

2019.09.30. BIZOTTSÁGI/KÉPVISELŐ-TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT TERVDOKUMENT.

II.KÖTET

TÖK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ JÖVŐKÉP, CÉLOK, ESZKÖZÖK



ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.

1022 Budapest, Hankóczy J. utca 21/B. vob@ertekterkep.hu

2019. SZEPTEMBER HÓ

**TÖK KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
É S T E L E P Ü L É S R E N D E Z É S I E S Z K Ö Z Ö K
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**I.KÖTET
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK**

**II.KÖTET
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
JÖVŐKÉP, CÉLOK, ESZKÖZÖK**

**III.KÖTET
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

**IV.KÖTET
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**V.KÖTET
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK**

**VI.KÖTET
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS RÉGÉSZETI SZAKÁGAKKAL**

**VII.KÖTET
KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK**

TERVEZŐI NÉVSOR

Készítette: **ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.**
HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

Tervezők: **Varga-Ötvös Béla** okl. közgazdász, településfejlesztő
Horváth Adrienne vezető településtervező (TT/1 13-1095), városépítési és
városgazdálkodási szakmérnök
Horváth Dániel okl. geográfus, településgazdász



ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.
1022 Budapest, Hankóczy J. utca 21/B. vob@ertekterkep.hu



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 48/2018

2019.09.30. Bizottsági/Képviselő-testületi jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció

2019. szeptember hó

Tartalom

BEVEZETŐ	6
1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ELKÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, TARTALMA	7
1.1 A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan	8
1.2 Előzmények, illeszkedések	9
1.2.1 Nemzeti szint	9
1.2.2 Megyei szint	11
1.2.3 Települési szint	13
2. HELYZETÉRTÉKELÉS, SWOT-ANALÍZIS	14
2.1 A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS	14
2.1.1 A folyamatok értékelése	14
2.1.2 A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése – SWOT-analízis	15
2.1.3 A településfejlesztés és településrendezés kapcsolata	18
2.2 Problématérkép / értéktérkép	18
2.3 Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	21
2.3.1 Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt területek rövid bemutatása	21
2.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	22
2.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	22
3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK	22
3.1 A településfejlesztés külső feltételei	23
3.2 Adottságok	24
3.3 A koncepció idősíkjába illeszkedő lehetséges fejlődési forgatókönyv változatok megfogalmazása	24
3.4 Konceptcionális elemek	25
3.5 Településfejlesztési Fő Irányok	25
4. JÖVŐKÉP	28
4.1 A településfejlesztés távlatai	28
4.2 A településfejlesztést alakító trendek	29
4.3 Tök Község jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan	30
4.4 A településfejlesztési elvek rögzítése	30
5. CÉLOK	32
5.1 Tök Község átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása	32
5.1.1 Átfogó cél	32
5.1.2 Stratégiai célok	32
5.1.3 Tematikus célok	32
5.1.4 Horizontális célok	33
5.2 Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása	34

5.2.1 A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata.....	34
5.2.2 A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	34
6. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	37
6.1 A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	37
6.2 A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	38
6.3 Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére	39
7. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE.....	41
7.1 A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	41
7.2 Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére	43

BEVEZETŐ

A magyar kormány 2012-ben megalkotta a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről. A településfejlesztést meghatározó jogszabályok azóta több ízben módosultak, új elemekkel gazdagodtak. Változott a kapcsolódó építési törvény (Étv), az országos területrendezési tervről szóló törvény (OTrT), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) is.

A jogszabályok hatására országsszerte elkészültek a 2014-2030 közötti időszakra vonatkozó terület- és településfejlesztési koncepciók, a 2014-2020 közötti időszakot lefedő terület- és településfejlesztési stratégiák, konkrét fejlesztési programok.

Pest Megye Önkormányzata 2012. év őszére elkészítette a területfejlesztési koncepciót megalapozó helyzetfeltáró dokumentumot, valamint a megye hosszú távú fejlesztési céljait rögzítő Pest Megyei Területfejlesztési Koncepciót a 2014-2030 közötti időszakra, amelyet – szakmai és társadalmi egyeztetés mellett és az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció elfogadását követően – Pest megye közgyűlése jóváhagyott 2013. november 29-én.

Tök községre eddig a település fejlesztésére koncentrálnó koncepció még nem készült. 2017-ben ugyanakkor elkészült a Településarculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet. Folyamatban van a Településrendezési Terv módosítása, melyek miatt indokolt a község Településfejlesztési Koncepciójának elkészítése.

A jogszabályi környezet változásai és a települési önkormányzatokkal szemben támasztott fejlesztési-tervezési kötelezettségek mellett, koncepció elkészítését az is szükségessé tette, hogy a település fejlődése kapcsán új igények jelentek meg és a község környezetében is jelentős változások történtek. Jelentősen átalakultak a globális és hazai piaci, gazdasági körülmények, befektetési tendenciák (felgyorsult technológiai fejlődés, innováció, versenyképességi „nyomás”, elektronizáció). Továbbá, előtérbe került az energiahatékonyság kérdése, a környezetvédelem ügye, és 2010 után új prioritások jelentek meg az ország fejlesztéspolitikájában, pl. munkahelyteremtő gazdaságfejlesztés, befektetés ösztönzés, lakás- és családtámogatás, amelyeket figyelembe kell venni a település fejlesztés során.

A településeknek fel kell készülniük a 2020 utáni tervezési időszakra, amit egyelőre bizonytalanná tesz az új Európa Parlament felállásából adódó változások és a „brexit-kérdés” kimenetele. Feltehetően a 2021-2027-es tervezési ciklusban az elérhető és felhasználható EU-s támogatások csökkenni fognak.

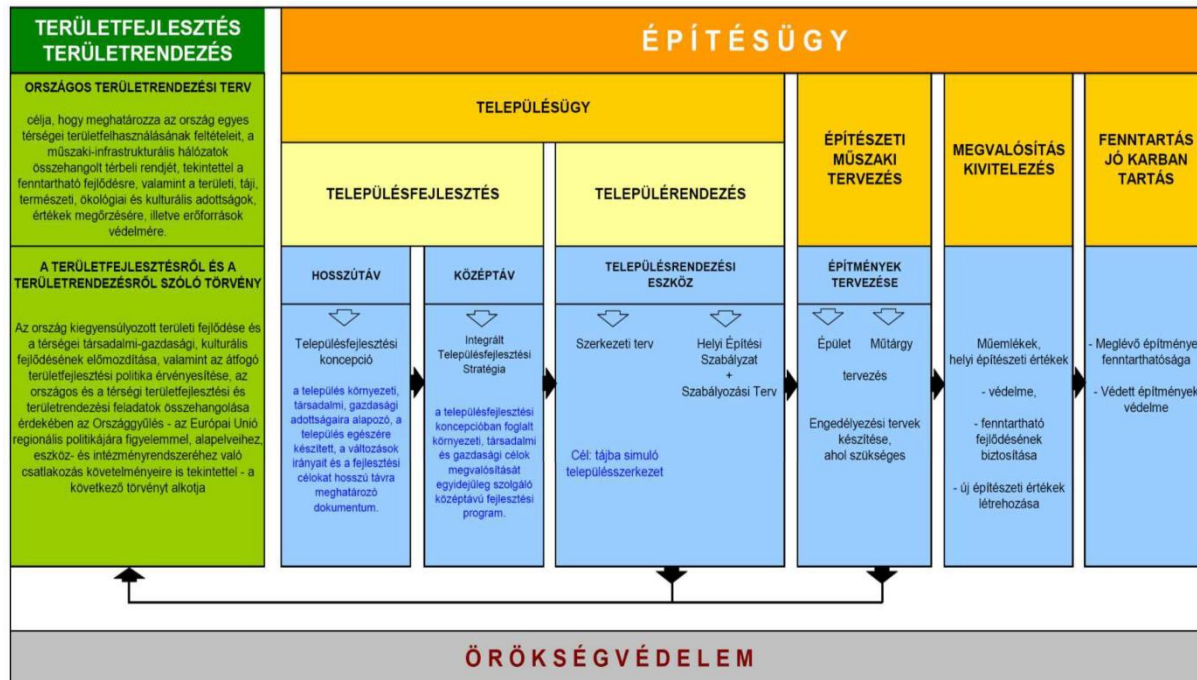
Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban döntött a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatának szükségességéről, ennek keretében a településfejlesztési koncepció (TFK) elkészítéséről. Jelen dokumentum a koncepció elkészült megalapozó vizsgálatának helyzetfeltáró munkarészeire és a „Tök Község Településfejlesztési Fő Irányai” c. dokumentumra épít.

1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ELKÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, TARTALMA

A rendszerváltozást követően közel három évtized telt el, és ez idő alatt jelentősen módosultak mind a térség, mind pedig Tök község társadalmi (demográfiai), gazdasági folyamatai, jelentősen megváltoztak az önkormányzat feladat- és hatáskörei (pl.: intézményfenntartás, szociális ellátás, köznevelés és közművelődés). Rendelkezésre állnak az utóbbi évek tapasztalatai, a fejlesztések eredményei. A Településfejlesztési Konceptió (továbbiakban: Tfk) hosszú távra szóló (15-20 év) dokumentum, amely meghatározza a település fő fejlesztési irányait, keretet biztosít a gazdasági, társadalmi, a természeti és épített környezeti, valamint arculati célkitűzések teljesítéséhez szükséges beavatkozásokra.

A TFK célja, hogy kijelölje azokat a hosszú távú fejlesztéspolitikai irányvonalakat, amelyek mentén a település a jövőben megteszi különböző ágazati és területi akcióit, illetve fejlesztéspolitikai lépéseit. A fejlesztéspolitikai döntések akkor érnek célba, ha a cél elérésének lehetőségei, és az ahhoz szükséges lépések átfogó, kiszámítható és egységes rendszerben állnak össze.

Az alábbiakban idézzük a településfejlesztés vonatkozó, törvény általi meghatározását. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a településfejlesztés feladatát a következőképpen definiálja: „A településfejlesztés = a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása.”



A TFK helye az általános építésügy és ezen belül a településügyön belül. A TFK helye az általános építésügy és ezen belül a településügyön belül. (Forrás: Zambó Terézia: Építésügyi aktualitások, Belügyminisztérium, Területrendezési és Településügyi Főosztály)

A településfejlesztési koncepció hosszú távra (10 évet meghaladó időszakra szól), rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és

összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét. Javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A TfK-t az önkormányzat döntéseiben érvényesíti.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepció egyeztetésének és elfogadásának szabályait előíró 30. § (4) bekezdése előírja, hogy az önkormányzatnak döntenie kell a koncepció kiválasztott fejlesztési irányáról is. A koncepció a jövőkép, a fő irányok, a horizontális, az átfogó és részcélok hierarchikus rendszere alapján épül fel.

1.1 A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan

Tök Község településfejlesztési jövőképét a korábbi településtervezési dokumentumok felülvizsgálata és a jelen munka keretében elkészült Megalapozó Vizsgálatok eredményei alapján fogalmazzuk meg. Új tervezési elem, hogy a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök dokumentumai együtt készülnek, kölcsönös visszacsatolással, ezzel interaktívvá téve a településtervezés folyamatát.

A településfejlesztés lényegét a települési közösség fejlesztése jelenti, amelyben az alapvető motiváció a lakhatás, a helyi munkahelyteremtés, a rekreációs lehetőségek, a közélet és ezek építészeti, infrastrukturális feltételeinek minőségi fejlesztése. A településfejlesztés a természeti és épített környezeti, a bevonható anyagi és a humán erőforrásokra alapoz, mely erőforrások időben változó mennyiségben és minőségben használhatók ki.

A kortárs településtervezési gyakorlat ezért a dinamikus fejlesztési tervezést részesíti előnyben. Cél a fenntartható környezetgazdálkodásra és emberi értékekre épülő, tudást fejlesztő, aktív és egészséges közösség formálása környezetkímélő (hulladékminimalizáló) települési miliő kialakításával.

A fejezetben a felülről lefelé és az általánostól a konkrétig tartó eljárási módszert követjük. Először a magasabb hierarchiájú, országos, megyei dokumentumok községre és a járásra vonatkozó szempontjait, ajánlásait ismertetjük, majd a korábbi településfejlesztési dokumentumok főbb megállapításait idézzük.

Jelen munka akkor lesz megfelelő, ha illeszkedik a nagyobb rendszerekbe, ha azok szerves, helyi folytatása. Ez után a saját – a jelzett dokumentumok következtetéseit kiegészítő – vizsgálataink összegzését mutatjuk be. A helyzetértékelést, SWOT-elemzéseket követi a településfejlesztési fő irányok és a jövőkép felvázolása.

