

# MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

22/2016. (III.02.) önkormányzati határozattal elfogadott

## **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA**

## TARTALOMJEGYZÉK

---

1.	JÖVŐKÉP .....	3
1.1.	A jövőképet befolyásoló folyamatok.....	3
1.2.	A jövőkép integrált megfogalmazása.....	6
1.3.	Maglód Város jövőképe térségi szerepének tükrében .....	7
1.4.	A településfejlesztési elvek rögzítése.....	8
2.	CÉLOK.....	10
2.1.	A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása .....	10
2.2.	A koncepció sikeressége .....	12
2.3.	A koncepció átfogó tematikus céljai: .....	12
2.4.	A fejlesztési prioritásokhoz és kitörési pontokhoz kapcsolódó programok.....	14
2.5.	Hosszú-távú célok és a beavatkozást igénylő ágazatok, szegmensek, területek	16
2.6.	A hosszú-távra kitűzött célok középtávon megvalósítandó elemei, ITS tartalmára vonatkozó javaslat .....	26
3.	KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ.....	28
3.1.	A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása .....	28
3.2.	A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra.....	28
4.		

# 1. JÖVŐKÉP

## **A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan**

### **1.1. A jövőképet befolyásoló folyamatok**

A 207/2009.(XII.9.) Kt számon elfogadott településfejlesztési koncepcióban meghatározott jövőkép alapértékei továbbra is érvényesnek tekinthetők, azonban aktualizálásuk, felülvizsgálatuk szükségesnek bizonyul. A 2009 évi koncepció óta bekövetkezett kedvezőtlen gazdasági folyamatok eredményeként a településfejlődés-, településfejlesztés kulcsa a területi növekedési várospolitikával szemben a város sikeres, a lakosság elégedettségét szolgáló hosszú-távú, a város élhetőségét szolgáló fejlesztési irányokban keresendő, úgy mint:

- a meglévő települési szövetben való lakhatás-, és megélhetés minőségi javításában,
- a humán infrastruktúra fejlesztésében,
- a már fejlesztésre kijelölt, de a megvalósítás szakaszában megrekedt területek szabályozott, ütemezett, fenntartható, az önkormányzat korlátozott pénzügyi lehetőségeit mérlegelő városfejlesztésben és
- a minőségi szolgáltatások működtetésének megalapozásául szolgáló tematikus fejlesztési programok kidolgozásában, megvalósításában.

Az elmúlt években történtek változások, melyek jelentősen befolyásolják a település következő hosszútávra szóló jövőképeinek formálását:

#### **2007-ben a várossá válás jelentős diplomáciai siker volt a város számára.**

Ebben az évben került átadásra a Maglódi Művelődés Háza.

#### **2008-ban valósult meg az önkormányzat legnagyobb beruházása,**

melynek keretében aszfaltot kapott több mint 20 utca és körút, valamint 2000 facsemetét ültettek el a város területén.

#### **2009 a kereskedelmi fejlesztésekről szólt.**

Átadásra került az Auchan hipermarket és a Decathlon sportáruház az M0 mellett kialakított kereskedelmi parkban, valamint épült egy több funkciós kereskedelmi központ a klenovai részen. Új buszjáratok indultak, így Maglódról megközelíthetővé vált Kőbánya-Kispest, valamint BKV járatot és helyi Auchan járatot is indítottak.

Bővítésre került a Vermes Péter Általános alapfokú és Művészeti Iskola.

#### **2010-ben a 31-es főút felújítása keretében elkészült a körforgalom a város kapujában.**

A 2011-es önkormányzati törvény változásokat hozott, ésszerűsítő intézkedések történtek, úgy, mint a költségtakarékosabb gazdálkodás és hatékonyabb adórendszer kialakítása. Az M0 melletti kereskedelmi központ új áruházzal, a Bauhaussal bővült. Emellett folytatódtak a középületek felújításai és bővítései, jelentős épülettel bővült a Hétszínvirág óvoda.

## **2012-ben a közigazgatási átszervezések keretében Maglód a Vecsési járáshoz került.**

Ebben az évben is számos iskolai fejlesztés valósult meg, emellett felújításra kerültek az állomás épületek. Bevezették a város teljes területén a házi szelektív hulladékgyűjtést.

## **2013 szűkös év volt a város számára.**

Viszont sikerrel járt a templomok felújítása és év végére elkészült a város főtere.

Mindezek mellett elmondható, hogy a korábbi évekhez képest Maglód - és egyben az egész agglomeráció - szuburbanizációs tendenciái mindenütt megtorpantak. A hatályos koncepció és a rendezési tervekben rögzített lakásszám növekedés elérték a maximumot.

A kedvező közlekedés-földrajzi adottságokra alapozva folytatódhat a település felértékelődése a gazdaság szereplői számára, s ez további munkahelyek létesítése mellett ösztönözheti a vállalkozók letelepedését, valamint a fiatal korosztály helyben maradását egyaránt. Mindez várhatóan akkor lehetséges, ha a területi terjeszkedés helyett átkerül a hangsúly a magas színvonalú intézményi szolgáltatások és településüzemeltetés fejlesztésére úgy, hogy mindeközben a város megőrzi identitását, kiemelten kezeli a kedvező természeti és kulturális értékek megőrzését és bemutatását, támaszkodva ennek során a helyi humán erőforrásokra.

