

# TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

## ERDŐKERTES

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE MEGALAPOZÁSÁHOZ

#### BEVEZETŐ

Erdőkertes község Képviselő testülete úgy döntött, hogy elkészítteti a község településszerkezeti tervét és szabályozási tervét, amelynek jóváhagyásával megteremti a terület-felhasználás, az építés és a környezethasználat helyi szabályait.

Az elmúlt években a településtervezés jogszabályi környezete, az azt befolyásoló szinte valamennyi törvény megváltozott, pl.: kulturális; örökségvédelmi törvény, földtörvény, erdőtörvény, környezetvédelmi törvény, természetvédelmi törvény, területfejlesztésről és rendezésről szóló törvény, de kiemelten az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, amely a terület-felhasználás és az építés szabályait, valamint a rendezési terv készítésének és jóváhagyásának új szabályait rögzíti.

Az egyes, konkrét területek felhasználásában, szabályozásában megfogalmazható alternatívákat akkor lehet a településszerkezeti tervben rögzíteni, ha a település fejlesztési stratégiájában konszenzus születik, és azt a Képviselőtestület határozattal erősíti meg. Meg kell határozni a község kívánatos jövőképét, azokat a településfejlesztési stratégiai célokat és alapelveket, amelyeket a további konkrét településtervezésnél irányadónak kell tekinteni.

A településfejlesztési koncepció megalkotását, az építési törvény (1997. évi LXXVIII. tv.) a képviselőtestület feladataként határozza meg. Erdőkertes község Településfejlesztési Koncepciójának megalkotásához a Képviselőtestület bevonta a település életében meghatározó szerepet játszó értelmiségieket, az önkormányzat szakbizottságait, az intézmények és Polgármesteri Hivatal vezetőit, munkatársait, a településen működő gazdasági egységek, civil szervezetek képviselőit. Az anyag véglegesítése előtt a lakosság, a pártok, egyházi és civil szervezetek véleményét is kikéri.

A település adottságainak és potenciális fejlesztési lehetőségeinek értékelése, nem csak településrendezési szempontból ad értékes információkat, hanem egyéb önkormányzati döntések megalapozásánál is (pl.: költségvetés, intézményfejlesztési, környezetalakítási koncepció, lakossági kapcsolattartás, stb.). A koncepció megalkotásánál négy kérdés köré szerveződtek a legfontosabb megállapítások. Az egyes kérdésekben rögzítésre került elvek fontossági sorrendben kerültek meghatározásra. A négy kérdés az alábbi volt:

- Erősségek, sajátos értékek
- Gyengeségek, és problémák
- Fejlődésének lehetőségei, megoldandó feladatok,
- A fejlődéséből származó, és elkerülendő veszélyek

#### ERDŐKERTES KÖZSÉG ERŐSSÉGEI, SAJÁTOS ÉRTÉKEI

- Kedvező természeti adottságok (földrajzi fekvés, éghajlati adottságok, tiszta, jó levegő, csend, stb.)

- ❑ Jó közlekedési adottságok, a település környezetében lévő nagyobb települések, és a főváros jó megközelíthetősége (M3-as autópálya közelsége)
- ❑ Budapest, valamint a környező városok Gödöllő, Veresegyház, Vác közelsége, amelyek a munkahelyteremtésben és a középfokú intézményellátás tekintetében Erdőkertes életében meghatározó.
- ❑ A település lakosságának korösszetétele, amely a településre költözők társadalmi összetétele miatt kedvező tendenciákat mutat. Növekszik az aktív keresők száma, és nőtt a fiatalok valamint gyermekek aránya. Egyre több a kitelepülő értelmiségi, növelve ez által a településen élők szellemi tőkét.
- ❑ Magas színvonalú az alapellátás. Az egészségügyi ellátás nem csak települési, hanem kistérségi szinten is jól működik. Az erősségek közé sorolandó, hogy az általános iskolában kiemelkedő informatikai képzés folyik.
- ❑ Nyugalmos falu. A települést kertés jellege, laza beépítése, emberi léptéke teszi kellemes lakóhellyé. Ennek megóvása fontos szempont.

