

MEGBÍZÓ: **Budakalász Város Önkormányzata**
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

TSZ.: 2672

KASIB

mérnöki
manager
iroda

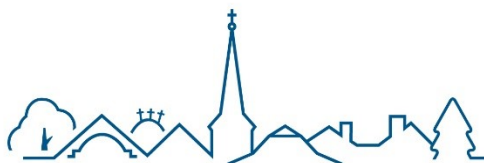


BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

3. KÖTET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Munkaközi anyag településrészenként megtartandó fórumokhoz



ÉLHETŐ BUDAKALÁSZ
településfejlesztési program 2021-22

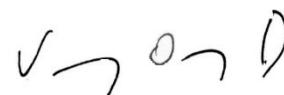
2022. ÁPRILIS

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:	Budakalász Város Önkormányzata 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. Képviseli: Dr. Göbl Richárd polgármester	
TERVEZŐ:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. Cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Képviseli: Tikos Gergő ügyvezető	
IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:	Pintér Ferenc okl. építészmérnök településtervezési vezető tervező területrendezési tervező településrendezési szakértő É 01-1719, TT/1 01-1719 TR 01-1719, SZTT 01-1719	 
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	Miklós Klára okl. településmérnök	
	Ábrahám Tímea okl. településmérnök	
	Surinya Dóra geográfus	
ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM:	Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítészmérnök K/1 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171	
	Veklyuk Vivien tájrendező és kertépítő mérnök	
ALTERVEZŐK:		
TÁRSADALOM-GAZDASÁG- TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:	ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft. 1022 Budapest, Hankóczy Jenő utca 21. b	
	Varga-Ötvös Béla okl. közgazda, településfejlesztési szakértő	



Horváth Dániel
geográfus, közgazdász



Németh Adrienn
munkatárs

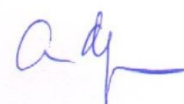
KÖZLEKEDÉS:

”KÖZLEKEDÉS” Tervező Iroda Kft.

Rhorer Ádám
közlekedésmérnök
Tkö 01-3157



Orosz Ágnes
okl. építő mérnök
Tkö 01-2615



KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök,
okl. városépítési szakmérnök
TE, TH, TV-01-2418



Szolóczi Bálint
műszaki manager, informatikus
munkatárs

RÉGÉSZET:

Dr. Tankó Károly
régész, örökségvédelmi szakértő
OKM 289-5/2008



Tartalom

BEVEZETÉS	5
1. KONCEPCIONÁLIS ELŐZMÉNYEK, A HATÁLYOS KONCEPCIÓ ELEMINEK ÉRTÉKELÉSE	7
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK	10
2.1. Otthonos Budakalász	10
2.2. Városközpont és települési alközpontok funkcióbővítése	10
2.3. „Klímabarát Kertváros”	11
2.4. „Több lábon álló” helyi gazdaság (diverzifikáció)	11
2.5. Rekreációs, sport és turizmusfejlesztés	11
2.6. Kezdeményező önkormányzat	12
3. JÖVŐKÉP	13
3.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan	13
3.2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan	15
3.3. A településfejlesztési elvek rögzítése	16
4. CÉLOK	18
4.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása	18
4.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása	19
4.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó és a részcélok kapcsolata.....	20
4.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	24
5. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	52
5.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	52
5.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra.....	53
6.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére	66
6. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE	68
6.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	68
6.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére	70



BEVEZETÉS

Budakalász Településfejlesztési Konceptiója (továbbiakban: TFK) a város hosszú távú, 15-20 évre szóló stratégiai dokumentuma, amely meghatározza a település fejlesztésének fő irányait. A TFK egyúttal keretet biztosít a gazdasági, társadalmi, valamint a természeti és épített környezeti célkitűzések teljesítéséhez szükséges beavatkozások végrehajtása számára.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai szerint sem Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) sem készült Budakalászon, a település fejlesztési tervei a hivatkozott kormányrendelet megjelenése előtti időszakból származnak.

Budakalász jelenleg hatályos Településfejlesztési Konceptióját (TFK) az ADU Építész Iroda Kft. készítette, melyet 91/2001. (VI.18.) Kt. határozattal fogadott el a Képviselő-testület. Budakalász Integrált Városfejlesztési Stratégiáját (IVS) az ADU Építész Iroda Kft. készítette el, melyet a Képviselő-testület 12/2009. (I. 27.) Kt. határozattal fogadott el. A korábbiakban elkészített településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát és módosítását az elmúlt két évtizedben végbemenő dinamikus társadalmi és gazdasági folyamatok, és a jogszabályi környezet jelentős módosulásai egyaránt indokolják.

A Kormány 2012-ben megalkotta a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. sz. Korm. rendeletet, amelyben egy rendelet keretében írta elő a településfejlesztési és -rendezési tervezés szabályait, rögzítve azok egymásra épülését, összhangját. Új elvárásokat támaszt a települési tervekkel kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet is. A 2021. évben elindított teljes felülvizsgálat keretében készült a jelen dokumentum, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti TFK.

2001 óta a legjelentősebb társadalmi-gazdasági, valamint szervezeti-politikai változást az Európai Unióhoz való csatlakozás, valamint a 2008-as gazdasági válság jelentette, de markáns változásokat eredményezett az elmúlt két évben kibontakozó COVID-19 világjárvány okozta veszélyhelyzet is. A hatályos TFK még mindezek előtt készült, ezért a jelenleg kidolgozandó koncepció feladata, hogy a város jövőképeinek megfogalmazása alapján képes legyen kezelni és ezáltal reagálni a válságot követő, illetve a veszélyhelyzeti időszak új kihívásaira.



Budakalász településfejlesztési és -rendezési dokumentumainak kidolgozása még a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján kezdődött el.

2021. novemberében elkészültek a „**Budakalász Város Településfejlesztési Konceptió – MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK**” (1. kötet), továbbá a „**HELYZETÉRTÉKELÉS ÖSSZEGZÉSE, TFK – FEJLESZTÉSI IRÁNYOK**” (2. kötet) c. dokumentumok.

A tervanyagok keretében bemutatásra kerültek a hatályos országos, megyei, térségi és a korábbi városi területi és ágazati koncepciók, stratégiák, tervek.

Elkészültek a különböző szakági vizsgálatok, amelyek helyzetfeltárást, -elemzést, -értékelést tartalmaznak a demográfia, a gazdaság, az önkormányzati gazdálkodás, az épített környezet, a táj- és környezetvédelem, az infrastruktúra, a közlekedés vonatkozásában. A hatályos rendezési tervvel összhangban meghatározásra kerültek a sajátos jelleggel rendelkező településrészek.

Fentiek alapján, valamint vezetői egyeztetések, fókuszcsoportos megbeszélések, kérdőíves kikérdezés és lakossági fórum alapján javaslat született a városfejlesztés fő irányaira vonatkozóan.

A jelen dokumentációt képező **Településfejlesztési Konceptió** legfontosabb feladata, hogy az utóbbi évtizedek markáns és egyre gyorsuló társadalmi és gazdasági átalakulással jellemezhető időszakot figyelembe véve Budakalász számára meghatározza a **jövőkép**et, kijelölje a településfejlesztést a következő években meghatározó, irányadó vezérmotívumokat, **átfogó célok, stratégiai célok, tematikus célok és részcélok** mentén koncepcionális keretet szabjon a városfejlesztési akcióterületek kijelölése számára.



1. KONCEPCIONÁLIS ELŐZMÉNYEK, A HATÁLYOS KONCEPCIÓ ELEMEINEK ÉRTÉKELÉSE

A megalapozó vizsgálatban és jelen dokumentáció bevezetőjében is megállapításra került, hogy Budakalászra a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti Településfejlesztési Koncepció (TFK), illetve Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) nem készült. Budakalász jelenleg hatályos Településfejlesztési Koncepcióját (TFK) az ADU Építész Iroda Kft. készítette, melyet 91/2001. (VI.18.) Kt. határozattal fogadott el a Képviselő-testület. Budakalász Integrált Városfejlesztési Stratégiáját (IVS) az ADU Építész Iroda Kft. készítette el, melyet a Képviselő-testület 12/2009. (I. 27.) Kt. határozattal fogadott el. Mindkét dokumentáció felülvizsgálata szükséges a hatályos jogszabályi előírások szerint.

Jelen fejezetben összefoglalásra kerül, hogy a megalapozó vizsgálatok, illetőleg azok helyzetértékelésének következtetései miként viszonyulnak a 2001-ben készült településfejlesztési koncepcióban (TFK) megfogalmazott célkitűzésekhez. (A TFK-ban rögzített célokat akcióterületekre lebontó IVS elemzését a Megalapozó vizsgálat tartalmazza.)

A korábbi, jelenleg is hatályos koncepcióban megfogalmazott fejlesztési célok a következők voltak:

1. A településkép megőrzése, gondozása és fejlesztése. – *Értékelés: részben megvalósult, folyamatosan aktuális.*

- Ófalu – hagyományos kalászi utcakép megőrzése a vendéglátás, kereskedelem és szolgáltatás fejlesztésével, az eredeti építészeti elemek megőrzésének támogatásával.
- A település történeti hagyományait jelentő kisebb területi elemek kiemelt védelme, gondozása: az Ófalu egésze, a Petőfi tér és szűkebb környezete, a Kálvária domb és a Szerb temető.
- A domborzat és tájérték megőrzése, rálátás- és kilátásvédelem (sziluett védelem) a természeti elemek látványának, védelmének biztosítása (pl. Nagy-Kevély, Ezüsthgyi erdő, bányatavak stb.).
- Új településrészek – kertvárosias fejlődés elősegítése, a hagyományokra épülő építészeti megjelenés támogatása, a zöldfelületi elemek fejlesztése.

2. A közterületek állapotának javítása, az utak kiépítése. – *Értékelés: jelentős részben elmaradt, fokozottan aktuális.*

- Településközpont – átmenő forgalom csillapítása, parkolási területek kiépítése, a gyalogos- és a kerékpáros forgalom lehetőségeinek fejlesztése, kapcsolatok kiépítése, a közlekedésbiztonság növelése.
- Külső területek - elkerülő utak kiépítése, forgalom elvezetése, a belső forgalom kivezetése, a gyűrűirányú kapcsolatok fejlesztése és a főúthálózat által levágott településrészek kapcsolatainak kiépítése.



3. Az egyes területhasználatok fejlesztése (lakóterületek, üdülőterületek fejlesztése, mezőgazdasági területek, erdők megőrzése). – *Értékelés: részben megvalósult, egyes elemei (pl. lakóterületi fejlesztések) felülvizsgálandók, átértékelendők.*

Lakóterületek fokozatos fejlesztése, kiépítése:

- A betelepülési igény és az ebből származó lakossági nyomás továbbra is erőteljes, a lakásállomány további nagymértékű fejlődése várható.
- A lakóterületeken belüli közterületek, zöldfelületek színvonalas kialakítása.
- A lakásépítések jelenleg kijelölt területeken belüli fejlesztése, kisebb korrekciója.

Üdülőterületek fejlesztése:

- Üdülőterületi hasznosítás és az állandó lakások létének ellentmondásai, azok feloldása.
- Ingatlanspekulációból és kényszerhelyzetből keletkező fejlesztési igények és ebből származó káros hatásai fékezése, a spontán folyamatok kezelése (kertek, kisparcellás mezőgazdasági területek).

Mezőgazdasági területek:

- A térség egyes részein a környezeti adottságok miatt a hagyományos művelés lehetősége beszűkült, vagy teljesen ellehetetlenül, az átalakulás során nagy figyelmet kell fordítani arra, hogy e területek túlnyomó többsége továbbra is biológiailag aktív felület maradjon (a beépítésre szánt területek fejlesztésnek visszafogása).

Erdők

- Alapvető fontosságú az erdőterületek megőrzése, a védelem kiterjesztése (vizsgálandó a Nemzeti Park területének kiterjesztése).

4. Szabadidős lehetőségek fejlesztése. – *Értékelés: részben elmaradt, jelenleg is aktuális.*

- A sportterületek és létesítmények fejlesztése, közpark kiépítése – Omszk tó környezete.
- A Duna-parti és a tavak melletti zónában a rekreációs területek kialakítása.

5. A turizmus fejlesztése. – *Értékelés: jelentős részben elmaradt, jelenleg is aktuális.*

- A vendéglátás és a szálláshelyek fejlesztése, hosszabb időtávlatban.
- A Duna part mellett a Nagy-Kevély, a Pilis felé irányuló idegenforgalom fejlesztése, az információs rendszer kialakítása (gyalogos és kerékpáros turizmus alapvetően, kerékpárutak, turistautak kiépítése) az érintett szomszédos településekkel összefogva.

6. Intézményellátás színvonalának emelése, a tervezett fejlesztések megépítése – *Értékelés: jelentős részben megvalósult, de továbbra is napirenden van.*

- Tornacsarnok, étkező és konyha építése, telekbővítés.

7. Az új területek infrastruktúra ellátási lehetőségeinek biztosítása, kiépítése. – *Értékelés: részben megvalósult, viszont további új beépítésre szánt területek kijelölése nem cél, a beépítésre kijelölt, de használatba nem vett területek esetében megfontolandó a visszalépés, illetve a tervezett területfelhasználás módosítása.*

8. A község csapadékvíz elvezetésének megoldása, kiépítése. – *Értékelés: jelentős részben elmaradt, folyamatosan napirenden tartandó témakör.*



9. A településszerkezet átalakítása. – Értékelés: részben megvalósult.

- Belterületi határok és a bevonandó területek vizsgálata, a nyugati oldalon a lakásépítési és kerthasználati, a keleti oldalon az intézményterületek kiterjesztése, zöldfelületi fejlesztés.
- Üvegházak területe a pomázi közigazgatási határtól visszahúzva, de legalább lazább átmeneti jellegű hasznosítás javasolt.
- Csatlakozó iparterület felhasználás minimalizálása, a lakóterületekről történő leválasztása, környezetbarát tevékenységek folytatásához vállalkozói terület kialakítása.
- A 11. út és a gát közötti tartalék gazdasági terület hasznosításának felülvizsgálata.
- Összekötő utak kiépítési lehetőségeinek vizsgálata, az elkerülő út nyomvonalának végleges kijelölése.

10. Település marketing fejlesztése. – Értékelés: jelentős részben elmaradt.

- Az önkormányzati szándékokkal összhangban programfejlesztések, valamint külső és belső információk, tájékoztató rendszer kiépítése.
- Külső erőforrások bevonása az extenzív fejlesztéshez – belső erőforrások fejlesztése, megteremtése a bekövetkező intenzív periódushoz

11. Külső erőforrások bevonása az extenzív fejlesztéshez. – Értékelés: jelentős részben elmaradt.

12. Összhang a térségi tervekkel. – Értékelés: jelentős részben elmaradt.

- Cél a kalászi tervekben rögzített és már elfogadott szerkezeti, területfelhasználási javaslatoknak beépítése a térségi tervekbe, a testületi határozatok érvényre juttatása.
- Összehangolt térségfejlesztés, együttműködés a szomszédos önkormányzatokkal (útépítés, területhasznosítás koordinálása, térségi tervek).

Összegzésképpen megállapítható, hogy a két évtizeddel korábban megfogalmazott célok jó része jelenleg is helytálló („örökérvényű”), egyes témakörökben a megkezdett fejlesztések folytatása szükséges, ugyanakkor vannak a megváltozott körülmények okán felülvizsgálandó, sőt, alapvetően újragondolandó településfejlesztési célok is.



2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FŐ IRÁNYOK

Budakalász fő településfejlesztési irányai a jelen munka műfaji előzményeként, a megalapozó vizsgálatok eredményei, a korábbi településfejlesztési dokumentumok felülvizsgálata, a lakossági kérdőívek, a fókuszcsoporthozos beszélgetések és a vezetői egyeztetések eredményei, illetve a lehetséges fejlődési változatok mérlegelése alapján kerültek megfogalmazásra.

2.1. Otthonos Budakalász

Budakalász a térségi átlaghoz képest egyes ágazatokban fejlettebb infrastruktúrával rendelkező kisváros. A javuló, de még kedvezőtlen demográfiai tendenciák ellensúlyozása érdekében szükség van a budakalászi fiatalok helyben tartására, népességmegtartó erő fokozására, a gyermeknevelési és oktatási infrastruktúra, ill. a közterületek, közösségi-, rekreációs- és sportlétesítmények fejlesztésére. A város központi és Dunamenti területei kiemelkedő városfejlesztési potenciállal rendelkeznek.

Az **otthonosság** erősítése érdekében cél a fiatalok helyben maradásának ösztönzése, erős közösség építése. Ehhez **kertvárosias milió**, **minőségi közszolgáltatások** (oktatási, szociális, egészségügyi, kulturális, sport és szabadidős lehetőségek) fejlesztése szükségesek. A város- és gazdaságfejlesztés sikerének egyik fő ismérve, hogy az évek során hogyan alakul a városlakók és a szolgáltatásokat igénybe vevők elégedettsége, „közérzete”. A városlakók és városhasználók elégedettsége gazdasági erő, ezért cél a polgárok, az üzleti szféra megtartása, új szereplők vonzása, akik egyben a város adózói, aktív gazdasági tényezői, fenntartói és fejlesztői.

2.2. Városközpont és települési alközpontok funkcióbővítése

Városfejlesztési feladat a **markánsabb „belvárosi arculat”** kialakítása, az Ófalu központ funkcionális és városépítészeti, városarculati egységesítése, kiterjesztése, **komplex városközpont** létrehozása. A főutca „felöltöztetése” és e területek közös funkciótervezése (átjárhatóság) kivételes lehetőségeket kínál. Cél a városközpont funkcióbővítése, a belső funkciók újratervezése, a városközpont területi kiterjesztése, szolgáltatásainak bővítése, közterületeinek rendezése.

Kiemelkedő potenciál rejtőzik az **Ófalu központ és a Duna közti kapcsolatok**, egyfajta gyalogos, kerékpáros, rekreációs, szolgáltatási tengelyek megteremtésében a tavak felfűzésével, kereskedelmi és szabadidős rendeltetésű ingatlanok hasznosításával. A Megyeri hídfő közeli, Duna-parti fekvés magasabb presztízsű hasznosítást kíván meg a jövőben (pl. szabadidős, sport, rekreációs, edukációs és rendezvényterek).

A városlakók, ezen belül különösen a fiatal generációk megújuló munkahelyi igényei és szabadidős térhasználati szokásai jelentős **keresletet** fognak jelenteni **a városközponti területek iránt**, melynek szükséges megteremtteni a térbeli, szolgáltatási, irodai háttérét a következő időszakban. Az épített környezet alakításában sok minden történt az elmúlt időszakban, de továbbra is fontos feladat a jellegzetes **belvárosi arculat kialakítása és a funkció gazdagítás, a közösségi terek növelése, otthonossá tétele**, amely emelné a várost arculatában és funkció-ellátottságában. A városközpont fejlesztésében fontos a Duna felé nyitás, a szabadtéri közösségi terek és rendezvények megtartására alkalmas helyszínek kialakítása, szolgáltatásokkal és minőségi zöldterületekkel.



2.3. „Klíma barát Kertváros”

Budakalász számára alapvető fontosságú a település otthonosságának és élhetőségének növelése, a térségi együttműködés erősítése. Az átalakulás kulcsa a kedvező táji-környezeti (természeti, épített) és kulturális örökségekre épített sokoldalú és családi kertvárossá válásban rejlik. A modellértékű városfejlesztés meghatározó és megőrzendő értéként kezeli a Duna menti, főváros-közel és hegyvidéki fekvést, valamint az agglomerációs helyzetet. A város „átjáró” jellegét mérsékelni, az ebből fakadó negatív környezeti, gazdasági és társadalmi hatásokat csökkenteni szükséges, melyek gyakori konfliktusforrások. Kiemelt fontosságú a környezetbarát energiafelhasználás terjesztése.