## **Demográfiai folyamatok:**

Az 1990-es évektől országos szinten népességfogyás volt megfigyelhető, ennek ellenére Maglód népessége nőtt a szuburbanizációs hullámnak köszönhetően. A folyamat intenzitás a következő évtizedben mérséklődött. 2011-re a település népessége elérte a közel 12 000 főt, 2014-re meghaladta azt. A település kor megoszlás enyhén eltér az országostól, bár az elöregedés folyamata jelen van, az idősek aránya folyamatosan növekszik. Az odavándorlások száma az elmúlt évtizedben mindig magasabb volt az elvándorlások számánál, emellett az elmúlt időszakban elindult egy pozitív irányú természetes szaporodás. Az agglomerációba költözők aránya csökkenést mutat, ez várhatóan folytatódik, így a népességszám tekintetében stagnálás várható.

Ezek alapján Maglód jelenleg elérte a fejlesztési koncepcióban hosszútávon kitűzött lakosszámot, melyet a jelen feltételek mellett belátható ideig (az intézményi és egyéb szolgáltatások megteremtéséig) nem fog tudni jelentősen növelni. A település számára a következő fontos célkitűzése kell, hogy legyen az elért lélekszám megtartása, és emiatt a szükséges háttérinfrastruktúra (mind a szociális- és humán, mind az épített) megteremtése.

## **Gazdaság:**

Működő gazdasági társaságok száma alapján Maglód a középmezőnyben helyezkedik el a vecsési járás települései között. A primer és szekunder szektor részesedése a vállalkozások arányából kevés, legnagyobb arányba a szolgáltatásban vannak jelen vállalkozások. A legtöbb vállalkozás a kereskedelem és gépjárműjavítás területén van, ezt követi a szakmai, tudományok és műszaki tevékenységek nemzetgazdasági ága.

A gazdaságfejlesztési célokat egy programban tűzte ki a települési önkormányzat a 2011-2014-es időszakra.

Fő célként az oktatás tárgyi feltételrendszerének javítását tűzte ki jobb kihasználással, emellett

- fejlesztési célú pályázat benyújtását a nyaralói iskola bővítésére,
- regionális és uniós pályázati lehetőségek kiaknázásával a marketing tevékenység bővítését,
- szabadidőpark kialakítását a Klenován és a Maglódi csatorna partján,(mely utóbbi megvalósításra került)
- iskolai és városi használatra is alkalmas sportcsarnok létesítését,
- az egészségügyi ellátás színvonalának növelését,
- egy ötödik háziorvosi körzet kialakítását és a családsegítő épület felújítását. Maglód igen jelentős ipari-gazdasági fejlesztési területtel rendelkezik, amelyek viszont nem, vagy csak alig kihasználtak. A munkaerő helyben tartása, és ezáltal a fővárosra "nehezedő" gépjárműforgalom csökkentése a település rövid- és hosszú távú célját kell, hogy képezze.

### **Humán infrastruktúra:**

#### *Egészségügy:*

Három orvosi rendelőben, összesen 4 körzetben van rendelés. Emellett elérhető gyermekorvosi, fogorvosi, valamint Gyömrőn szakorvosi rendelés is. A kórházi ellátást a település lakosai számára főként budapesti kórházak biztosítják.

#### *Közoktatás-, nevelés*

A közoktatási intézmények közül megtalálható Maglódon egy általános iskola két feladat ellátási hellyel és 4 óvoda.

#### *Időskori- és gyermek gondozás*

Idősek ellátását szolgáló intézmény, illetve a 3 év alatti gyermekek feladat ellátási helyével nem rendelkezik a település, így szükséges lenne bölcsőde és idősek otthona kialakítása.

A kapacitások tekintetében rögzíthető, hogy folyamatos fejlesztésekre lesz szükség, melyek jelenleg az intézmények központosított kialakítása mellett további alcentrumok, települési részközpontok kijelölését és fejlesztését vonhatja maga után.

### **Közlekedési infrastruktúra:**

A települési belső úthálózaton a kiépítettség megfelelő, de az utak burkolatszélessége helyenként a kétirányú forgalomra alkalmatlan.

A vasútvonal infrastrukturális szempontból alacsony színvonalú, a Maglódi nyaraló vasútállomáson hiánypótló gyalogos – kerékpáros, parkolási létesítmények, valamint egy várakozó épület létesült a kor mai igényeinek megfelelő minőségben és esztétikai kialakítással. Az autóbusz közlekedés megfelelő területi ellátást biztosít.

## 1.2. A jövőkép integrált megfogalmazása

Maglód Város városfejlesztési koncepciója hosszútávra, azaz 10-15 éves távlatra- kerül kidolgozásra.

A vizsgálatok alapján elmondható, hogy alapvető elvárás a közlekedési infrastruktúra és gazdasági mozgatóerők közötti szinergiák növelésével a lakossági szolgáltatások (ellátó, rekreációs, kulturális) színvonalának városi szintre emelése a városi zöldterületek növelésével, a közösségi terek bővítésével, fejlesztésével, a külterületi természeti-, táji- értékek megtartásával, bemutatásával.

A megalapozó vizsgálat rögzíti

- a gyermekvállalási kedv és a bevándorlás pozitív tendenciáit,
- a népesség képzettségi színvonalának növekedését,
- a természeti környezet értékeit,
- a fővárossal való kiváló közúti-, és közösségi közlekedési kapcsolatokat, mint az infrastrukturális fejlesztések gazdaságfejlesztő mozgatóerőit,
- az alapintézményi szolgáltatások szűkösségét.

A város ezen legfőbb adottságai a pozitív jövőkép megfogalmazásához megfelelő alapot nyújtanak.