1.2 Előzmények, illeszkedések

A 2014-2020 közötti európai uniós fejlesztési időszakra való felkészülés idején, Magyarországon alapvetően megváltoztak a terület- és településfejlesztés törvényi és szervezeti keretei. Az Országgyűlés 2014. január 3-án elfogadta a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló határozatot, és ezzel új irányt szabott az ország, a térségek és a települések fejlesztésében.

1.2.1 Nemzeti szint

Az Országgyűlés 2014. január 3-án elfogadta a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló határozatot, új irányt szabott az ország, a térségek és a települések fejlesztéséhez.

A nemzeti jövőkép elérése érdekében az országgyűlési határozat négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelölt ki:

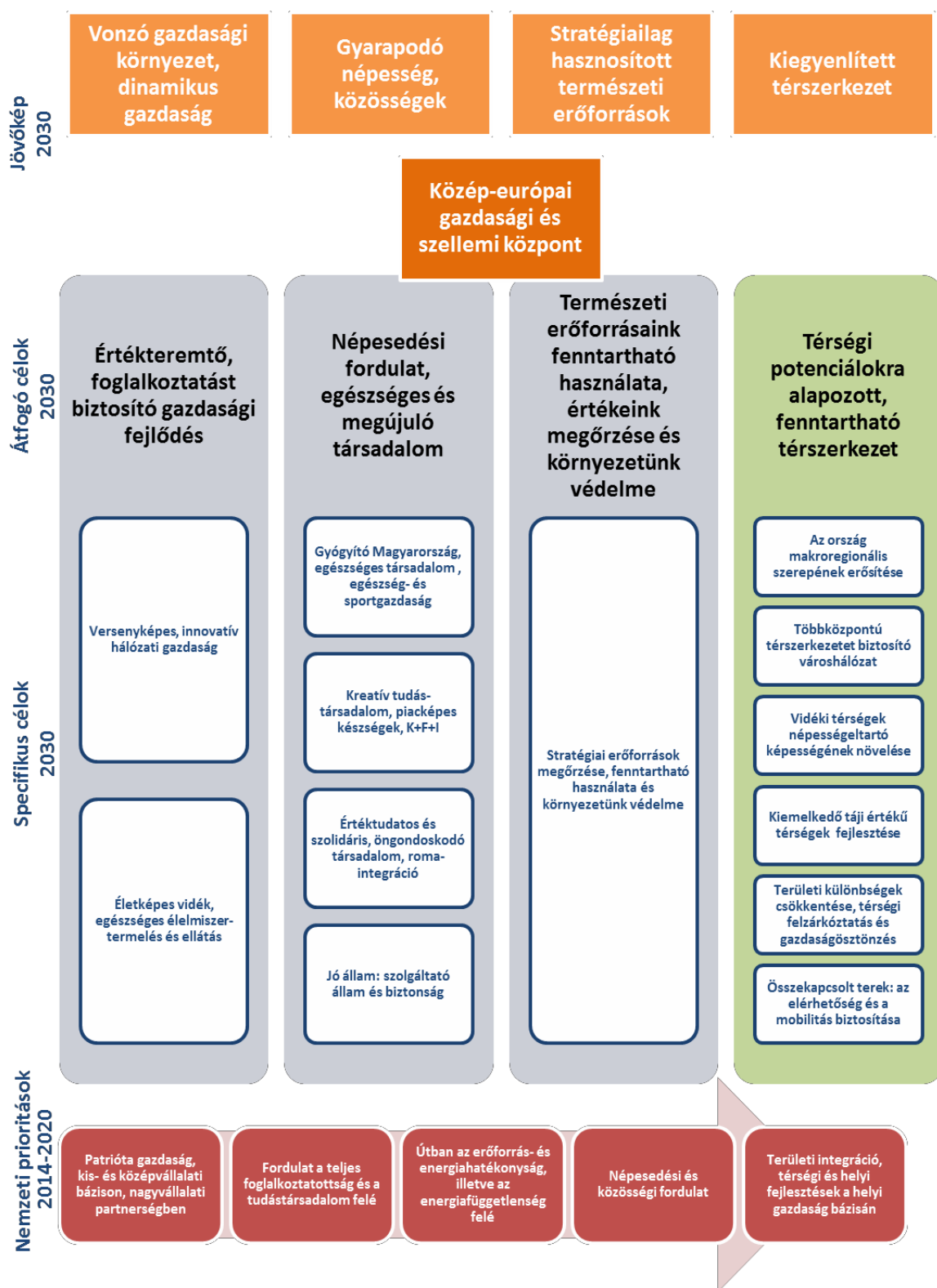
- a) értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- b) népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- c) természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése, környezetünk védelme,
- d) térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

A jövőkép és a célok rendszerét a következő oldali ábrán mutatjuk be.

Az átfogó célok megvalósulása érdekében specifikus és területi célkitűzések kerültek meghatározásra: a célok a társadalom és a gazdaság egészének, valamint minden ágazatnak, térségi és helyi szereplőknek szólnak, így a közösség számára is kirajzolják azokat a fejlesztési súlypontokat, amelyekre a középtávú fókuszált fejlesztési feladatok épülhetnek.

A szakpolitikában, térben és tematikusan érvényesítendő specifikus célok:

- a) versenyképes, innovatív gazdaság,
- b) gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,
- c) életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás,
- d) kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I,
- e) érték tudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,
- f) jó állam, szolgáltató állam és biztonság,
- g) stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme.



Magyarország jövőképe és fejlesztési célrendszere. [Forrás: NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepció (2014)]

A fejlesztési források felhasználásának rögzített alapelveiből kiemelünk kettőt (a nyolcból, mert a többi nagyrészt a hátrányos helyzetű térségekre vonatkozik):

- e) a természeti erőforrások mennyiségi és minőségi megőrzése, a környezet állapotának és értékeinek megőrzése, javítása,
f) a megtermelt értékek hasznosulása a helyi közösség javára, kedvezményezettség.

NEMZETI PRIORITÁSOK 2014-2020	• FEJLESZTÉSI TÉMATERÜLETEK
Patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben	- Innovatív gazdaságfejlesztés, kis- és középvállalkozások, stratégiai ágazatok, versenyképesség - Elérhetőség, megújuló közösségi közlekedés és tranzitgazdaság - Életképes vidék, bővülő agrár- és élelmiszer-gazdaság, halászat
Fordulat a teljes foglalkoztatottság és a tudástársadalom felé	- Foglalkoztatás növelése - Tudástársadalom megalapozása
Útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé	- Energia-hatékonyság, fenntartható erőforrás-gazdálkodás - Klíma- és környezetvédelem
Népesedési és közösségi fordulat	- Befogadó és gyarapodó társadalom - Gyermekvállalás ösztönzése, népesedési kihívások kezelése
Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán	- Területi integráció, területfejlesztés - Vidéki térségek, vidéki gazdaság és közösségek - Budapest és térsége vezető makro-regionális szerepkörben - Kiterjedő Kárpát-medencei, Duna menti nemzeti és európai területi együttműködés

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió célrendszerének kapcsolata az EU2020 stratégiához.

1.2.2 Megyei szint

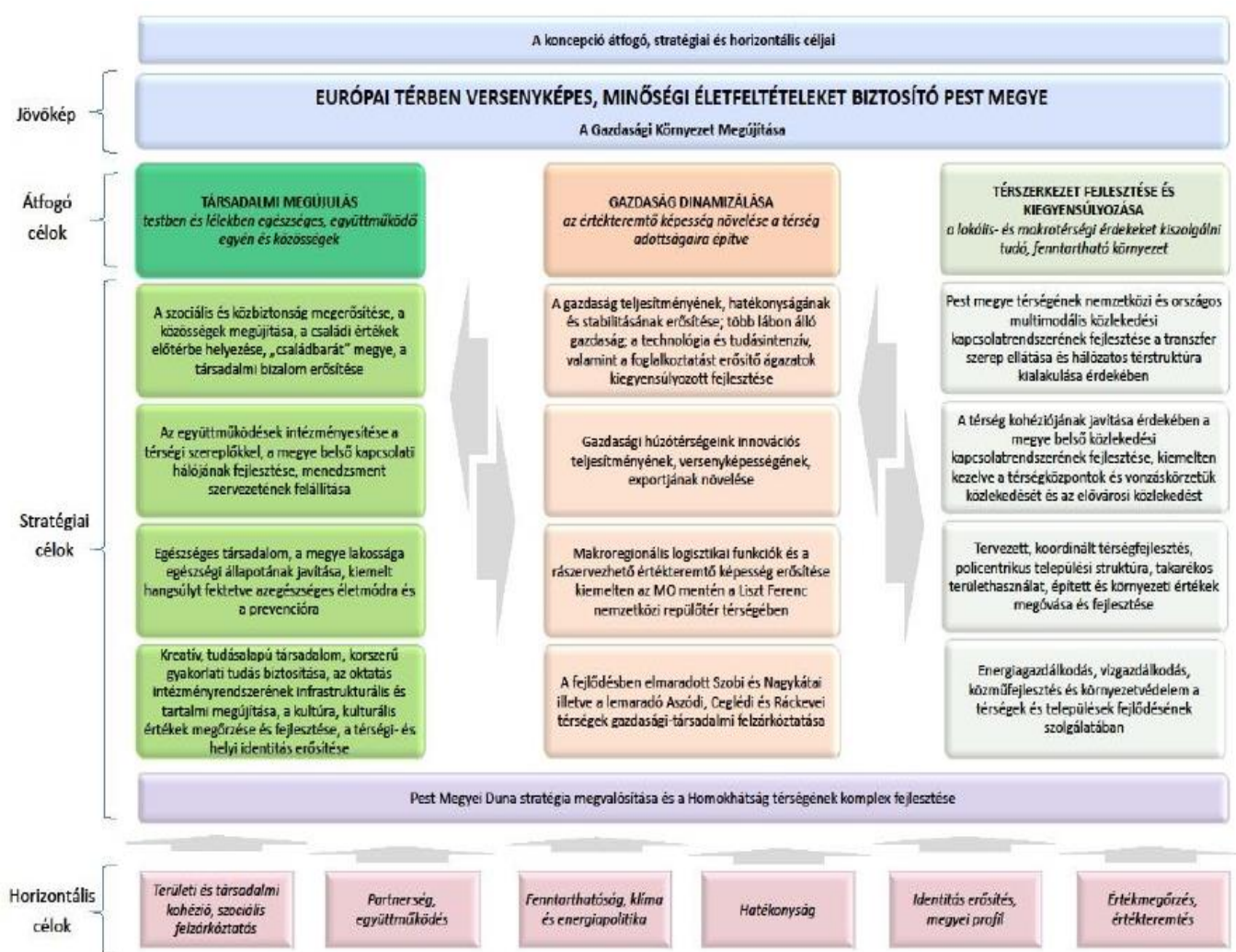
Pest Megye Területfejlesztési Konceptiójának átfogó célkitűzései:

- Társadalmi megújulás – testben és lélekben egészséges, önmaga sorsáért felelős egyén, együttműködés a közösségek, valamint az egyén és közösségek között.
- Gazdaság dinamizálása; az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve.
- Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása; a lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet.

Pest megye fejlesztésének stratégiai céljai:



- A szociális és közbiztonság megerősítése, a közösségek megújítása, a családi értékek előtérbe helyezése, „családbarát” megye, a társadalmi bizalom erősítése.
- Az együttműködések intézményesítése a térségi szereplőkkel, a megye belső intézményfejlesztése, menedzsment szervezetének felállítása.
- Egészséges társadalom, a megye lakossága egészségi állapotának javítása, kiemelt hangsúlyt fektetve az egészséges életmódra és a prevencióra
- Kreatív, tudásalapú társadalom, korszerű gyakorlati tudás biztosítása, az oktatás intézményrendszerének infrastrukturális és tartalmi megújítása, a kultúra, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése, a térségi és helyi identitás erősítése.



A Pest Megyei Területfejlesztési Konceptiójának célrendszere, átfogó, stratégiai és horizontális céljai. Forrás: PMTFK.

1.2.3 Települési szint

Tök Község Önkormányzata 2005-ben készített településfejlesztési koncepciót, amely az időközben történt változások miatt felülvizsgálatra szorul, mivel az uniós csatlakozást követően új jogszabályok léptek életbe és jelentősen változtak a külső gazdasági körülmények.