2.4. „Több lábon álló” helyi gazdaság (diverzifikáció)

A gazdag gazdálkodási munkatapasztalatra (pl. textilgyárak, Óbuda Tsz, Gyógynövény Kutató Intézet), gazdasági aktivitásra alapozva létrehozható a további fejlesztések gazdasági háttere. Szükséges az innovatív, tudásalapú helyi gazdaság fejlesztése, az új, környezetbarát, magas hozzáadott értéket előállító tevékenységek és szolgáltatások irányába (oktatás, kutatás-fejlesztés, energetika, zöldgazdaság,). Szervesen illeszthető ehhez az egészségipar, környezetvédelem, alkonygazdaság (silver economy),¹ rekreáció, a vállalkozások megtelepedését segítő lépések, mint a gazdasági övezet továbbfejlesztése, és új szolgáltatások létrejöttének kezdeményezése.

2.5. Rekreációs, sport és turizmusfejlesztés

A város környezetében fellelhető természeti értékek kihasználásával, illetve sportolásra alkalmas infrastruktúra felújításával és kialakításával meg kell teremteni a lakosság, illetve az idelátogatók számára a lehetőséget a szabadidő kulturált körülmények közötti aktív eltöltésére (kerékpáros, vízi, természetjáró, múltidéző és helyi turizmus). Ez hangsúlyozott célkitűzés, mivel cél a városlakók számára biztosítani a sportolási és rekreációs feltételeket, amelyek javítják a lakosság-megtartó erőt és a városi gazdaság stabilitását.

¹ Alkonygazdaság (silver economy): az idősebb korosztály (60+) vásárlóerejének kiszámíthatóságára, az egészségügyi, kulturális és családi szolgáltatások iránti növekvő igények kiszolgálására, termékek előállítására épül. Az átlagos életkor, az aktív munkavállalási idő, ezzel a jövedelemszerzés kitolódásával az idősebb generáció egyre nagyobb, kiszámítható piaci szegmenst képez nemcsak fogyasztóként, hanem munkavállalóként is, kiaknázva élet- és munkatapasztalatait.



2.6. Kezdeményező önkormányzat

Az önkormányzatok szűkülő gazdasági mozgástere időszakában erősíteni szükséges a kezdeményező szerepet. A lehetőségek a szervezésben, koordinációban, orientálásban,

közösségépítésben, információk gyűjtésében, azok közreadásában, a kommunikációban ölthetnek testet. Elengedhetetlen a településközi együttműködés és munkamegosztás erősítése.

Javasolt **térinformatikai ingatlankezelő** létrehozása az ingatlanok (lakó, üdülő, üzleti, kereskedelmi, gazdasági) használati és piaci értékének megállapítása, karbantartása, a városléptékű ingatlankezelés céljából. **vállalkozások, működő tőke és mikro, kis- és közepes méretű vállalkozások (mkkv-k) vonzása** a gazdasági területre a helyi, új értéket (és bevételt) képző tevékenységek elősegítése érdekében. Szervesen illeszthető ehhez az 50+-os generációra épülő, szélesen értelmezett **egészség-gazdaság** feltételeinek kiépítése (egészségipar, alkonygazdaság, rekreáció, környezetvédelem).



3. JÖVŐKÉP

A fejezetben megfogalmazásra kerül Budakalász jövőképe a társadalmi, a gazdasági, a táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. A jövőképre épülnek a településfejlesztési elvek, melyek a célmeghatározás alapját képezik.

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

A megalapozó vizsgálatok alapján arra a hosszú távú következtetésre jutottunk, hogy Budakalász akkor működhet fenntartható módon, ha képes kiegyensúlyozott és fenntartható szinten tartani a népességnövekedést, csökkenti a fiatal lakosság elvándorlását, ösztönözni tudja a képzetlenebb és gyermekvállalási korban lévő, családalapítási célú népesség letelepedését, ennek érdekében képes modernizálni gazdaságát, ezáltal növekvő számú kvalifikált munkahelyet biztosít, bővülő szolgáltatásokat nyújt, és a város arculatának és funkcióinak fejlesztése által növeli otthonosságát.

A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: a *több lábon álló, környezeti-társadalmi szempontból fenntartható helyi gazdaság* megteremtése, amely minőségi, kisvárosias életfeltételeket biztosít az Budakalászi lakosoknak.

Budakalász, az erős helyi identitástudatra építő, sokrétű lakossági-közösségi szolgáltatásokat nyújtó, egészséges és otthonos klímabarát kertvárossá kíván válni, amely több lábon álló helyi gazdasággal rendelkezik. A településfejlesztés során a helyi értékek érvényesítését, az ökológiai és ökonómiai (gazdasági) tényezők közötti összhang megteremtését helyezi a középpontba, és építő közösségi együttműködéssel valósítja meg az önkormányzást.



A jövőkép megfogalmazása:

„ÉLHETŐ BUDAKALÁSZ,

A TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT ÉRTÉKEIVEL HARMÓNIÁBAN ÉLŐ, LOKÁLPATRIÓTA, AKTÍV KÖZÖSSÉGRE ALAPOZÓ, TÖBB LÁBON ÁLLÓ HELYI GAZDASÁGRA ÉPÍTŐ, OTTHONOS, KLÍMABARÁT KERTVÁROS”

A jövőképben a természeti és az épített környezet értékeinek védelmén és gazdagításán alapuló **kompakt város** víziója fogalmazódik meg, amelyben a lakó-, a munka-, a közösségi és a rekreációs terek harmonikus együttese valósul meg.²

A fenntarthatóság értelmében a településfejlesztés és -működtetés fő motivációja a helyi keresletre adott minél teljesebb helyi kínálat elérése mind az egyéni és közösségi életben (lakhatás, képzés, egészségügy, kultúra, együttélés stb.), mind a gazdaságban (működő tőke vonzása, foglalkoztatás, mikro-, kis- és közepes vállalkozások helyzetbe hozása, helyi kereskedelmi, élelmiszer- és szolgáltatói piac).

A jövőkép a településfejlesztés terén a leglényegesebb eltérést, újdonságot abban hordozza, hogy a dinamikus fejlődést a fenntartható, harmonikus fejlődés váltja fel. E szerint az elmúlt 10-15 év az alapok részbeni megteremtésének, az átalakulás fizikai bázisának részleges megteremtésének az időszak volt.

A következő 10-15 év a város megújuló arculata kialakításának és megszilárdításának, elsősorban minőségi fejlesztés korszaka jön, amely időszak második felében a visszafogott, harmonikus és fenntartható (lakásszám, lakosság, munkahelyek száma) fejlődés korszakának szükségessége eljön.

A településfejlesztés vezérfonala az öfenntartás és összetartozás köré épülve a város közösségének több lábon állásának biztosításához szükséges feltételek megteremtése, amely megnyilvánul az ipartól, illetve egy-egy nagyvállalattól, valamint a pályázati forrásoktól való túlzott függőség oldásában, a település öfenntartó képességének erősítésében (pl.: munkahelyek, energia, szolgáltatások) egyaránt.

² Kompakt város: a lakó-, a munka-, a szolgáltató- és a rekreációs terek rövid távon elérhető egysége, ami a mindennapi élet szervezésének közvetlen, közösségi, szomszédági és térbeli módjára ad környezetbarát megoldást. Hasonló ideák: „slow city”, „smart city”, „élhető város”, „rövid utak városa”, „15 perces város”. A cél minél több autómentes, gyalogos övezet és zöldterület létrehozása személyre szabott szolgáltatásokkal és teret adni a találkozások, közvetlen együttlétek lehetőségének.



3.2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

Budakalász a jövőben elő kívánja segíteni a település lakosságszámának kiegyensúlyozott növekedését. A város térségi szerepköre az elmúlt évtizedekben átalakult, főként a foglalkoztatás területén. Idegenforgalmi jelentősége messze elmarad a versenytársakétól. A település hatóköre kistérségi léptékben korlátozott, gazdasági értelemben a település diverzifikálására, minőségi fejlesztésére van szükség. Nem csupán gazdasági oldalról, hanem a települési életminőség szempontjából is kiemelten fontos a szolgáltatásbővítés, elsősorban a kisléptékű lakossági (pl.: kiskereskedelem), valamint az üzleti (pl.: képzés, vállalkozásfejlesztés) és a közszolgáltatások területén jelentkező hiányosságok pótlása révén.

Budakalász a jövőben erősíteni kívánja a térségben betöltött foglalkoztatási, kulturális és idegenforgalmi szerepkörét (pl. Dunakanyar, Limes), bővíteni kívánja a településközi együttműködés lehetőségeit. A település **erősíteni kívánja a regionalitás szempontjait** a hatékonyabb és versenyképesebb térségi közszolgáltatásszervezés érdekében, kiemelten a közlekedés, az oktatás, a közművelődés-kultúra, az egészségügy területén. Ebben a tekintetben az önkormányzat stratégiai partnerként tekint elsősorban a szomszédos településekre, mint Pomáz, Szentendre, Üröm, Pilisborosjenő, Csobánka és Óbuda-Békásmegyér szomszédos városrészei.

A térségi kapcsolatok erősítését több új fejlemény indokolja. A 2020-ban bekövetkezett koronavírus járvány korlátozásai („maradj otthon”) felgyorsította, mintegy tíz évvel előre hozta a digitalizáció beépülését a gazdasági, a közigazgatási és a magánszférába. A digitalizáció lehetővé tette az otthondolgozás (home office), a hibrid és rész munkaidős foglalkoztatás elterjedését, ami a helyben maradás elterjedésével járt. Ez igényt támaszt a helyi szolgáltatások és a humán infrastruktúra fejlesztésére, a közterület-használat bővítésére és minőségi javítására. A helyben maradás és ezzel a szolgáltatások bővülése kedvez a térségi kapcsolatok javításának, mert nem szükséges minden ügyért, szolgáltatásért beutazni Budapestre. A Budakalással közvetlenül szomszédos öt település népességszáma mintegy 75.000 fő. Ez komoly piacnak minősül, amihez még hozzáadódik a III. kerület Békásmegyér, esetleg Csillaghegy városrészeinek kb. negyvenötezres potenciálja.

Budakalász különleges adottságokkal rendelkezik a helyi gazdaságfejlesztés, az aktív, természetjáró, vízi, kerékpáros, kulturális, rendezvény turizmus tekintetében, a sport és szabadidő feltételeinek biztosításával a természeti értékek és ökológiai adottságok kiaknázásával. Jelentős potenciál rejlik az ipari hagyományok modernkori újraértelmezésében.

Az oktatási intézményrendszer fejlesztése révén emelni kívánja a helyi és térségi oktatás színvonalát, ezáltal csökkentve a tanulási célú elvándorlást, távolsági ingázást. A helyi és térségi oktatási rendszer diverzifikálásának és kapacitásának bővítése egyrészt a helyi vállalkozások szakember utánpótlásához biztosít háttérrel, egyben a város innovációs képességéhez és a vállalkozások versenyképességéhez, valamint az intézmények teljesítményének fokozásához is nélkülözhetetlen. Ennek egyik eszköze lehet a **középisikolai oktatás fejlesztése** elsősorban a sport, egészségügyi képzés, egészséges életmód oktatásának bővítési szándékával, térségi-regionális együttműködés formájában.

A Duna menti fekvés (pl. római limes vonala, folyóparti természetes környezet), az ipari-kulturális hagyományok és az ökológiai adottságok együttesen biztosítják Budakalász jövőbeli élhetőségét.



A város törekszik arra, hogy kiaknázza polgárai számára a rekreációban, közösségi életben rejlő lehetőségeket. Ennek érdekében kiemelt hangsúlyt helyez a helyi természeti, táji, kulturális és épített örökség feltárására és bemutatására. Ez hozzájárul a helyi munkahelyek bővítéséhez, a település értékeinek megőrzéséhez egyaránt.

A társadalmi, az ökológiai és a gazdasági adottságok alkalmassá teszik a várost arra, hogy egyfajta mintatelepüléssé váljon és társadalmi (pl. oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl. innováció, zöldgazdaság, energia), ill. környezeti (pl. tájvédelem, környezetvédelem) célú, integrált „hasznosításán” keresztül bemutassa a természetben rejlő lehetőségek fontosságát. Előny, hogy a környezettudatosság már most része az iskolai oktatásnak (ld. „öko-iskola”).

3.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

Kezdeményező településfejlesztési és -irányítási szemlélet kialakítása, megerősítése: ennek lényege, hogy a város elébe megy a várható eseményeknek, kihívásoknak, és ezáltal egy tudatosabb programalkotási, fejlesztési folyamatot indít el.

Belső egyetértés a fejlesztési irányokban és prioritásokban: az elv alapvető feltétele a város és közvetlen környezetének politikai-, szakmai- és civil szervezeteinek, vállalkozásainak széleskörű együttműködése, és a fejlesztési elképzelések kapcsán kialakított konszenzusa. Ennek hiányában nem valósíthatók meg még a legjobban megtervezett programok sem.

Alulról szerveződés (bottom-up): a központi gazdaságfejlesztési eszközök, források allokálásával szemben azt jelenti, hogy a helyi érdekű gazdaság(fejlesztés)i stratégia kialakítása és megvalósítása a helyi adottságokra, értékekre és lehetőségekre építve a gazdaság helyi szereplőivel együttműködésben történik.

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

Rendszerelvű települműködtető és fejlesztő gondolkodás kialakítása: a településirányítás számol a legkülönbözőbb összefüggésekkel, integrált megközelítésekkel, így egyidejűleg képes figyelembe venni a város belső gazdasági, műszaki, társadalmi és környezeti körülményeit, valamint a külső hatásokat és kihívásokat.

Fenntarthatóság: a településfejlesztést hosszú távú folyamatként kezeljük, amelyben a fenntarthatóság társadalmi, gazdasági és környezeti szinten megjelenik. A külső források bevonásával szemben 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, elsősorban kreativitás és innováció útján, a vállalati innováció, ipari termelés 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 források mobilizálására, a helyi előnyök jobb kihasználására.

Vállalkozás megtartó stratégiák: Ennek a stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezték át működésüket más településre. Ezek a módszerek elsősorban azt célozzák, hogy a cégek képesek legyenek megbirkózni a változó gazdasági feltételekkel.

Vállalkozásösztönzés, vállalkozások beindításának támogatása: Olyan gazdasági fejlődést elősegítő eszközök, amelyeket elsősorban arra dolgoztak ki, hogy előre mozdítsák a városban új vállalkozások létrejöttét. Olyan szolgáltatásokat foglal magában, amelyek ösztönzik helyi, vagy betelepülő vállalkozások indítását. Ezek közé tartozik a képzés, az adminisztratív segítségnyújtás, az üzleti tanácsadó szolgáltatás, a vállalkozói hálózatok kiépítése, a mentor-programok beindítása, és egyéb az önkormányzat által nyújtható specializált szolgáltatások.

Humán infrastruktúra-fejlesztés: A humán infrastruktúra alatt az oktatási, a szakképzési és továbbképzési programokat és ennek eszközeit, továbbá az életminőség javításhoz szükséges egyéb infrastruktúrát (egészségügy, rekreáció, szabadidő) és ahhoz kapcsolódó szolgáltatásokat értjük, amelyek működhetnek a vállalkozásokat támogató szolgáltatásokként.

Műszaki infrastruktúra-fejlesztés: Rugalmasan bérelhető, kis helyigényű, a kreatív vállalkozások és a távmunka számára munkahelyi/vállalkozói tér (telek, zóna, inkubációs helyszín) felkínálása a cél, ahol megoszthatók a felszerelések és az adminisztratív szolgáltatások.

Közösségi gazdaságfejlesztés: Az önkormányzat célja, hogy mobilizálja a helyi erőforrásokat, és a gazdaságfejlesztést a helyi közösség kohéziójának erősítésére is felhasználja. A szemlélet biztosítja a transzparenciát, és javítja a kommunikációt a helyi gazdasági és közösségi élet szereplői között. A szemlélet növeli a hatékonyságot, mivel olyan koordináció létrehozásához vezet, amely biztosítja a helyi gazdasági szolgáltatások fejlesztését és korszerűsítését.

Széleskörű települési és térségi partnerség kialakítása: A fejlesztési folyamatban érintett helyi és térségi szakmai és civil résztvevők bevonása már a tervezés időszakától kezdődően.

Értéknnyilvántartó monitoring rendszer kialakítása: cél a települési folyamatok, konkrét projektek nyomon követhetőségének biztosítása meghatározott indikátorok, mérőszámok révén.



4. CÉLOK

A fejezet feladata a település átfogó fejlesztését szolgáló célok megfogalmazása, valamint a részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása.

4.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Átfogó cél

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

Az ökológiai (pl. Kevélyek, Duna) és ökonómiai (pl. kereskedelem, logisztika) tényezők közötti egyensúly megteremtése által a város KÖZÖSSÉGI részvételen alapuló, klímabarát kertvárosi modelljének megvalósítása, otthonos település létrehozása, ÉRTÉK- és TUDÁSALAPÚ településfejlesztés révén a város kiegyensúlyozott fejlődési pályára állítása.

Stratégiai célok

A lélekszám visszafogott, az itt élők generációs helyben maradását biztosító bővülése.

A népesség fenntartható növekedési pályára állítása, életkörülményeinek javítása és a települési értékek megőrzése, gazdagítása.

A helyi gazdaság szerkezeti átalakítása, az mikro-és kkv szektor megerősítése, a zöldgazdaság szerepének növelése.

A településfejlődés feltétele a helyi gazdaság erősítése, minőségi környezetben minőségi termelő és szolgáltató szektor kiépítése. A helyi tudásalapú gazdaság kiépítésében az elektronizáció, az információ szerzés-feldolgozás létfontosságú, ezért stratégiai cél az oktatás fejlesztése és innovatív, K+F+I tevékenységet végző szervezetek vonzása a településre, a jelenlévő nagy cégekkel együttműködésben.

A városi élet minőségének fejlesztése, a harmonikus településképp, otthonos milió biztosítása.

A települési vonzerő fontos alkotóeleme a táji adottságokon alapuló, értékőrző és -teremtő, otthonos lakó- és munkakörülményeknek, szabadidő eltöltési lehetőségek biztosítása.

Kezdeményező és együttműködő, közösségi részvételű, integrált helyi és térségi fejlesztéspolitika végrehajtása. A településközi együttműködés területeinek bővítése, hatékony energia-és erőforrás kezelés.

A településmenedzsment (irányítás, fejlesztés, működtetés) terén szükséges a stratégiai szemlélet erősítése, a feladatok integrált eszközökkel történő kezelése, a széleskörű helyi és térségi partnerség építése, a döntéshozatal során a társadalmi részvétel biztosítása.



Tematikus célok

- **Helyi erőforrások**, erősségek, kapacitások érvényesítése
- **Természeti és épített** környezetével, **kulturális** örökségével harmóniában élő város
- A helyi foglalkoztatás növelése, **innovatív vállalkozói környezet** kialakítása
- Hatékony **energia- és erőforrás** gazdálkodás
- Települési **múlt** ismeretének, az **identitás** és a **lokálpatriotizmus** erősítése

Horizontális elvek, célok

- A **városrészi adottságok** megőrzésén alapuló esélyegyenlőség, a társadalmi integráció elősegítése, **közösségközpontú** fejlesztés.
- **Ökotudatos** szemlélet, **egészséges, élhető és fenntartható** település imázs felépítése, a települési környezet ökocentrikus (át)alakítása (pl.: ipari területének újrahasznosítása, kiskertek mini ökogazdaságokká alakítása, a ligetes beépítés megőrzése, az alulhasznosított zöldterületek közösségi és ökológiai hasznosítása).
- **Közösségi szemlélet**, társadalmi részvétel
- A gazdasági környezethez gyorsan alkalmazkodó **helyi gazdaság** kialakítása
- **Térségi, településközi** együttműködések erősítése
- **Tudás-,** értékalapú és értékőrző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtése
- **Energiahatékonyság** növelése

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 helyi gazdaság fejlesztése, a város otthonosságának megteremtése szükséges, hogy biztosított legyen a népesség (ön)fenntartható növekedése, a helyi munkavégzés, munkahelyek bővítése, a jövedelmi szint és az önkormányzati bevételek növelése, amelyből tovább fejleszthetőek a humán infrastruktúrák, javítva ezzel a lakosság életminőségét.