Az önkormányzat részéről történő tudatos infrastruktúra-, gazdaság-, és épített környezet fejlesztése, valamint a társadalmi közgondolkodás fejlődése, mint egymásra ható szinergiák katalizálni képesek a várost egy fenntarthatóan fejlődő, élhető, prosperáló város irányába, mint a helyi kulturális hagyományokat és természeti értékeket tisztelő lakosok által kedvelt és lakott kertváros a budapesti agglomeráció részeként.

### 1.3. Maglód Város jövőképe térségi szerepének tükrében

A Településfejlesztési Konceptió megalapozására részletes Megalapozó Vizsgálati munkarész készült. A részletes vizsgálat alapján az alábbi SWOT-analízis mutatja be a város erősségeit, gyengeségeit, lehetőségeit és veszélyeit.

<b>ERŐSSÉGEK</b>	<b>GYENGESÉGEK</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kedvező közlekedési kapcsolatok 31-es út, az M0 melynek két lehajtója is érinti Maglódot</li> <li>▪ vállalkozások betelepüléséhez kedvező területi adottságok</li> <li>▪ változatos településrészek – mindenki megtalálhatja a számára legideálisabb környezetet, mint pl Ófalu – vadregényes, Klenova, Mald nyaraló – hagyományosan kertvárosias, Wodiáner alatti új beépítések – fiatalos, újszerű kertvárosi környezet</li> <li>▪ az önálló szennyvízhálózat kiépítésére megkezdődtek a tárgyalások</li> <li>▪ kistérségi szinten is kimagasló kulturális, élet – Magház program</li> <li>▪ művészeti képzés a településen</li> <li>▪ kulturális programok széles skálája, mely a kistérséget is színvonalasan szolgálja (szlovákság jelenlétéből és kultúrájából fakadó jellegzetességek, Petőfi Sándor szüleihez kapcsolódó irodalomtörténeti emlék)</li> <li>▪ megóvásra javasolt épületek</li> <li>▪ Óváros településképi érték – utcahálózat, beépítési mód</li> <li>▪ Északi erdőterületek, táji adottságok</li> <li>▪ Értékes, jó minőségű termőföldek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alacsony a helyben foglalkoztatott aktív keresők száma</li> <li>▪ kevés a munkahelyteremtő vállalkozások, vállalatok száma a településen</li> <li>▪ nincs kialakult települési "én" tudat</li> <li>▪ térségi együttgondolkodásnak nincs hagyománya</li> <li>▪ közterületi zöldfelületek nem kellőképpen gondozottak és kihasználtak (különösen a Maglód patak mentén)</li> <li>▪ hagyományos településközpont hiánya, ebből adódóan a főközlekedés utak mentén, lineáris elhelyezkedéssel gombamód elszaporodó szolgáltatási funkciók</li> <li>▪ önálló szennyvíztisztító hiánya</li> <li>▪ csapadékvíz elvezetés nem megoldott – vízrendezés szükségessége</li> <li>▪ burkolt utcák aránya alacsony</li> <li>▪ civil szervezetek jelenléte alacsony</li> <li>▪ hulladékgazdálkodás (illegális személtlerakás)</li> <li>▪ Alacsony zöldfelületi ellátottság</li> <li>▪ Városi terek, központi funkciót ellátó díszter hiánya</li> </ul>
<b>LEHETŐSÉGEK</b>	<b>VESZÉLYEK</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a közlekedési infrastruktúra kiépülte, illetve a településen belüli kapcsolatok létrehozása lehetővé teszi a gazdasági kapcsolatok élénkítését</li> <li>▪ mind ipari, mind pedig kereskedelem, szolgáltatás létesítményeinek kiépülése, mely a helyben foglalkoztatottak arányát növeli,</li> <li>▪ jelentősen csökkenti a fővárosba történő ingázások számát</li> <li>▪ a fenntartható fejlődés elveinek érvényesülése az életminőségben bekövetkező pozitív változást eredményez</li> <li>▪ az iparüzési adóból származó többlet bevétele az önkormányzatnak újabb forrást jelent a települési célok megvalósításához.</li> <li>▪ táji adottságokat kihasználva lovas-turizmus kiépítése,</li> <li>▪ az NFT-n keresztül pályázatok útján lehívható pénzeszegek-városközpont rehabilitáció,</li> <li>▪ helyi identitás erősödése</li> <li>▪ patak környezetének rendezése⇒kellemes városi környezet, zöld folyosó</li> <li>▪ belterület alulhasznosított területei potenciális fejlesztési területek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ megtorpanó országos és térségi gazdasági fejlődés</li> <li>▪ a közigazgatási reform kapcsán átszervezésre kerülő intézményi rendszer – építéshatósági feladatok átkerülnének a településről-működési gondjai lelassítják a fejlesztéseket,</li> <li>▪ környezetvédelmi érdekek háttérbe szorulása a gazdasági érdekek miatt</li> <li>▪ zöldfelület-fejlesztés háttérbe szorulása a gazdasági érdekek miatt</li> <li>▪ gazdasági területek okozta közlekedési hátrányok (zaj- és por hatás)</li> <li>▪ É-D-i gyűjtőút adta kötöttségek az 1. vasúti átjáró miatt</li> </ul>

A fentiek alapján Maglód jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan az alábbiak szerint határozható meg:

