A kockázatok egy jelentős csoportja a túlzott mértékű beépítés és annak káros következményei, valamint a város közterületeinek fejlesztése elhúzódása vagy elmaradása terén mutatkozik. A városnak az ezen problémakört kezelő intézkedéseket célszerű meghoznia. Hasonló problémakört jeleznek a makrogazdasági környezet esetleges bizonytalanságából fakadó kockázatok is.

## 7 A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS NYOMON KÖVETÉSE

### 7.1 A CÉLOK ELÉRÉSÉT SZOLGÁLÓ FEJLESZTÉSI ÉS NEM BERUHÁZÁSI JELLEGŰ ÖNKORMÁNYZATI TEVÉKENYSÉGEK

A nem beruházási jellegű önkormányzati tevékenységek körébe tartoznak szabályozási tevékenységek, a tervalku, a városmarketing, a nem pénzügyi ösztönző rendszerek, valamint a helyi adókedvezmények, ez utóbbi a magántőke mobilizálása érdekében. Újhartyán város Önkormányzata ezidáig nem alakított ki stratégiai mélységű tervet a város rehabilitációs és fejlesztési tevékenységében alkalmazandó módszerekről, azonban vannak már sikeresen alkalmazott technikák, amelyekkel a város a jövőben is élni kíván.

**Városmarketing** tekintetében elmondható, hogy Újhartyán megjelenése a térség településeinek sorában több szempontból is hangsúlyos, azonban ma még a város nélkülözi a karakteres kisvárosias arculatot és megjelenést. A település – nemzetiségi tradícióit leszámítva - egyedi értékekben szegényes, de a meglévő értékek bemutatása sem történik meg az elvárható szinten. Egyedi, szigetszerű pozitív lépések folyamatosan történnek ugyan, de az ITS-ben kijelölt városfejlesztési célok elérése és a konkrét beavatkozások sikere érdekében szükséges a város egységes marketing stratégiájának kidolgozása, e mentén pedig az eredményes marketingkommunikáció működtetése.

A marketingstratégia kidolgozásának alapja Újhartyán imázsának megteremtése kell, legyen, amely épüljön a kedvező közlekedési kapcsolatokkal bíró, kertvárosi lakókörnyezetet nyújtó, a német nemzetiségi hagyományaira büszke és aktívan ápoló, oktatási intézményeknek otthont adó, dinamikus gazdasággal rendelkező, és természeti környezetének értékeit a turizmus szolgálatába állító kisváros, kertváros képére. Az ITS végigvitele érdekében a városnak a meghatározott általános marketingstratégiai iránynak megfelelően nagyobb nyilvánosságot kell biztosítania az ITS-ben foglalt fejlesztéseknek a lakosság körében és a megvalósításban való vállalkozói részvétel lehetőségét illetően egyaránt. A választott eszközök segítségével a belső és külső célcsoportokhoz szükséges eljuttatni az ITS tartalmának vonatkozó információit. Minden információt meg kell adni a szándékolt gazdasági típusú, a nemzetiségi oktatási, a kutatás-fejlesztési fejlesztésekről és az azokhoz kapcsolódó konkrét befektetési lehetőségekről a potenciális befektetők számára. Ismertté kell tenni továbbá Újhartyán kialakulóban lévő és fejlesztendő turisztikai vonzerőit a potenciális látogatók számára.

A városmarketing stratégia három fő pilléren nyugszik. Egyrészt Újhartyán a meglévő Ipari Parkja bővítésével, illetve hosszabb távon K+F Park tovább kívánja erősíteni helyi gazdaságát. Ennek érdekében a város felkutatja a potenciális befektetői célcsoportokat. Másrészt Újhartyán rendezett, kedvező kertvárosi lakókörnyezetet nyújtó településként jelenik

meg a megfelelő fórumokon a térségben lakást kereső népesség körében akár a Budapestre, akár a Kecskemétre ingázás lehetőségével. Nem utolsó sorban Újhartyán növekvő szerepet vállal a német nemzetiségi hagyományok, nyelv, és kultúra ápolásában, nem csak helyi, térségi, de országos szinten is. Ez utóbbi szempontjából lényeges elem a Nemzetiségek Háza kulturális központ és a német nyelvi oktatás megvalósítása. Már a fejlesztések kezdetétől szükséges a megjelenés a leglátogatottabb kulturális, nemzetiségi, kulturális turisztikai tárgyú internetes portálokon, médiafelületeken.