4.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

- A lokálpatriotizmus, a civil szféra erősítése, közösségfejlesztési tevékenységek támogatása
- Egészséges városi életmód feltételeinek megteremtése
- A közösségi életet ösztönző szolgáltatások kialakítása. Hagyományaira büszke, képzett, helyi közösség alakítása, fejlesztése

A versenyképesség javításának feltétele, a településhez kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott erős helyi közösség építése.

- A helyi és térségi humán infrastruktúra összehangolt bővítése



- Barnamezős területek hasznosítása, szolgáltató központú, környezetbarát kv-k ösztönzése, tájkonform zöldgazdaság erősítése
- Környezetkímélő rekreációs, turisztikai profilú vállalkozások támogatása
- K+F+I tevékenységek, tudásintenzív, innovatív, vállalkozások ösztönzése
- Természeti és épített örökségre épülő integrált településfejlesztés, barnamezős területek városszerkezetbe illesztett hasznosítása
- Közlekedési, közmű hálózatok, zöld és kék infrastruktúra klímabarát fejlesztése
- Közösségi használatú, életteli városi terek kialakítása, városi központok fejlesztése
- A települések közötti és városon belüli közlekedési kapcsolatok javítása
- Helyi erőforrásokra épülő, innovatív és lakossági szolgáltatások bővítése, tudás alapú gazdaságfejlesztés
- Regionális vonzerővel bíró értékek minőségi fejlesztése a térségi és helyi igények összehangolásával
- Környezet-,klíma és egészségtudatosság erősítése
- Helyi és térségi koordinációs mechanizmus kiépítése

4.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó és a részcélok kapcsolata

Az elmúlt évek, és a következő évtized Budakalász számára az **aktív, dinamikus átalakulás korszakát** jelenti, amelyben a városnak saját maga újradefiniálására szükséges összpontosítania a közösség, a helyi gazdaság és az ökológia, mintegy a jövőkép és célrendszer kulcstényezői köré építve.

Az elmúlt időszakban egyes területeken jelentős előrelépés történt (pl. intézményi és ipari infrastruktúra, településkép) lerakva ezzel a következő időszak fejlődésének alapjait. Számos területen (pl.: épített és kulturális örökség hasznosítása, oktatás, turizmus, vállalkozói szféra) további erőfeszítésekre van szükség.

Budakalász számára a legnagyobb feladatot **a fenntartható népességszám** (a természetes reprodukció – az itt élők generációs helyben maradásának) **biztosítása, a cirkuláris gazdaság helyi feltételeinek megteremtése, a vállalkozási szférán belül a 21. századi iparágak betelepülése, a zöldgazdaság feltételeinek javítása, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a település otthonosságának megteremtése jelenti.**

A városnak hosszú távon következetesen az ökológiai szempontokat előtérbe helyező településfejlesztési gyakorlatra van szüksége, amelynek eredményeként minőségi, a táji-, természeti környezettel harmóniában lévő települési környezetet kell kialakítania, és amely egyszerre képes biztosítani a magas szintű vállalkozási-, szolgáltatási- és infrastrukturális



környezetet, a helyi társadalom életminőségének emelését, az épített- és a természeti-táji környezet kiemelt védelmét, valamint a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.

A következő 15-20 évben, ezen feltételek teljesülése esetén megvalósulhat, hogy ***Budakalász a helyi erőforrásokra építve, a Dunával együtt élően, otthonos, klíma-, családbarát és fenntartható településévé válik.***

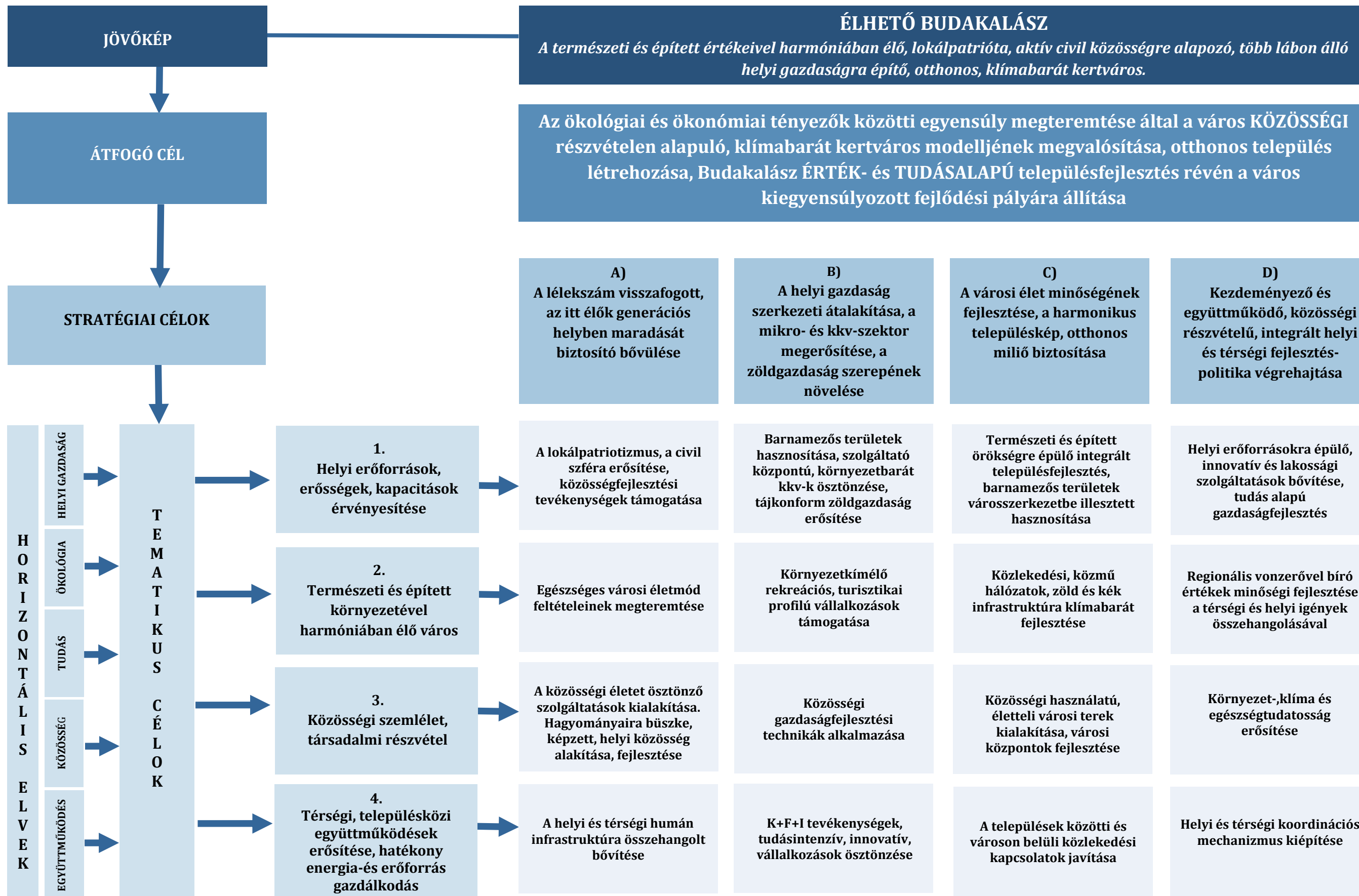
Budakalász ezáltal a külső tényezők változásaihoz alkalmazkodni képes településsé válik, amely meg tud felelni mind a nagyvállalatok által elvárt szigorú nemzetközi követelményeknek, mind a helyben élők és dolgozók várossal szemben támasztott igényeinek (pl. minőségi munkahelyek, egészséges környezet, változatos kulturális kínálat, magas színvonalú oktatási és egészségügyi szolgáltatások, biztonságos lakókörnyezet).

A településfejlesztési koncepció célrendszere a megfogalmazott feltételek teljesülése érdekében került kialakításra, amely a természettel harmonikus, a közösségfejlesztés és az ökológia köré épülő helyi gazdaságfejlesztés között teremt összhangot. Budakalász jövőképevel és a településfejlesztési koncepció célrendszerével is jelezni kívánja, hogy a település meghatározó szféráinak (gazdaság, társadalom, természeti környezet, infrastruktúra) fejlesztését és működtetését integráltan kezeli.

A fejlesztési célok településrészekre történő lebontása a koncepció vázának (jövőkép, célok) elfogadását követően, a részletesebb stratégia tervezés során kerül pontosításra.

A következő oldalakon a célok táblázatba foglalt rendszere látható, először a jövőkép és célrendszer összefüggései, majd a célok településrészenként történő bontása került ábrázolásra.





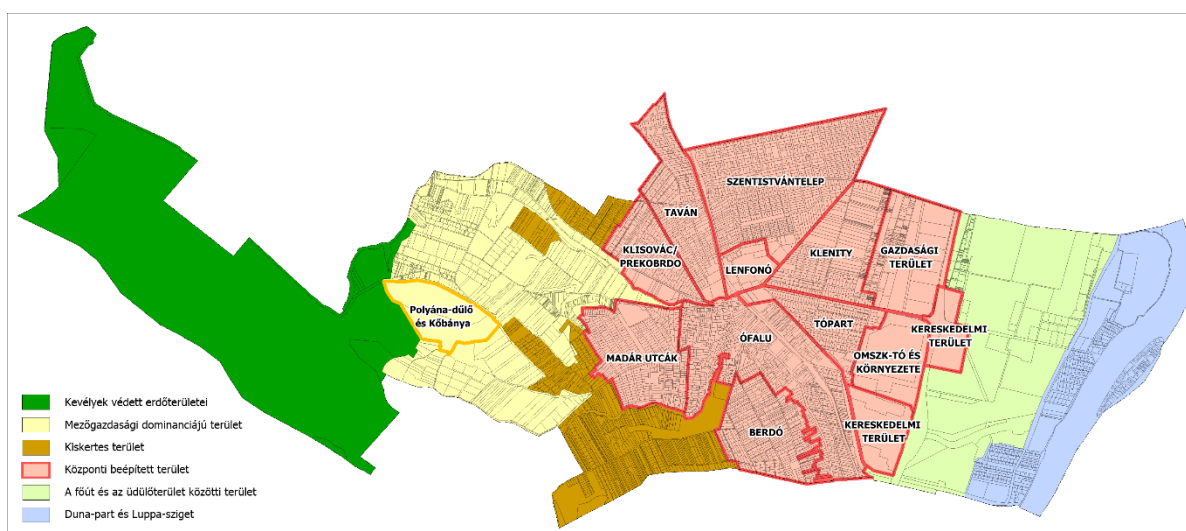
EGYES TELEPÜLÉSRESZEKHEZ KAPCSOLÓDÓ RÉSZCÉLOK																	
Településrészek	Ófalu	Madár utcák	Klisovác/Preko-brdo	Taván	Szentistván-telep	Lenfonó	Klenity	Tópart	Berdó	Omszk-tó és környezete	Gazdasági terület	Kereskedelmi terület	11. főút és üdülő-terület közötti terület	Duna-part és Luppasziget	Kiskertes területek	Mezőgazdasági dominanciájú területek	Kevélyek védett erdőterületei
Célok																	
A lokálpatriotizmus, a civil szféra erősítése, közösségfejlesztési tevékenységek támogatása	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○	○		
Egészséges városi életmód feltételeinek megteremtése	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○	○		○	○
A közösségi életet ösztönző szolgáltatások kialakítása. Hagyományaira büszke, képzett, helyi közösség alakítása, fejlesztése	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○	○			
A helyi és térségi humán infrastruktúra összehangolt bővítése	○	○	○	○	○	○				○							
Barnamezős területek hasznosítása, szolgáltató központú, környezetbarát kkv-k ösztönzése, tájkonform zöldgazdaság erősítése	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Környezetkímélő rekreációs, turisztikai profilú vállalkozások támogatása										○			○	○		○	
Közösségi gazdaságfejlesztési technikák alkalmazása						○					○						
K+F+I tevékenységek, tudásintenzív, innovatív, vállalkozások ösztönzése						○					○						
Természeti és épített örökségre épülő integrált településfejlesztés, barnamezős területek városszerkezetbe illesztett hasznosítása	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○
Közlekedési, közmű hálózatok, zöld és kék infrastruktúra klímabarát fejlesztése	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○	○			
Közösségi használatú, életeli városi terek kialakítása, városi központok fejlesztése	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○			
A települések közötti és városon belüli közlekedési kapcsolatok javítása	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	
Helyi erőforrásokra épülő, innovatív és lakossági szolgáltatások bővítése, tudás alapú gazdaságfejlesztés	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
Regionális vonzerővel bíró értékek minőségi fejlesztése a térségi és helyi igények összehangolásával	○									○			○	○		○	○
Környezet-, klíma és egészségtudatosság erősítése	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Helyi és térségi koordinációs mechanizmus kiépítése	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○



4.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

A Településfejlesztési Stratégia a Településfejlesztési Konceptió kidolgozását követően készül, egymásra és azonos adatbázisra épülve. Szükség szerint további adatgyűjtés történik a kijelölt városrészekre, akcióterületekre vonatkozóan. Az alábbiakban az egyes fejlesztési célok értelmezése kerül kifejtésre az egyes településrészekre vonatkozóan, amely alapja lesz a konkrét cselekvési tervek meghatározásának.

Budakalász nem rendelkezik határozattal elfogadott településrész lehatárolással, de a Megalapozó Vizsgálatban lehatárolásra kerültek azok a településrészek a belterületen és az egykori zártkerti területeken, amelyek karakterük, funkciójuk alapján egyértelműen elkülönülnek egymástól. Átfogó koncepció kialakítása céljából egyes településrészek területe kiegészül a hozzá kapcsolódó külterületi részterületekkel az alábbi ábra szerint.



Budakalász városrészei

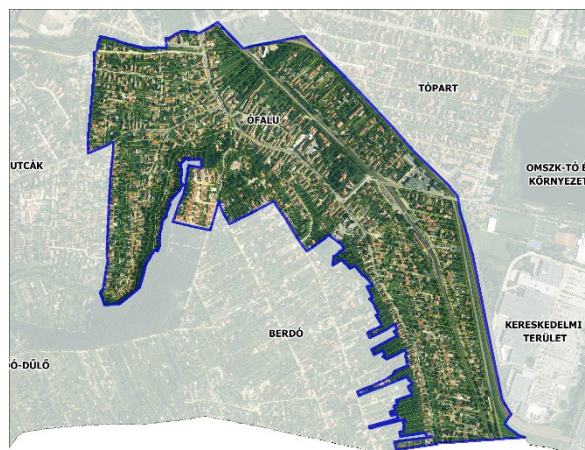
- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Ófalu2. Madár utcák3. Klisovác/Prekobrdo4. Taván5. Szentistvántelep6. Lenfónó7. Klenity8. Tópart9. Berdó | <ol style="list-style-type: none">10. Omszk-tó és környezete11. Gazdasági terület12. Kereskedelmi terület13. 11. főút és üdülőtér közötti terület14. Duna-part és Lupa-sziget15. Kiskertes területek16. Mezőgazdasági dominanciájú területek17. Kevélyek védett erdőterületei |
|---|--|



1. ÓFALU

Fekvése, határai: Az Ófalu a település legrégebben kialakult része, a város magja.

Határait a Szentendrei út, a katolikus temető, a Barát-patak, az Árok utca, a Damjanich utca, a Diófa utca, a belterület határán fekvő kis erdő, a Fenyves utca, a Berdó utca, a Gyümölcs utca, az Áfonya utca, a Gerinc utca, a Felsővár utca déli oldalán lévő telkek oldalhatára, a Budai utat nyugatról szegélyező telkek hátsó telekhatára, Budakalász közigazgatási határa, a Barát-patak és a Vasút sor által közrezárt ingatlanok alkotják.



Értékek, adottságok: Az Ófalu a település legrégebben kialakult része, a város központja. A központ szétterülő, a Budai út két oldalán helyezkedik el. Szabálytalan alakú telkek és telektömbök, szabálytalan úthálózat a jellemzők, amelyek organikusán, jellemzően spontán fejlődés eredményeként alakultak ki. A területre a falusias jegyeket viselő épületek mellett a többszintes családi házak, a kisvárosias utcák és a nagyobb intézményépületek is jellemzők. A településrészben a lakófunkció mellett megtalálhatóak a központi, intézményi funkciók. Ófalu természeti és épített környezeti értékekkel egyaránt rendelkezik (pl. Barát-patak, Kálvária-domb, templomrom).

Problémák, konfliktusok: A klasszikus városközponti (city) funkciók hiányosak. A városrészt észak-déli irányban kettészeli a jelentős gépjárműforgalmat bonyolító Budai út és a H5-ös HÉV két sínpárja. Itt torkollik a Budai útba az Üröm felől érkező forgalmat lebonyolító Damjanich utca. Kevés a zöldterület és a közösségi tér, jelentős a forgalomból adódó környezeti terhelés.

Fejlesztési cél: a hagyományos történeti városmag értékőrző modernizálása, vonzerejének erősítése, élhetőségének javítása.

Településközpont fejlesztése, megújítása, komplex igényelemzés lefolytatása alapján, valamint a szabályozások felülvizsgálatával.

Főutca-főtér program: A Főutca, valamint a Főutcához kapcsolódó területeken a forgalomcsillapítás kiterjesztése, a funkcióváltás elősegítése.

Fejlesztési koncepció elemei:

- épített és természeti örökség megóvásával járó fejlesztések,
- a hagyományos városkép megőrzése - Ófalu épületállománya minőségi átalakulásának preferálása a meglévő építészeti értékek megőrzésével, megfelelő funkciók biztosításával, a városközponti (city) funkciók bővítése - új kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek, valamint parkosított terek létrehozása,
- az átmenő gépjárműforgalom csökkentése,
- a fenntartható közlekedési módok, a gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása - gyalogos, kerékpáros kapcsolatok biztosításához rendszerszintű gyalogos,



- kerékpáros hálózat helybiztosítása, megközelíthetőség, átjárhatóság javítása, a szomszédos városrészekkel az összeköttetés javítása,
- a gyalogos átjárhatóság javítása a patakok esetében, új gyalogos hidak kialakítása,
 - intézményfejlesztések (bölcsőde, óvoda, iskola, egyház), bővítések helyének kijelölése a szabályozási tervben,
 - a lakófunkció védelme érdekében a megengedhető gazdasági tevékenységek funkciójának felülvizsgálata és nagyságrendjének meghatározása, a zavaró tevékenységeket végző vállalkozások kitelepülésének ösztönzése a lakóterületről,
 - a Sport utcai gazdasági funkciójú terület (volt Temaforg) esetében a tervi besorolásnak (településközponti vegyes) jobban megfelelő, a szomszédos lakó funkcióhoz jobban illeszkedő rendeltetések (pl. közösségi, intézményi, K+F funkció) kialakulásának ösztönzése, a terület átjárhatóságának javítása, bekapcsolása a városi szövetbe.
 - központi köz(össégi) tér, reprezentatív városi park, edukációs és rendezvény helyszín kialakítása a tömbbelső feltárásával, minden korosztályt vonzó változatos funkciókkal kialakítva,
 - ott tartózkodásra ösztönző közterek kialakítása,
 - vonalas zöldfelület fejlesztések, fasor telepítések és dekoratív növényültetések kivitelezése,
 - HÉV-ről feltáruuló területeken kedvező vizuális megjelenés kialakítása, , arcualatterv készítése, intenzív takaró hatású zöldfelületek kialakítása (pl. hársfasor továbbvezetése a kedvezőbb településkép érdekében, a patakokhoz kapcsolódó meglévő és jól kiépített gyalogos és kerékpáros sétány fejlesztésével összhangban a kapcsolódó zöldfelületek használati értékének növelése, kapcsolódó területek bevonása, rendezése, bővítésre alkalmas területek feltárása, patakmenti pihenőhelyek találkozó pontok kialakítása,
 - a meglévő oktatási-, nevelési intézmények fejlesztéséhez, bővítéséhez kapcsolódó zöldfelületek megőrzése, karbantartása, növelése, minőségi fejlesztése.