- ✓ **Maglód Város** a budapesti agglomeráció dél-keleti szektorának gazdasági és közösségi szerepével javítja a térség dominanciáját **a stabil gazdasági környezet következtében a lakosság foglalkoztatása és jövedelmi szintje magas.**
- ✓ **A város épített- és természeti környezete esztétikus és vonzó.**
- ✓ **Maglód a helyi lakosok és a vonzáskörzetében élők számára egyaránt elérhető és magas színvonalú szolgáltatást nyújtó.**
- ✓ **A város kulturális- és szabadidős szolgáltatásai a helyi lakosok és a térségből idelátogatóknak egyaránt elérhető.**

#### 1.4. A településfejlesztési elvek rögzítése

A városfejlesztési koncepció általános célja az egészséges szellemi és egzisztenciális környezet, a lakó-, a munka-, és rekreációs környezet összehangolt működésének és területi rendszerének megteremtésével az életminőség javítása, a gazdasági folyamatok hosszú távon is fenntartható gerjesztése, a város múlt-, és jelenkori értékein nyugvó jövőbeli arculatának érvényesítése, a természeti és épített környezet értékeinek megőrzése.

Maglód Város településfejlesztése a fenntarthatóság és a partnerség elvén történik:

A "fenntarthatóság" a Településfejlesztési Koncepció keretei között a "fenntartható fejlődés" lehetőségének biztosítását jelenti. A fenntartható fejlődés három alappilléren nyugszik: a gazdasági, a társadalmi, és a környezeti pilléreken és mindhármát együttesen, kölcsönhatásaik figyelembevételével mérlegelni kell a különböző fejlesztési stratégiák, programok kidolgozása során, illetve a konkrét intézkedésekben, cselekvésekben.

A fenntartható fejlődés környezeti, társadalmi és gazdasági szempontjainak következetes érvényesítése a tervezési folyamatokban és a megvalósításban az alábbi főbb szempontok figyelembevételét jelenti:

*A társadalmi viszonyok kiegyensúlyozottságára való törekvés, annak megteremtése és fenntartása:*

- A demográfiai kihívások kezelése, intézményhálózat korszerűsítése, fejlesztése, fenntartása
- A közösségi összetartó erő, helyi identitástudat, szolidaritás megteremtése és ápolása
- Az egészséges (fizikailag és mentálisan) társadalom kialakulásának elősegítése
- A helyi kultúra, művészet és a sport városfejlesztés hatásának kiaknázása



### *A stabil gazdasági környezet megteremtése és fenntartása:*

- Diverzifikált helyi gazdaság kialakítása
- A helyi kis- és középvállalkozások támogatása, munkahelyek teremtése
- A kutatás-fejlesztés támogatása
- A város szerepvállalásának növelése a gazdaságfejlesztés- és szervezés, valamint az innováció területén

### *Táji értékeken alapuló tudatos környezet fejlesztés*

- mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése, külterületi hagyományos gazdálkodás erősítése, fenntartása
- meglévő erdőterületek megőrzése és védelme
- ökológiai szempontból értékes területek védelme
- táji-, természeti értékek megőrzése
- városi közterületek fejlesztése (épített környezet), városhoz méltó rendezése
- belterületek zöldfelületi ellátottságának javítása minőségi és mennyiségi értelemben
- belterületi zöldterületek tervszerű kialakítása, fenntartása, vonzóvá, élettel telivé tétele
- Általános környezetminőség javítása

### **A változások szempontrendszere:**

- Településszerkezetet érintő jelentős változás javasolt, a racionális területfelhasználások meghatározása irányába (Módosítási javaslat, ütemezés)
- Közműellátási és egyéb infrastruktúra fejlesztések javaslatának meghatározása
- Közterületi zöldfelületek egységes rendszerének kialakítása (fásítás, közpark, játszótér), városfejlesztések során a zöldfelület fejlesztés, a zöldfelületi ellátottság növelése prioritásként kezelendő

## 2. CÉLOK

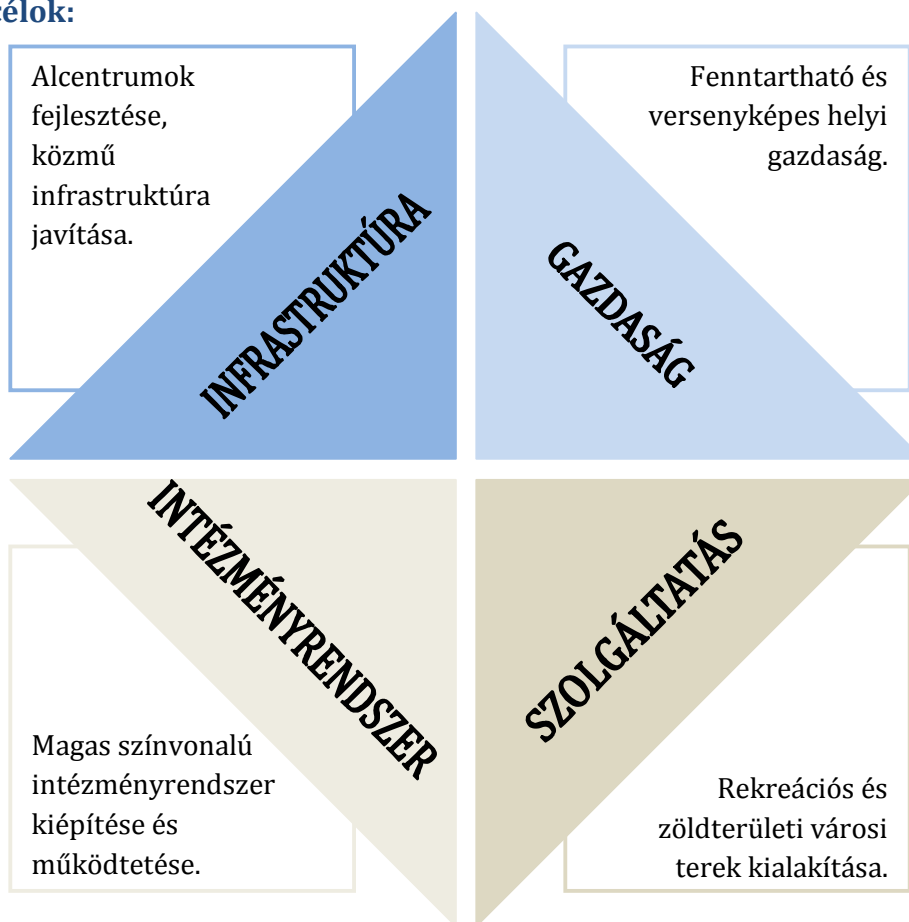
### 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