Az Önkormányzat az új lakóterületek mielőbbi kialakításában érdekelt ingatlanfejlesztőkkel kölcsönösen előnyös **településfejlesztési megállapodások** megkötésére törekszik. Ezen egyezségek célja, hogy a Képviselőtestület építési jogokat keletkeztető - településszerkezeti tervi, szabályozási tervi jóváhagyásáról szóló - döntései nyomán felértékelődő területek ingatlan-érték különbözetének egy része az Önkormányzat közcélú fejlesztéseire legyen fordítható. A megegyezések eredményeképp a város közcélra - pl. zöldfelület, játszótér, intézményfejlesztés céljára - felhasználható telkekhez, ingatlanokhoz jut, esetleg a vállalkozó konkrét fejlesztést, illetve fejlesztési források biztosítását ajánlja fel.

Jelenleg, a válságot követő években világosan látszik, hogy jelentős területi túlkínálat van kialakulóban a Főváros déli, délkeleti előterében és az M0 keleti szektora térségében gazdasági fejlesztési területekből. Újhartyánnak elemi érdeke, hogy a befektetőkért folytatott települések közötti versenyben jobb pozícióba kerüljön hasonló adottságú riválisainál. Versenyelőnyben van a város, mivel kiépült és jól működő ipari parkkal rendelkezik. Ennek ellenére a bővítési területre célirányosan kidolgozott marketing mellett befektető vonzó ösztönzők alkalmazása, pl. helyi **adókedvezmény** nyújtása is lehetséges.

## 7.2 SZERVEZETI ELVÁRÁSOK

Az ITS kidolgozása, és főképpen megvalósítása *INTEGRÁLT jellegénél fogva* többszereplős és erős koordinációt igénylő feladat.

A városfejlesztés felelőse és döntéshozója - *az Önkormányzatokról szóló törvénnyel összhangban* - a város Képviselőtestülete. A Képviselőtestület legfontosabb döntéselőkészítő szervezete városfejlesztés tématerületén a Településfejlesztési Bizottság illetve a Pénzügyi és vagyonyilatkozat nyilvántartó Bizottság.

Mivel az önkormányzati bizottságok közötti kommunikáció elengedhetetlen, ezért a Településfejlesztési Bizottság legalább félévente kezdeményezi a bizottságok közötti egyeztetések lefolytatását. Ennek során egyeztetik az egyes bizottságokhoz tartozó ágazatok legsürgetőbb beavatkozási igényeit.

A Településfejlesztési Bizottság munkáját a hivatali apparátusban adminisztratív szervezeti egység(ek) segíti(k). Újhartyánban e tématerületen a polgármesteri hivatal valamennyi szervezeti egysége részt vesz, különösen a műszaki ügyekkel és a fejlesztéssel foglalkozók, mivel az ITS beavatkozásainak legjelentősebb része műszaki jellegű tevékenységeket takar. Ide tartozik a Jegyzői Iroda is. A projektek kivitelezhetőségére a megvalósíthatóság feltételeire vonatkozóan is ezek az egységek rendelkeznek a legfontosabb ismeretanyaggal. A Műszaki Osztály feladata tehát a bizottság által aktuálisnak ítélt feladatok végrehajtásával kapcsolatos konzultáció azok megvalósíthatóságával kapcsolatban.

A Műszaki Osztály mellett - *a bizottsági egyeztetésekhez hasonlóan* - más adminisztratív csoportok is szerepet játszanak, akikkel egyrészt a kapcsolódó bizottságaik, illetve maga a Műszaki Osztály is kapcsolatot tart a fejlesztések hangsúlyát meghatározó igények és a szakpolitikai területeken bekövetkező változások nyomán követése érdekében. Hangsúlyos szerep jut a pályázati ügyekért is felelős önkormányzati egység(ek)nek amelyek a pályázatok előkészítésével, a feltételrendszerek megismerésével és megismertetésével kapcsolatos feladatokat is végzik.