2. MADÁR UTCÁK

Fekvése, határai:

A Madár utcák nevű településrész az Ófaluhoz nyugati irányból kapcsolódik, határai a Kőbányai út, a Csalogány utca, a Rigó utcát északról határoló teleksor hátsó telekhatára, a Holló utca nyugati oldalán fekvő telkek hátsó telekhatára, a Damjanich utca, a Gém utca, a Szegély utcánál lévő belterületi határ, a Diófa utca, a Damjanich utca és az Árok utca



Értékek, adottságok: A területet a kertvárosias jegyeket viselő épületek uralják. A Madár utcák területén alapvetően a lakófunkció dominál, azonban kereskedelmi és szolgáltató egységek is működnek a településrészben. A településrész zöldterületét a Rigó utcai játszótér és a kijelölt, jelenleg funkció nélküli Gém utcai zöldterület jelenti. Emellett itt található a Csalogány utcai temető is. A Madár utcák Budakalász domboldalra felkúszó településrésze, a temető területéről és a magasabban fekvő utcáiból csodás kilátás nyílik a környező területekre.

Problémák, konfliktusok: A városrészen áthaladó Damjanich utca kettévágja a területet, erős elválasztó tényezőként van jelen. A városrésznek hiányosak a közlekedési kapcsolatai a legtöbb szomszédos városrészszel. Nehézségekbe ütközik az átjárás az új Patakpart Általános Iskolához, mert nem megoldott a Csalogány és Fácán utcák levezetése a Kőbányai útra, illetve a Klisovác utcára. A Szalonka utcai óvoda hátsó telekrészének használata nincs összhangban az alapintézményi rendeltetéssel.

Fejlesztési cél: klímabarát kertváros mintaterületének létrehozása a közlekedési kapcsolatok javításával és a közösségi funkciók bővítésével.

Fejlesztési koncepció elemei:

- a zöld, kertvárosi jelleg, beépítés megőrzése, erősítése,
- a klímabarát megoldások bővítése,
- lakossági szolgáltatások ösztönzése - helyi szolgáltatások számára terület biztosítása,
- térbeli kapcsolatok fejlesztése, a patakok gyalogos átjárhatóságának javítása, a patak menti gyalogos közlekedés fejlesztése,
- közösségi terek kialakítása, bővítése,
- közterületek fejlesztése,
- természetjárás, gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása,
- alközpont kialakítása, fejlesztése, megújítása komplex igényelemzés lefolytatása alapján, valamint a szabályozások felülvizsgálatával,



- lakóterületen belüli gyalogos, kerékpáros kapcsolatok biztosításához, rendszerszintű gyalogos, kerékpáros utak helyének kiszabályozása, az átjárhatóság javítása, ehhez kapcsolódóan zöldsávok kialakítása és fasorok telepítése,
- a Damjanich utca átjárhatóságának javítása, új gyalogos átkelőhelyek kialakítása,
- a közösségi közlekedés (távolsági és helyi viszonylatok) lehetőségének megteremtése,
- a lakóterületek védelme érdekében a megengedhető gazdasági tevékenységek funkciójának felülvizsgálata és nagyságrendjének meghatározása, zavaró tevékenységeket végző vállalkozások kitelepülésének ösztönzése a lakóterületről,
- az óvoda telkének fejlesztése, a játszóudvar bővítése, a területhasználat rendezése,
- alközpont megteremtéséhez, megújításához kapcsolódó zöldfelület fejlesztés, a már kijelölt, jelenleg funkció nélküli zöldterület életre keltése a Gém utca mentén, szabadtéri rekreációs és közösségi tér tervszerű kialakítása,
- a gyerekek, fiatalok számára megfelelő, közösségformáló erővel rendelkező közösségi helyek, találkozóponatok számának növelése,
- autómentes közösségi területek, „zöld pontok” létrehozása,
- a patakok átjárhatóságát biztosító és a patak menti gyalogos és kerékpáros kapcsolatok fejlesztésével összhangban, a csatlakozó zöldfelületek használati értékének növelése, bővítésre alkalmas területek feltárása, bevonása, rendezése, patakmenti pihenőhelyek találkozóponatok kialakítása.



3. KLISOVÁC/PREKOBRDO

Fekvése, határai:

Az Erdőhát utca, a Telkes utca, a Klisovác utca és a Barát-patak által határolt, ék alakú terület a város újonnan beépülő településrésze.



Értékek, adottságok: A városrész formája okán a tömbbelsőbe szorult telkek feltárására több esetben szabálytalanul kanyargós utcák létesültek (pl. Som utca, Kamilla utca). A településrésze különösen jellemző a zsákutcás kialakítás, mely kellemes, csöndes lakótelkeket eredményez. A területen a lakófunkció dominál. A terület déli részén két intézmény, az idősek otthona és a közelmúltban átadott Patakpart Általános Iskola foglal helyet.

Problémák, konfliktusok: A zsákutcás rendszerhez kapcsolódóan tervezett gyalogutak nincsenek kiépítve, ezért az intézmények megközelítése problémás. A településrészen kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem telepedett meg és közösségi tér sem alakult ki. Zöldterületi szempontból ellátatlan településrész, a szabadtéri rekreációs és közösségi terek hiánya jellemző.

Fejlesztési cél: a városrész jobb bekapcsolása a város életébe, elsődlegesen a gyalogos, kerékpáros megközelíthetőség javítása, fenntartható, modern kertváros funkcióbővítő fejlesztése.

Fejlesztési koncepció elemei:

- közösségi funkciók bővítése,
- a megközelíthetőség javítása - lakóterületen belüli gyalogos, kerékpáros kapcsolatok biztosításához, rendszerszintű gyalogos, kerékpáros utak helyének kiszabályozása, az átjárhatóság javítása,
- célirányos buszjáratok (iskolabusz, telebusz) támogatása, fedett megállóhelyek kialakítása,
- a városrészen belüli kapcsolatok erősítése - igény és indokoltság esetén a lakóterületi tömbbelső feltárása az arra alkalmas területeken,
- közterületek fejlesztése,
- lakossági szolgáltatásokkal való ellátottság javítása, helyi szolgáltatások számára terület, lehetőség biztosítása,
- kertvárosias beépítés és jelleg erősítése,



- a lakófunkció védelme érdekében a megengedhető gazdasági tevékenységek funkciójának felülvizsgálata és nagyságrendjének meghatározása., az esetlegesen zavaró tevékenységeket végző vállalkozások kitelepülésének ösztönzése a lakóterületről,
- a zöldterületi szempontból ellátatlan településrészen zöldfelület fejlesztés, szabadtéri közösségi terek, játszótér, sport-, szabadtéri fitness park, zöldbeágyazott pihenőhelyek kialakítása,
- a gyerekek, fiatalok számára közösségformáló erővel rendelkező közösségi helyek, találkozópontok, autómentes „zöld pontok” létrehozása,
- gyalogos, kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása, ehhez kapcsolódóan zöldsávok kialakítása és fasorok telepítése.



4. TAVÁN

Fekvése, határai:

A Taván nyugati irányból a Klisováchoz, kelet felől a Szentistvántelep és a Lenfonó városrészekhez, míg délről az Ófaluhoz kapcsolódik. Határait a Pomázi út, a Klisovác utca, az Erdőhát utca, a Puttony utca, a Kert utca és a Határ utca képezik.



Értékek, adottságok: A területen a telkek szabályosak, az utcák vonalvezetése „nőtt” településrészre utal. Az épületek jellemzően kertvárosi jellegű családi házak, de felfedezhető sorház, illetve többlakásos társasház is. A városrészt északi és déli irányból egy-egy temető zárja le. A Pomázi út északi részén kisebb gazdasági terület alakult ki. A Tavánban a lakófunkció túlsúlya mellett kereskedelmi, szolgáltató egységek is megtelepedtek.

Problémák, konfliktusok: A városrészben Budakalász intézményei közül mindössze egy óvoda található. Parkkal, sportterülettel, játszótérrel a terület nem rendelkezik.

Fejlesztési cél: a városrész jobb bekapcsolása a város életébe, a megközelíthetőség javítása, fenntartható, modern kertváros funkcióbővítő fejlesztése.

Fejlesztési koncepció elemei:

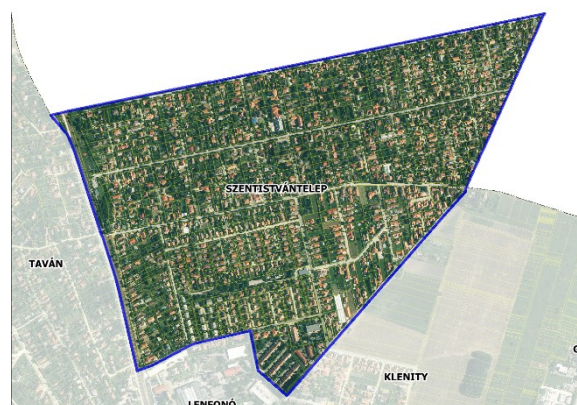
- lakóterületen belüli gyalogos, kerékpáros kapcsolatok biztosításához, rendszerszintű gyalogos, kerékpáros utak helyének kiszabályozása, az átjárhatóság javítása,
- a gyalogos közlekedés feltételeinek javítása, ehhez kapcsolódóan zöldsávok kialakítása és fasorok telepítése,
- célirányos buszjáratok (iskolabusz, telebusz) támogatása, fedett megállóhelyek kialakítása,
- közösségi funkciók bővítése - a gyerekek, fiatalok számára közösségformáló erővel rendelkező közösségi helyek, találkozóponatok, autómentes „zöld pontok” létrehozása,
- kertvárosias beépítés és jelleg erősítése,
- beépítési magasságok felülvizsgálata, ahol túlzott, ott Budakalász léptékéhez igazítása,
- a lakófunkció védelme érdekében a megengedhető gazdasági tevékenységek funkciójának felülvizsgálata és nagyságrendjének meghatározása., az esetlegesen zavaró tevékenységeket végző vállalkozások kitelepülésének ösztönzése a lakóterületről,



5. SZENTISTVÁNTELEP

Fekvése, határai:

A község terjeszkedése során a településmaghoz koncentrikusan kapcsolódó kertvárosias területek alakultak ki. Ez a településszerkezet jellemző a Szentistvántelepre is. A városrész a Pomázi út- Zrínyi Ilona utca - Szentendrei út- Ciklámen u. - Mályva u. által határolt területen található.



Értékek, adottságok: A Pomázi út (HÉV)-Zrínyi Ilona u. –Szentendrei út- Szent László utca által határolt terület két szabályos teleksorból áll, itt van a településrész központja, mely a Szentistvántelepi iskola, a Szentistvántelepi templom, játszótér, fitnesz park, ABC épületei és terei együtteséből áll. A Szent László utcához déli irányban csatlakoznak az ún. Virág utcák. A Rózsa utca - Béke sétány közötti terület zsákutcás kialakítással, oldalhatáron álló, földszintes és földszint + tetőtér beépítésű épületeivel átmenetet képez az intenzívebb beépítésű Béke sétány és Mályva u. felé. A két területet a forgalomtól elzárt zöldfelület a Béke sétány köti össze, melyen játszótér és sportpályák is találhatóak. A településrész a településen belül önálló szerkezeti egységként, saját intézményhálózattal működik. Szentistvántelep rendezett, alvó kertvárosi rész.

Problémák, konfliktusok: Az épületek egységes építészeti kialakításában jól nyomon követhető az egyes területrészek időbelisége. Már felfedezhetők a településképileg kedvezőtlen hozzáépítések, átalakítások. Kedvezőtlen a HÉV elválasztó szerepe a gyalogos, kerékpáros közlekedés vonatkozásában. Zöldfelületek, zöldterületek potenciális lehetőségként adottak, azonban alulhasznosítottak, minőségileg fejlesztésre szorulnak.

Fejlesztési cél: a városrész alközpontjának fejlesztése, Szentistvántelep bekapcsolása a település életébe, fenntartható, modern kertváros funkcióbővítő fejlesztése.

Fejlesztési koncepció elemei:

- közösségi funkciók bővítése,
- lakossági szolgáltatások bővítése - helyben elérhető szolgáltatások számára terület biztosítása,
- közterületek fejlesztése,
- szabadidős, sportfunkciók bővítése,
- városkép javítása,
- HÉV elválasztó szerepének oldása, a gyalogos és kerékpáros kapcsolatok javításával,
- alközpont fejlesztése, megújítása komplex igényelemzés lefolytatása alapján, valamint a szabályozások felülvizsgálatával,



- intézményfejlesztések (bölcsőde, óvoda, iskola) lehetőségének biztosítása a szabályozási tervben,
- kertvárosias beépítés és jelleg erősítése,
- lakóterületen belüli gyalogos, kerékpáros kapcsolatok biztosításához, rendszerszintű gyalogos, kerékpáros utak helyének kiszabályozása, az átjárhatóság javítása, ehhez kapcsolódóan zöldsávok kialakítása és fasorok telepítése,
- új gyalogos kapcsolat kialakítása a Lenfónó irányába,
- az iskola biztonságos („autómentes”) megközelíthetőségének biztosítása,
- a lakófunkció védelme érdekében a megengedhető gazdasági tevékenységek funkciójának felülvizsgálata és nagyságrendjének meghatározása, az esetlegesen zavaró tevékenységeket végző vállalkozások kitelepülésének ösztönzése a lakóterületről,
- alközpont megújításához kapcsolódó zöldfelület fejlesztés,
- a jelenleg részben funkció nélküli kijelölt zöldterület, a Béke sétány életre keltése, egy szabadtéri rekreációs és közösségi tér tervszerű kialakítása,
- több korosztály igényeit kiszolgáló játszóterek, sportolási lehetőségek biztosítása, bővítése, meglévő zöldfelületek fejlesztésével,
- a gyerekek, fiatalok számára megfelelő, közösségformáló erővel rendelkező közösségi helyek, találkozóponatok számának növelése, autómentes „zöld pontok” létrehozása,
- HÉV megállók fejlesztéséhez kapcsolódóan zöldfelületek minőségi és funkcionális fejlesztése, fogadópon kialakítása,
- a meglévő oktatási-, nevelési intézmények fejlesztéséhez, bővítéséhez kapcsolódó zöldfelületek megőrzése, karbantartása, növelése, minőségi fejlesztése.



6. LENFONÓ

Fekvése, határai:

A városrész a Pomázi út - Ciklámen u. - Mályva u. - Szentendrei út- által határolt területen található.



Értékek, adottságok: Budakalász barnamezős területeit a két hajdani textilgyár, a település központjában található egykori Lenfonó és a Sport utcai volt Temaforog gyárterületei alkotják. A Lenfonó területe önkormányzati tulajdonú, csak részben hasznosított, épületei több vállalkozás telephelyéül szolgálnak, de itt van a budakalászi hulladékudvar is. A területen a Szentendrei út mellett a település kulturális központja található, a Faluház, a Zeneház, a Könyvtár épületeivel, melyek mellett található a Csodabogár Óvoda.

Problémák, konfliktusok: A gyárban a termelés 1990-ben szűnt meg, a gyárat 1991-ben felszámolták. A terület egy részére 2021-ben talajvizsgálati jelentés készült, ami feltárta a talajvíz és a földtani közeg jelentős szennyezettségét kőolajszarmazékok és aromás szénhidrogének által. A vizsgálat azt is megállapította, hogy a feltárt szennyező anyagok jelentős kockázatot rejtenek magukban humánegészségügyi szempontból. Az épületek állapota közepes vagy rossz, ez alól kivételt képeznek az előbbieken felsorolt nagyobb vállalkozások területei, melyeknek épületei és környezetük is rendezett. A gyár közvetlen szomszédságában mementóként a település legmagasabb épülete emelkedik, mely több mint 100 lakással a múlt maradványa, a településen belül egy tájidegen elem.

Fejlesztési cél: a városrész integrálása a városközpontba, kármentesítést követően modern, fenntartható, közösségi célokat szolgáló, a szabadidő eltöltésére szolgáló kulturális, szórakoztató, rekreációs funkciók, illetve és hozzáadott értéket teremtő gazdaságfejlesztési vállalkozások (KKV-k) megtelepedésére alkalmas terület létrehozása.

Fejlesztési koncepció elemei:

- Lenfonó területén található talajszennyezés feltárása és lehatárolása, kármentesítése, rehabilitációja. a terület átjárhatóságának, többirányú megközelítésének biztosítása,, zöldbeágyazott jellegének megteremtése
- korosztály szerinti igényeknek megfelelően a kulturális és szabadidős funkciók bővítési területének kijelölése, a környezet komplex rendezésével, biztonságos gyalogos és kerékpáros megközelítésének biztosítása, rekreációs zöldfelület, megfelelő parkolási



lehetőség kialakítása. A Faluház, Zeneiskola, Könyvtár területének bővítése, helytörténeti múzeum létrehozása, középiskola-fejlesztés,

- városközponti funkciók bővítése, életteli központ kialakítása: új kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek létrehozása komplex igényelemzés lefolytatása alapján, valamint a szabályozások felülvizsgálatával,
- Lenfonó területének vegyes rendeltetésű (intézményi, szabadidős, környezetbarát munkahelyi), településközponti („city”) területként való hasznosítása, fokozatos átalakítása, környezeti rendezése, vállalkozásösztönzés - helyi szolgáltatások számára terület biztosítása,
- modern, innovatív, környezetbarát tevékenységek letelepedésének ösztönzése,
- épületfelújítás magánforrások bevonásával,
- közterületek fejlesztése, városkép fejlesztése,
- az Ófalu főutca-főtér program térbeli folytatása, a funkcióváltás elősegítése,
- intézményfejlesztések (nevelés, oktatás, művelődés), bővítések,
- helyi termelői piac helyének kijelölése,
- beépítési magasságok felülvizsgálata, ahol túlzott, ott Budakalász léptékéhez igazítása,
- a területen belüli gyalogos, kerékpáros kapcsolatok biztosításához, rendszerszerű gyalogos, kerékpáros utak helyének kiszabályozása, az átjárhatóság javítása,
- A Lenfonó épületeinek hasznosítása, fokozatos átalakítása, forgalmat nem generáló KKV-k számára, a terület környezeti rendezése,
- változatos funkciókat kínál, mindent korosztályt kiszolgáló központi köz(össégi) tér, szabadtéri edukációs és rendezvény helyszín kialakítása,
- rekreációs funkciók kiépítéséhez és szolgáltatások bővítéséhez kapcsolódó szabadtéri térrendezés, zöldfelület fejlesztések dekoratív, hangsúlyt keltő növényültetésekkel,



7. KLENITY

Fekvése, határai:

A városrész a Szentendrei út – József Attila u.
– Óbuda u. által határolt területen található.



Értékek, adottságok: A Szentendrei út és a gazdasági terület között szabályos utcahálózattal és szabályos téglalap alakú telkekkel, mezőgazdasági területekből alakult át lakóterületté, mely terület jelenleg még több építési lehetőséget tartalmaz. A településrész lakóterület, szabadonálló és oldalhatáron álló beépítéssel, a városrész 2/3-a beépítetlen lakóterület. A területen viszonylag új építésű földszint + tetőtér beépítésű épületek találhatóak. Az építési stílusok a területen keverednek

Problémák, konfliktusok: A lakóterület kijelölések átlagosnál jobb minőségű szántóterületeket érintenek. A gyalogos és közúti kapcsolatok szűkössége vagy teljes hiánya, illetve szűk közterületek jellemzik a városrészt. A terület utcái „elkerülő” útként funkcionálnak. A városrészben felmerülneka településképpel összefüggő problémák.

Fejlesztési cél: fenntartható, kertvárosi jelleg megőrzése, a további beépítés korlátozása mellett.