Érvényesek, és tovább gondolandók a következő célkitűzések:

- El kell érni a községen átmenő, környezetterhelő, balesetveszélyes tranzitforgalom csökkentését, az elkerülő út megépítését és a településszerkezethez illesztését.
- Tök község hosszútávon is emberléptékű, falusias település maradjon, a szuburbanizáció negatív hatásainak visszaszorításával, a táji-, természeti-, ill. a hagyományos települési- és társadalmi környezet védelmével, harmonikus gazdagításával. Szükséges ehhez
 - A település épített és kulturális értékeinek védelme, ennek működőképes rendszerének kialakítása, az értékörzés és értékfejlesztés forrásainak felkutatása, programok meghatározása.
 - A tájkarakter megváltoztatása nélkül az ökológiai aktivitás fokozása a mezőgazdasági célra nem használható területek erdőtelepítésével, véderdősávok, fasorok kialakításával, különösen a beépítésre szánt területek kialakítása és fejlesztése során.
 - Az utcák fásítása, virágosítása, pihenő és játszóhelyek kialakítása, a környezetesztétikát javító intézkedések megtétele.
- Települési lakókörülmények javítása mind a meglévő, mind a tervezett lakóterületek rendezésénél:
 - A faluközpont fejlesztése, otthonossá tétele.
 - Az alapellátás javítása a konkrét lakossági igények ismeretében. Zsámbékkal és a Zsámbéki-medence többi településével közös intézményfejlesztési koncepció kialakítása.
 - Infrastrukturális hiányok felszámolása.
 - A falusias életmód előnyeinek megőrzése.
 - A megfelelő telekméret, mértéktartó beépítési százalék meghatározása.
 - A lakhatáshoz, pihenéshez szükséges területi és környezeti feltételek biztosítása.
 - A közterületek fejlesztése, otthonossá tétele.
- A helyi vállalkozások bővülése érdekében támogatni szükséges a rekreációs és turisztikai, valamint a mezőgazdasági feldolgozó, szolgáltatási területek kialakítását:
 - Kiemelten a bor- és szőlőtermesztés fejlesztését előmozdító vállalkozási területek, és az ehhez kapcsolódó turisztikai, vendéglátási és kereskedelmi tevékenységek kialakítása, szorgalmazni kell a bor- és szőlőkultúrára épülő további kulturális és gasztronómiai programok szervezését.
 - A község területén nem építhető környezetszennyező tevékenységet folytató létesítmény.
 - A tájvédelemmel összeegyeztethető turisztikai tevékenységek számára biztosítható terület.

2. HELYZETÉRTÉKELÉS, SWOT-ANALÍZIS

A fejezetben a folyamatok és a rájuk ható külső-belső tényezők összefoglaló értékelését, a településfejlesztés és -rendezés kapcsolatát, probléma- és értéktérképet, továbbá Tök község településrészi karaktereit tartalmazza.

2.1 A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

A helyzetértékelés szerepe a tényleges állapot értékelése, továbbá a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése, valamint a település adottságainak, értékeinek, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása.

Az alábbiakban a községben meglévő folyamatokat értékeljük, számba véve a település és környezete fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezőket, a település területén felmerülő problémákat. Elkülönítettünk eltérő szereppel bíró településrészeket, melyek a fejlesztési lehetőségekben eltérő irányokat képviselnek, illetve kitértünk a település szegregációs helyzetére.

2.1.1 A folyamatok értékelése

Tök község a Megalapozó Vizsgálatok, ill. a Helyzetelemző-értékelő munkarészek alapján kiváló természeti és gazdaságföldrajzi adottságokkal rendelkező, jól pozicionált település. A település lakosságára jellemző a szorgalom, a hagyományos munka- és gazdálkodási kultúra, a javuló szellemi potenciál. Viszonylag magas a szellemi tőke aránya, a lakosság jövedelmi helyzete átlagos vagy azon felüli a megyében, bár alacsonyabb a szomszédos településekénél, de ezzel együtt is kedvező helyzetet teremt a vállalkozó szféra számára. A község táji és természeti adottságai alapján alkalmas egyes turisztikai formák meghonosítására, különösen a kiránduló, lovas-, kerékpáros és a szelídturizmusra, melyek infrastrukturális igényeihez tartalék területek is rendelkezésre állnak. Hosszabb távon érvényesülő tendencia, hogy a kijelölt gazdasági területek hatására, munkahelyek teremtése révén, a helyben foglalkoztatás mértéke növekszik.

A táji, természeti környezet tekintetében fontos a természeti-táji jelleg megőrzése, ahol a vízfolyásokat kísérő növényzet megtartása mellett a vízminőségre is hangsúly helyeződik. A külterület szántóföldjei művelési szerkezetének megváltozása a tájkép sivárosodását, inger szegénnyé válását hozta magával, egyben a talajpusztulást elindította, lehetőséget adva a levegő akadálytalan mozgásának és a szél felszínalakító munkájának (defláció). A termőréteg elvékonyodása a változatlan hozamok eléréséhez műtrágyák használatát tette szükségessé, mely a felszíni és felszín alatti vizek további terhelését, összességében állapotuk leromlását eredményezi.

A település adottságai, erőforrásai adottak további gazdasági, lakó- és egyéb fejlesztések végrehajtásához. Védendő a község történelmi múltja, a megmaradt ősi településszerkezete, műemlékei, építészeti értékei.

A fenntarthatóság ma kiemelt hívó szó, a fejlesztés irányait is ennek jegyében érdemes meghatározni, hogy élni lehessen meglévő előnyeivel. A nap és a talajhő kiaknázásával energiahatékonysági fejlesztések hajthatók végre, mely összességében környezettudatos, modern település képét rajzolja

fel. Ez segít abban, hogy a lakosságban is egy önmagára és környezetére ügyelő, a helyi közösség érdekeit szem előtt tartó szemléletet alakítson ki.

Fejlesztési alapelvek:

- A természeti környezet és településszerkezet megőrzése.
- A természeti adottságokat figyelembe vevő fejlesztések kiemelt kezelése.
- Az önkormányzat feladataihoz kapcsolódó fejlesztések, pályázati források igénybevétele.
- A meglévő infrastruktúra kihasználtságának javítása.
- Meglévő intézményi struktúra kihasználtságának javítása.

Fejlesztési célok:

- Az út- és járdahálózat, kerékpárút-hálózat kiépítése, karbantartása, fejlesztése.
- Csapadékvíz-elvezető rendszer korszerűsítése, kiépítése, csapadékvíz-elvezető árkok befedése.
- A választópolgárokkal, civil szervezetekkel, a nem önkormányzati gazdálkodó és más szervezetekkel együttműködve a község céljainak megfogalmazása, érvényesítése, kontrollja.
- Kiegyensúlyozott, a község működését, fejlesztését szem előtt tartó képviselő-testületi tevékenység, ügyfélbarát, szolgáltató polgármesteri hivatal.
- Színvonalas közszolgáltatások nyújtása, igény és lehetőség szerinti fejlesztése.
- Az önkormányzati vagyon jó gazdalkénti kezelése, hasznosítása, gyarapítása.

2.1.2 A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése – SWOT-analízis

TÁRSADALOM, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
- Relatív kedvező demográfiai helyzet - Összetartó, családbarát közösség - Dolgos, munkaszerető lakosság - Hagyományok ápolása	- Kulturális, szabadidős és közösségi terek, ill. programok relatív hiánya - Helyi identitást erősítő intézkedések szükségessége - A helyi kötődés bizonytalansága miatt az elvándorlások száma növekedhet
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
- A helyi identitás erősítése, a beköltözők integrálása a közösségi életbe a kulturális és a sportéleten, hagyományápoláson keresztül - Hatékony kommunikáció megteremtése a helyi vezetés, lakosság, gazdasági szereplők között - Szomszédos településekkel történő együttműködések erősítése - Intézményellátottság bővítése - Kulturális programok, előadások, koncertek	- Ingatlanpiaci nyomás hatására bekövetkező nagyobb mértékű építési telekosztás következményeként konfliktus keletkezhet az újonnan betelepülők és a helyi lakosok eltérő életmódja miatt, ill. túlterheltség vagy hiány léphet fel a közszolgáltatásokban - Humán infrastruktúra fejlesztésének elmaradása

GAZDASÁG, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Kedvező közlekedés-földrajzi adottságok • Mezőgazdasági termelésre alkalmas jó földterületek • Mezőgazdasági termelési hagyományok, családi gazdaságok • Szőlőtermesztés, magas színvonalú borkultúra • Társas vállalkozások relatív magas aránya, számbeli gyarapodása • Relatív stabil jövedelmi szint • Kedvező gazdasági szerkezet	• Helyi gazdaság kihasználatlan lehetőségei • Közterületek állapota nem megfelelő (út, járda, zöldfelületek, utcabútorok hiánya) • Gépjármű és közösségi közlekedés hiányosságai • Felszíni vízkezelés
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
• Országos gazdaságfejlesztési tengely kiaknázása, megfelelő kapcsolat kiépítése az M1-es út, ill. észak felé • Szolgáltató és a tudásalapú szektor bővítése (magas hozzáadott érték előállítás) • A gazdasági és foglalkoztatási szerkezetben a több lábon állás és az innovációs tevékenységek, a mikro, kis- és közepes méretű vállalkozások (mkkv-k) számának, tevékenységi körének bővítése • Helyi és térségi piac bővítése • Ökológiával (fenntarthatósággal) kapcsolatos tevékenységek előnybe részesítése, öko/bio gazdálkodás térnyerése • Okos (smart) eszközök, azaz a digitális és innovációs technológiák használatának növelése a versenyszférában és a közigazgatásban • Gazdasági szereplők kiszolgálását támogató önkormányzati fejlesztések • Műszaki és humán infrastruktúra fejlesztése • Turisztikai (szabadidő, szelíd, kerékpáros, lovas stb.) kínálat bővítése • Településmarketing eszközök hatékony használata • Az önkormányzat tudatos településfejlesztési tevékenysége	• Hagyományos (mezőgazdaság, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási) ágazatok leépülése • A gazdasági (de)konjunkturális hatások begyűrűzése, nem megfelelő kezelése

TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZET, MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Kiváló természeti és épített környezeti adottságok, változatos domborzat • Hagyományos. laza beépítésű, falusias településszerkezet • Tiszta levegő • Kedvező megközelíthetőségi adottságok • Mezőgazdasági termelésre alkalmas jó földterületek	• Környezetszennyező, élet- és balesetveszélyes tranzitforgalom, • A főút és a forgalma szétválasztja az észak-nyugati és dél-keleti településrészt • Közterületek állapota nem megfelelő (út, járda, zöldfelületek, utcabútorok hiánya) • A 102-es út rossz állaga, szűk keresztmetszete, terheltsége nehezíti a kétirányú forgalom lebonyolítását, a közművesítés megoldását • Felszíni vízkezelés
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
• Ökológiával (fenntarthatósággal) kapcsolatos tevékenységek előnybe részesítése • Települési környezet, zöldfelület fejlesztése • Közterületek otthonossá tétele • Településkép javítása, távlatban légvezetékek eltüntetése, csapadékelvezető árkok lefedése és kerékpáros közlekedésre alkalmassá tétele • Infrastruktúra további fejlesztése	• A betelepülői nyomás hatására túlzott beépítés • Elmaradó infrastruktúra-fejlesztés

2.1.3 A településfejlesztés és településrendezés kapcsolata

A fejlesztési dokumentumokban lefektetett elveket a településrendezési eszközök a megvalósíthatóság felé terelik, térbeli képet adva a fejlesztési elképzeléseknek. Míg a Konceptió a „Mit? Miért? Milyen irányban?” kérdésekre keresi a választ, addig a Településrendezési Eszközök a „Hol? Hogyan? kérdéskörön belül mozognak. Az irányokat a fejlesztés jelöli ki, a tényleges helyszíneket a rendezés rögzíti. A településtervezési műfajok értelemszerűen egymásra épülnek, szimbiózisban élnek.

A Településfejlesztési Konceptió a Megalapozó vizsgálatában feltárt kiinduló állapotra építve a település jövőképében meghatározott elhatározásait veszi figyelembe, fejt ki a célrendszerben tematikusan. A Településfejlesztési Konceptió elfogadását követően a konceptió elemei beépülnek a készülő településrendezési eszközök, nevezetesen a Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat rendszerébe a megvalósítás érdekében, figyelembe véve a magasabb szintű Területrendezési Tervek és Fejlesztési Konceptiók döntéseit.

A településrendezési eszközök dokumentumai párhuzamosan készülnek, jelenleg az egyeztetési eljárás keretében tárgyalják.

2.2 Problématérkép / értéktérkép

Belterületi kiemelt feladatok:

- Egységes településközpont, központi térrendszer kialakítása, mely tervezése során
 - figyelembe kell venni a különböző közösségi igényeket,
 - az identitásépítés érdekében tudatosítani a községhez tartozás érzését,
 - élményszerűvé tenni a teret,
 - biztosítani kell a folyamatos együttműködést a lakossággal.
- Tranzitforgalom kiváltása, elterelése az új elkerülő út átadása után.
- Közterületek fejlesztése, a környezetük vonzóbbá, otthonosabbá tétele, kerékpárutak fejlesztése.
- A település zöldfelületi rendszerének fejlesztése.
- Rekreációs területek kialakítása az élhető lakókörnyezet megőrzése és fejlesztése érdekében.
- Gazdasági területek átgondolt fejlesztése.
- Légvezetékek lehetőség szerinti kiváltása.