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia sikeres végrehajtásnak feltétele, hogy a városfejlesztésért felelős, illetve abban szerepet vállaló szervezetek vezetői és munkatársai:

- vegyenek részt a dokumentum elkészítésében,
- legyenek tisztában annak tartalmával, tartalmi összefüggéseivel,
- lássák át a teendőket, kommunikáljanak a megvalósításban részt vállaló partnerekkel,
- legyenek naprakészek az érintett szakpolitikai változások tekintetében (városi és országos szinten),
- kövessék a finanszírozhatóságot meghatározó pályázati feltétel rendszereket,
- legyenek rugalmasak a tevékenységek priorizálása tekintetében.

Az előző uniós programozási időszakban, 2008-2009 között készült IVS-ekhez kapcsolódóan az IVS-ekben kitűzött célok és megfogalmazott fejlesztések megvalósulásának elősegítésére a városok Képviselőtestülete új Városfejlesztési Társaságot (Kft-t) hoztak létre. Ez abban az időszakban a pályázati részvétel feltétele volt. Jelenleg nincs ilyen kötelező érvényű jogszabályi előírás, azonban a 2015. február 18-án Újhartyán Város Önkormányzata létrehozta a Hartyán Fejlesztő Kft-t.

#### A városfejlesztési társaság feladatkörének bemutatása:

A Hartyán Fejlesztő Kft az Önkormányzat 50%-os tulajdonában jön létre. A Kft. fennmaradó 50%-ának tulajdonosa olyan újhartyáni vállalkozók, akik már megvalósítottak a településen a közösség számára hasznos beruházásokat (pl.: Faluközpont). A Hartyán Fejlesztő Kft alaptevékenysége a városfejlesztési projektek előkészítése és megvalósítása.

A Kft az Önkormányzat Képviselőtestülete által elfogadott ITS-ben rögzített célkitűzések megvalósítása érdekében - a Képviselőtestület által elfogadott Szabályozási tervekben rögzített építési szabályok betartásával - tevékenykedik.

A Kft tulajdonosai az ingatlanfejlesztés eredményét visszaforgatják a városfejlesztési célok megvalósítására. A Kft olyan szakembereket alkalmaz, illetve olyan cégeket von be a megvalósítás és a projekt megvalósulás ellenőrzésének folyamatába, akik hozzáértéssel, megfelelő műszaki-, pénzügyi és projekt menedzselési szakismerettel rendelkeznek.

A Kft a projekt-előkészítés és a projektmenedzsment feladataiért felelős. A Kft létrehozása hatékonyabb, rugalmasabb, átláthatóbb és nem utolsósorban piaci szemléletű menedzsmentet biztosít. A társaság középtávon olyan forrás és tervezési koordinációt valósít meg, mely révén az önkormányzat városfejlesztési és a város rehabilitációs tevékenységei tervezhetőek lesznek, finanszírozásuk kiszámíthatóbbá válik, és lehetőséget teremt a magántőke bevonására.

A fejlesztő társaság létrehozásához nélkülözhetetlen volt egy pénzügyi partner bevonása, amely a projektben közvetlenül vagy közvetve is szerepet kap. A projektek megvalósításához szükséges önerőt a település hitel felvételével is finanszíroz(hat)ja. A hitelt az Önkormányzat a partner banktól tudja felvenni, így ha az tulajdonosa a városfejlesztő Kft-nek, úgy részt tud venni az előkészítésben, menedzsmentben, tehát nyomon tudja követni és befolyással lehet az általa adott hitel felhasználására.

A Hartyán Fejlesztő Kft feladata a projektek lebonyolítása, a tervezési szakasztól kezdve a esetleges közbeszerzetésen át a projekt monitoringjáig. A Kft vezetését az kettős ügyvezetés látja el, egyik ügyvezető kinevezése az önkormányzat testületének a feladata. Munkájukat több szakember fogja segíteni, műszaki és gazdasági területen. A Társaság beszámolási kötelezettséggel tartozik a Képviselőtestületnek, a rendszeres operatív menedzsment szintű találkozókön a polgármesternek, illetve képviselőjének. A Kft napi munkakapcsolatban áll a fejlesztésben közvetlenül érintett partnereivel és a szükséges egyeztetéseken túl időközi beszámolókkal, nyilvános fórumokkal járul hozzá a megfelelően széleskörű információáramlás biztosításához.