A fenntartható kertvárosi fejlődés hosszú-távon történő elérése az élhető környezet fogalmához kapcsolódó városi humáninfrastruktúra szolgáltatások tudatos fejlesztésén, kiépítésén; a rendezett, területileg szabályozott növekedési folyamatok megvalósításán, a közlekedési-, közmű infrastruktúra és gazdasági mozgatóerők közötti szinergiák növelésén; a település arculatát meghatározó táji, természeti és épített környezeti, avagy lokálisan működő, a térségben minőségi szolgáltatást nyújtó vállalkozás(ok) kiemelt kezelhetőségén keresztül vezet.

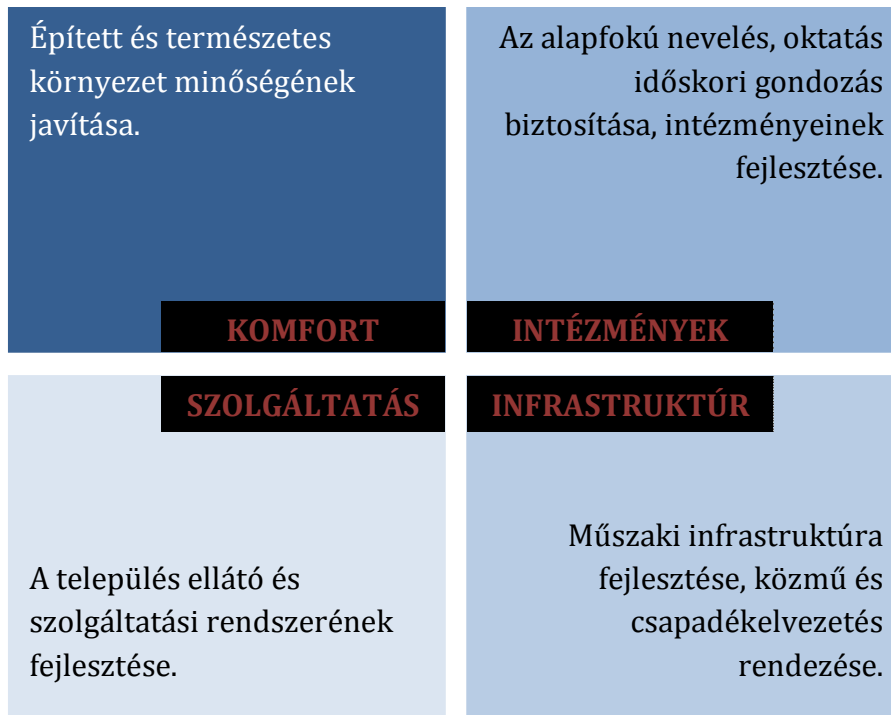
Maglód Város hosszútávú jövőképeinek átfogó célja:



#### Stratégiai célok:



#### Fejlesztési prioritások.



A fenti cél eléréshez az alábbi fő városrendezési szempontok realizálása szükséges:

- **A racionális városszerkezet meghatározása (központi, alközponti, területek, közösségi terek, rekreációs területek kijelölése)**
- **A városfejlesztés területi elemeinek ütemezése, közműhálózat fejlesztése (a fejlesztési távok és a kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések meghatározása)**
- **A lakó-, a munkahelyi az alapintézményi és a rekreációs terek összehangolt egységének megteremtése.**
- **A természeti, táji adottságok kiaknázása**
- **A város arculatának meghatározása, az arculatformálás folyamatának megtervezése.**
- **Kiegyensúlyozott, területileg heterogén fenntartható városfejlődés.**
- **A lokálpatriotizmus erősítése.**

**Kitörési pontok:**

SZOLGÁLTATÓ ÉS GONDOSKODÓ	INNOVATÍV
<b>TELEPÜLÉS</b>	
Az ellátó és szolgáltatási rendszerek fejlesztése és bővítése.	A helyi gazdaság verseny- és jövedelem termelő képességének javítása

Az átfogó stratégiai célok teljesülése a négy megjelölt területen történő jelentős pozitív elmozdulását eredményezi.

A prioritások és kitörési pontokhoz tartozó csoportok jelentik a stratégiai célok megvalósításának eszközrendszerét, melyeknek egymással összhangban lévő, konkrét ágazati programokban kell testet ölteniük az ütemezett és tervszerű megvalósítás elérése érdekében. (Izd: önkormányzat képviselő-testülete által jóváhagyott fejlesztési dokumentumok).

## **2.2. A koncepció sikeressége**

A koncepció sikerességének ismérve lesz, ha Maglód Város az életminőség fő összetevőinek mindegyik területén hasonló, vagy még jobb eredmény tud elérni, mint a hozzá hasonló adottságú, vagy hasonló törekvéssel bíró városok.