Fejlesztési koncepció elemei:

- átlagosnál jobb minőségű szántóterületeken a termőföld védelme érdekében a kijelölt, de be nem épült lakóterületek visszaszorolása beépítésre nem szánt területbe,
- a területfelhasználás, övezeti besorolás újragondolása, a területhasználat intenzitásának, a közlekedési kapcsolatok felülvizsgálata a település jövőbeni nagyságrendjének függvényében
- út-, és közműinfrastruktúra fejlesztése,
 - közterületek fejlesztése,
 - helyben elérhető szolgáltatások számára terület biztosítása,
 - kertvárosias beépítés és jelleg erősítése a terület már beépült részén,
 - beépítési magasságok felülvizsgálata, ahol túlzott, ott Budakalász léptékéhez igazítása,
 - lakóterületen belüli gyalogos, kerékpáros kapcsolatok biztosításához, rendszerszintű gyalogos, kerékpáros utak helyének kiszabályozása, az átjárhatóság javítása,
 - a lakófunkció védelme érdekében a megengedhető gazdasági tevékenységek funkciójának felülvizsgálata és nagyságrendjének meghatározása, zavaró tevékenységeket végző vállalkozások kitelepülésének ösztönzése a lakóterületről,



- új területek kijelölésével közösségi sport és rekreációs területek fejlesztése, sportolási lehetőségek bővítése, az igényeknek megfelelően,
- a zöldterületi szempontból ellátatlan településrészen zöldterület fejlesztés, játszótér, szabadtéri rekreációs és közösségi tér kialakítása,
- lakóterületek és egyéb zavaró funkciók, gazdasági területek zöldfelületi eszközökkel történő elhatárolása



8. TÓPART

Fekvése, határai:

A Tópart Budakalász Barát-patak és Omszk-tó között fekvő településrésze, melyet a József Attila utca, a Szentendrei út, a Vasút sor, a Barát-patak, a Sport utca, a Tanító utca és az Omszk-tó partján lévő sétány határol.



Értékek, adottságok: A sík terepen kialakult városrész tervezett utcahálózattal és szabályos telkekkel rendelkezik. A városrész déli csücskében kapott helyet a tagolt homlokzattal és tetőidommal kialakított, F+1+TT, illetve F+2 szintszámú, három épülettömegeből álló társasházi beépítés. A Tóparton kereskedelmi, szolgáltató funkciók is megtelepedtek. A városrész északi csücskében, a Szentendrei út melletti zöldfelület kis részét kereskedelmi egység foglalja el, nagyobb része viszont kihasználatlan. A Barát-patak töltésén kialakított kerékpárút és a szomszédos Omszk-tó kikapcsolódásra ad lehetőséget.

Problémák, konfliktusok: Városközponti alulhasznosított terület jelenléte. A városközpont és a Duna felé hiányzó kapcsolatok, infrastruktúra.

Fejlesztési cél: Városközpont térbeli kiterjesztése, új városközpont létrehozása, a városközpont és a Duna közti térbeli kapcsolatok fokozása.

Fejlesztési koncepció elemei:

- a Lenfonótól délre lévő, részben egyházi, részben önkormányzati tulajdonban lévő, a település központjához kapcsolódó területen, központi funkciók létrehozása,
- a beépítetlen terület, mint potenciális fejlesztési terület kihasználása, változatos funkciókat kínáló, mindent korosztályt kiszolgáló központi köz(össégi) tér, klasszikus főtér, közpark kialakítása a városközpont szerves továbbfejlesztéseként,
- a városrész sport-, és rekreációs funkciójának bővítése,
- lakossági szolgáltatásokkal való ellátottság javítása – helyben elérhető szolgáltatások számára terület biztosítása,
- gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása - rendszerszintű gyalogos és kerékpározható úthálózat helyének kiszabályozása, az átjárhatóság javítása, ehhez kapcsolódóan zöldsávok kialakítása és fasorok telepítése,
- a patak gyalogos átjárhatóságának javítása, keresztező gyalogos és kerékpáros kapcsolatok kialakítása, intézményfejlesztések, bővítések igény szerint, ezek helyének kijelölése a szabályozási tervben,
- kertvárosias beépítési karakter megtartása, erősítése,
- beépítési magasságok felülvizsgálata, ahol túlzott, ott Budakalász léptékéhez igazítása,



- a lakófunkció védelme érdekében a megengedhető gazdasági tevékenységek funkciójának felülvizsgálata és nagyságrendjének meghatározása, zavaró tevékenységeket végző vállalkozások kitelepülésének ösztönzése a lakóterületről,
- több korosztály igényeit kiszolgáló játszóterek, biztosítása, közösségformáló erővel rendelkező közösségi helyek, találkozópontok, autómentes „zöld pontok” létrehozása,
- HÉV megállók fejlesztéséhez kapcsolódóan zöldfelületek minőségi és funkcionális fejlesztése, fogadópont kialakítása,
- a patakhoz kapcsolódó meglévő és jól kiépített gyalogos és kerékpáros sétány fejlesztésével összhangban a patakhoz kapcsolódó zöldfelületek használati értékének növelése, bővítésre alkalmas területek feltárása, kapcsolódó területek bevonása, rendezése, patakmenti pihenőhelyek, találkozópontok kialakítása,
- Kahl am Main sétány fejlesztése.



9. BERDÓ

Fekvése, határai:

Az Ófaluhoz és a Berdó-dűlőhöz csatlakozó városrész, melyet a Berdó utca, a belterület határ, a közigazgatási határ és a Budai úthoz nyugati irányból csatlakozó teleksor hátsókertjei határolnak.



Értékek, adottságok: A Berdó területét az észak-déli irányú Gerinc utca, Gyümölcs utca és Sugár utca osztja tömbökre, melyek keresztirányú összekötése, úgyszólván, csak a városrész két végén biztosított. A telektömböket hosszú szalagtelkek alkotják, melyek a mai kor igényeinek megfelelően kisebb, jellemzően nyéllel ellátott telkekre osztottak fel és építettek be kertvárosias jellegű családi házakkal. A területen még fel-fellelhetőek a hajdani zártkertekbe épült kis hétvégi házak.

Problémák, konfliktusok: A városrészen intézmény, közösségi terület nem lelhető fel. A terület erősen lejtős, infrastruktúrája hiányos.

Fejlesztési cél: A városrész természetközeli, laza kertvárosi jellegének megőrzése.

Fejlesztési koncepció elemei:

- a kertvárosias beépítés és jelleg erősítése,
- helyben elérhető szolgáltatások számára terület biztosítása,
-
- beépítési magasságok felülvizsgálata, ahol túlzott, ott Budakalász léptékéhez igazítása,
- a lakófunkció védelme érdekében a megengedhető gazdasági tevékenységek funkciójának felülvizsgálata és nagyságrendjének meghatározása, az esetlegesen zavaró tevékenységeket végző vállalkozások kitelepülésének ösztönzése a lakóterületről,
- a zöldterületi szempontból ellátatlan településrészen zöldfelület-fejlesztés, zöldterület kijelölése, játszótér kialakítása, a gyerekek, fiatalok számára közösségformáló erővel rendelkező szabadtéri közösségi hely, zöldbe ágyazott pihenőhely, találkozópontra kialakítása,
- gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása, ehhez kapcsolódóan zöldsávok kialakítása és fasorok telepítése.
- új útterületek megvásárlása.



10. OMSZK-TÓ ÉS KÖRNYEZETE

Fekvése, határai:

A városrész az Omszki-tó közvetlen környezetét foglalja magában, a 11-es úttól nyugati irányban, a Tópart városrész és a kereskedelmi terület között.



Értékek, adottságok: Az Omszki-tó Budakalász sportközpontja, mely a legváltozatosabb szabadtéri és fedett pályát igénylő testedzéshez ad biztonságos kereteket. A vízfelületen wakeboard, a tóparton fitness park, rekortán futókör, sétaút várja a mozogni vágyókat. A gyermekeknek játszótér és meseház épült. A sportcsarnok és a szabadtéri sportpályák lehetőséget nyújtanak különböző terem- és szabadidő sportok magas színvonalú végzésére, valamint rendezvények lebonyolítására. A településrész kiválóan alkalmas kikapcsolódásra, sétálásra, a tópart valamelyik padján üldögélésre, beszélgetésre. A Sport utcában több vendéglátóegység kínálatából lehet választani.

Problémák, konfliktusok: -

Fejlesztési cél: minőségi szabadidőre, sportra és rekreációra alkalmas városrész létrehozása, a tó és környezetének ökológiai fejlesztése.

Fejlesztési koncepció elemei:

- közösségi, szabadidős és sportlétesítmények minőségi fejlesztése,
- közterületek fejlesztése,
- lakossági szolgáltatások, minőségi vendéglátás és kiskereskedelem bővítése,
- a gyalogos és kerékpáros megközelíthetőség, illetve átjárhatóság javítása,
- a Kahl am Main sétány tengelyként történő fejlesztése a Sport utcától indulva,
- parkolási problémák oldása,
- rekreációs alközpont kialakítása,
- közösségi rekreációs területek fejlesztése, növelése, szabadtéri közösségi terek, közösségi sportolási lehetőségek, zöldbe ágyazott pihenőhelyek bővítése,
- értékes, egyedi tóparti környezet közhasználatú zöldfelületi szerepének erősítése, színvonalas, vízparti jelleget hangsúlyozó koncepcionális kialakítása, reprezentatív növénykiültetések növelése,
- turisztikai célpontok összeköttetését biztosító gyalogos és kerékpáros útvonalak kialakítása, kapcsolatfejlesztés a városközpont és Duna-sétány felé.



11. GAZDASÁGI TERÜLET

Fekvése, határai:

a városrész a József Attila u. - Klenity és a 11-es út között helyezkedik el.



Értékek, adottságok: kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen kisebb és nagyobb csarnok jellegű gazdasági épület, raktár található, melyeket megközelíteni a területet közepén haladó, belső feltáró útról lehet. A terület, József Attila utca felőli oldalán kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak. A terület jelentős fejlesztési tartalékkal rendelkezik, mely további kis-, közép- és nagy vállalkozásoknak is helyet adhat.

Problémák, konfliktusok: Forgalmi terhelés. A szomszédos, bővülő lakóterület közelsége (Klenity).

Fejlesztési cél: fenntartható gazdaságfejlesztés, innovatív, környezetbarát vállalkozások letelepedésének ösztönzése.

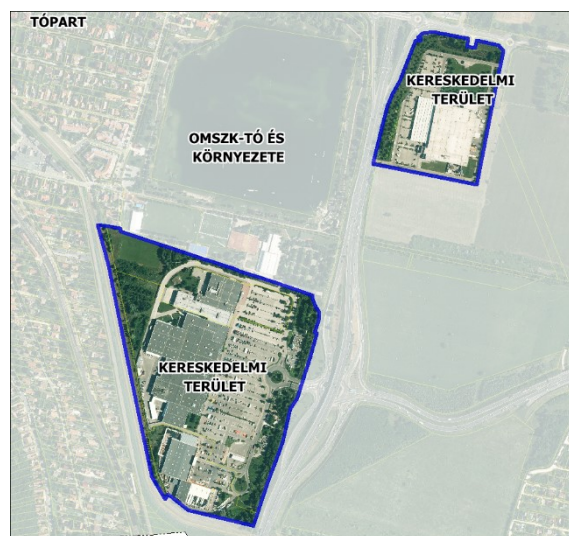
Fejlesztési koncepció elemei:

- vállalkozásösztönzés,
- inkubáció és üzleti szolgáltatás fejlesztés,
- infrastruktúra fejlesztés,
- helyi munkahelyek, munkalehetőségek bővítése,
- a beépítési lehetőségek, a területhasználat intenzitásának újra átgondolása szükséges.
- a magasabb hozzáadott értékű tevékenységet végző MKKV-k (mikro-, kis- és közép-vállalkozások) letelepedésének ösztönzése,
- lakóterületek és egyéb védendő funkciók zöldfelületi eszközökkel történő elhatárolása a gazdasági területektől,
- településrészek közötti kapcsolatok bővítése a meglévő kiépített úthálózat felhasználásával.



12. KERESKEDELMI TERÜLET

Fekvése, határai: Budakalászon két kereskedelmi terület található a 11-es főút mellett, az egyik az Omszki-tótól délre, a másik a Luppá-tótól délre.



Értékek, adottságok: Közös jellemzőjük, hogy kereskedelmi épületeik földszintesek, lapostetősek, doboz-szerűek, az épületek előtt kiterjedt parkoló foglal helyet. Az Omszki-tó déli oldalán álló kereskedelmi egységek három egymáshoz kapcsolódó telken helyezkednek el, míg a 11-es út és a Luppá-szigeti út találkozásánál lévő áruház csupán egy üzemanyag-töltő állomással osztozik nagyméretű telkén.

Problémák, konfliktusok: Forgalmi terhelés. Ökológiai területek közelsége. Hiányos térbeli kapcsolatok.

Fejlesztési cél: fenntartható gazdaságfejlesztés, innovatív, környezetbarát vállalkozások letelepedésének ösztönzése.

Fejlesztési koncepció elemei:

- vállalkozásösztönzés,
- inkubáció és üzleti szolgáltatás fejlesztés,
- infrastruktúra fejlesztés,
- helyi munkahelyek, munkalehetőségek bővítése,
- közterületi kapcsolatok rendezése.



13. A 11. FŐ ÚT ÉS AZ ÜDÜLŐTERÜLET KÖZÖTTI TERÜLET

Fekvése, határai: A 11-es út és a Duna-parti területek között helyezkedik el, magába foglalja a Luppa-tó, a Gyógynövénykutató Intézet, M0 autópálya csomópontjának környezetét.



Értékek, adottságok: A Luppa-tó környezete vegyes képet mutat. A városrész a pihenés, sportolás területe, itt található a Lupa Beach, a Lupa camping, a Lupa autós mozi, de kutya iskola, kutya panzió, valamint kertészeti áruházak is megtelepedtek a tóparton. Mindezeket túl a területen találhatóak a volt Pszichiátriai intézet üres épületei, a terület a város egyik alulhasznosított területe. A Luppa-tótól délre található a Gyógynövénykutató Intézet, melynek botanikus kertje természetvédelmi oltalom alatt álló terület. A településrészt déli oldalán művelés alatt álló, főként nagytáblás mezőgazdasági területek húzódnak, valamint itt halad az M0 autópálya nyomvonal, melynek egyes szakaszait védelmi célú erdősávok kísérik.

Problémák, konfliktusok: A Lupa Beach megközelítése ipari jellegű képet mutató területen át lehetséges, mely elég lehangelő látványt nyújt az oda érkezőknek. A tényleges területhasználat vegyes, néhol zavartatott képet mutat, jellemző az alulhasznosítás. A kerékpáros és gyalogos közlekedési kapcsolatok hiányossága.

Fejlesztési cél: minőségi szabadidőre, sportra és rekreációra alkalmas városrész létrehozása, a tó és környezetének ökológiai fejlesztése. Gyalogos, kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása. Véderdősáv további fejlesztése. Gyógynövénykutató fejlesztése – kutatás-fejlesztési tevékenység preferálása, távlati igények számára helybiztosítás.

Fejlesztési koncepció elemei:

- gyalogos, kerékpáros, közlekedés feltételeinek, a terület megközelíthetőség javítása, és ahhoz kapcsolódóan zöldsávok kialakítása és fasorok telepítése,
- parkolási problémák megoldása,
- Luppa-tó környezetének rendezése, a rekreációhoz szükséges feltételek biztosítása a szabályozásban,
- a tó-környék és a tó összehangolt fejlesztésével, a turisztikai idény meghosszabbításával a terület értékéhez és frekvenciált városképi helyzetéhez méltóbb megjelenésének elősegítése, a terület vonzerejét nem rontó funkcióváltás a volt Pszichiátriai intézet helyén,



- közösségi rekreációs és sportlétesítmények minőségi fejlesztése, lehetőségek bővítése, a helyiek igényeinek is megfelelően,
- az egyedi tóparti környezetben fekvő szabadtéri rekreációs funkciókhoz kapcsolódó zöldfelületek fejlesztés, bővítése,
- a Luppa-tó környékén közterületek fejlesztése, közhasználatú zöldfelületek megteremtése, erősítése, színvonalas, egyedi vízparti jelleget hangsúlyozó koncepcionális kialakítása,
- igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculat megteremtése, mely megnyilvánul a berendezési tárgyak, információs táblák, műszaki megoldások megválasztásában,
- a Luppa-tó környezetében működő szórakozó egységek természetes elválasztása az üdülővezeti területtől,
- összehangolt koncepció Szentendrével.



14. DUNA-PART ÉS LUPPA-SZIGET

Fekvése, határai:

Jellemzően üdülőépületek találhatóak a Duna part mentén, mely területek egyértelműen elkülönülő üdülő egységeket alkotnak a belterületen. A Luppa-sziget önálló sziget a Szentendrei-Dunaágban.



Értékek, adottságok: A felső Duna-part területe a Luppa-szigeti úton érhető el, attól É-i és D-i irányban terül el az üdülő övezet. Az É-i részén, a Duna sétányról megközelíthetően, az Ebihal büfé hajónál biztosított a személyi kishajó átkelés a Luppa-szigetre. A hajóra felvezető híd mellett egy játszótér került kialakításra. Duna sétányon át vezet az Eurovelo 6 kerékpárút szép ősfás környezetben. A város Dunához kapcsolódó üdülőterületei közül a Duna-part felső területei belterületi besorolásúak. A telkek mérete változatos, ahogy a rajtuk elhelyezkedő épületek is. A kisebb-nagyobb, közepes állagú üdülők jellemzően növényzettel beültetett kertekben találhatóak. Az alsó terület Békásmegyerrrel határos a Barát-patak mentén. Megközelítése is Békásmegyer felől lehetséges, vagy a Luppa-szigeti út felől a gáton engedéllyel rendelkezés esetén.

A Luppa-sziget elkülönülő üdülőegységet alkot a belterületen, melynek fák közé, oszlopra vagy cölöpökre épült üdülői különleges hangulatot árasztanak. A sziget csak vízi úton közelíthető meg, így a pihenést gépjárművek nem zavarják. A szigetet hosszában feltáró Platánsor páratlan látványt nyújt. A Luppa-szigetet a nyugalom szigetének is nevezhetjük, ami a sziget megközelíthetőségének korlátozottságából is adódik,

Problémák, konfliktusok: A Duna-parti területeken a közösségi, sport-, és rekreációs, turisztikai funkciók, és létesítmények hiánya. A természeti környezet, a helyi üdülőterületi, valamint a térségi igények és érdekek konfliktusai.

Fejlesztési cél: A Duna-part és a Luppa-sziget közösségi és ökológiai célú fejlesztése, szerves bekapcsolása a városi életbe, a város működésébe, a dunai vízi sport, és természetjáró turisztikai vérkeringésébe.