A Hartyán Fejlesztő Kft tevékenységi köre:

- Közbeszerzési eljárások lebonyolítása
- Szerződések előkészítése az önkormányzat részére a tervezési, megvalósítási, monitoring és ellenőrzési feladatokra
- A tervezési folyamatok lebonyolítása
- Közbeszerzési eljárásban nyertes vállalkozók építési tevékenységének koordinálása
- Adminisztratív feladatok ellátása
- Önkormányzat beruházásában megvalósuló tevékenységek koordinálása
- Pénzügyi egyensúly biztosítása

- Kapcsolattartás az önkormányzattal, lakossággal, bankokkal
- Partnerség és PR tevékenység
- Műszaki ellenőrzés
- Jelentések elkészítése

Újhartyánban a megvalósítani kívánt fejlesztések nagytöbbsége beruházási jellegű, ezért szükségessé válhat külső szakértők bevonása a projektmenedzsmentbe. Rendszeres megbízás szükséges a megvalósítás során a független, külső ellenőr, a műszaki ellenőr esetében van, hiszen a projekt alakulását, monitoringját csak a végrehajtásban résztvevő szervezetektől független szakértő képes objektíven megítélni. Ezen túlmenően rendszeresen felmerülhet különböző pályázati tanácsadó, stratégiai tervező, projektmenedzsment szakértő településrendező, építész, stb. vállalkozások bevonása is a Társaság munkájába. Ezen (lehetőleg konstans) szakértői kör - tekintettel a városfejlesztés „bizalmi” jellegére -, rendszeres beszállítói együttműködések, szoros partnerség kereteiben jön létre.

### **7.3 TELEPÜLÉSKÖZI KOORDINÁCIÓ MECHANIZMUSAI, EGYÜTTMŰKÖDÉSI JAVASLATOK**

Újhartyán város Integrált Településfejlesztési Stratégiája alapvetően a város fejlesztését és rehabilitációját alapozza meg, azonban több vonatkozásban is hatással van a térség más településeire is. A Dabasi járásban a központ Dabas mellett Újhartyán az a település, amely elkészítette saját Integrált Településfejlesztési Stratégiáját.

A város céljait javasolt összehangolni a térség településeinek céljaival. A város vezetése tudatosítja a térség településeivel, hogy Újhartyán céljainak megvalósulásával milyen típusú fejlesztések veszik kezdetüket a városban. Ez azért lényeges feladat, mert az ITS több olyan városfejlesztés kompetenciájába tartozó témakört is tárgyal, amelyek a közigazgatási határon túl is éreztetik majd hatásukat. Újhartyán gazdaságának K+F-re és a meglévő Ipari Parkra alapozott dinamizálása feltétlenül településhatáron túlmutató jelentőségű, hiszen a létrejövő további új munkahelyek - természetesen a helyi lakosság mellett - a térség több, hagyományosan magas ingázó lakossággal rendelkező településeivel vonatkozásában is hozzájárulnak a munkaerőpiac bővüléséhez, a napi munkába járás távolságának csökkentéséhez. Újhartyán kertvárosi környezetet nyújtó lakóterületeinek fejlesztése térségi érdeklődésre is számot tart, mivel az új telkek és lakások túlnyomó részét éppen a szomszédos településekről, de elsősorban a Budapestről érkező kiköltözők vásárolják. E téren Újhartyán Önkormányzatának feladata és érdeke is a tájékoztatás nyújtása a város potenciális új lakóit adó településekre, fővárosi kerületek irányába. Az ITS-ben megfogalmazott oktatási, nemzetiségi kulturális tárgyú fejlesztési célok megvalósítása akkor lehet eredményes, ha létrejön a térségi önkormányzatok, továbbá az országos német nemzetiségi önkormányzat és a

kulturális tárca közötti egyetértés és összhang a szükséges beavatkozások tekintetében. Az Ország Közepe Többcélú Kistérségi Társulás polgármestereinek tanácsa lehet az a fórum, amelyen a szükséges egyeztetések, a közös fejlesztések - településhatárokon átívelő pl. gazdaságfejlesztési, oktatáspolitikai, turizmusfejlesztési kérdésekben az esetleges közös finanszírozás - kérdései felmerülnek és megtárgyalásra kerülnek.