Tájhasználati feladatok:

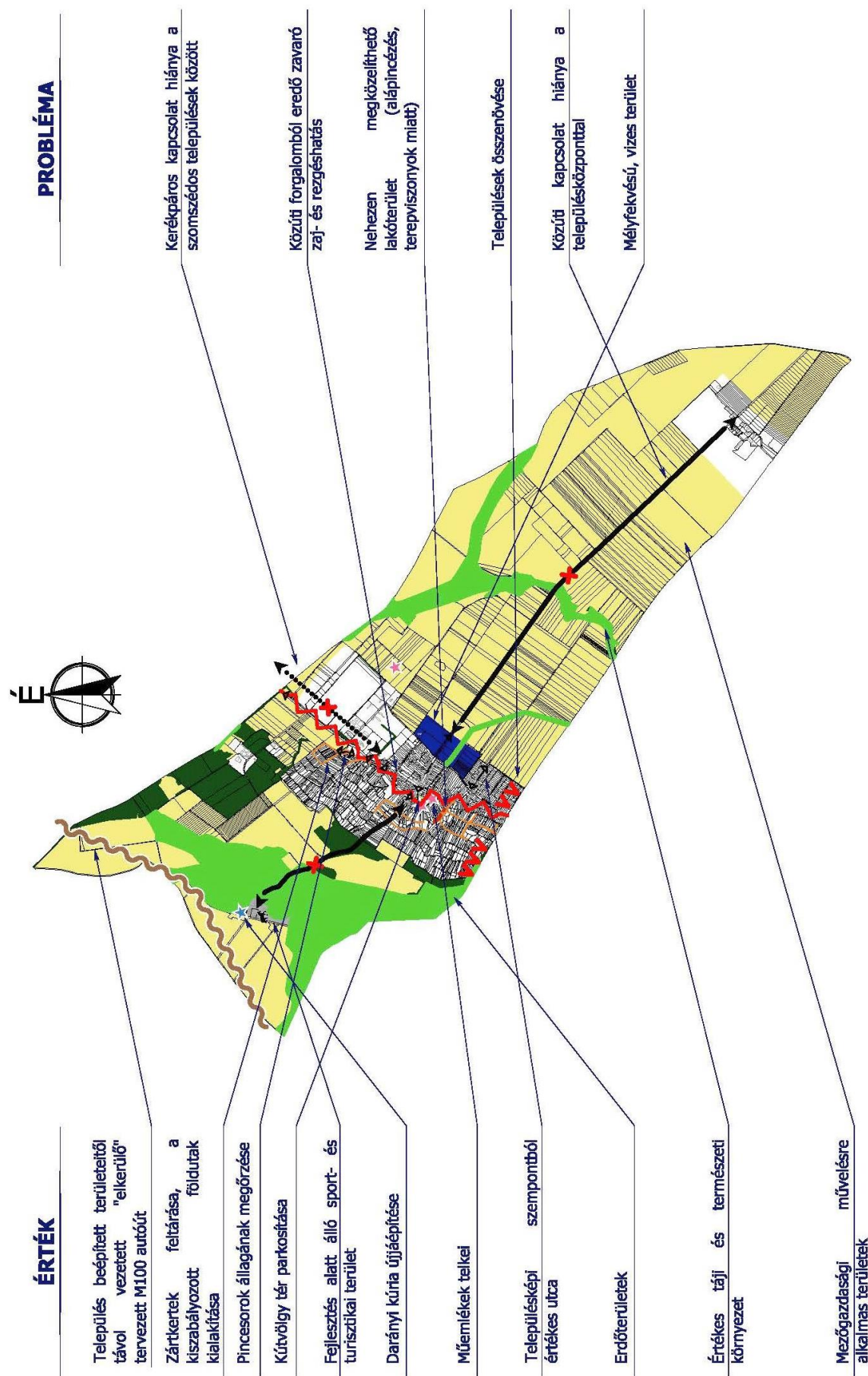
- Hagyományos tájhasználat védelme.
- Még nem hasznosított, de kijelölt gazdasági, különleges területek rendezése.
- Élhető lakóterületi környezet megteremtése, figyelemmel a beépítés intenzitására.

Környezeti, természeti értékek:

- Természeti környezet karbantartása, óvása.
- Környezetkímélő mezőgazdasági technológiák, növényvédőszer-használat racionalizálása.
- Környezetkímélő állattartási módok és technológiák alkalmazása, bűzös, zajos tevékenységek mérséklése.

Közlekedési és közmű területek:

- Tranzitforgalom kiváltása.
- Közlekedési kapcsolatok javítása, közösségi közlekedés fejlesztése, kerékpárutak és tárolók létesítése.
- Közlekedési csomópontok korszerűsítése.
- Járdák, és meglévő utak minőségének fejlesztése.
- Csapadékvíz kezelés megoldása, a csapadékvíz árkainak rendbe hozása, a nyílt árkok egy részének befedése, kerékpárút és zöldfelület létrehozása céljából.
- A kiépített szennyvízgyűjtő hálózatra nem csatlakozó ingatlanok rácsatlakozásának megoldása.
- Energiahatékony rendszerek megvalósítása, napenergia termelés létesítményeinek biztosítása.

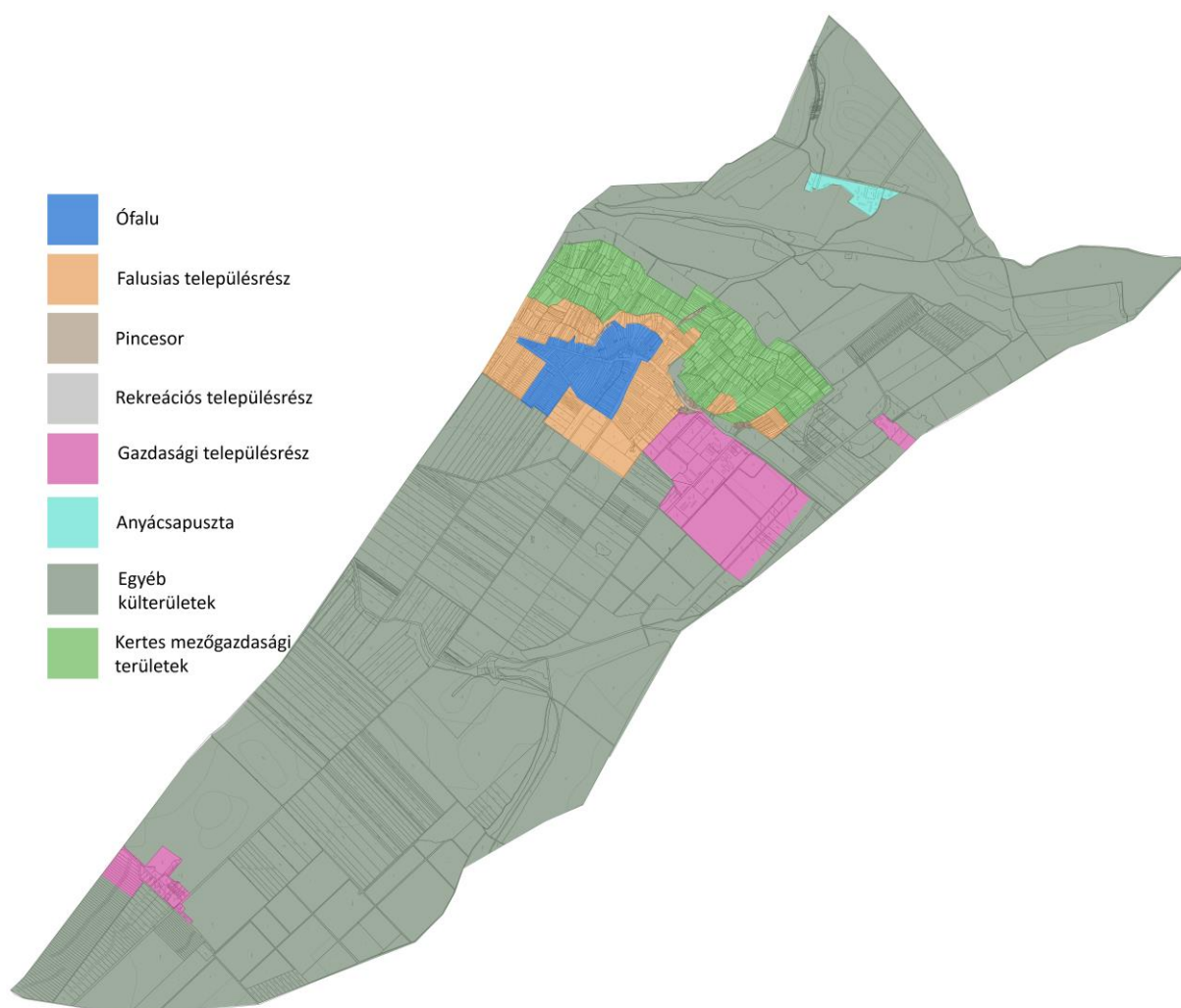


2.3 Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

A hatályos területfelhasználásokban jelentős változást nem tervez a település.

2.3.1 Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt területek rövid bemutatása

A településképi arculati kézikönyv teljes fejezetben részletesen taglalja ennek az alfejezetnek a témakörét, ezért itt nem kerül részletezésre.



2.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Tök községben sem szegregátum, sem szegregációval veszélyeztetett terület nincsen. Tekintettel arra, hogy a településen szegregált, vagy szegregációval veszélyeztetett terület nem található, így Anti-szegregációs program kidolgozása nem releváns.

2.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

A település életében, ill. céljai között nem szerepel olyan egyéb szempontú beavatkozást igénylő feladat, amely akcióterület kijelölését tenné szükségessé.

Az elmúlt évek során változott a településfejlesztés tervezésének szemlélete. Új elemekkel bővült, mint például a településképi arculathoz kapcsolódó dokumentumokkal, illetőleg egyre nagyobb hangsúlyt kapnak az értékvédelmi és fenntarthatósági szempontok.

A településfejlesztés léptékében Tök Község egy komplex egységként jelenik meg, településtörténetileg nem alakultak ki egyedi jellemzőkkel rendelkező, nagyobb településrészek.

Ezzel együtt az értékvédelem és a településképi arculat szempontjából lehatárolásra került néhány karakteres település egység (ld. előző oldali térkép), amelyek azonban nem indokolják elkülönült településrészek és akcióterületek kijelölését.

3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK

Tök Község fő településfejlesztési irányait a korábbi településfejlesztési dokumentumok felülvizsgálata és az előzetes, folyamatban lévő megalapozó vizsgálatok alapján fogalmazzuk meg.

A településfejlesztés lényegét tömören abban határozhatjuk meg, hogy az elsősorban a települési közösség fejlesztése, építése, amelyben az alapvető motiváció a lakhatás, a helyi foglalkoztatás, a rekreációs lehetőségek, a közélet és ezek építészeti, infrastrukturális feltételeinek minőségi fejlesztése. A településfejlesztés továbbá a természeti és épített környezeti, a bevonható anyagi és a humán erőforrásokra épít, mely erőforrások időben változó mennyiségben és minőségben használhatók ki. A kortárs településtervezési gyakorlat ezért a dinamikus fejlesztési tervezést részesíti előnyben. Cél: a fenntartható környezetgazdálkodásra épülő, az emberi értékeket, tudást fejlesztő aktív közösségformálás, a környezetkímélő települési miliő kialakítása.

A dokumentumban először a korábbi dokumentumok főbb, a jelen és a jövő településfejlesztési tervezésében is érvényes megállapításait idézzük, mivel jelen munka azok szerves folytatása, majd az előzetes vizsgálatok koncepcionális következtetéseit mutatjuk be.

3.1 A településfejlesztés külső feltételei

A tapasztalatok leszűréséből és a gazdasági környezet átalakulásából következően számos területen új, más hangsúlyokra van szükség. Előtérbe került, és immár az élet minden területére egyenrangúan kiterjed a **fenntarthatóság** követelménye, együtt a megújuló/megújítható erőforrások ügyével: a lakó- és munkakörülmények alakításában, a közszolgáltatásokban, a foglalkoztatásban, a műszaki megoldásoknál (info-kommunikáció, digitalizáció terjedése), a gazdasági tevékenységben, a községüzemeltetésben, a természeti és épített környezet használatában.

A természeti erőforrások korlátozottsága, a hagyományos energiaforrások igénybevételének bizonytalansága (a piaci árak hektikus mozgása, a korlátozott elérhetőség), az uniós támogatások bevonhatóságának végeessége, a kiszámíthatatlan nemzetközi gazdasági-piaci viszonyok, a község demográfiai „érzékenysége” – őslakosok és új betelepülők arányának, ezzel a szokások és a településhasználat megváltozása – a korábbi időszakokhoz képest finomabb megközelítést igényel.