A koncepció sikerességének elbírálása másik szempontból a helyi érdekeltek véleményét tükröző felmérés(ek) elkészítésével, annak eredményeinek kiértékelésével történhet.

A koncepció végső értékelése során a fenti két szempontot együtt, egymással párhuzamosan szükséges összevetni, és az elért eredményeket a két különböző vizsgálati módszer együttes alkalmazása során tett megállapítások alapján egységesíteni.

## **2.3. A koncepció átfogó tematikus céljai:**

**A TÁRSADALOM területén meghatározott átfogó fejlesztési cél:**

- Magas színvonalú és mindenki számára elérhető közszolgáltatások biztosítása a városban és térségben élők számára, kellemes életkörnyezet és életlehetőségek kialakítása a népesség számának növekedéséhez igazodva.

**A célállapot jellemzői:**

Szolgáltatások könnyű elérése a kijelölt, fejlesztendő városközponti és alközponti területeken és városi közterek, intézményi szolgáltatások helyi érdekeltségű kihasználása.

#### A **GAZDASÁG területén** meghatározott átfogó fejlesztési cél:

- A gazdasági szereplők által biztosított foglalkoztatottsági szint folyamatos emelkedése, fenntartható és versenyképes helyi gazdaság.

#### A célállapot jellemzői:

A területszerkezetben jelölt gazdasági területek ütemezett, tervszerű hasznosítása, a gazdasági szereplőkkel való tudatos kommunikációval, önkormányzati szerepvállalással együttműködéssel, javítva ezzel a helyben foglalkoztatottságot, a kiépített infrastruktúra állapotát és az önkormányzat fiskális stabilitását.

#### Az **ÉPÍTETT, valamint a TERMÉSZETI KÖRNYEZET területén** meghatározott átfogó fejlesztési cél:

- Az épített és természeti környezet kiválóságának, minőségének biztosítása

#### A célállapot jellemzői:

A környezeti elemek mindegyik állapota eléri a hasonló méretű és adottságú városok legjobbjainak szintjét. A város attraktív, változatos és folyamatosan megújuló zöldfelületekkel, városi terekkel rendelkezik.

A természeti környezet sokfélesége, a táji adottságok értékei hosszú távon fennmaradnak, védelmük biztosított.

Maglód a területfelhasználás rendszerét a takarékoság tükrében alakítja, törekszik a város kompaktságának megvalósítására és a környező mezőgazdasági- és erdőterületek megtartására.

#### A **KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA területén** meghatározott átfogó fejlesztési cél:

- A Város közműellátásának fejlesztése

#### A célállapot jellemzői:

A Város kiemelt szempontként kezeli az új épületek építésénél, ill. a meglévők felújításánál a csapadékvíz szabályozott elvezetésének, ill. megtartásának infrastrukturális rendszerét.

Maglód közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült. Területén nagynyomású földgázszállító vezeték, termékszállító vezeték és nagyfeszültségű villamosenergia átviteli hálózat halad át. Közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetése megoldott. Növekszik a háztartások villamosenergia igénye, a klímaváltozás hatásait kompenzáló klímaberendezések alkalmazásának terjedése.

A megújuló energiahordozók hasznosítása növekszik, energiagazdálkodási szempontból egyre jelentősebbé válik. A település lakásállományának 100%-a összkomfortos.

## 2.4. A fejlesztési prioritásokhoz és kitorési pontokhoz kapcsolódó programok

### KOMFORTOS TELEPÜLÉS

#### Infrastruktúra

- A gazdaság fejlesztésének alapjául szolgáló közlekedési csomópontok, útcsatlakozások kiépítése
- A települési út-, és járdahálózat szilárd burkolatú kiépítettségének növelése
- Tömegközlekedési járatok adott viszonylaton történő sűrítése, módosítása, elővárosi vasúthoz csatlakoztatása, építményeik korszerűsítése
- Parkolási problémák enyhítése
- Kommunikációs infrastruktúra fejlesztése (kábel TV, internet, optikai kábel)
- Csapadékvíz elvezetés települési szintű komplex korszerűsítése és fejlesztése
- Szennyvízkezelés kapacitásbővítése lehetőség szerint önálló települési tisztító kiépítéssel
- Csatornahálózatra való rákötések növelése
- Közvilágítás korszerűsítése
- Ivóvízbázis növelése, vízminőség javítása
- Közlekedésbiztonság növelése

#### Településkép - arculat

- A természetes szaporulat csökkenése és az agglomerációba történő kivándorlás megtorpanó üteme ésszerű lakóterület fejlesztéseket kíván, ami a gazdasági fejlesztésekre alapozott növekményen túl csak mértékletes lakóterület fejlesztéseket igényel a jelenlegi kapacitásokon túlmenően.
- Hangsúlyos településközpont és alközpontok kialakítása a fejlesztési területeken
- Közterületi zöldfelületek minőségi és mennyiségi szempontú növelése
- Maglód patak menti zöldfelület rendezése, parkosítása
- Helyi védettségre méltó épületek védelme, minőségi állapotuk javítása
- Városias arculat megteremtése építészeti, térszervezési és kertépítészeti eszközökkel

#### Környezetvédelem

- Fiatalok környezettudatos szemléletének erősítése
- A 31-es főút menti közlekedés környezeti ártalmainak csökkentése
- Hulladékgazdálkodási Terv aktualizálása
- Illegális hulladéklerakók felszámolása
- Környezetvédelmi program kidolgozása