Mindezeket felmérve Újhartyán Város Önkormányzata szükségesnek tartotta az ITS kidolgozásának megkezdéséről és folyamatáról tájékoztatni a térség önkormányzatait. A tájékoztatás mellett Újhartyán Város vezetése partnerségi viszony kialakítására törekedett a szomszédos településekkel és a Dabasi Járáshoz tartozó településekkel, mivel Újhartyán Integrált Településfejlesztési Stratégiája több, térségi összefogással, települések között létrejövő együttműködéssel hatékonyabban megvalósítható célt is kitűzött. Újhartyán Város Polgármestere a városfejlesztési koncepció illetve az ITS készítés kezdeti helyzetfeltáró és célmeghatározó szakaszában tájékoztatta valamennyi szomszédos település vezetését. A megkeresés pozitív eredményt hozott, mivel az együttgondolkodásba bevont, és véleményalakításra felkért szomszédos települések többsége támogatásáról biztosította Újhartyánt a fejlesztési céljai megfogalmazásában. Az ITS kidolgozását és az abban foglaltak megvalósítását egyetlen település sem ellenezte. Az ITS kialakításának időszakában a város és más települések vezetői között létrejött hivatalos megbeszélések, valamint a települési rendezvények, események alkalmával amúgy is rendszeres informális polgármesteri, alpolgármesteri találkozók, megbeszélések egyaránt alkalmat adtak a folyamatos kapcsolattartásra az ITS-t érintő kérdésekben is. Mindezen mechanizmusok eredményeképpen folyamatos településközi kapcsolattartás és koordináció valósult meg a szomszédos településekkel az Újhartyán ITS-ében megfogalmazott, de településközi együttműködést is igénylő kérdésekben.

A továbbiakban javasolt, hogy Újhartyán város - Képviselőtestület által jóváhagyott - ITS dokumentuma stratégiai tartalma kerüljön egyeztetésre a Többcélú Társulás településeivel annak érdekében, hogy a közös feladatok és az együttműködési lehetőségek megerősítést nyerjenek. A településközi egyeztetések mindenképpen Újhartyán város ITS céljainak megvalósítását támasztják alá, és segítséget jelentenek a város számára térségi feladatának magasabb színvonalú ellátásához.

Újhartyán ugyan nem tölt be kistérségi központi szerepkört, azonban intézményei közül több is térségi kihatású. A város számos környező településre kiterjedő térségi ellátó szerepe egyértelmű az oktatás-nevelés területén, és a város foglalkoztatási szerepköre is térségi kihatású. A német nemzetiségi oktatás és a nemzetiségi hagyományok és kultúra ápolása magasabb szintre emelése területén tervezett városi fejlesztések az érintett térségi települések bevonásának lehetőségét is magában hordozza.

## 7.4 PARTNERSÉG

Újhartyán város Önkormányzata az ITS előkészítésének és kidolgozásának időszakában arra törekszik, hogy feltárja a városfejlesztésben érintett szereplők érdekeltségét, széles körben megismertesse a formálódó terveket, illetve partnerséget kialakítva a különböző szereplőkkel, elősegítse a stratégiában foglaltak megvalósítását. Az ITS ugyanis csak abban az esetben tudja küldetését teljesíteni, ha szakmai és társadalmi egyetértésen és támogatáson alapszik, illetve a végrehajtáshoz szükséges partneri együttműködések biztosítottak. Ilyen módon Újhartyán Integrált Városfejlesztési Stratégiája nem pusztán egy önkormányzat megbízásából az önkormányzatnak készülő program, hanem a városfejlesztésben érdekelték szempontjai figyelembevételével megfogalmazott alapvető helyi város- és társadalomfejlesztési dokumentum lehet, amelyben foglaltak megvalósítására valamennyi meghatározó szereplő tette kész.