A fenntartható településhasználat alapja azonban továbbra is: a természeti és épített környezeti értékek őrzése, kiaknázása, gazdagítása, és az azokat hasznosító emberi tevékenység tudástartalmának növelése. Ehhez aktív, a folyamatokat orientáló települműködtető tevékenység és optimalizáló területhasználat szükséges.

A kortárs településfejlesztés rendező elvévé a fenntarthatóság vált. Tök Község esetében a körülmények kedvezőek. Kiválóak a gazdaságföldrajzi feltételek, a község lakossága rendelkezik a tájgazdálkodáshoz (mezőgazdaság, szőlőművelés stb.) szükséges szakértelemmel, ugyanakkor a község döntően a klasszikus agglomerációs életet éli, a lakosság többnyire szellemi munkát végez, ill. a szolgáltatói szférában dolgozik. A jövőben ez a kettős identitás megőrzendő, mert erős, a külső körülményekhez való mindenkorai alkalmazkodást segíti. A fenntarthatóság vezérgondolatának itt a dinamikus egyensúly elérésére és megtartására kell fókuszálnia:

- a demográfiai szerkezetben a fiatalítás, majd a helyreállt „egészséges korfa” megtartása;
- a Zsámbéki-medence településeivel az együttműködés, munkamegosztás erősítése;
- a kulturális identitást illetően pedig a hagyományok éltetésében, gazdagításában a kortárs kulturális irányzatokkal együtt;
- a gazdasági és foglalkoztatási szerkezetben a több lábon állás és az innovációs tevékenységek, a mikro, kis- és közepes méretű vállalkozások (mkkv-k) számának, tevékenységi körének bővítése;
- a humán erőforrás készség-, műveltség- és tudásszintjének folyamatos emelése;
- az információk elérése technikai feltételeinek folyamatos korszerűsítésében;
- az európai uniós és központi források, támogatások hatékony, „befektetésszerű” felhasználása, mivel a megvalósult projekteket hosszú távon nemcsak gazdaságosan fenn kell tartani, de elvárható cél, hogy a projekteknek pozitív hozadékuk legyen. Azaz, egy projekt életciklusának a végén magasabb érték keletkezzék, mint a folyamat elején. Közberuházásoknál, vagyis nem piaci típusú, közvetlenül keletkező bevételben nem mérhető fejlesztések esetében a haszon a közszolgáltatások minőségi fejlődésében, a település otthonosságának és a közérzet javulásában mutatkozik meg, ami kihat a humán erőforrás kvalitásának alakulására.

3.2 Adottságok

Tök Község településfejlesztését meghatározó adottságok:

- Kiváló táji-természeti adottság: változatos domborzat, kellemes természeti-táji környezet, erdők közelsége, tiszta levegő. A község a Zsámbéki-medence része, emblemikus táji eleme a Nyakas-hegy kiváló szőlőművelő és szabadidős adottságaival.
- Budapest közelségéből és az agglomerációs elhelyezkedésből származó potenciális előnyök, mint a munkahelyek és szolgáltatások széles köréből adódó befektetési és lakhatási lehetőségek.
- A szomszédságban húzódó fő közlekedési vonalak, mint az M1 autópálya, az 1.sz. főút, a tervezett elkerülő út, a vasútvonal, az európai fő közlekedési folyosók részei, amelyek a legjelentősebb magyarországi gazdaságfejlesztési tengely alapja, és amely meghatározza a község fejlesztési körülményeit.
- Emberi léptékű épített környezet: laza beépítésű, falusias jelleg, építészeti értékek.
- Történelmi múlt, közösségi hagyományok.
- Kiváló, mezőgazdasági termelésre alkalmas föld, helyi, családi gazdálkodási hagyományok.

3.3 A koncepció idősíkjába illeszkedő lehetséges fejlődési forgatókönyv változatok megfogalmazása

A 15-20 éves koncepcionális időtávban felmerülő lehetséges fejlődési pályák.

1. Alvótelepülés változat

A változatban a jelenlegi helyzetben megbúvó negatív tendenciák erősödnek: nem történik meg vagy nem sikerül a tudatos közösségorientált településfejlesztés, nem következik be a helyi gazdaságfejlesztési tevékenységek bővülése, eredménytelen a vállalkozásösztönzés. A község fokozatosan versenyhátrányba kerül és prognosztizálható a helyi gazdaság, foglalkoztatás szűkülése, az ingázás további fokozódása. A település alvójellege erősödik. A fiatalok más településekhez orientálódnak, főleg a fővárosban végzik tanulmányaikat, ill. munkájukat. A helyi lehetőségek hiánya miatt a felnövekvő fiatal generációk körében népszerűbb lesz az elvándorlás, ill. az ingázás fenntartása.

2. Bővülés, jelentős lakosság növekedés

Tök Község kimaradt a kilencvenes évek és a kétezres évek eleji nagy agglomerációs betelepülési hullámából. A mostanában beindult ingatlanpiaci konjunktúra elérte a községet, és ebben megjelent az a kockázat, hogy a gyors telekosztás, építési tevékenység konfliktusokat teremt az őslakossággal szembeni kapcsolatban, ill. a túlzott infrastrukturális és területhasználatban. Tapasztalhatók voltak ezek a jelenségek a többi Zsámbék-medencei településen.

3. A természettel harmóniában élő falusi/kertvárosias – fenntartható – változat

A harmadik változat az, amely Tök Község számára a leginkább követendő stratégiát jelentheti, mert a helyi értékekre, erőforrásokra épít, amellyel, hogy rámutat azon hiányosságokra, amelyek pótlása kitörési lehetőségeket jelent. Természetesen, ez a változat nem nélkülözheti az aktív önkormányzati településpolitikát (ösztönzés, információszerzés és terjesztés, gazdasági aktivitás, mkkv-k helyzetbe hozása, vállalkozások és működő tőke vonzásához intenzív lobbizás, menedzseri munka stb.). Ez lehetővé teszi a település kiegyensúlyozott, harmonikus fejlődését, a település vonzerejének növelését. A változatban a településszerkezet a funkciók bővülése mellett és a zöldterületek megőrzésével párhuzamosan a közterületek közösségi célú gazdagításával formálódik, a természeti környezet adottságaival összhangban. A helyi gazdaságot tovább erősítheti a helyi értékek magasabb fokú feltárása és bemutatása, az ebből származó gazdasági-társadalmi haszon kiaknázása. A változat számol a betelepüléssel, azt erőforrásnak tekinti, de azt harmonikus módon építi be a település fejlesztésébe.

3.4 Koncepcionális elemek

A kulcsszavak: fenntarthatóság, közösség, tudás.

- **Ötthonosság, fiatalok megtartása.** Tök Község népessége jelenleg 1.300 fő körüli. Távolatban cél az 1.600-2.000 fő elérése, amely – demográfiai szempontból – megfelelő népesség-reprodukciós szintnek tekinthető, mert ez elegendő ahhoz, hogy a népesség szerkezetében egészséges, önfenntartó folyamat alakuljon ki. Megszünteti a település kiszolgáltatottságát. Megteremti a település önállóságát, lokálpatrióta öntudatának erősítését. Koncepcionális cél a lakó-, munka-, rekreációs funkciók települési együttesének kialakítása, és ebbe be kell vonni a fiatalokat, hogy a maguk képére is formálják a települést, pl. közösségi tervezés, projektek révén.
- **Aktív község, polgári szerveződések.** A terület, az infrastruktúra, a patrióta lakosság adott.
- **Helyi gazdaság, távmunka, távoktatás, e-ügyintézés, e-vásárlás.** Kapcsolódás a kormány „Modern falvak” és a „Digitális Magyarország” programjaihoz.
- **Érték- és tudásalapú termékek,** szolgáltatások preferálása, pl. informatika, pénzügy, ügyvéd, könyvelő, építész, mérnök, szakmunka, tanár. Szabadidős klubok, önképző körök szervezése.

3.5 Településfejlesztési Fő Irányok

1. Falusi/kertvárosias életmód erősítése, gazdagítása, a község megtartó képességének erősítése, amellyel cél az ingázás csökkentése

Javaslatunk szerint, az ingázást csökkenteni szükséges a falusi/kertvárosias jellegű helyi gazdaság- és közösségfejlesztés révén. **A kertvárosias jellegét nem alvótelepülésként fogjuk fel, hanem a lakó-, a munka- és a rekreációs terek „üde és zöld” együttesének.** A mai info-kommunikációs időkben egyre nagyobb szerep jut a távmunkának, a távoktatásnak, információszerzésnek, a

telekommunikációnak, az e-ügyintézésnek, az e-vásárlásnak stb. Mindez abba az irányba mutat, hogy csökkenthető az utazási idő és költség, növelhető a helyi munkahelyek száma.

Fel kell hívni a figyelmet egy Budapest környéki jelenségre. A tapasztalatok alapján, az agglomerációs települések utóbbi évtizedben történt gyors lakosszám növekedése, életmódbeli átalakulása komoly konfliktusokat okozott az „öslakosok” és az újonnan érkezők között, a betelepülők nagy száma, társadalmi pozíciója, életvitele miatt. A község eddig elkerülte a nagyobb és hirtelen népességbeáramlást, ezzel a vele járó anomáliákat is. Az ingatlanpiaci konjunktúra azonban nagy nyomás alá helyez(het)i a kiváló lakhatóságú és elérhetőségű Tök Községet. Minél élhetőbb lesz a település, annál inkább. Mindezek megelőzésére vagy kezelésére időben fel kell készülni.

2. Önkormányzati aktivitás erősítése

A településfejlesztés közvetlen és közvetett orientáló eszközei:

- információszerzés, -nyújtás, -terjesztés, tájékoztatás;
- marketing-tevékenység (ingatlanpiaci és más gazdasági trendek közvetítése);
- közvetlen kommunikáció a helyi üzleti élet szereplőivel gondjaik kezelése, ötleteik felkarolása érdekében, virilista-klub szervezése;
- üzleti kapcsolatok előkészítése, szervezése;
- önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal történő haszonelvű gazdálkodás;
- községfejlesztési pénzalap(ok) képzése, amely révén fejlesztési feladatokat lehet részben vagy egészben megoldani.

3. Területi és gazdaságföldrajzi adottságok kihasználása

A területi és gazdaságföldrajzi adottságok kiaknázásnak fő elemei: az autópálya, főutak közelsége; a vasúti kapcsolat; táji-természeti adottságok (turisztika, megújuló energia); a gazdasági övezet nyújtotta előnyök, a lakosság összetartó ereje, dolgos attitűdje.

Számba kell venni a rendelkezésre álló és forgalomképes ingatlanokat, értékelni pozíciójukat, hasznosíthatóságukat, helyzetbe hozásukat, a betelepítésük vagy értékesítésük feltételeit, szabályozási paramétereiket.

4. Helyi gazdaság erősítése

Az önkormányzati aktivitás erősítése a helyi adottságok kihasználásán alapul, de a folyamat dinamikus fenntartásához aktív helyi gazdasági szereplőkre is szükség van. Ezért, a községfejlesztés fő irányai közül **kiemelt jelentőségű a mikro-, kis- és közepes méretű vállalkozások szerepének növelése.**

Előnyös, hogy ez kormányprogramokhoz kapcsolódhat. Fő eszközök:

- fejlesztési lehetőségek kínálnak a szolgáltatások és a turisztika területén: templom környéke, pincesor, Nyakas-hegy, szabadidő, sport, tanösvények, rendezvények;
- vállalkozói fórumok szervezése helyi szinten és országos intézmények vezetőivel információ átadás, jó megoldások, tapasztalatcsere céljából;
- oktatás, készségfejlesztés szakmai és menedzseri tudás fejlesztésére.

5. Vállalkozások, működő tőke vonzása

A helyi gazdaság erősítésének szervesen össze kell kapcsolódnia külső vállalkozások és működő tőke vonzásával, letelepítésével, melyhez megfelelő nagyságú gazdasági övezetek kialakítására van szükség. A külső vállalkozások és a helyi kis- és középvállalkozások együttműködésének előkészítése alapfeladat, már a betelepülés kezdetekor szükséges elindítani a beszállítási, kooperációs lehetőségek helyi partnereinek a keresését, kiválasztását. Cél, hogy a leendő új vállalkozások a meglévő, gazdasági szempontból hasznosítható területeken környezetbarát módon kezdjék meg és folytassák tevékenységüket.

6. Öko/biogazdálkodás

Az ökológiához kapcsolódó gazdasági tevékenységek a fenntartható gazdaság, az életvitelszerű gazdálkodás kategóriájába tartoznak. **Az ökológiai és a biogazdálkodási témakörökhöz tartozó tevékenységek** számára adottak a kedvező feltételek a községben: megújuló energia használat, öko-biogazdálkodás, helyi élelmiszerpiac, újrahasznosítás, öko-turizmus, stb. Ezek meghonosítása, fejlesztésük elősegítése a helyi gazdaság, a falusi/kertvárosias életmód, a lakó- és munkahely, ill. a rekreáció együttes helyi biztosításának feltétele.