## **KULTURÁLIS TELEPÜLÉS**

- Mag Ház program kiteljesítése
- Művelődési Ház kínálatának bővítése, színházi társulat-, regionális drámapedagógiai központ létrehozása
- Kistérségi szerepet betöltő kulturális programok, évenként megrendezésre kerülő, hagyományőrző események ápolása, körének bővítése
- Sport hagyományok ápolása, létesítményfejlesztések
- Helyi értékek megőrzése, bemutatása, tárlatok szervezése, múzeum, faluház létesítés
- települési én tudat erősítése, különösen a fővárosból betelepült lakosság körében
- civilközpont alakítása

## **SZOLGÁLTATÓ ÉS GONDOSKODÓ TELEPÜLÉS**

- Mentőállomás létesítése a központban
- Szakorvosi és háziorvosi ellátáshoz kapcsolódó fejlesztések
- Alapfokú nevelési és oktatási létesítmények korszerűsítése, bővítése, létesítése
- Intézményi épületek állagmegóvása, felújítása
- Családsegítő szolgálat tevékenységének szélesítése

## **VENDÉGVÁRÓ TELEPÜLÉS**

- Tudatos városmarketing
- Szomszédos településekkel való jó kapcsolatra törekvés
- Sportolási lehetőségek intézményfejlesztései (sportcsarnok, fedett kézilabda pálya, kocogó pálya, további tenispályák)

## **INNOVATÍV TELEPÜLÉS**

- Vállalkozó barát, befektetés-ösztönző önkormányzati politika fenntartása
- Innovatív vállalkozások betelepülésnek támogatása
- Az Országúti dűlőn a kereskedelmi-szolgáltató-, valamint a Homoki Zsellér és Wodiáner ipari park menedzselése, nem jelentős zavaró hatású ipari vállalkozások letelepedésének támogatása, a helyi és kistérségi igények kiszolgálása, munkahelyteremtés céljából
- hulladékgazdálkodási tevékenység rendezett keretek között tartása

## **KIEMELT PROJEKTEK**

- Városközpont kialakítása
- Települési vízrendezési terv kidolgozása, önálló szennyvízkezelő létesítése
- Városi zöldfelületek rendezése

## 2.5. Hosszú-távú célok és a beavatkozást igénylő ágazatok, szegmensek, területek

### **Átfogó fejlesztési cél a TÁRSADALOM területén:**

Magas színvonalú és elérhető városi szolgáltatások biztosítása

#### **1. Magas színvonalú és elérhető humán szolgáltatások a város és térsége részére**

##### Jellemző eredményindikátorok:

- Nő az odavándorlások száma, pozitív természetes szaporodás
- Előregedő népesség
- Elérhető házi-, gyermek- és fogorvosi szolgálat

##### Beavatkozást igénylő ágazat:

- *Kiemelkedően jó infrastrukturális feltételek biztosítása a **nevelés és oktatás** kiválósága érdekében*

A településen az elérhető oktatás és képzés minősége távlatban jelentősen befolyásolja a város gazdasági versenyképességét, ez pedig a település által biztosított személyes életminőség egyik legmarkánsabb feltétele.

A kapacitások tekintetében folyamatos fejlesztésekre van szükség, valamint szükséges egy bölcsőde és idősek otthona létesítése, mivel ezek a korosztályok nem rendelkeznek nappali feladat ellátási hellyel. Ez hozzájárulhat a fiatalok munkavállalásának megkönnyítéséhez, másrészt a helyben tartásukhoz.

- *Az **egészségügyi** szolgáltatások bővítése, hosszú távon a versenypiacon értékesíthető rekreációs és egészségügyi szolgáltatások fejlesztése*

A város térségére kiterjedő alapvető egészségügyi szolgáltató rendszer a kapacitása határán működik, ezért a lakosságszám növekedésével további bővítésekre van szükség.

#### **2. Társadalmi felzárkóztatás a szociálisan hátrányos helyzetű és/vagy társadalmilag kirekesztett rétegeknek**

##### Jellemző eredményindikátorok:

- A település lakosai között nincsenek konfliktusok, továbbra sem alakulnak ki szegregátumok, a társadalmi rétegek nem különülnek el.



### 3. Változatos és minőségi kulturális-, szabadidős kínálat biztosítása

#### Jellemző eredményindikátorok:

- A helyi lakosság kulturális és művészeti jellegű tevékenységbe való bevonása
- Civil szférával, intézményekkel, egyházakkal és vállalkozói rétegekkel való együttműködés

#### Beavatkozást igénylő ágazatok:

- *A kulturális infrastruktúra bővítése, korszerűsítése, a kulturális élet élénkítése*  
A városban a közösségi élet fő színtere a Maglódi Művelődés Háza és a Szeberényi Lajos Városi Könyvtár és Helytörténeti Gyűjtemény.  
A Maglódi Művelődés Házát 2007 júniusában adták át. A projekt PPP konstrukcióban (magán- és közegyüttműködés) jött létre. A központ magában foglal egy színháztermet, könyvtárat, kiállítótermet és dísztermet is.  
Az említett két intézmény akadálymentesített, és a halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek és felnőttek is hozzáférhetnek az itt található szolgáltatásokhoz. A könyvtár együttműködik az óvodával és az iskolával, olvasói művészeti találkozók szervez, internet elérést biztosít, mint e-Magyarország Pont, valamint segíti az iskola pedagógiai programjának megvalósulását. Az intézményben különböző tanfolyamok és művészeti csoportok működnek, emellett a helyi egyesületeknek és kluboknak is helyet ad.