Fejlesztési koncepció elemei:

- közösségi, szabadidős, sport- és rekreációs funkciók bővítése,
- gyalogos, és kerékpáros megközelíthetőség – utóbbi esetben használat szerinti differenciált - fejlesztése,
- szolgáltatások, minőségi vendéglátás feltételeinek javítása,



- az üdülőterület fejlesztése az alacsony beépítési intenzitású, kulturált üdülőterületi jelleg irányában történjen: az épülettömegek ne növekedjenek, a hétvégi házas rendeltetés ne változzon,
- a szennyvíz és ivóvíz hálózat kiépítését környezetvédelmi okok indokolják, de területigénye és a tulajdonosi együttműködés függvényében kell a lehetőségét meghatározni,
- a teljes közművesítettség (vízellátás, csatornázás) környezetvédelmi szempontú fejlesztése azzal a feltétellel támogatható, hogy az infrastruktúra fejlesztése nem eredményezheti a területhasználat jellegének megváltozását, a beépítés besűrűsödését, zavaró funkciók megjelenését, az építészeti és tájkarakter kedvezőtlen irányú módosulását,
- funkcionális fejlesztés csak az üdülőterületek ellátását, illetve a kirándulók indokolt mértékű kiszolgálását biztosító üdülőövezet-központ kialakítása (közösségi funkciók, szolgáltatások, vendéglátás) érdekében támogatott,
- a Duna sétány ténylegesen sétányszerű kialakítása, az átmenő kerékpáros forgalom és a helyi gyalogos forgalom, valamint az ingatlanok gépjárművel történő megközelítésének térbeli szétválasztása, az átmenő (EUROVELO) kerékpárút számára ezen a szakaszon más nyomvonal kijelölése,
- Luppa-sziget – természetközeli karakter megőrzése és a környezetvédelmi szempontok érvényesítése (M0-zajvédelem, csatornázás kérdésköre),
- a Duna-part, mint a város egyik jelentős értékének rendezése és fejlesztése az ökológiai szempontok figyelembevételével,
- az alközponti kialakításához kapcsolódó zöldfelület fejlesztések erősítése, változatos, igényes és látványos, egységes koncepció szerinti közösségi terek létrehozása a természetközeli jelleg megtartásával,
- a Duna-partján közösségi funkciók bővítéséhez, megújításához kapcsolódó zöldfelületi fejlesztése során vízhez kötődő tematikájú játszóterek és pihenőhelyek kialakítása,
- a part ökológiai fejlesztése,
- vízhez és vízről lejutás igényének kezelése a part ökológiai fejlesztésével összhangban,
- rekreációs és a természetközeli vízi sportolási lehetőségek bővítése, közösségi használatú kikötők minőségi fejlesztése,
- faállomány állapotának felmérése, veszélyes, elöregedett faegyedek cseréje, fasorok telepítése.



15. KISKERTES TERÜLETEK

Fekvése, határai: A kiskertes területek Budakalász belterületének nyugati oldalához csatlakoznak. Az északi Csot-dűlő Klisovác településrészhez csatlakozik, míg a Madár utcák és Berdó területe Berdó-dűlővel határos.



Értékek, adottságok: A kiskertes területeket magába foglaló területrészen a hagyományos szőlőhegyek jellege mára átalakult, a szőlő, gyümölcs és kertművelés elenyésző mértékű. A telkek alakja változatos, megtalálhatók a hosszú, keskeny szalagtelkek és a szabályos téglalap alakú ingatlanok is. A terület beépítettsége is sokszínű képet mutat, a beépítetlen telkektől a 10-20%-osan beépült ingatlanokig, a földszintes hétvégi háztól a tetőtér beépítéses családiházig minden felfedezhető. A területet feltáró utak burkolatlanok. A Berdó-dűlőhöz tartozik a Fenyves lakóparkkal szomszédos kis erdő is.

Problémák, konfliktusok: Infrastruktúra hiány. Mai napig tartó folyamat a kiskertes (zártkerti) területek fokozatos beépülése, mely elsőként a rekreációs igényeket, hétvégi kertészkedést szolgáló kis alapterületű nyaralókkal, hétvégi házakkal, majd állandó lakhatást is biztosító nagyobb alapterületű, többszintes házakkal épült be. A kiskertes területek több mint fele kivett terület.

Fejlesztési cél: A városrész természetközeli, üdülő, kiskertes jellegének megőrzése.

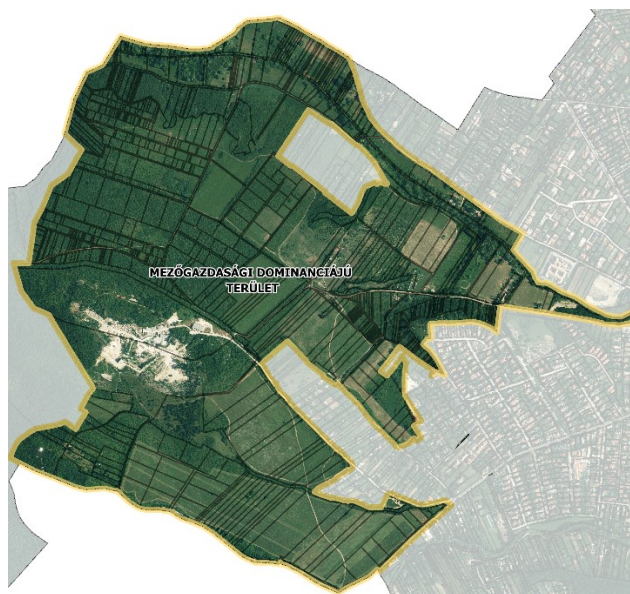
Fejlesztési koncepció elemei:

- hagyományos kiskertes, üdülőházas jelleg megőrzése,
- a kiskertes területek túlnyomó többségének biológiailag aktív felületként történő megőrzése,
- a kedvezőtlen irányú átalakulási folyamatok (pl. „lakósodás”) megfékezése,
- a hagyományos, mára beszűkült kiskertes gazdálkodás ösztönzése,
- beépítések és lakófunkció korlátozása,
- indokolatlan telekosztások lehetőségének szűkítése.



17. MEZŐGAZDASÁGI DOMINANCIÁJÚ TERÜLETEK

Fekvése, határai: Budakalász nagyobb, összefüggő ökológiai szempontból érzékeny, természetközeli mezőgazdasági dominanciájú területei a település nyugati oldalán, a belterület és a Kevélyek védett erdőterületei között helyezkedik el.



Értékek, adottságok: A településrész a védendő, hagyományos területhasználatú, ökológiai szempontból érzékeny, jellemzően extenzív gyepes területeket foglalja magában. A terület szinte egésze beépítetlen. A termőföld nagyrésze átlagosnál gyengébb minőségű. A déli területrészen még művelt szántóterületek találhatók, a területegység jellemzően azonban szántóként régen felhagyott területeket ölel fel, ahol a szukcesszió előre haladtával gyepesedő és fás szárú növényállományokkal cserjésedő részek alakultak ki. A faállománnyal fedett részek, vízfolyások és gyepek mozaikos váltakozása ökológiai, és tájésképítési szempontból is kiemelkedő értéket képvisel. A településrészhez tartozik a Budakalászi Kőbánya területe is. A területet feltáró utak burkolatlanok.

Problémák, konfliktusok: A védett területekbe ékelődő bányászati és a szomszédos gazdasági területhasználatú ingatlan, mind a nemzeti park, mind a Natura2000 terület által teljes egészében lefedett.

Fejlesztési cél: A mezőgazdasági területeken jellemző beépítetlenség megőrzése.

Fejlesztési koncepció elemei:

- az extenzív folyamatok, a természetközelié váló, védett területekhez csatlakozó mezőgazdasági területek megőrzendők, a vízfolyásokat kísérő természetközeli területek fenntartandók,
- mezőgazdasági területeken jellemző beépítetlenség a továbbiakban is megőrzendő,
- továbbra is cél a természetvédelem szempontrendszerének is alárendelt területhasználatok és szabályozási mutatók fenntartása, illetve megalkotása, mely az értékes területek védelmét, ökológiai és ökonómiai alapú fejlesztését teszi lehetővé,
- a domborzati és táji értékek megőrzése, rálátás- és kilátásvédelem (sziluett védelem) a természeti elemek látványának, védelmének biztosítása,
- a meglévő és potenciális lehetőségeket rejtő területen a természetkímélő rekreációs célú területhasználat támogatandó az értékes területek védelmével összhangban,



- a természeti környezet és zöldterületi rendszer összefüggését biztosító kapcsolatok erősítendő, mind funkcionális, mind vizuális vonatkozásban,
- a kőbánya és az északi oldalán kijelölt közjóléti erdő területhasználata felülvizsgálandó a jelenlévő és tervezett funkció és a természeti védettség tükrében.



18. KEVÉLYEK VÉDETT ERDŐTERÜLETEI

Fekvése, határai: A Kevélyek összefüggő erdőterületei a település nyugati oldalán helyezkednek el, Pomáz, Csobánka és Pilisborosjenő határolják körül, valamint keletről Budakalász mezőgazdasági dominanciájú területei és a bányaterület.



Értékek, adottságok: A település nyugati oldalán húzódó összefüggő erdőterület kedvelt turisztikai célpont. Az erdő Natura 2000 terület és a Duna-Ipoly Nemzeti Park része, emellett a Kevély értékes élőhelye a Budai Tájvédelmi Körzet részét is képezi. A terület egyetlen telekből áll, melynek egésze beépítetlen.

Problémák, konfliktusok: Konfliktusforrást jelent, hogy a bánya és a szomszédos gazdasági területhasználatú ingatlan, mind a nemzeti park, mind a Natura2000 terület által teljes egészében lefedett. A gyalogos és kerékpáros kapcsolat hiányos.

Fejlesztési cél: A természetvédelmi területek megőrzése. Az ökoturisztikai célú gyalogos és kerékpáros kapcsolatok fejlesztése.

Fejlesztési koncepció elemei:

- a kiemelkedő környezetminőséget, vonzó települési környezetet biztosító védett és ökológiailag is értékes a település levegőminőségét is meghatározó erdők fenntartása és megőrzése,
- a sokrétű természeti adottságok, a változatos domborzat, a kiterjedt erdőterületek rekreációs lehetőségeinek feltárása a táji, természeti környezet tiszteletben tartásával és megóvásával összhangban,
- ökoturizmus támogatása a védelem alatt álló területeken, tematikus útvonalak, ismeretterjesztést szolgáló bemutatóhelyek kialakítása és információs táblák kihelyezése, fogadópont kialakítása,
- turisztikai célpontok összeköttetését biztosító gyalogos és kerékpáros útvonalak kialakítása,
- a domborzati és táji értékek megőrzése, rálátás- és kilátásvédelem (sziluett védelem) a természeti elemek látványának, védelmének biztosítása.



5. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

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

A Településfejlesztési Konceptióhoz (TFK) és az azt megvalósító Településfejlesztési Stratégiához (TFS) szükséges adatok meghatározása.

A Településfejlesztési Konceptió (TfK) céljainak, tartalmának a megvalósítási folyamatát a Településfejlesztési Stratégia (TfS) hivatott megfogalmazni. Budakalász Város Településfejlesztési Konceptiójának elkészítését és elfogadását követően kerül sor a megvalósításra és e célt szolgálva majd a településrendezési eszközök elkészítésére.

A településfejlesztési tervezés első fázisában, 2021. novemberben elkészült a **„MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS”**, valamint a **„HELYZETÉRTÉKELÉS ÖSSZEGZÉSE, TFK - FEJLESZTÉSI IRÁNYOK”** című dokumentum.

A megalapozó vizsgálat a 314/2012.(XI.8.) számú Korm. rendelet által előírt tartalmi követelményeknek megfelelő – a Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi Népszámlálási adatok, és más (pl. önkormányzati, Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer) 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.

A Megalapozó Vizsgálatok adatai összefoglalásra kerültek a „Helyzetfeltárás, helyzetelemzés, helyzetértékelés” c. 2. kötetben, mely új, minőségi tervezési információkat, adatokat eredményezett, és amelyek hasznosítása a további munkarészekben fog megtörténni.



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

1.) Település nagyságrendje, településszerkezet, területfelhasználás

- Alapvető cél, hogy a lakónépesség száma érdemben ne nőjön, ugyanakkor fontos szempont, hogy a növekedés korlátozása ne zárja ki a már itt élők generációs helyben-maradási igényeinek biztosítását.
- Ahhoz, hogy a település megtartsa a jelenlegi léptékét fontos, hogy beépítésre szánt területei ne növekedjenek. A minőségi fejlesztések előtérbe helyezése érdekében szükséges a szabályozások felülvizsgálata, összehangolva a közmű-, közlekedési- és humán infrastruktúra javításának és fejlesztésének lehetőségeivel.
- Az élkéthő város koncepció okán elkerülhetetlen a beépítési lehetőségek, a terület-használati intenzitás újragondolása, indokolt esetekben azok mérséklése.

A további egészségtelen besűrűsödés elkerülésének egyik eszköze lehet a telkek további aprózódásának megakadályozása.

- A már kijelölt, de még be nem épült fejlesztési területek - a lakosság szám további növekedésének, illetve a környezeti terhelés fokozódásának elkerülése, valamint a település táji- és természeti értékeinek megőrzése érdekében - felülvizsgálandók, annak érdekében, hogy az itt élők számára Budakalász otthonos, igényes és egészséges lakóhely legyen. Egyes területek más rendeltetések céljára történő átminősítése, illetve az övezeti előírások (beépítési paraméterek) módosítása is indokoltá válhat. Az esetleges átminősítések során előnyben részesítendő a közcélú intézmények, illetve sport- és rekreációs tevékenységek területeinek kijelölése, továbbá a meglévők bővítése, valamint a közhasználatú zöldterületek növelése.
- A centrális főúthálózatra épülő településszerkezetből adódó közlekedési problémák sokrétű kezelése szükséges a településrendezési eszközökben.

Kiemelt cél a városban az átmenőforgalom jelentős csökkentése, ezt szolgálja rövid távon az északi „fél-elkerülő” út megépítésének szorgalmazása, távlatban pedig az M0 autótű tovább-építése.

- Szükséges a belső közlekedési hálózat átgondolása, alternatív megoldások keresése az egyes településrészek kapcsolat-rendszerének javítása, a városközpont élhetőbbé, használhatóbbá tétele, valamint az intézmények jobb megközelítése érdekében egyaránt. Fentiek megvalósítása azonban csak az elkerülő utak megépülése után, vagy az átmenő forgalom megfelelő korlátozásával célszerű, elkerülendő azt a nemkívánatos helyzetet, hogy a városrészeket összekötő belső hálózatfejlesztések menekülő útként szolgáljanak a városon átmenő forgalom számára.
- Nagy forgalmat generáló vállalkozások településközponti-, lakó és rekreációs területeken kívül tartása.



2.) Településközponti vegyes területek

- Településközpont, alközpontok helyének kijelölése, komplex igényelemzés lefolytatása alapján, valamint a szabályozások felülvizsgálatával, az „Okos város” koncepció mentén (városközpont, Szentistvántelep alközpont, Madár utcák alközpont, Omszk park alközpont).
- Lenfonó területének vegyes rendeltetésű (intézményi, szabadidős, környezetbarát munkahelyi), településközponti („city”) területként való hasznosítása, fokozatos átalakítása, környezeti rendezése.
- Főutca-főtér program: A Főutca, valamint a Főutcahoz kapcsolódó területeken a forgalomcsillapítás kiterjesztése, a funkcióváltás elősegítése.
- A településközpont funkcionális gazdagítása, valós központ kialakítása: új kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek létrehozása.
- Intézményfejlesztések (bölcsőde, óvoda, iskola, egészségügy, művelődés, egyház) bővítések ezek helyének kijelölése a szabályozási tervben.
- A Lenfonó területétől délre található, részben egyházi, részben önkormányzati tulajdonban lévő terület hasznosítása, fejlesztése.
- Korosztály szerinti igényeknek megfelelően a kulturális és szabadidős funkciók bővítési területének kijelölése a Lenfonó területe felé, a környezet komplex rendezésével, biztonságos gyalogos és kerékpáros megközelítésének biztosítása, rekreációs zöldfelület, megfelelő parkolási lehetőség kialakítása. A Faluház, Zeneház, Könyvtár területének bővítése, Helytörténeti múzeum létrehozása, középiskola létesítés lehetőségének vizsgálata.
- Helyi termelői piac helyének kijelölése.
- Helyi szolgáltatások számára terület biztosítása.

3.) Lakóterületek

- Beépítési lehetőségek, a területhasználat intenzitásának, közlekedési kapcsolatok átgondolása szükséges a település jövőbeni nagyságrendjének függvényében.
- Kertvárosias beépítés erősítése.
- Beépítési magasságok felülvizsgálata, ahol túlzott, ott Budakalász léptékéhez igazítása.
- Igény és indokoltság esetén a lakóterületi tömbbelső feltárása az arra alkalmas területeken.
- Lakóterületen belüli gyalogos, kerékpáros kapcsolatok biztosításához, rendszerszintű gyalogos, kerékpáros utak helyének kiszabályozása, az átjárhatóság javítása.
- A lakóterületek védelme érdekében a megengedhető gazdasági tevékenységek funkciójának felülvizsgálata és nagyságrendjének meghatározása.
- Üres telkek beépülésének és az Ófalu épületeinek minőségi átalakulásának preferálása a meglévő építészeti értékek megőrzésével, a távlati fejlesztésre kijelölt lakóterületek beépülése helyett.



- Lakóterületen belül zöld-, rekreációs-, közösségi terek, parkok, játszóterek, sport-, szabadtéri fitness parkok, kialakítása, helyének kijelölése.
- Helyben lévő szolgáltatások számára lehetőség biztosítása.

4.) Gazdasági területek

- A beépítési lehetőségek, a területhasználat intenzitásának újra átgondolása szükséges.
- Zavaró tevékenységeket végző vállalkozások kitelepülésének ösztönzése a lakóterületről.
- KKVK (Kis- és Közép- vállalkozások) letelepedésének ösztönzése a kijelölt gazdasági területeken.
- Nagy forgalmat generáló vállalkozások településközponti-, lakó és rekreációs területeken kívül tartása.
- A lakóterületbe ékelődő egykori Lenfonó és a volt Temaforog barnamezős területeinek kármentesítése, újra hasznosítása, a Lenfonó esetében vegyes városias funkciók telepítésével.
- A Lenfonó épületeinek hasznosítása, fokozatos átalakítása, forgalmat nem generáló KKVK számára, a terület környezeti rendezése.
- A település központjában található nagykiterjedésű egyházi és önkormányzati tulajdonú zöldfelület településközponti területként való hasznosítása, tulajon viszonyok rendezése.
- A volt pszichiátriai intézmény területének hasznosításának megfelelő szabályozása.
- A vállalkozások letelepedésének ösztönzése érdekében a gazdasági területkijelölések átstrukturálása, infrastruktúra fejlesztések.

5.) Üdülő területek

- Az üdülőterület fejlesztése az alacsony beépítési intenzitású, kulturált üdülőterületi jelleg irányában történjen: az épülettömegek ne növekedjenek, a hétvégi házas rendeltetés ne változzon. A szennyvíz és ivóvíz hálózat kiépítését környezetvédelmi okok indokolják, de területigénye és a tulajdonosi együttműködés függvényében kell a lehetőségét meghatározni.
- A teljes közművesítetttség (vízellátás, csatornázás) környezetvédelmi szempontú fejlesztése azzal a feltétellel támogatható, hogy az infrastruktúra fejlesztése nem eredményezheti a területhasználat jellegének megváltozását, a beépítés besűrűsödését, zavaró funkciók megjelenését, az építészeti és tájkarakter kedvezőtlen irányú módosulását.
- Funkcionális fejlesztés csak az üdülőterületek ellátását, illetve a kirándulók indokolt mértékű kiszolgálását biztosító üdülőövezet-központ kialakítása (közösségi funkciók, szolgáltatások, vendéglátás) érdekében támogatott.
- A Duna sétány ténylegesen sétányszerű kialakítása, az átmenő kerékpáros forgalom és a helyi gyalogos forgalom, valamint az ingatlanok gépjárművel történő megközelítésének térbeli szétválasztása, más nyomvonalakra terelése.



- Vízhez és vízről lejutás igényének kezelése.
- Luppa-sziget – természetközeli karakter megőrzése és a környezetvédelmi szempontok érvényesítése (M0-zajvédelem, csatornázás kérdésköre).

6.) Különleges területek

- Sport és rekreációs területek helyének, nagyságának felülvizsgálata, az egyes városrészekben decentralizáltan kisebb szabadidős területek (játsszó- és pihenőterek) kialakítása, a lakófunkciót nem zavaró közösségi sportolás lehetőségének megteremtése.
- Sport központok kialakítása, fejlesztése, ezek helyigényének biztosítása.
- Omszk-tó és Luppa-tó környezetének rendezése, a rekreációhoz szükséges feltételek biztosítása a szabályozásban.