Mint minden végrehajtást előkészítő stratégiánál a végrehajtást koordináló csoport (*lásd szervezeti fejezet*) „kommunikál” magával a tervvel annak érdekében, hogy tudja, mit mikor milyen feltételekkel érdemes elvégezni. Ugyanakkor, a koordinálók folyamatosan kapcsolatot tartanak azon csoportokkal is, akikkel együtt készült a program.

Ez a folyamatos kommunikáció számos csatornán keresztül folyhat Újhartyán esetében is:

- az egyik a város honlapja, ahol az ITS készítésének állomásai rendre megjelennek, továbbá a stratégia végrehajtása idejére érdemes külön menüpontot is beiktatni erre a célra,
- az Önkormányzat évente áttekinteni tervezi az ITS-ben foglaltak időarányos végrehajtását és a városfejlesztés és városrendezés aktuális feladatait, amiről szóló határozatát is nyilvánosságra hozza,
- a lakosok mindemellett az évente legalább egy alkalommal megrendezésre kerülő közmeghallgatásokon, továbbá lakossági fórumokon is tájékoztatást kapnak és kérdéseket tehetnek fel, javaslatokat tehetnek a stratégiában foglaltak érvényesítéséről, a stratégia végrehajtásáról.

A folyamatos kommunikáció kialakításával cél egy felelős hozzáállás kialakítása a lakosság és egyéb városi szereplők részéről; annak tudatosítása, hogy a város életének alakulásában az egyéneknek, a jelen lévő vállalkozásoknak is felelőssége és beavatkozási lehetősége van. Az „ITS partnerségi fórum” életre hívásával a város megteremti azt a felületet, ahol a fejlesztésekben érdekelték, illetve a fejlesztések eredményét élvező városi lakosság, és a megvalósítás folyamatát menedzselő önkormányzat illetve városfejlesztő társaság rendszeresen találkozik és közösen munkálkodik.



## 7.5 A STRATÉGIA VÉGREHAJTÁSÁNAK MONITORINGJA

Újhartyán város ITS dokumentuma iránymutatást jelent a város elkövetkező években történő fejlesztéseinek vonatkozásában. Meghatározza a fejlesztés fókuszpontjait tematikus rendszerben és területi szempontból, azaz a városon belül is. Bármennyire is konkrét, szinte projekt szintű megfogalmazásban tartalmazza a dokumentum a beavatkozásokat, figyelembe kell venni, hogy a külső feltételek és a belső adottságok ártékelődésével a stratégia tartalma és tevékenységeinek prioritizálása megváltozhat. Az ITS rugalmas rendszer, tehát végrehajtásakor és eredményeinek áttekintésekor tekintetbe kell venni azokat a körülményeket, amelyek között a megvalósulás zajlott. Eredményességét az egyes időintervallumokban eszerint kell vizsgálni.

Az ITS végrehajtásának menetét, dinamizmusát és eredményességét a rendszeren belül érdemes és javasolt felülvizsgálni bizonyos időközönként. Az ITS az első olyan dokumentum a város életében, amely ilyen struktúrában vette számba a szükséges beavatkozásokat, tehát biztosan elmondható, hogy az első „leltár” a teljesíthetőséghez képest több elemet tartalmaz. Azaz az ITS rögzít olyan közép, sőt lakóterületi fejlesztések esetében hosszú távra szóló fejlesztési feladatokat is, amelyek megvalósulása az ITS által felölelt tervezési időszakot követően várható.

A belső monitoring feladata, hogy nyomon kövesse azoknak a stratégiai fontosságú beavatkozásoknak a megvalósulási ütemét, amelyek magukkal húzzák a többi elemet és egészében dinamizálják a várost. Újhartyán esetében ilyen a Városközpont funkcióbővítésének, arculati fejlesztésének és területi kiterjesztésének a megvalósulása. Ilyen továbbá az új lakóterületek és fecskeházak kiépülése a kapcsolódó infrastrukturális és lakókörnyezeti fejlesztésekkel, és az Ipari park bővítése, a város gazdasági erejének növelése. E stratégiai fejlesztési elemek sikere döntő, ezek nélkül több tervezett beavatkozás nem áll meg a saját lábán.