## ERDŐKERTES GYENGESÉGEI ÉS PROBLÉMÁI

- ❑ A műszaki infrastruktúra részleges hiánya. Elsősorban az utak, járdák kiépítettségének hiánya, - belvíz veszély, a csapadékvíz elvezetés megoldásának hiánya, amely a településen esőzések idején igen nagy problémát okoz.
- ❑ A település intézményi ellátottsága mennyiségi szempontból nem megfelelő, az általános iskola és az óvoda bővítésre szorul.
- ❑ A településen problémát jelent a helybeli munkalehetőségek hiánya, a lakosoknak csak a töredék része tud a községben dolgozni, az emberek többségének ingázniuk kell nap, mint nap a munkahely és a lakóhely között.
- ❑ Rossz a vagyon és közbiztonság
- ❑ Pénzügyi és fejlesztési forrás hiány. A fejlesztési forráshiány nem teszi lehetővé az aktív településfejlesztési politika kialakítását.
- ❑ Összefüggő zöldfelületek hiánya.
- ❑ A településközponton kívül elhanyagolt a közterületek állapota, nem megfelelő az utcák tisztasága, nincsenek utca névtáblák, stb.
- ❑ Hulladéklerakó jelenlegi ideiglenes jellege.

## ERDŐKERTES FEJLŐDÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, MEGOLDANDÓ FELADATAI

- ❑ A műszaki infrastruktúra fejlesztése, amelyben kiemelt fontosságú az útépités, és a csapadékvíz elvezetés további kiépítése. A megkezdett szennyvízcsatorna építést is be kell fejezni.
- ❑ Végleges hosszú távú megoldást kell találni a lakossági kommunális hulladék kezelésére, illetve elhelyezésére.
- ❑ A humán infrastruktúra fejlesztése, a közintézmény hálózat mennyiségi és minőségi fejlesztése, különös tekintettel a belterületbe vonásokra, és az ebből származó népességnövekedésre, amely tovább ronthatja az ellátás színvonalát. Ebből kiemelt jelentőségű az iskola-, és az óvodafejlesztés.
- ❑ **A lakóterület-fejlesztés, amelynek mértékét úgy kell meghatározni, hogy a település lakosság száma hosszútávra legfeljebb 11-12000 fő legyen.<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Módosítva 58/2007. (12.06.) KT. hat.

- ❑ Környező településekkel kialakult jó kistérségi kapcsolat további erősítése, első sorban a kistérségi tudás központ kialakítása terén.
- ❑ A település központjának fejlesztése, tudatos arculattervezéssel, és a közterület rendezésével (zárt csapadékvíz-elvezetés, parkolási mutatók javítása, stb.). Helyet kell biztosítani a növekvő település másik alközpontjának is, hogy a centrumtól távolabbi településrészek ellátása is biztosítható legyen.
- ❑ Munkahelyteremtés a településen belül (kis- és középvállalkozások helyben való működésének segítése).
- ❑ Pihenő- és sportterületek, parkok, közterületek általános műszaki állapotának javítása, fásítása. Figyelmet kell fordítani az esztétikai megjelenésre is, a közterület-rendezés vegye figyelembe a helyi sajátosságokat, és a helyi értékeket. A közlekedés területén alkalmazni kell forgalomcsillapító, a közlekedés biztonságát fokozó megoldásokat.
- ❑ A település kertes jellegének megőrzése kiemelt fontosságú.
- ❑ A külterületek rendezetlenségének, spontán fejlődésének megszüntetése, a lakó-, a zöld- és erdőterületek lehatárolása, és szabályozása.
- ❑ Településrendezési szempontból megoldandó feladat a temető bővítése.
- ❑ A települést alkalmassá kell tenni, és helyet kell keresni a szellemi alkotó műhelyek számára, pl.: nemzetközi tudós, művész, pihenő, alkotó tábor, kongresszusi-turizmus ide vonzására.