7.) Közlekedési infrastruktúra SUMP továbbfejlesztett anyagából kiegészítés, pontosítás

- **Az agglomerációs gyűrű mobilitásában aktív részvétel, jó kapcsolatrendszer a szomszédos településekkel, alternatív megoldások, a tranzit forgalmak távoltartására új lehetőségek.**
 - Új irányok az autóbusz kapcsolatokban (Üröm-Budakalász, Megyeri híd-Újpest), a HÉV-re ráhordás biztosítása.
 - Aktív részvétel a HÉV beruházási fejlesztésekben a 3 megállóhely minél kedvezőbb kialakításában, a HÉV-et keresztező biztonságos (esetenként külön szintű) gyalogos és kerékpáros kapcsolatok kialakítása a készülő tervekben (helybiztosítás és műszaki megoldás beterveztetése).
 - A helyi lakosság kiszolgálására alkalmas befogadóképességű P+R és B+R helyszínek a HÉV megállóknál.
 - Az M0 északi szektor, illetve az északi „fél elkerülő út” megépítés támogatása, a helyi érdekek képviselésével.
 - A meglévő közúti kapcsolatok újraértékelése a városközi haladási körülmények javítása, a városi szakaszok humanizálása, az átmenő forgalom korlátozása.
 - Városkapukban egységes forgalomtechnikai és arculati megoldások az érkező 5 útvonalon.
 - A városkapun belüli útszakaszok megjelenésének harmonizálása.
 - Az útvonalak gyalogos- és kerékpáros barát (járda, átkelők, világítás) kialakítása.
 - A regionális kerékpárhálózat városi bevezető szakaszok kiépítése.



➤ **A településrészek jó kapcsolatainak keresése, a városközpont minden irányú terhelésének oldása.**

- A városközpont koncepció megfogalmazása, a korábbi részkoncepciók felhasználásával, új területek bekapcsolásával.
- Gyalogos és kerékpáros hálózat, a városi lakóterületeken belül és új átjárási lehetőségek, a ma nem kapcsolódó területek között.
- Gyalogosrendszer a városközpontban, a kialakított koncepció szerint és egységesített színvonalú járdarendszer, zöldesített köztér-fűzér kialakítása a főbb gyűjtőutak mentén.
- Lakóterületi járdák, az adott városrészhez illeszkedő kialakítással.
- Új gyalogos városrészi kapcsolatok, szintkülönbségek közötti jó kialakítással.
- Új személyautós városrészközi kapcsolatok kiépítése, a már korábban tervezett vagy újonnan tervezendő kiszabályozások mentén, melyek megvalósítása az elkerülő utak megépítését megelőzően, csak az átmenő forgalom korlátozásával célszerű, annak érdekében, hogy ezen kapcsolati elemek ne szolgálhassanak menekülő útként a jelenleg még a belső úthálózatot használó átmenő forgalom számára.
- A mai kedvelt gyalogos és kerékpáros közlekedés, az időjárás korlátai közötti, teljes értékű hálózattá fejlesztése és a kerékpártárolás biztonságossá tétele.
- A helyi lakóterületi kerékpározás általánossá tétele és a kapcsolati pontok biztonságossá tétele.
- A városi kerékpározás a városi gyűjtőutakon, és az intézmények környezetében a kerékpártárolás kialakítása.
- Biztonságos gyaloglás a dombos terület, nem bővíthető utcáiban, gyalogos – autós – parkolás közös megoldások, a gyalogosok prioritásával.
- A Berdó forgalmának kivezetésére alternatív lehetőség keresése.

➤ **A 11-es út – Duna közti terület tudatos fejlesztése, a ma ott élők érdekeinek prioritásával.**

- A Duna-parti üdülőövezet hagyományőrző megtartása, szigeti kapcsolatok, vízi környezet megóvása, sportolás, pihenés célokkal.
- A Duna-parti sétány fejlesztése a gyalogosközlekedés igényeihez igazítva.
- Az EUROVELO 6 kerékpárút a gáton vagy az annak belső oldalán építendő új kiszolgáló útra vezetve, az üdülőövezeti szakaszon.
- A Duna-part autós megközelítése a látogató forgalom számára csak a gát vonala előtt, az ott kialakítandó parkolóig legyen engedélyezve.
- A gáton belüli terület csak engedéllyel lakossági/időszakos egyéb kiszolgáló autóforgalom számára.



- A Duna-parti üdülőövezet M0 autópút alatti és feletti része csak nem motorizált eszközökkel átjárható, jó kerékpáros és gyalogos kapcsolatok.
- A Luppya-tó környezetében működő szórakozó egységek természetes elválasztása az üdülőövezeti területtől
- A 11-es úttól a Luppya-szigeti út forgalomcsillapított T30 zóna, a gáton belüli teljes terület lakó-pihenő övezet.

8.) Közmű infrastruktúra

➤ **Vízhálózat csőanyagának korszerűsítése.**

Budakalász vízellátó hálózatában jelentős mértékű az azbesztcement csövek aránya, amelyek cseréje időszerű. A vízellátás kapacitásának bővítése a jelenlegi ellátatlan területek lefedése, illetve a jelenlegi vízhasználati korlátok enyhítése érdekében szükséges.

➤ **Csatornázottság arányának növelése.**

Budakalász szinte teljes területe vízminőség védelmi területen fekszik, valamint több vízműkút hidrogeológiai védőterülete is érinti. A 77%-os csatornázottsági arány komoly fejlesztésre szorul, főleg annak fényében, hogy ivóvízzel viszont az ingatlanok 91%-a ellátott, vagyis a csatornázatlan, de vízellátással rendelkező 14 százaléknyi ingatlan területéről minden valószínűség szerint jelentős mennyiségű szennyvíz szivárog a talajba. A szennyvízelvezetési kapacitás bővítése a jelenleg ellátatlan területek bevonása, valamint a meglévő hálózat indokolt kapacitásbővítése érdekében indokolt.

➤ **Luppya-sziget szennyvizeinek kezelése.**

Jelenleg a Luppya-sziget területén keletkező szennyvizek minimális tisztítást követően a Dunába jutnak. A sziget déli csücskében létesült szennyvíztisztító kisberendezést vagy szabályosan kellene üzemeltetni, vagy a kisberendezés előtt létesített szennyvízátemelővel kellene nyomott vezetéken keresztül a szennyvizet a budakalászi szennyvízhálózatba juttatni.

A Luppya-sziget területén gravitációs szennyvízgyűjtő hálózat üzemel, aminek a csatornaszakaszaiból a dunai árhullámok idején a nyers szennyvíz kimosódik. A fertőzésveszély elkerülése érdekében a sziget területén a szennyvízgyűjtő hálózatot célszerű lenne nyomott rendszerűre átépíteni, így már a sziget déli sarkánál elhelyezkedő központi szennyvízátemelőre sem lenne szükség a szennyvíz szigetről kivezetése kapcsán. A DMRV hosszabb távú terveiben már szerepel a sziget végében üzemelő szennyvízátemelő felhasználásával a szennyvíz budakalászi hálózatba átvezetése, de az erről szóló tervek elkészítése még csak viszonylag kezdeti szakaszban tart.

➤ **Árvízvédelmi művek hozzáigazítása a mértékadó árvízszinthez**

A Gát utca és Kórház utca nyomvonalán haladó árvízi védekezési vonala valójában csak egy minimálisan kiemelt töltésként jelentkezik, ami nagyjából a korábbi 11/2010 (IV. 28.) KvKM rendeletben előírt mértékadó árvízszint magasságában halad, viszont a 31/2020 (VIII. 4.) BM



rendelettel módosított 74/2014 (XII.23.) BM rendeletben előírt mértékadó árvízszint magasságától nagyjából 1 méterrel elmarad, valamint ehhez adódik még hozzá a hullámverés miatti kötelező további 1 méteres biztonsági magasztás. A hullámtéri oldalon védekezés pontos módját Budakalász 2018-ban jóváhagyott Veszély-elhárítási terve tartalmazza.

➤ **Levegőminőséget szükségtelenül terhelő fűtési rendszerek lecserélése**

A lakásállomány 18%-a nem földgázt használ a fűtés és főzés során. Természetesen a lakások egy részében elképzelhető a villamos energia használata ezekre a célokra is, de így is jelentős arányú lehet a fa, vagy egyéb szilárd tüzelőanyag hasznosítása, aminek a távlati kezelésére célszerű lenne egy SECAP (Sustainable Energy- and Climate Action Plan) dokumentáció összeállítása.

9.) Zöldterületek, közterületek

A település egyik fő irányelve az otthonos Budakalász megteremtése, ehhez a szabadtéri rekreációs és közösségi terek tervszerű, átgondolt, az egyes eltérő tematikák és egymást kiegészítő funkciók átgondolása, szervezése szükséges. Budakalász zöldfelületi rendszerének kialakításához, az egyes pontszerű, szigetszerű zöldfelületek rendszerré szervezése, központok és alközpontok kialakítása, az egyes meglévő elemek fejlesztése és kiegészítése járulhat hozzá. A meglévő kedvező adottságok kihasználása, a vízfolyás menti területek, tavak és külterületi védett természeti területek bevonása számos lehetőséget rejt.

➤ **Városközpont kialakítása és funkcióbővítése**

Az otthonos Budakalász megteremtéséhez kapcsolódóan megfogalmazódott az igény egy „élőbb”, valós és működő településközpont kialakulására. Ezért a településen cél az Ófalu és a Lenfonó központi területek funkcionális és városépítészeti, városarculati egységesítése, kiterjesztése, a városközpont funkcióbővítése, oktatási és kulturális funkciójának erősítése, szolgáltatásainak bővítése és közterületeinek, zöldfelületeinek rendezése.

- Valódi városközpont – „city” kialakításával összhangban lévő zöldfelületi fejlesztések.
- A Lenfonó és az attól délre található, szerb egyházi tulajdonban lévő beépítetlen terület, mint potenciális fejlesztési terület kihasználása.
- Központi köz(össégi) tér, reprezentatív városi park, klasszikus főtér, edukációs és rendezvény helyszín kialakítása a Lenfonó területén és az Ófalu tömbbelsőinek feltárásával. A városközponti városi tér és közösségi terek rendszere minden korosztályt vonzó változatos funkciókkal kialakítva, közösségi találkozóponthoz funkcionálhatnak.
- A Lenfonó barnamezős területének rehabilitációja során, az új kulturális és rekreációs funkciók kiépítéséhez és szolgáltatások bővítéséhez kapcsolódó komplex szabadtéri térrendezés, zöldfelületi fejlesztés.
- Korosztályos, új játszóterek kialakítása, rekreációs funkciók kiépítése és szolgáltatások bővítése hozzájárulhat a közösségformáláshoz, ezáltal a településközpont fontos közösségi szintérré válhat.



- A városközponti zöldfelület-fejlesztések során dekoratív, hangsúlyt keltő növényültetések, fasor telepítések kivitelezése javasolt.

➤ **Települési alközpontok létrehozása és funkcióbővítése**

A városközpont kialakítása mellett cél a települési alközpontok létrehozása is egy-egy városrészben, mely egyrészt tehermentesíti a település központi területeit, másrészt azért, hogy találkozópontra biztosít a helyi lakosság számára, erősíti a közösségi összetartozást is.

- Az alközpont megteremtéséhez, megújításához kapcsolódó zöldfelület fejlesztések, szabadtéri rekreációs és közösségi terek tervszerű kialakításával, a már kijelölt, jelenleg funkció nélküli vagy alulhasznosított zöldterületek életre keltésével.
- Változatos, igényes és látványos, egységes koncepció szerinti vagy településrészeként változó, tematikus kialakítású közösségi terek létrehozása.
- A meglévő zöldfelületek fejlesztésével a gyerekek, fiatalok számára megfelelő, közösségformáló erővel rendelkező közösségi helyek, találkozópontra számának növelése, autómentes „zöld pontok” létrehozása.
- Az alközponti fejlesztésekkel összhangban több korosztály igényeit kiszolgáló játszóterek, sportolási lehetőségek biztosítása, bővítése. Meglévő játszóterek koncepcionális fejlesztése új játszószerekkel, egyéb szabadtéri fitnesseszközökkel történő felszerelése, és új játszóterek több korcsoport igényeinek megfelelő kialakítása.
- Sportpályák fejlesztése és közösségi sportolási lehetőségek bővítése.
- Az átjárhatóság megteremtése, az egyes alközpontokat összekötő gyalogos tengely kialakítása, zöldfelületek rendezése, köztér-fűzér kialakítása.
- A Duna-part, mint a város egyik jelentős értékének rendezése és fejlesztése az ökológiai szempontok figyelembevételével,
- A Duna-part alközponti kialakításához kapcsolódó zöldfelület fejlesztések erősítése, változatos, igényes és látványos, egységes koncepció szerinti közösségi terek létrehozása a természetközeli jelleg megtartásával,
- A Duna-partján közösségi funkciók bővítéséhez, megújításához kapcsolódó zöldfelületi fejlesztése során vízhez kötődő tematikájú játszóterek és pihenőhelyek kialakítása.
- A Duna-sétány gyalogos közlekedés feltételeinek javítása, gyalogos és kerékpáros utak elkülönítése.
- Faállomány állapotának felmérése, veszélyes, elöregedett faegyedek cseréje, fasorok telepítése.



➤ **Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztése Budakalászon**

Budakalászon 7 db olyan közhasználat számára igénybe vehető zöldterület található, amely tényleges, kialakított közparki funkcióval rendelkezik, ez azonban csak egyharmada a kijelölt zöldterületeknek. A hatályos településrendezési terven kijelölt zöldterületek nagy részének használati értéke jelenleg nincs. Ezeknek a területeknek a megfelelő hasznosításával, tervszerű kialakításával és funkció fejlesztésével a település zöldfelületi ellátottsága növelhető a rekreációs igényeknek megfelelően. Budakalász zöldfelületi rendszerének kialakításához, az egyes pontszerű, szigetszerű zöldfelületek rendszerré szervezése járulhat hozzá.

- A zöldterületi szempontból ellátatlan településrészen zöldfelület fejlesztés, közparkok/közkertek kijelölése, szabadtéri közösségi terek, játszóterek, sport-, szabadtéri fitness park, zöldbeágyazott pihenőhelyek kialakítása. Sportpályák fejlesztése és közösségi sportolási lehetőségek bővítése. (Klisovác/Prekobrdó, Taván, Madár utcák, Berdó-dűlő, Klenity).
- A kijelölt, jelenleg funkció nélküli zöldterületek életre keltése, melyek a jövőbeni zöldfelületi fejlesztések potenciális területei (pl. Kőbányai út, Kálvária út, Szentendrei út, Lupa-szigeti út).
- A kiépített zöldterületek funkcióbővítése például korosztályos játszóterek, sportpályák, fitnesspark létrehozásával, játszószerke- és sporteszközök fejlesztésével.
- A szabadtéri rekreációs és közösségi terek tervszerű, átgondolt, az egyes eltérő tematikák, és egymást kiegészítő funkciók átgondolása, szervezése.
- Igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculat megteremtése, mely megnyilvánul a berendezési tárgyak, köztéri elemek, információs táblák, műszaki megoldások megválasztásában és színvonalas, koncepcionális, növénykiültetések fejlesztésében.
- A gyerekek, fiatalok számára megfelelő, közösségformáló erővel rendelkező kulturált közösségi helyek, találkozóponatok számának növelése, autómentes k „zöld pontok” létrehozása.
- HÉV megállók fejlesztéséhez kapcsolódóan zöldfelületek minőségi és funkcionális fejlesztése, fogadópon kialakítása, terek, megállóhelyek arculatát és funkcióját gazdagító, a településképhez illeszkedő, köztéri elemek létrehozása.
- Gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása, ehhez kapcsolódóan zöldsávok kialakítása és fasorok telepítése.
- Faállomány állapotának felmérése, veszélyes, elöregedett faegyedek cseréje, fasorok telepítése.



➤ **Patakmenti zöldfelületek fejlesztése**

A város egyik kedvező adottsága a belterületen is keresztül folyó patakok jelenléte, melyeknek a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepe kiemelkedő, továbbá növeli a település biológiailag aktív felületeit is. A patakokhoz kapcsolódó zöldfelületek szintén potenciális lehetőségekkel bírnak a közparki fejlesztések terén. A belterület központi részeit összekötő elemként gyalogos és kerékpáros útvonal került kialakításra a vízfolyások mentén, melyhez kapcsolódóan bevonásra kerülhetnek a patakok külterületi szakaszai is, valamint pihenőhelyek kialakítása és a zöldfelületek fejlesztése is megvalósítható.

- A patak átjárhatóságát biztosító és a patak menti gyalogos és kerékpáros kapcsolatok fejlesztésével összhangban, a csatlakozó zöldfelületi rendszer fejlesztése.
- A csatlakozó zöldfelületek használati értékének növelése, bővítésre alkalmas területek feltárása, bevonása, rendezése, patak-menti pihenőhelyek találkozópontok kialakítása.
- A településen a patak jelenlétét hangsúlyozó, zöldfelületi funkcióját gazdagító, a patak-menti területeken a vízparti jelleget erősítő kialakítás és arculat létrehozása. A településképhez illeszkedő megjelenés, növénykiültetések és köztéri elemek elhelyezése.
- A zöldfelületek egymással való összeköttetésének megteremtése, a külterületi szakaszok feltárása

➤ **Intézményi zöldfelületek fejlesztése**

Az otthonosság erősítése érdekében cél a fiatalok helyben maradásának ösztönzése, erős közösség építése. Mind ehhez elengedhetetlen a vonzó városi környezet megteremtése és a minőségi közszolgáltatások biztosítása, kiemelten a gyereknevelési intézmények és az oktatási infrastruktúra fejlesztése. A budakalászi óvodák kertjei tágasak, megfelelő arányú zöldfelülettel és jó állapotú játszóeszközökkel felszereltek, ezzel szemben az iskolák kertjeiről általánosságban elmondható, hogy nagyarányú burkolt felületekkel rendelkeznek, nem alkalmasak teljes mértékben a sportolási igények kielégítésére, ezért további fejlesztésük szükséges.

- A meglévő oktatási-, nevelési intézmények fejlesztéséhez, bővítéséhez kapcsolódó zöldfelületek megőrzése, karbantartása, növelése, minőségi fejlesztése.
- Az új oktatási intézmények kialakításához kapcsolódóan új zöldfelületek kialakítása, fejlesztése.
- Szabadtéri közösségi terek, zöldbe ágyazott pihenőhelyek, több korosztály igényeit kiszolgáló játszóterek, sportpályák biztosítása. Változatos több korcsoport számára alkalmas sportpályák létrehozása, sporteszközök kihelyezése.



➤ **Rekreációs- és sport fejlesztések, turizmus**

Budakalász természeti és épített értékekben is bővelkedik, ezáltal rekreációs és turisztikai szempontból kedvező helyzetben van. A kiterjedt, természetvédelmi oltalom alatt álló erdőségek, a bányatavak, a régészeti lelőhelyek és a Duna-part potenciálisan az aktív szabadidő eltöltés színterei. Ugyanakkor lakossági igényként megfogalmazódott a rekreációs és turisztikai szolgáltatások szélesebb körű kínálata, a közösségi sportolási lehetőségek kiterjesztése, és a rekreációs funkciók bővítése.