7. Frekventált területek rendezése

- Polgármesteri Hivatal, Művelődési Ház melletti terek otthonossá tétele (találkozóhelyek, wifi, utcabútorok stb.).
- Gazdasági tevékenységek számára vonzó területek kialakítása befektetők számára.
- Tájhasználat: öko-bio gazdálkodás, szőlő-bor kultúra, szabadidős tevékenységek.
- Közlekedés: a községen átmenő, környezetterhelő, balesetveszélyes tranzitforgalom csökkentése, járdák állapotának javítása.
- Az elkerülő út megépítését követően a csatlakozás településszerkezetéhez illesztése.
- Az utcaképek arculatának minőségi javítása. A csapadékvíz elvezető árkok és a légvezetékek látványa rontja a vizuális környezetet, és balesetveszélyesek is. A nyílt árkok befedése és rajtuk kerékpárút és zöldterület létesítése, ill. párhuzamosan a légvezetékek föld alá helyezése visszahat az ingatlanok használati és piaci értékére. A beruházáshoz nélkülözhetetlen külső (kormányzati, uniós, megán-) források bevonása.

Szükségesek mindehhez a településfejlesztés céljainak megvalósításához programok kidolgozása, korszerűsítése:

- A társadalmi integritást erősítő programok
- A helyi gazdaságfejlesztés programja
- Szociális és egészségügyi programok
- Helyi-, illetve térségi oktatásfejlesztési programok
- A „tudástársadalom” megteremtését támogató programok
- Az „intelligens” közigazgatás megvalósításának programja

4. JÖVŐKÉP

Tök Község jövőképét a településfejlesztést alakító adottságok, trendek, távlatok, elvek és a község térségi szerepe alapján fogalmazzuk meg a fejezet végén.

4.1 A településfejlesztés távlatai

A 21. század új technológiai forradalmát éljük, sok-sok új eszköz megjelenésével, azonban a fenntartható településhasználat alapja nem lehet más 10-15 éves időtávlatban, mint a természeti és épített környezeti értékek őrzése, kiaknázása, gazdagítása, és az azokat hasznosító emberi tevékenység tudástartalmának növelése a helyi közösségépítés érdekében. Kedvező a község szempontjából, hogy megvan a tájhoz, a természettel való együttélésből eredő gazdálkodáshoz értő szakértelem, ugyanakkor jelen van egyfajta polgárosodási folyamat a lakosság képzettségét, életmódját illetően és a vállalkozások, a szolgáltatások, a kiépült műszaki és humán infrastruktúra területén.

A kettős jelleg megőrzendő, mert erősíti az alkalmazkodást a külső feltételekhez, illeszkedik korunk kiemelt témaköreihez: a fenntarthatósághoz és a tudásipar jelentőségéhez. A fenntarthatóság vezérgondolatának itt elsősorban a kiegyensúlyozás „művészetére”, a dinamikus egyensúly elérésére és megtartására kell fókuszálnia:

- a demográfiai szerkezetben „egészséges korfa” elérése és megtartása;
- a térbeli struktúrában együttműködés a Zsámbéki-medence településeivel;
- helyben mind a földhöz, mind a gazdasághoz, szolgáltatásokhoz való kötődés megőrzésében;
- a kulturális identitást illetően pedig a hagyományok éltetésében, gazdagításában;
- a gazdasági és foglalkoztatási szerkezetben a diverzifikáció és az innovációs tevékenységek, a mikro, kis- és közepes méretű vállalkozások (mkkv-k) számának, tevékenységi körének bővülésében;
- a humán erőforrás készség-, műveltség- és tudásszintjének folyamatos emelésében;
- az információk elérése technikai feltételeinek folyamatos korszerűsítésében.

A külső (globális) hatásoknak való kiszolgáltatottság csökkentésére a leginkább kézenfekvő módszer a helyi gazdaság önfenntartó jellegének erősítése, ami nem bezárkózásra épülő közösséget jelent.

A helyi-területi adottságokhoz alkalmazkodó gazdálkodás és életmód meghatározásában a Local Agenda 21 fenntarthatósági kritériumára hivatkozunk. E szerint, *„egy területi egység fenntarthatósága annál inkább biztosítható, minél nagyobb arányban képes belső erőforrásaira támaszkodni.”¹*

Mindez egyezik a XXI. századi célokkal, amelyek az ökológiai lábnyom csökkentésében, a helyi gazdaság (pl. élelmiszer önrendelkezés, helyi piac, megújuló és megújítható erőforrások) újraélesztésében ölt testet. Cél „az önkormányzat aktív és cselekvő közreműködésével a fenntarthatóság helyi programjának megteremtése, amelynek segítségével egy olyan település szerveződik, amelyet a lakosok otthonnak tekintenek, abban ők és gyermekeik, a város mai és leendő polgárai otthon vannak.”²

^{1 1} Környezet és Fejlődés ENSZ konferencia. Rio de Janeiró, 1992. Fő dokumentuma az Agenda 21 (Feladatok a 21. századra) 28. fejezete foglalkozik a Local Agenda 21-el (LA-21), a fenntarthatóság lokális programjával.

² uo.

4.2 A településfejlesztést alakító trendek

Az információszerzés és -feldolgozás, ill. a telekommunikáció fejlődése új technológiai forradalmat idézett elő. Ismereteink szerint, már a koncepció 10-15 éves távlatában várható az elektronika (digitalizáció) és az automatizálás mainál átütőbb elterjedése a gazdaság és a társadalmi érintkezés minden területén, így az ipari és mezőgazdasági tevékenységekben, a logisztikában (szállítás, raktározás, kiszolgálás), a kereskedelemben, a szolgáltatásokban.

Ezekkel párhuzamosan átforgalmazódik az oktatás/továbbképzés rendszere, a közszolgáltatás, és megváltozik a polgár és a hatóság viszonya a közigazgatásban. Az on-line kapcsolatok bővülése, az otthondolgozás, távoktatás, e-kereskedelem, stb. átforgalmazja a polgárok egymás közötti kapcsolatát. Kérdés: hogyan hat mindez a községre, a lakó-, a munka-, a közéleti és a rekreációs helyek használatára? Nyilvánvaló a településhasználát módosulása. A következő tendenciákkal számolhatunk:

1. *Átalakul a foglalkoztatás szerkezete.* Várható, hogy az automatizált termelés, szolgáltatás, a távirányítású szállítás, raktározás, az on-line kereskedelem egyre kevesebb élő munkaerőt kíván már a közeli jövőben, sok szektor meg fog szabadulni munkaerjétől, szükség lesz átképzésre, készségfejlesztő programokra.
2. *Változik a közszolgáltatás és közigazgatás módja.* Hasonló tendencia várható a közszolgáltatásokban és a közigazgatásban is az IT ágazatok, a digitalizáció révén.
3. *Növekvő mobilitás.* A mobilizáció fejlődése, praktikusán a közlekedés gyorsabbá, biztonságosabbá, egyszerűbbé válása, a hordozható információ, tudás, pénz (laptop, okos telefon, internet, bankkártya stb.), a szükségleti javak helytől független elérhetősége szűkíti a világot. A helyváltoztatás, ezzel a lakó- és munkahely váltás, az oktatás és a szolgáltatások igénybevétele egyre probléma-mentesebbé válik.
4. *Felértékelődik a hely, az otthon, az otthonos munkahely.* Paradox módon, az elektronizáció és a mobilizáció lehetővé teszi az otthon még kényelmesebbé, és a munkahely közeli választását és otthonosabbá alakítását. Ha a nagyvilág behozható a személyre, családra, szomszédságra szabott környezetbe, akkor csak indokolt esetben szükséges elhagyni az otthont, a helyi munkahelyet, a települést. Hiszen, a világban való aktív jelenlét biztosítható az otthon környezetében is. A településszintű otthonosság azt jelenti, hogy a kerítésen belüli lakhatóság magas minősége a kerítésen kívül – a köztereken, közintézményekben – is megvalósul. Az otthoni és a környezetben lévő otthonos munka- és közéleti hely – a kényelem, a helyismeret, a költséges és időrabló közlekedés kiváltása okán – versenyképessé válik, bár nem váltja ki teljesen a hagyományos munkahelyeket.
5. *„Kézművesség”.* A felszabaduló munkaerő foglalkoztatása óriási probléma lesz már középtávon. Ezért, az oktatás, az át- és önképzés, a felnőttoktatás, illetőleg a családi, köz- és önfoglalkoztatás (öngondoskodás) egyre nagyobb szerepet fog kapni. Mivel a fizikai munka feltehetően visszaszorul, ezért a kreatív tevékenység, a személyes és közösségi foglalatosság előtérbe kerül. A „kézművesség” alatt tehát a helyi, egyéni-közösségi képességekre és igényekre formált tevékenységek terjedését értjük, alapvetően nem a hobbiszerű foglalatosságokat, bár azok is része a jelenségnek.

4.3 Tök Község jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

A község térségi szerepében a többi Zsámbéki-medencei településsel történő együttműködés erősítése a cél. A községnek jobban ki kell aknáznia az ökológiai fejlődésben és a „szelíd” turizmusban (szőlő-bor kultúra, lovaglás, kerékpár, kirándulás stb.) rejlő lehetőségeket, melynek érdekében kiemelt hangsúlyt szükséges helyezni a helyi (járás) természeti, táji, kulturális és épített örökség bemutatására. Ez hozzájárul a munkahelyek bővítéséhez, a térség értékeinek megőrzéséhez.

Mindennek keretében végig kell gondolni a klaszter-szerű, hálózatos együttműködési formában működő térségi gazdasági szervezet létrehozásának lehetőségét. Modellezni érdemes ennek munkamegosztásra épülő szervezeti és finanszírozási konstrukcióját.

4.4 A településfejlesztési elvek rögzítése

Kezdeményező településfejlesztési és -irányítási szemlélet kialakítása, megerősítése, hogy a község a helyi lakossággal, vállalkozói réteggel képes legyen kezelni a várható események hatásait.

Alulról szerveződés. A központi gazdaságfejlesztési eszközök, források bevonása mellett elsősorban a helyi érdekű gazdaság(fejlesztés)i stratégia kialakítása és megvalósítása a cél, amelyben a helyi adottságokra, értékekre és lehetőségekre fókuszál a falu, azzal, hogy a források érvényesítése a gazdaság helyi szereplőivel együttműködésben történik.

Integrált megközelítés, komplexitás: a településfejlesztés nem pusztán a műszaki megújításra törekszik, az önkormányzat vezetése a tervezés során azonos súllyal veszi figyelembe a társadalmi és gazdasági tényezőket. Olyan összetett gondolkodásra és tervezési szemléletre van szükség, amely harmonizálja a különböző irányultságú fejlesztések egymást feltételező és egymást erősítő összefüggéseit, és ezt a helyi közösséggel, környezettel szervesen összekapcsolva próbálja megvalósítani, ami által társadalomépítési, gazdaságfejlesztési és környezeti megújítási folyamatok is megvalósulnak.

Fenntarthatóság. A településfejlesztés hosszú távú folyamat, amelyben a fenntarthatósági szemlélet társadalmi, gazdasági és környezeti szinten alapvetés. A külső források bevonása mellett a helyi erőforrások mobilizálását célozza, ezáltal gazdasági értelemben autonómiára, önfenntartásra törekszik, erősítve a helyi piac kialakulását, a helyben való foglalkoztatást, előtérbe helyezve az ökológiai szempontokat és a közösségfejlesztést.

Értékteremtő és értéknövelő megközelítés (kreativitás és innováció): Az önkormányzat azon igényét jeleníti meg, hogy a forrásokat még hatékonyabban hasznosítsa és fektesse be a helyi gazdaságba, a vállalati innováció, termelés és szolgáltatás útján, vagy akár a munkaerő továbbképzésébe. Ebben a megközelítésben a helyi közösség úgy tekint a munkaerő továbbképzésére, mint alapvető és célzott befektetésre. Ez kihat a helyi források mobilizálására, a helyi előnyök minél jobb kihasználására.

Vállalkozás megtartó/erősítő intézkedések. A stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezték át működésüket más településre.

Vállalkozásösztönzés, vállalkozások beindításának támogatása. Olyan gazdasági fejlődést elősegítő eszközök, szolgáltatások, amelyek előremozdítják új vállalkozások létrejöttét.

Humán infrastruktúra-fejlesztés. A humán infrastruktúra alatt az oktatási, a szakképzési, továbbképzési programokat és ennek infrastruktúráját, továbbá az életminőség javításához szükséges egyéb infrastruktúrát (egészségügy, rekreáció, szabadidő) és ahhoz kapcsolódó szolgáltatásokat értjük, amelyek működhetnek a vállalkozásokat támogató szolgáltatásokként. Így tágran értelmezve valamennyi vállalkozásösztönző szolgáltatás a humáninfrastruktúra részének is tekinthető.