## ERDŐKERTES FEJLŐDÉSE SORÁN FELMERÜLŐ NEHÉZSÉGEK, ELHÁRÍTANDÓ AKADÁLYOK

- ❑ A finanszírozási nehézségekre tekintettel a fejlesztések megtervezésénél, és végrehajtásánál a gazdaságossági szempontokat szem előtt tartva folytatni kell a saját kivitelezés gyakorlatát!
- ❑ A település vezetés terén törekedni kell a szakszerű döntéshozatalra, a jó település-menedzselési eszközök megtartására a vezetési hibák lehetőségének kiszűrésére.
- ❑ A település fejlesztése során azonos hangsúlyt kapjanak a központi területek és a település peremterületei egyaránt.
- ❑ Szennyező ipari létesítményt ne lehessen a településre telepíteni.
- ❑ A falu karakterét meghatározó kertes jelleg megtartása kiemelt feladat.
- ❑ A településfejlesztés komoly, és leküzdhetetlen akadálya a szűkös területi lehetőségek.
- ❑ A településfejlesztése során az érintett polgárok teherviselésének arányos és méltányos igénybe vételét folytatni kell!
- ❑ A település túlnépesedésének elkerülése érdekében szem előtt kell tartani az előbbi fejezetben meghatározott lakosságszám korlátozást (7-8000 fő)
- ❑ A település alvófalujellegének elkerülése, az ellátási funkciók, és a munkahelyteremtés helybeli javításával.

## RENDEZÉSI TÍPUSÚ FELADATOK JELLEMZŐEN BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területegységekbe sorolhatók:

- ❑ lakóterületek: kertvárosias lakóterület
- ❑ településközpont vegyes terület
- ❑ gazdasági területek
- ❑ különleges területek: sportterület és a temető területe
- ❑ hétvégi, pihenőterület.

## LAKÓTERÜLETEK

Erdőkertest jellemzően kertvárosias lakóterület, jellemzően kertes családi házakból áll. A település északi és keleti része régi üdülőövezet, amely fokozatosan lakóterületté alakul át.

A meglévő területek vonatkoztatásában a minőségi fejlesztést kell végrehajtani:

- ❑ közterületek rendezése: út, járda, zöldfelületek
- ❑ teljes közműellátás, csapadékvíz elvezetés megoldása, közvilágítás

Lakóterület céljára kijelölt területek:

- ❑ Veresegyház felől, a Fő út mindkét oldalán a meglévő belterületig, nyugati oldalon a Reveteg utcáig, keleti oldalon a Téglagyár utcáig az ellakosodó külterület belterületbe vonásra kerül, kertvárosias lakóterületi kialakítással (megfelelő telekméret, közterület rendezés),
- ❑ Erdőkertes nyugati részén a Szőlősor utcától déli irányba, Veresegyház és Órbottyán közigazgatási határáig az ellakosodó külterületeket lakóterület céljára kell kijelölni.
- ❑ A település északnyugati részén Órbottyán közigazgatási határa és a Zombori utca közötti település részt lakóterület céljára kell kijelölni.
- ❑ Erdőkertes északi területein a Fő út mellett mindkét oldalon a jelenlegi üdülő területeket lakóterület céljára kell kijelölni.
- ❑ A település északkeleti részén, a Fő út jobb oldalán, a meglévő lakóterületek mellett keleti és déli irányban a szerkezeti terv további lakóterületeket jelöl ki, amely lakóterületek a Honvédelmi Minisztériummal egyeztetett módon kerülnek kialakításra, a szükséges véderdősávval.

## TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK

A településközpont vegyes területen a kereskedelmi és szolgáltatási funkciók lakóterülettel vegyesen jelennek meg.

Ebben az övezetben jelennek meg azok a funkciók, melyek a település ellátását szolgálják: igazgatási, kulturális, szolgáltatási, vendéglátási, kereskedelmi, egészségügyi, egyházi, oktatási és sport.

Erdőkertes jelenlegi központja a Fő út mentén, a Fő térhez kapcsolódóan helyezkedik el. A hagyományos központi intézményterületei (igazgatási, vallási intézmény), alapfokú ellátás intézményei (óvoda, iskola, kereskedelmi és szolgáltatási, vendéglátási funkciók) találhatóak.