- A sokrétű természeti adottságok, a változatos domborzat, a kiterjedt erdőterületek és a nagy vízfelületek kihasználása a táji, természeti környezet tiszteletben tartásával és megóvásával összhangban.
- Sportfejlesztések, mint az életminőség javításának eszközei, egészségesebb életmódra ösztönzés, tömegsport népszerűsítése, további fejlesztések ösztönzése.
- Új sport és rekreációs területek kijelölése, közösségi sport és rekreációs területek fejlesztése, sportolási lehetőségek bővítése, elsősorban a helyiek igényeinek megfelelően (pl. uszoda létesítése).
- A Duna-part, mint a város egyik jelentős értékének rendezése és fejlesztése, zöldfelületeinek fejlesztése, közösségi funkciók bővítése a természetközeli jelleg megtartásával. Vízparti jelleget hangsúlyozó játszóterek és pihenőhelyek kialakítása. A part ökológiai fejlesztésével összhangban a vízi sportolási lehetőségek bővítése, csónakázás és sárkányhajózás biztosításával
- A Duna-sétány gyalogos közlekedés feltételeinek javítása, gyalogos és kerékpáros utak elkülönítése, megfelelő nyomvonal kijelölése.
- A regionális vonzerővel bíró értékek minőségi fejlesztése a térségi és helyi igények összehangolásával.
- Ökoturizmus támogatása a védelem alatt álló területeken, tematikus útvonalak, ismeretterjesztést szolgáló bemutatóhelyek kialakítása és információs táblák kihelyezése, fogadópont kialakítása. Turisztikai célpontok összeköttetését biztosító gyalogos és kerékpáros útvonalak fejlesztése.

10.) Tájrendezés, természetvédelem

A település tájszerkezetében a hagyományos tájhasználati formák és ezzel összefüggésben a természeti értékek megőrzése mind a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken, mind azokon kívül is kiemelt feladat.

Budakalász tájképi és ökológiai szempontból is kiemelkedően értékes területeinek védelmét szintén biztosítani szükséges. Ezért kiemelt feladat a védett és ökológia szempontból értékes területek esetén a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat, és ennek a településrendezési eszközökben is megvalósított területhasználati és övezeti rendszer kialakítása.



- Az extenzív folyamatok, a természetközeli váló, védett területekhez csatlakozó mezőgazdasági területek is megőrzendők, a vízfolyásokat kísérő természetközeli területek, erdők és a sajátos értéket képviselő tavak is fenntartandók.
- A Településszerkezeti terven jelölt általános mezőgazdasági területeken jellemző beépítetlenség a továbbiakban is megőrzendő.
- A kertés területeken, ahol a végbemenő átalakulási folyamatok nyomán a hagyományos művelés beszűkült, különösen nagy figyelmet kell fordítani arra, hogy e területek túlnyomó többsége továbbra is biológiailag aktív felület maradjon. A területhasználatok és ahhoz kapcsolódóan indokolt beépítések, a telekméretekkel összhangban felülvizsgálandók.
- A védett és ökológiailag is értékes területek, a település levegőminőségét is meghatározó erdők fenntartása és megőrzése nagyban hozzájárul a kiemelkedő környezetminőséghez, a település vonzerejének megtartásához.
- A védett területeken továbbra is cél a természetvédelem szempontrendszerének is alárendelt területhasználatok és szabályozási mutatók fenntartása, illetve megalkotása, mely az értékes területek védelmét, ökológiai és ökonómiai alapú fejlesztését teszi lehetővé. A szabályozás során külön figyelmet kell fordítani az értékes természeti területek és lakóterületek közvetlen csatlakozásánál az ökológiailag sérülékeny területek védelmére.
- Elsődleges cél a jellegzetes, értékes táji-, természeti környezethez illeszkedően kialakult településszerkezet és településkép megőrzése és bármely beavatkozás esetén az ezen adottságok iránti alázattal történő mértéktartó, elsődlegesen minőségi fejlesztés előtérbe helyezése.
- A kőbányához tartozó épületek környezetében a kijelölt erdő területhasználata felülvizsgálandó a természeti védettség tükrében.
- A domborzati és táji értékek megőrzése, rálátás- és kilátásvédelem (sziluett védelem) a természeti elemek látványának, védelmének biztosítása.
- A természeti környezet, mint potenciális rekreációs területek megőrzendők, a környezettudatos életmód ösztönzése céljából a természetkímélő rekreációs célú területhasználat támogatandó, azonban az értékes területek védelmével összhangban.
- A természeti környezet és zöldterületi rendszer összefüggését biztosító kapcsolatok erősítendőek, mind funkcionális, mind vizuális vonatkozásban.

11.) Környezetvédelem

- Egészséges városi élet feltételeinek megteremtése.
- Levegőtisztosítás mérséklése, zaj- és rezgésterhelési konfliktusok mérséklése a közlekedés okozta problémák megoldásával összhangban. Közlekedési dugók mértékének csökkentése a városközpont tehermentesítésével, alternatív útvonalak és közlekedési módok, az egyes településrészeket összekötő utak, településszerkezeti kapcsolatok fejlesztésével. Alternatív közlekedési módok fejlesztése, hibrid hajójáratok a Dunán, helyi kisbuszos közlekedés, kerékpáros közlekedés fejlesztés.



- A H5 HÉV fejlesztésével a közlekedés átalakulása a környezeti ártalmak csökkenését eredményezheti.
- A gyalogos, kerékpáros közlekedés feltételeinek, az egyes városrészek megközelíthetőségének javítása, és ahhoz kapcsolódóan zöldsávok kialakítása és fasorok telepítése.
- Az M0 és a 11-es úton az éjszakai sebesség korlátozása.
- Autómentes övezet kijelölése a Duna-parton, gyalogos és kerékpáros útvonal helybiztosítása.
- A városi szolgáltatások fejlesztése, mellyel elérhető a lakosság helyben tartása, és az ingázás csökkentése.
- Barnamezős területek (Lenfonó, Temafor) rehabilitációja. A talajszennyezések feltárása, lehatárolása, kármentesítése és rehabilitációja.
- Települési szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése, Luppya-szigeti helytelenül kialakított szennyvíztisztító műtárgy és szennyvízgyűjtő hálózat fejlesztése.
- A hidrogeológiai szempontból érzékeny vízbázisok védelme.
- Környezet-,klíma és egészségtudatosság erősítése a település és a térség lakossága körében.
- A közlekedési és közmű hálózatok fejlesztésével összhangban és avval egyenértékűen a zöld és kék infrastruktúra klímabarát fejlesztése. A nyílt vízfelületek, vízfolyások védelme és fejlesztése, vízvisszatartás növelése, vonalas zöldfelületek és zöldfelületi rendszerek fejlesztésével együtt.



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

A védett örökségi értékek bemutatását a megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza, ezért ebben a fejezetben csak összefoglaló jelleggel kerülnek bemutatásra.

Művi örökségi értékek

Régészeti lelőhelyek

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján Budakalász területén összesen 24 nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyek közül 4 kiemelten védett (Luppa csárda, Dunai-Kisföldek, Kálvária, Tavan).

A régészeti lelőhelyek közül a legtöbbet közvetlenül vagy közvetetten érintik a koncepcióban meghatározott fejlesztési célok.

A régészeti lelőhelyek a többször módosított 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (Kötv.) 11. §-a alapján a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak, ezért a területükön megvalósuló különböző tevékenységek (építményelhelyezés, létesítmény engedélyezése, földmunkák stb.) megkezdése előtt a területileg illetékes örökségvédelmi hivatalt szakhatóságként be kell vonni, és ennek előírása szerint kell a lelőhelyek védelmét biztosítani.

Világörökségi és világörökségi várományos terület

Budakalász területén nem található világörökségi helyszín, azonban a települést érinti egy világörökségi várományos helyszín, mégpedig „A római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza” elnevezésű helyszín, melynek részét képezi a település északkeleti részén, a Duna közelében található, limeshez tartozó római őrtorony maradvány és környezete, amely kiemelten védett régészeti lelőhely.

A koncepcióban rögzített fejlesztési célok közvetlenül vagy közvetetten érintik a világörökségi várományos helyszínt. Mivel a szóban forgó terület egyben régészeti lelőhely is, a fent hivatkozott törvény erejénél fogva általános védelem alatt áll, ennek okán a területén megvalósuló különböző tevékenységek megkezdése előtt a területileg illetékes örökségvédelmi hivatalt szakhatóságként be kell vonni, és ennek előírása szerint kell a lelőhely védelmét biztosítani.

Műemlékek és műemléki környezetek

A városban 4 országos védelem alatt álló műemlék található. Műemléki védelem alatt áll a Petőfi téren álló görögkeleti templom és a Luppa-sziget déli részén található villa. A két műemléki épülettel közvetlenül határos ingatlanok az ex-lege műemléki környezet részét képezik. A két épületen kívül műemléki védelmet élvez a szintén a Petőfi téren álló vaskereszt, valamint a Pomázi út déli szakasza mentén található régi szerb temető.

Az országos védelem alatt álló elemek közül a legtöbbet közvetlenül vagy közvetetten érintik a koncepcióban meghatározott fejlesztési célok.

A műemlékek megőrzése és fenntarthatósága érdekében a nyilvántartott műemlékeket oly módon kell használni/hasznosítani, hogy a használat módja illeszkedjen a műemlék jellegéhez, méltó legyen annak jelentőségéhez és ne veszélyeztesse annak fenntarthatóságát. A műemlékek



helyreállításakor törekedni kell az eredeti állapothoz leginkább közelítő vagy azzal teljesen megegyező állapot visszaállítására. A műemlékek fenntartható fejlesztésének is az értékek megőrzésén kell alapulnia. A város műemlékeinek használati módját, funkcióját tekintve nem várható változás a jövőben, így a jelenlegi állapot megőrzése a cél.

Helyi védelem

Budakalász 43/2017.(XII.15.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településképi rendelete (TKR) összesen 249 helyi egyedi védelem alatt álló elemet rögzít, 2 kategóriába osztva. Az I. kategóriába (utcaképet meghatározó, építészeti szempontból különösen értékes építmények) 30 helyi védett elem, míg a II. kategóriába (a település hagyományaihoz illeszkedő, építészeti szempontból értékes építmények vagy azok egyes részletei) 219 helyi védett elem tartozik.

A TKR 2 terület esetében helyi területi védelmet is rögzít, amely a hagyományos telek és utcaszerkezet, beépítési mód és a településképi jellegzetes elemeinek védelmére terjed ki. Helyi területi védelem alatt áll az Ófalu és a Luppá-sziget.

A helyi védelem alatt álló elemek közül a legtöbbet közvetlenül vagy közvetetten érintik a koncepcióban meghatározott fejlesztési célok.

Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a város szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik. A helyi védetté nyilvánítás az itt élő közösség érdekében történik és a védettséggel összefüggésben korlátozásokat és kötelezettségeket ró az érintett ingatlanok tulajdonosaira. Ezen korlátozásokat és kötelezettségeket, illetve a helyi védelem alatt álló elemek fenntartására, valamint a szakszerű, értékmegőrző felújítására vonatkozó támogatás módját a TKR részletesen bemutatja.

Természeti örökségi értékek

Budakalász adottságainak köszönhetően jelentős kiterjedésű **természeti-, táji szempontból védett területtel rendelkezik** a település **ÉNy-i erdővel fedett oldalán, és a Duna mentén**. Ezek az ökológiailag értékes területek különböző szintű, átfedésben lévő, természetvédelmi oltalom alatt állnak. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területek közül a Pilishez kapcsolódóan a nemzeti park, a **Natura 2000** Természetmegőrzési terület, és az UNESCO **bioszféra-rezervátum** kapcsolódik. A településen a Natura2000 területek közül kettő található, az egyik a Duna és ártere, a másik a Pilis és Visegrádi-hegység elnevezésű terület. Budakalász területének több mint 30%-a a **Duna-Ipoly Nemzeti Park** része, mely a Kevélyek erdős területeit foglalja magában. Ezek a területek az **ökológiai hálózat** által is lefedettek.

A település fejlesztése során a kiemelkedő természeti értékek megőrzése meghatározó jelentőségű feladat, és ebből a szempontból elsődleges, hogy a tájhasználati formák a természetvédelmi érdekeknek alárendeltek legyenek. Cél a jellegzetes, értékes táji-, természeti környezet megőrzése, bármely beavatkozás esetén az ezen adottságok iránti alázattal történő mértéktartó, elsődlegesen minőségi fejlesztés előtérbe helyezése, a természeti örökségre épülő integrált településfejlesztés.



6. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

6.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

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) az alábbi eszközök szolgálják:

1. településmarketing célú tevékenységek (pl.: településmarketing és turizmusfejlesztési stratégia elkészítése, kommunikáció),
2. helyi gazdaságfejlesztési tevékenységek (pl.: helyi adópolitikai koncepció),
3. ingatlanhasznosítási terv,
4. „tervalku” (Településfejlesztési Megállapodás/Szerződés),
5. intézményesített partnerség (pl.: a tervezés és végrehajtás során konzultációs fórumok, vagy kontroll testületek létrehozása, pl.: Helyi Támogató Csoport),
6. településfejlesztési és üzemeltetési „menedzsment” intézményrendszer kialakítása.

Budakalász hosszú távú, az elfogadott koncepció mentén történő következetes megújításának sikere nagyban függ a koordinációt, a megvalósítást ellátó szervezeti struktúra működésétől. A mindenkori településmenedzsment számára a célok megvalósulásának szükséges feltétele annak a szemléletmódnak az előtérbe kerülése, amely a helyi gazdaságfejlesztést az integrált településmegújítás szerves részének tekinti.

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.

Az önkormányzat által vezérelt komplex településmegújítás eltérő típusai más-más szervezeti keretet követelnek meg, többek között a megvalósítandó feladatok és a rendelkezésre álló források típusától, volumenétől, illetve például a folyamat szereplőinek összetételétől függően.

Tekintettel arra, hogy jelen stratégia hosszú időtávra tervez, a szervezeti modell kialakítását több lépcsőben javasolt végrehajtani, ezzel is biztosítva a flexibilitást, a változásokhoz való alkalmazkodóképességet.

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, stb.), viszont legyenek olyan elemei, amelyek biztosítják az elfogadott célok hosszú távú érvényesülését.

Az alábbiakban a szervezeti modell három változata kerül bemutatásra, kihangsúlyozva az egyes típusok előnyét és hátrányát, ill. lehetőség van a modellek építkezésére.



Alapszint

A kiindulási (alap) modell szerint a jelenleg működő intézményrendszer semmiben nem változik meg. Nem épül be új szervezet, sem a menedzsment, sem a lebonyolítás szintjén, és nem történik átalakítás sem a meglévő szervezeten belül. A folyamatot Budakalász Város Önkormányzata és a Polgármesteri Hivatal koordinálja. Az operatív megvalósításban részt vesznek az önkormányzat vezetői, választott testülete, a Polgármesteri Hivatal egyes szervezeti egységei, tisztségviselői, a település Főépítésze. A helyi gazdaságfejlesztés végrehajtására nincsenek kijelölt szervezeti egységek. A modell erősen támaszkodik külső szakértői bázisra.

A kezdő modell lassabb folyamatot feltételez, amely kifejezetten külső, elsősorban pályázati forrásokra épít, illetve az állam és más tulajdonosok (intézmények) önálló felújítási tevékenységével számol. Ebben a modellben a koordináció lazább.

Középszint - „Intézői” vagy „Városgazda” munkakör - Polgármester

Ebben a szervezeti modellben a meglévő intézményrendszer alapvetően nem változik, új szereplő csak részben jelenik meg a megvalósítás során, viszont az egyes szervezeteken belüli feladatok-átcsoportosításra, profilbővülésre kerülnek. A folyamatot a Város Önkormányzata és a Polgármesteri Hivatal koordinálja. Az irányítást, koordinációt és részben az operatív feladatok megvalósítását egy erre a célra kijelölt hivatali szervezeti egység végzi. A Hivatalon belül a forrásszerzés, és a projekt koordináció feladatai egy irodában koncentrálódnak, amely a gazdálkodásért felelős iroda alá, vagy közvetlenül a Polgármesterhez/Jegyzőhöz rendelt szervezeti egységként kerül kialakításra. A modellben az önkormányzat kezdeményező szerepet tölt be, proaktív, a helyi és a térségi szereplők együttműködésére épít. A modellben erős a helyi koordináció.

Az „intéző” vagy „városgazda” terepmunkát végez, segíti, tehermentesíti a településvezetők tevékenységét, egyfajta projektmenedzseri funkciót tölt be. Finanszírozása önkormányzati vagy pályázati forrásból történik. Ha eredményesen működik, akár később sikerdíjas „vállalkozás” is lehet. A küldetése, hogy feltárja a hasznosítható ötleteket, szervezze a megvalósítást és igazgassa, „gondozza” a szereplőket a mindennapokban. Az „intézői” vagy „városgazda” koordinálja a szomszédsági együttműködéseket, folyamatosan keresi a hazai és nemzetközi (uniós) fejlesztési forrásokat, kezeli a térinformatikai rendszert. Az intéző bérét, működési költségeit az önkormányzatnak, illetve ha ez meghaladja a kereteket, akkor pályázati források segítségével kellene finanszírozni. Státusza lehet szerződéses, sikerdíj alapú is.

Az „intéző” vagy „városgazda” fő feladatai, tevékenységi köre:

- pályázati források naprakész figyelése, pályázati dokumentáció elkészítése/elkészítettése,
- kapcsolattartás szakmai és üzleti körökkel, vállalkozókkal, a potenciális befektetők, fejlesztők megkeresése,
- a vállalkozásalapítás körülményeinek feltárása, már aktív és potenciális helyi szereplők felkeresése, a vállalkozás alapítás körülményeinek tisztázása,
- szakképzettség, speciális tudások (kreativitás, innovációs készség, stb.) felmérése, javaslatétel közösségek, alkotócsoporthoz szervezésére,
- koordináció a közösségek, érdekeltek között,



- rendezvények 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.

Felsőfok - Városfejlesztő Társaság modell - Jegyző

A projektmenedzsment szervezetfejlesztésének magasabb szintje az integrált település- és gazdaságfejlesztési célú modell, amely az előzőek pozitív tapasztalatai után jön létre. Ebben a modellben az együttműködés kiteljesedik, a megvalósítás sokszereplőssé válik. A Városfejlesztő Társaság az előző - intézői/városgazdai - modell feladatait látja el professzionális szinten.

Ez a modell a közszféra „progresszív” településfejlesztő politikáját feltételezi, ami különösen az elején többletköltséggel jár az önkormányzat szempontjából, azonban minden szervezeti átalakítás legfőbb célja, hogy (többlet)jövedelem-termelő gazdasági tevékenységek és szolgáltatások induljanak el, multiplikátor hatás kiváltásának céljával. Így a tervezett kiadások, ha nem is feltétlenül a projektek szintjén, de települési szinten közép- és hosszú távon megtérülnek, közösségi szinten értéknövelő hatást fejtenek ki.

6.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

Az alábbiakban ismertetésre kerülnek a koncepció megvalósítását szolgáló legfontosabb tényezők, amelyek a településfejlesztési koncepcióban és a településrendezési tervekben foglalt célok teljesülésének nyomon követésében nyújtanak segítséget.

A településfejlesztési koncepció monitoring feladataira a javaslat szerint kétévente kerül sor. Az áttekintés során megállapításra kerülnek a fejlesztés „kimeneti (output)” és „eredmény” jellegű indikátorainak értékei, ezek alapján értékelésre kerül 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 mellékleteként kezelni. A számszerűsített mutatók értékének mérése az előző fejezetben részletezett, erre kijelölt operatív szervezeti egység feladata.



Az áttekintés során az alábbi lényeges forrásokból származó további információ felhasználása is ajánlott:

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

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

Kétévente a monitoring rendszer teljes körű áttekintése javasolt, amely 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 által) elfogadni.

Indikátorok

A koncepció és a változások nyomon követésére, ebből adódóan a felülvizsgálat rendjére vonatkozóan ajánlatos olyan mutatók folyamatos képzése, amelyek révén a szükséges korrekciók biztonsággal elvégezhetők.

Javaslat a településfejlesztés közvetlen eredményeit és az outputjait mérő legfontosabb indikátorokra:

- a település lakónépességének száma
- vándorlási egyenleg
- ingázás, helyi foglalkoztatás
- 0-14 év közötti korosztály aránya
- a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkező népesség aránya
- működő vállalkozások száma
- nyilvántartott álláskeresők száma
- vendéglátóhelyek száma
- kereskedelmi és magán szálláshelyek férőhelyeinek száma
- stb.