### Eredmények áttekintése és értékelése:

Az ITS átható monitoringja: a 2020-as évet követően kerül rá sor, amikor a következő EU tervezési és költségvetési időszakra kezd felkészülni a város. Ebben a fázisban már nincs mód korrekcióra, a dokumentumban lefektetett célok, indikátorok megvalósultak vagy nem. A monitoring tevékenység célja ebben a stádiumban az ITS sikerességének áttekintése és az új tervezési időszak feladatának meghatározása. Annak érdekében, hogy ne ebben a stádiumban szembesüljön a város esetleges lemaradásaival, köztes időtávok beiktatása javasolt.

Akciótervi periódusonként, azaz két évente elvégzett monitoring (2017, 2019, és 2021): amennyiben Újhartyán bizonyos területileg jól körülhatárolható városfejlesztési akcióinak megvalósítására akcióterületi tervet is készít, abban az esetben válik szükségessé az ITS

akcióterületi tervvel együttes kétévenként történő átvilágítása. Amíg az ITS közép távon határozza meg a beavatkozásokat, az akciótervi időszakok kétéves bontásban újabb lehetőségeket nyitnak meg a város előtt. A kétéves periódus lezárásával áttekinthetők az elvégzett feladatok a stratégia szintjén. A monitoring célja, felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezet figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre, és összegezni az operatív szinten elvégzett feladatokat.

Egyéves monitoring feladatok: Ebben az időintervallumban a monitoring feladata sokkal inkább a stratégia finomra hangolásának, azaz operatív feladatai végrehajtásának ellenőrzésére koncentrálódik. Az operatív feladatok elvégzése tartja irányban a rendszert. Feladat a számszerűsített indikátorok, valamint az output és az eredmény indikátorok időarányos megvalósulásának nyomonkövetése. A rövid távú monitoring számot vet azzal, hogy éppen milyen projektek megvalósítása van folyamatban, azok milyen stratégiai célt szolgálnak (stratégiai, avagy másodlagos vagy áttételes fontosságúak) milyen stádiumban vannak a tervezett ütemezéshez képest, mi az esetleges lemaradás oka, és a lemaradás hogyan orvosolható. Az éves monitoring feladata ezen túl menően a város területét, illetve tágabb térségét érintő egyéb fejlesztések jelentőségének és hatásának értékelése. Szükséges a vonatkozó ágazati stratégiák esetleges megváltozásának nyomonkövetése, csakúgy mint az időközben elkészült Pest megyei területfejlesztési program, esetlegesen készülő járási szintű fejlesztési dokumentumok, és - amennyiben releváns - az országos területfejlesztési, területrendezési tervek hatásának értékelése.

A belső monitoringot a város polgármesterének utasítására végzi a város. A monitoring tevékenységet egy 3 tagú eseti bizottság hajtja végre a polgármesteri hivatal adminisztratív apparátusának kijelölt tagjai segítségével. A monitoring tevékenységet javasolt rövid idő - legfeljebb két hét - alatt, hatékony eredményorientált szemléletben elvégezni. A monitoring tevékenység produktuma egy jelentés, amelyben az eredményeken túl feltárássra kerülnek a hiányosságok és az azok háttérében álló belső és külső tényezők. Az eseti bizottság tesz jelentést a Településfejlesztési illetve a Pénzügyi Bizottság felé. A jelentés áttekintése után a két bizottság javaslata alapján a Képviselőtestület dönt az esetlegesen szükségessé váló korrekciókról, az ITS részleges módosításáról. A monitoring tevékenység lényeges eleme a város közvéleményének tájékoztatása az ITS monitoringjának eredményéről. Erre egyrészt rendelkezésre állnak a szokásos fórumok (városi honlap, helyi média, illetve lakossági fórumok), másrészt szükséges az ITS partnerségi fórum résztvevőinek tájékoztatása az ő közreműködésükkel elkészített felülvizsgált ITS jóváhagyásáról.

A rövid távú monitoring tevékenység célja, hogy a kisebb korrekciók elvégezhetők legyenek, mielőtt a lemaradás vagy a céloktól való eltérés jelentősebb nagyságrendet ölt. Ezen túl a kétéves - akciótervi - időszak végén nagyobb korrekciók avagy esetlegesen teljesen új forgatókönyv szükségességét is megállapíthatja.