Településközpont vegyes terület céljára kijelölt területek:

- ❑ A településközpont vegyes terület, Veresegyház közigazgatási határától a Fő út mentén mindkét oldalon, egy telek mélységig, keleti oldalon a Katona József utcáig a jelenlegi település központ területét is magába foglalva, a Nemes út és a Rákóczi út mentén, nyugati oldalon pedig a Zombori utcáig kerül kialakításra.
- ❑ Új alközpontot kell kijelölni a település növekedésére, Erdőkertes északi részén a jelenlegi üdülőterületen, önkormányzati területen.
- ❑ **A Kígyóstó utca északi és déli részén is kialakításra kerül településközponti vegyes övezet.<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup> Mód. 58/2007. (12.06.) KT. határozattal

## KERESKEDELMI GAZDASÁGI TERÜLETEK

A gazdasági területen a kereskedelmi, szolgáltató funkciók helyezhetők el. A településen hagyományos termelő jellegű ipari gazdasági területek nincsenek. Kereskedelmi gazdasági területek a lakóterületekbe beékelődve, a tó környékén, ill. külterületen, a régi üdülőterületen alakultak ki.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A nagy zöldfelületű intézmény jellegű területeket sorolja a terv ebbe a kategóriába. A település szempontjából a temető és a szabadidő, rekreáció, pihenés, és sport funkciók elhelyezésére szolgáló terület, valamint a honvédségi terület.

Temető területe:

A jelenlegi temető területe a meglévő lakosság számát figyelembe véve is bővítést igényel, a távlati lakosszám-növekedéssel a bővítésnél számolni kell.

Sport terület:

A település jelenlegi sport területe a Sport utca, a Béke utca és a tó közötti területen található.

Különleges terület céljára kijelölt területek:

- A sport területeket, Erdőkertés délnyugati részén Verezegyház közigazgatási határa mentén kell kijelölni.
- A tó környékét a terv a Béke út és a szolgáltató gazdasági terület között, szintén különleges terület céljára szabadidő, rekreációs, pihenés, sport funkció kialakítására kell kijelölni.
- A temető bővítési területét, a jelenlegi temető mellett kell kijelölni.
- <sup>3</sup>

## JELLEMZŐEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A település közigazgatási területe beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi terület-felhasználási egységekre osztható:

- közlekedési terület,
- erdőterületek,
- zöldterületek,
- egyéb területek,
- mezőgazdasági területek<sup>4</sup>**

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET<sup>5</sup>

**A település közigazgatási területének keleti határán lévő, honvédelmi céllal hasznosított mezőgazdasági terület.**

---

<sup>3</sup> Mód. 58/2007. (12.06.) KT. határozattal

<sup>4</sup> Mód. 58/2007. (12.06.) KT. határozattal

<sup>5</sup> Mód. 58/2007. (12.06.) KT. határozattal

## KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Erdőkertes közigazgatási határán belül, a települési főút jelenleg csak a település központjában belterület. A településen keresztül haladó főutat a közigazgatási határon belül teljes hosszában belterületi főútként kell kijelölni, ezt indokolja a Fő utca mentén mindkét oldalon a lakóterületek kijelölése. A Fő utca belterületi jellegének kialakítását is meg kell oldani, a járdák kiépítését, a közvilágítást.

A településen a megnövekedett belterületek lakóterületek miatt a település déli részén, gondoskodni kell egy új gyűjtőút kialakításáról.

## ERDŐTERÜLET

Erdőkertes meglévő erdőterületei jellemzően a település északi részén található. Az Állami Erdészeti Szolgálattal történő egyeztetés alapján, a lakóterületek kijelölése esetén, ki kell jelölni a település csere erdőterületeit, védérdőterületeit.

Elfogadva: 14/2002. (VI.12.) KT. határozattal

Erdőkertes, 2002. április 25.

Összeállította: Marthi Zsuzsa és Cene Éva településtervezők

Módosítva: 58/2007. (12.06.) KT. határozattal

Erdőkertes, 2007. december 12.

**Dr. Pásztor László sk.**  
polgármester

**Vargáné Rajna Ágnes sk.**  
jegyző