Közösségi gazdaságfejlesztés. Az önkormányzat célja, hogy mobilizálja a helyi erőforrásokat, és a gazdaságfejlesztést a helyi közösség kohéziójának erősítésére használja. A szemlélet javítja a kommunikációt a helyi gazdasági-közösségi élet szereplői között, egyben növeli a hatékonyságot, mivel olyan koordináló mechanizmus létrehozásához vezet, amely azért jön létre, hogy biztosítsa a helyi gazdasági szolgáltatások fejlesztését és korszerűsítését.

Helyi és térségi partnerség kialakítása közös projektek tervezése és megvalósítása érdekében.

Műszaki infrastruktúra-fejlesztés a fentiek megvalósítása céljából.

Mindezek alapján Tök Község megfogalmazott jövőképe:

***A HELYI ÉRTÉKEKRE, HAGYOMÁNYOKRA ÉPÍTŐ, EGÉSZSÉGES, OTTHONOS
KÖZSÉG***

5. CÉLOK

A fejezetben Tök Község átfogó, stratégiai, tematikus és területi fejlesztését szolgáló célok, majd részcélok kifejtésére kerül sor – a 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően.

5.1 Tök Község átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

5.1.1 Átfogó cél

A jövőkép elérése érdekében meghatározott különböző településfejlesztési (tematikus és területi) célok a következő átfogó célt szolgálják:

Helyi értékeken alapuló község és közösségfejlesztési modell megvalósítása. Cél Tök Község népességének gyarapodása és gazdasági teljesítményének fokozása, a község kiegyensúlyozott, értékalapú fejlesztésével.

5.1.2 Stratégiai célok

- Lélekszámában bővülő, hagyományait őrző, megújulni képes, befogadó helyi közösség kialakítása. A népesség megtartása, vonzása, életkörülményeinek javítása és a települési értékek megőrzése, gazdagítása. A versenyképesség javításának feltétele, a településhez kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott erős helyi közösség építése.
- A helyi gazdaság bővítése, a digitalizáció széleskörű meghonosítása, a turisztika és az öko/biogazdaság szerepének erősítése, az mkkv szektor mennyiségi és minőségi bővítése, a helyben elérhető szolgáltatások körének kiterjesztése. A helyi értékalapú gazdaság kiépítésében az elektronizáció, az információ szerzés-feldolgozás létfontosságú, ezért stratégiai cél az oktatás fejlesztése és innovatív tevékenységet folytató szervezetek vonzása a községbe.
- A község vonzerejének fokozása, a hangsúlyos területek rendezése, a településkép továbbfejlesztése. A települési vonzerő fontos alkotóeleme az otthonos lakó- és munkakörülményeknek, az életszínvonal alakításának. A települési otthonosság szerves része az egészséges életmód, a sport és szabadidő eltöltés minőségi lehetősége.
- Kezdeményező és együttműködő településirányítás, a közösségi részvételt biztosító település-működtetés, egyedi miliő kialakítása. A településvezetés terén szükséges a széleskörű helyi és térségi partnerség építése, a társadalmi részvétel biztosítása.

5.1.3 Tematikus célok

- A természeti és épített környezet megóvása, a hasznosítható területek funkcionális fejlesztése, a környezettel harmóniában a turisztikai vonzerő növelése, kiaknázása, a megújuló energiahordozók szerepének bővítése.
- Közlekedés-fejlesztés: a tranzitforgalom mérséklése, járda korszerűsítés, kerékpárút fejlesztés.
- Az oktatási és képzési rendszer javítása, a meglévő intézmények továbbfejlesztése, a munkaerőpiaci igényekhez illeszkedő, gyakorlatorientált szakképző- és duális oktatási rendszer erősítése a helyi, illetve térségi munkaadók bevonásával.

- A klímaváltozásra történő felkészülés részeként a környezettudatos gondolkodásmód és környezetbarát eszközök, technológiák helyben történő elterjesztése, ismeretek átadása.
- Az energiahatékonyság növelése, az alternatív energiaforrások (nap, szél, biomassza, geotermia, hulladék újrahasznosítás) szélesebb körű használata.
- Az öko- és szelíd turizmus infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.

5.1.4 Horizontális célok

- A nyitott és befogadó település megteremtése, a társadalmi integráció elősegítése, közösségközpontú fejlődés.
- Ökotudatos szemlélet, egészséges, élhető és fenntartható település imázs felépítése, környezettudatos települési miliő alakítása.
- A gazdasági környezethez illeszkedő helyi gazdaság alakítása, innovatív vállalkozói környezet kialakítása.
- Értékalapú és értékőrző, helyi és Zsámbéki-medencei együttműködésre építő, hagyományápoló településfejlődés feltételeinek megteremtése.

Hangsúlyozzuk, hogy a helyi gazdaság fejlesztése a célok elérésének elengedhetetlen tartozéka, de egyértelműen a célok (életminőség, fenntarthatóság, harmónia) elérésének eszközeként, nem pedig önmagáért való célként értelmezendő. A tőkevonzás, a helyi gazdaság fejlesztése ahhoz szükséges, hogy stabilizálható legyen a népesség szerkezete, majd fenntartható növekedésének elérése, a jövedelmi szint és az önkormányzati bevételek növelése, amelyből tovább fejleszthetők a helyi humán és műszaki infrastruktúrák, javítható a lakosság képzettségi színvonala, szociális körülménye.

5.2 Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása

5.2.1 A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

A következő 10-15 év Tök község számára az átalakulás korszakát hozhatja. A községnek hosszú távon következetesen a természeti és az épített környezet védelmének szempontjait előtérbe helyező településpolitikára van szüksége, amelynek eredményeként minőségi, a természeti-táji- környezettel harmóniában lévő épített környezetet alakít ki, és amely egyszerre képes biztosítani a magas szintű vállalkozási-, szolgáltatási- és infrastrukturális szolgáltatásokat, a helyi társadalom életminőségének emelését, a környezeti értékek védelmét, valamint a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.

A következő 15-20 évben, ezen feltételek teljesülése esetén megvalósulhat, hogy Tök Község a helyi erőforrásaira építve, sajátos arculattal rendelkező családbarát és fenntartható településsé válik. Cél, hogy a község a külső tényezők változásaihoz alkalmazkodni képes település legyen, hogy meg tudjon felelni a helyben élők és dolgozók igényeinek: egészséges környezet, változatos kulturális kínálat, magas színvonalú közszolgáltatások, biztonságos lakókörnyezet. A településfejlesztési koncepció célrendszere kifejezi, hogy a település meghatározó szféráinak (gazdaság, társadalom, természeti környezet, infrastruktúra) fejlesztését és működtetését integráltan kezeli.

5.2.2 A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Tök Községben, a jelenlegi tervezési periódusban településfejlesztési léptékben nem készült településrész lehatárolás, miként korábban sem. Az egyeztetéseken sem merült fel részek lehatárolása. Következésképpen, településrész szintű célok meghatározása sem történt, ezért a fejezet sem kidolgozható. Megjegyezzük, hogy ugyan nem készült településfejlesztési – társadalmi, gazdasági, műszaki – jelleggel településrész lehatárolás, de az értékvédelem és a településképi arculat szempontjából lehatárolásra kerültek ilyen területek.

A község területén elkülönített településképi karakterek:

- Ófalu,
- Falusias településrész
- Pincesor
- Rekreatív településrész
- Gazdasági településrész
- Anyácsapuszta
- Kertes mezőgazdasági területek



6. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

A településfejlesztési tervezés első fázisában, 2019. évben elkészült a „Megalapozó Vizsgálatok” c. dokumentum.

A megalapozó vizsgálat a 314/2012. (XI. 8.). Kormányrendelet által előírt tartalmi követelményeknek megfelelő – a Központi Statisztikai Hivataltól, és más, pl. önkormányzati, megyei, az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszertől származó – statisztikai adatok feldolgozásával készült, így valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti adatot tartalmaz, amely a településrendezési eszközök elkészítéséhez szükséges, illetőleg a meglévő adatbázis adatfrissítéssel menet közben megújítható.

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

A Megalapozó Vizsgálatok adatait feldolgoztuk a „Helyzetelemzés és -értékelés” c. fejezetben, mely új, minőségi tervezési információkat, adatokat eredményezett, és amelyek hasznosítása a további munkarészekben (szerkezeti terv, szabályozás) fog megtörténni.

A településtervezési munka nem áll meg jelen Településfejlesztési Konceptió kidolgozásánál. A településrendezési eszközök munkarészeiben az alábbi kérdésekre adandó válaszok:

- Mi a konkrét teendő a település eddiginél kedvezőbb megközelíthetőségében?
- Milyen térszerkezeti változtatást igényel a település közlekedési és közműhálózatának fejlesztése?
- Tükrözi-e a település igényeit a terület-felhasználási rendszer mind térbeli elhelyezkedését, mind arányait tekintve?
- Megfelel-e a közterületi rendszer (funkció-rendszer, keresztmetszet, teresedések stb.) az elvárásoknak?
- Valós állapotokat tükröznek-e a hatályos terven szereplő magasabb szintű jogszabályok által meghatározott elemek?
- Van-e ütközés a térségi és szomszédos településtervekben lefektetett elvárások és a településrendezési eszközök tartalma között?
- Átlátható-e a lakosság számára a tulajdonát érintő előírások rendszere?
- Megvalósíthatóvá teszi-e a lefektetett szabályozás a tervezett fejlesztéseket?

6.2 A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

Meghatározó településszerkezeti változások és intézkedések

- A megalapozó vizsgálat szerint a község rendelkezik hasznosítható fejlesztési területekkel. A jelenlegi, lakófunkciójú fejlesztési területen túlmenően további területek kijelölése egyelőre nem indokolt. Szükséges a megfelelő méretű és minőségű közterület alakítás megoldása.
- A Fő utca és a Kút völgy tér, ill. a csatlakozó közterületek infrastrukturális (járdák, csapadék elvezető árkok, utcabútorok stb.) és arculati fejlesztése.
- Szükséges gazdasági tevékenység befogadására alkalmas területek meghatározása, terület-előkészítése.
- A rekreációs lehetőségek bővítése érdekében a turistautak, tanösvények, illetőleg a kerékpárutak és fogadóhelyek fejlesztése a szomszédos településekkel összhangban.
- A védett természeti területeken a területhasználatnak a biztosítania kell a védett természeti értékek megőrzését.
- A településrendezés eszközeivel, a területfelhasználás tervezése során biztosítani kell, ill. fejleszteni kell az országos ökológiai hálózat (zöldfelületi rendszer, ökológiai folyosók) folytonosságát.
- A külterületi fejlesztések a hagyományos tájszerkezet és tájkarakter megőrzésével történhetnek.
- Az elkerülő úti, illetőleg az autópálya kapcsolat javítása.
- A csapadékvíz-elvezetés megoldása, távlatban befedése és rajta kerékpárút, zöldfelület létesítése, ahol ez lehetséges.
- A település arculat javítása érdekében a légvezetékek eltüntetése, amint erre pályázati vagy más forrás rendelkezésre áll.
- Klímatudatos elveket tükröző fejlesztések megvalósíthatóságának előkészítése, megteremtése, alternatív és megújuló energiaforrások használata.

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, szerint Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a települést nem érinti. Valamint a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet, amelyben Tök község nem szerepel.

Tök Község közigazgatási területén, országos szinten védett épített értékek találhatók. Tök Község területén műemlék, műemléki környezet található, de műemlékvédelmi jelentőségű történeti kert, temető és nemzeti temetkezési emlékhely nem.

A műemlékeket és azok műemléki környezetét részletesen a VI. Kötet Örökségvédelmi hatástanulmány mutatja be. Ugyancsak a Hatástanulmány tartalmazza az elkészült Értékleltárt, amely magába foglalja a helyi védelem alatt álló értékeket, amelyeket Tök Község Településképezének védelméről szóló 5/2018.(VI.01.) önkormányzati rendelete jelölt ki.

MŰEMLEKEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZETEIK

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 2019 júliusában megküldött adatszolgáltatása alapján a település közigazgatási területén országos szinten védett épített értékek az alábbiak:

Országos műemlékvédelem alatt álló objektumok, építészeti emlékek

Cím	Név	Védelem	Hrsz
Táncsics M. u. (volt Szabadság u.)	Református templom	műemlék	108
községtől keletre	Templomrom	általános műemléki védelem	083/2
Kútvölgy tér 5. (Szabadság tér 5.)	Lakóépület, egykori fogadóépület	műemlék	118

Országos műemlékvédelem alatt álló területek – műemléki környezet

Cím	név	védelem	helyrajzi szám
Kútvölgy tér 5. (Szabadság tér 5.)	Lakóépület, egykori fogadóépület ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	70, 69, 352, 351, 350, 126, 119, 117, 104
Táncsics M. u. (volt Szabadság u.)	Református templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	104, 111/2, 111/4, 112, 126, 81, 84, 83, 82/1, 110, 106

A HELYI EGYEDI ÉRTÉKVÉDELME ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK, LISTÁJA

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 63/2018. (V.29.) számú határozatával jóváhagyott Településképi Arculati Kézikönyve, valamint a Településképeznek védelméről szóló 5/2018.(VI.01.) önkormányzati rendelete 2.melléklete szerint.

Fő utca

Fő u. 1.	57 hrsz.
Fő u. 30.	375 hrsz.
Fő u. 31.	35 hrsz.
Fő u. 71.	14 hrsz.

Kossuth Lajos utca

Kossuth L. u. 52.	260/1 hrsz.
Kossuth L. u. 58.	257/1 hrsz.
Kossuth L. u. 76.	248/1 hrsz.
Kossuth L. u. 80.	245/1 hrsz.

Petőfi Sándor utca

Petőfi S. u. 4.	426 hrsz.
Petőfi S. u. 12.	430 hrsz.
Petőfi S. u. 18.	433/1 hrsz.
Petőfi S. u. 22.	435/1 hrsz.

Pincesor

143 hrsz	170 hrsz
----------	----------

A település utcáinak fásítását javítani szükséges, ill. a kevésbé zöld közterületek és a Kútvölgy közparkjának minőségi növényzettel történő fejlesztése szükséges.

A táji-természeti és épített értékek védelmének szükségességéből, valamint a fenntarthatóság elvéből következik, hogy az építészeti és környezeti értékek, a települési és a tájra jellemző kultúra szemléletformáló szerepe tudatosításának, ezzel a lokálpatriotizmus erősítése céljából, az örökségi értékeknek és ismereteknek meg kell jelenniük a helyi oktatásban, közművelődésben és a közéletben.

7. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

7.1 A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A jelen fejezet a koncepció megvalósítását szolgáló leglényegesebb eszközöket és az intézményrendszert érintő elemeket foglalja össze, amelyek a településfejlesztési koncepcióban és a településrendezési tervekben foglalt tevékenységek megvalósítását szolgálják.

Az önkormányzat településfejlesztési céljainak elérését —a megvalósítást— szolgáló eszközei:

1. településrendezési eszközök,
2. településmarketing célú tevékenységek, pl. településmarketing és turizmusfejlesztési stratégia elkészítése, kommunikáció,
3. helyi gazdaságfejlesztési tevékenységek, pl. gazdaságfejlesztési stratégia,
4. ingatlangazdálkodás, pl. forgalomképes ingatlanok vásárlása bevételsterzés céljából, forgalomképtelen ingatlanok rendezése a kapcsolódó forgalomképes ingatlanok használati és piaci értékállósága, ill. -növekedése céljából.
5. intézményesített partnerség, a tervezés és végrehajtás során konzultációs fórumok, vagy kontroll testületek létrehozása, pl. Helyi Támogató Csoport,
6. településfejlesztési és üzemeltetési „menedzsment” intézményrendszer kialakítása.

Az önkormányzatnak a fejlesztési célok érvényesítése számára a törvényi kötelezettségként megjelenő településrendezési tevékenység tekinthető a leginkább alapvetőnek. Ezek alapja a Szerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), amely a község teljes területét lefedő szabályozásként szolgál. A szabályzat csak mérsékeltten fogalmaz meg a stratégiai célok szempontjából megfelelő, az általános keretektől nem következő irányokat. A stratégiai szempontból releváns tartalmakra példa a Fő utca és a Kút völgy tér rendezése, közösségi funkciókkal gazdagítása, ezzel Tök Község még otthonosabbá tétele, a digitális rendszerbe történő mind szervezettebb integrálódás.

A HÉSZ átfogó megújítása már az új országos jogszabályok alapján készül, mely szabályzat megalkotása magában foglalja foglalni a TFK-ban megfogalmazott célokat.

A község hosszú távú, az elfogadott koncepció mentén történő következetes megújításának sikere nagyban függ a koordinációt, a megvalósítást ellátó szervezeti struktúra működésétől. A mindenkorai településvezetés számára a célok megvalósulásának szükséges feltétele, hogy a helyi gazdaságfejlesztést az integrált településmegújítás szerves részének tekintse.

A fenti eszközök alkalmazásával a megvalósítás csak a szervezetek és ágazatok közötti hatékony koordináción keresztül valósítható meg. Ennek végrehajtására több működőképes szervezeti

(menedzsment) modell létezik. A szervezeti háttérnek az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) tematikus és területi céljainak megvalósítási igényeihez kell alakulnia.

Tekintettel arra, hogy jelen koncepció hosszú időtávra tervez, a szervezeti modell kialakítására több lehetséges alternatívát javasolunk, amely akár több lépcsőben végrehajtható a kibontakozó tevékenységekhez igazodva, biztosítva a flexibilitást, a változásokhoz való alkalmazkodóképességet.

Jelen dokumentum keretében, a szervezeti modellre vonatkozóan olyan javaslatot célszerű tenni, amely képes arra, hogy a mindenkori döntéshozók számára működőképes változatokat nyújtson. A menedzsment felépítése tekintetében a legfontosabb elvárás, hogy az aktuális körülményekhez igazodóan képes legyen arra, hogy alkalmazkodjon a folyamatosan változó körülményekhez (pl.: gazdasági feltételek, elérhető támogatási források, önkormányzati feladatok, civil kezdeményezések stb.), és legyenek olyan elemei, amelyek biztosítják az elfogadott célok hosszú távú érvényesülését.

A településfejlesztés intézményi feltételei

A településfejlesztés jelenlegi működése mellett – koncepcionális időtávban – felvethető a tevékenységet fő hivatásként művelő szakember alkalmazása főállásban vagy szerződéssel. Ez akkor aktuális, ha a fejlesztések nagyobb méreteket öltenek, és a projektek megvalósításának összehangolása ezt igényli. Ezt a feladatot intézői munkakörnek nevezzük.

A közösségépítés szempontjából fontos, hogy minden ötletet, szándékot meg kell ismerni, egyet sem szabad veszni hagyni. Ezért, kiemelt jelentősége lenne ún. „intézői” státusz létrehozásának. Az „intéző” terepmunkát végez, segíti, tehermentesíti a településvezetők tevékenységét, egyfajta projektmenedzseri funkciót tölt be.

Finanszírozása önkormányzati vagy pályázati forrásból történhet. Ha eredményesen működik, később sikerdíjas „vállalkozás” is lehet. A küldetése, hogy feltárja a hasznosítható ötleteket, szervezze a megvalósítást és igazgassa, „gondozza” a szereplőket a mindennapokban. Az „intéző” koordinálná a szomszédsági együttműködések, folyamatosan keresné a hazai és uniós fejlesztési forrásokat, kezelné az adatbázist, térinformatikai rendszert. Az intéző bérét, működési költségeit az önkormányzatnak, illetve, ha ez meghaladja a kereteket, akkor pályázati források segítségével kellene finanszírozni. Státusza lehet mind szerződéses, mind sikerdíj alapú is.

Fő feladatai, tevékenységi köre:

- pályázati források naprakész figyelése, pályázati dokumentáció elkészítése/elkészíttetése,
- „virilista klub és rendezvények” szervezése, kapcsolattartás szakmai és üzleti körökkel, vállalkozókkal, a potenciális befektetők, fejlesztők megkeresése,
- helyi vállalkozásalapítás körülményeinek feltárása, már aktív és potenciális szereplők felkeresése, a vállalkozás alapítás körülményeinek tisztázása,
- szakképzettség, speciális tudások (kreativitás, innovációs készség stb.) felmérése, javaslatlétél közösségek, alkotócsoportok szervezésére,
- koordináció a településen és közösségek, érdekeltek között.

- rendezvények és fórumok szervezése, koordináció,
- üres, be nem épített, illetőleg értékesítendő ingatlanok nyilvántartása, hasznosíthatóságuk felmérése, a hasznosítás bonyolítása, egyes ingatlanok esetleges felújítása és piacképessé tétele költségeinek és piaci árának becslése,
- önkormányzati ingatlanvásárlás, értékesítés bonyolítása, az ingatlanok ár/érték arányváltozásainak, a piaci trendek figyelemmel kísérése.

7.2 Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

Az alábbiakban ismertetjük a koncepció megvalósítását szolgáló tényezőket, amelyek a településfejlesztési koncepcióban és majd a településrendezési típusú tervekben foglalt célok teljesülésének nyomon követésében nyújtanak segítséget.

A koncepció előrehaladásáról, annak sikerességéről a monitoring-rendszer szolgáltat információt az önkormányzat számára azon szervezeti egységen keresztül, amely betölti a „stratégiai menedzsment” szerepkört (kis lélekszámú településeken a település vezetése). A menedzsment ezen információk alapján tud döntést, döntés előkészítési javaslatot hozni a szükséges korrekciókról, kiegészítő feladatokról, és tudja azokat adott esetben a politikai döntéshozók elé terjeszteni.

A monitoring értékelés alapjául szolgáló adatok gyűjtését és értékelését az operatív egység (menedzsment) végzi, észrevételeit és javaslatait az önkormányzat elé terjesztve. A kapott információkat és javaslatokat a menedzsment ezt követően a fentiek szerint hasznosítja tovább.

A monitoring nemcsak a településfejlesztés indikátormutatóit veszi figyelembe, hanem a társadalmi, gazdasági, jogszabályi környezet változásait, az önkormányzati és külső partnerszervezetek, a gazdasági és kulturális élet szereplőinek. Ez utóbbiak ugyanakkor nem öltenek strukturált, standardizált formát, vizsgálatuk a stratégiai menedzsmentszervezet belátása, információi alapján történik.

Alapértelmezés szerint a monitoring tevékenység minden projektnél az adott indikátorok előre lefektetett forduló idejekor aktuális, azonban ezt két további feltétel is kiegészíti:

- 1) szükséges a teljes zajló projektállomány évenkénti átfogó monitoringja;
- 2) a fentiek szerint valamilyen külső forrásból érkező információ is szükségessé teheti az előrehaladás rendkívüli áttekintését, a folyamatok ellenőrzését. Ezen ellenőrzéseket a stratégiai és az operatív menedzsment szervezet közösen végzi, majd a szükséges döntéseket – az utóbbi javaslatainak figyelembevételével – az előbbi hozza meg.

A településfejlesztési koncepció monitoring feladatainak elvégzésére a javaslat szerint kétfévente kerül sor. Mivel a TfK keretében konkrét beavatkozások részletes kidolgozására, ezáltal konkrét indikátorok beazonosítására nem kerül sor, ezért az a stratégiai folyamat keretében történik meg. A monitoring során kerülnek megállapításra a futó fejlesztések „kimeneti” (output) és „eredmény” jellegű indikátorértékei, majd ezek alapján értékelésre kerül a célokhoz illeszkedés mikéntje és a célok irányába történő előrelépés mértéke.

Ahhoz, hogy a településfejlesztési koncepció megvalósulása figyelemmel kísérhető legyen, a célrendszerhez számszerűsített mutatók hozzárendelése szükséges. A fejlesztés eredményességét mérő output-, eredmény- és hatásindikátorok meghatározását célszerű a folyamatban lévő pályázatokban vállalt kötelezettségekkel összhangban, szükség szerint aktualizálva, külön képviselő-testületi jóváhagyással a településfejlesztési koncepció, illetőleg a stratégia mellékleteként kezelni.

A számszerűsített mutatók értékének mérése az előző fejezetben részletezett, erre kijelölt operatív szervezeti egység feladata.

A helyzetjelentés alkalmával a következő forrásokból származó további információk felhasználása is ajánlott:

- az önkormányzat és szervezetei adatbázisai, adatszolgáltatása;
- Központi Statisztikai Hivatal adatai;
- partnerségi fórumok véleménye, visszajelzései;
- elkészült ágazati stratégiák vagy nagyobb léptékű területi tervek hatása;
- szabályozási és gazdálkodási környezet változása.

Szükség esetén az önkormányzat – képviselő-testület – korrigálhatja a koncepciót az elért eredmények és a külső környezet esetleges változásainak megfelelően.

Összegzés. A monitoring rendszer teljes körű áttekintését két évente célszerű megtenni, ami a szükséges korrekciók végrehajtására szolgál. A módosításokat, beleértve a korrekciót kiváltó okokat, megfontolásokat rögzíteni kell és nyilvánossá kell tenni. Javasolt a módosításokat partnerségi fórumok keretében megtárgyalni, majd ezt követően az Önkormányzat döntési rendszerében (bizottság, ill. képviselő-testület) történő elfogadása.