- *Sport és rekreációs célú infrastruktúra minőségének javítása, bővítése*

#### Sportolási célú fejlesztésére alkalmas terület:

- A szabadidős létesítmények, rekreációs célú sportpályák, közösségi terek a lakosság egészséges életmódjának biztosításához fontosak. A 31-es úttól északra eső, jelenleg beépítetlen területeken kijelölt intézmény területet a jó településközi és városon belüli kedvező közlekedési kapcsolatok alkalmassá teszik sportközpont kialakítására (fittnes-wellness, sportcsarnok játszóház, tenisz-, squash), mely hiánypótló a városi szolgáltatások palettáján.
- Az Alsó Tápai vízfolyástól északra eső, egy táblás terület távlatban rekreációs célú, nagy zöldfelületi célú fejlesztése a természeti környezetbe ágyazottan. Ez irányú fejlesztés a település központi részein hiányzó egybefüggő, nagyterjedésű aktív szabadidős, jelentős kondicionáló hatással bíró közpark területeket hivatott pótolni.
- Rekreációs célú fejlesztésére alkalmas terület:  
Az Öreg szőlő beépítetlen telkeinek egy részét zöldfelület fejlesztésre javasolt felhasználni. A lakóterület zöldfelületi ellátottsága igen alacsony. Gyakorlatilag ezen a településrészén sem kijelölt, sem megvalósult közpark, közkert nem található. Ennek az állapotnak a javítására, valamint a közösségi funkció (játszóter, találkozó hely) helybiztosítására tervezett egy sávban zöldterület kijelölése, mely amellett, hogy minőségi fejlesztési lehetőséget hordoz magában, telkén az állandó gondot okozó vízelvezetés is megoldható.

### **Átfogó fejlesztési cél a GAZDASÁG területén:**

A városban működő gazdasági szereplők által biztosított jövedelmek és a foglalkoztatottság szintjének tartós növelése

### **1. Specializált és kiegyensúlyozott gazdasági szerkezet, növekvő hozzáadott értéket termelő helyi vállalkozások**

#### Jellemző eredményindikátorok:

- Jelentős az ingázás Budapest irányába, kevés a munkalehetőség
- Jelentős ipari gazdasági fejlesztési területek
- A népesség képzettségi színvonala nőtt
- A legtöbb vállalkozás a kereskedelem és a gépjárműjavítás területén van

#### Beavatkozást igénylő szegmensek:

- *A helyi mikro-, kis- közepes méretű **vállalkozások** működési környezetének javítása, és a **működő tőke befektetésének** ösztönzése*

A preferált iparágak köre az alábbiak szerint alakulhat: gép- és járműipar, elektronika és szoftverfejlesztés, fa- és bútorigipari, logisztikai szolgáltatások, élelmiszeripar. A fejlesztések ösztönzése magába foglalja a helyi mikro-, kis- és közepes méretű vállalkozások működési környezetének javítását, valamint a működő-tőke befektetések ösztönzését megfelelő méretű és minőségű telephelykínálat nyújtásával. A telephelykínálat mellett, az erőteljes hazai és nemzetközi versenyhelyzetben célszerű kialakítani egy olyan városi támogatási rendszert, amely differenciált befektetői kedvezményeket nyújt a városban letelepedni szándékozó közepes méretű termelő vállalatok, a multinacionális termelő nagyvállalatok, valamint szolgáltató központok („SSC”) számára. A településfejlesztési koncepció – és annak jelen fejezete – elsődlegesen a célhoz kapcsolódó infrastrukturális elemek kialakításának koncepcionális kereteit vázolja fel, az alábbiak szerint:

#### Fejlesztésre javasolt jelentősebb ipari-gazdasági városrészek:

Maglód közigazgatási határa mellett kijelölt vállalkozási, gazdasági területek fejlesztése, rendezése, úgy, mint Wodiáner ipari park, Országúti dűlő gazdasági területei, valamint hosszú távon a Homoki zsellér és Rovina dűlő ipari-, gazdasági területei.

- ***A városi ingatlanvagyon-gazdálkodás***

A város ingatlanvagyonával való tervszerű gazdálkodás nagyban elősegíti a fejlesztési célok elérését. Az ingatlanvagyonnal való gazdálkodás az önkormányzat számára a fejlesztések megvalósításához szükséges ingatlanok megvásárlását jelenti. Ez tudatos ingatlangazdálkodási politikát jelent, amelynek elvi alapját az teremti meg, hogy az önkormányzat – mint a településrendezési eszközök készíttetője – teljes rálátással rendelkezik minden egyes ingatlan jövőbeli helyzetéről.

## 2. Hatásos városmarketing és a helyi gazdaság aktív szervezése

### Jellemző eredményindikátorok:

- A város imázsának, arculatának javulása a hazai célterületen, valamint a befektetői és turisztikai szegmensben

### Beavatkozást igénylő szegmensek:

- **Városmarketing, promóció**

A városmarketing tevékenység (a város „eladása”) egyre inkább fontos szemponttá válik a (akár nemzetközi) cégek telephely-választásában is. Az önkormányzat elősegítheti a kedvező város-imázs kialakítását egyrészt új attrakciók megteremtéséhez nyújtott segítő, támogató munkájával, másrészt gazdasági szereplők, illetve ingatlan értékesítők folyamatos tájékoztatásával, kapcsolattartással.

- *Aktív gazdaságfejlesztési politika (vállalkozásfejlesztés, befektetés-támogatás, partnerségek) intézményrendszerének erősítése*

Az önkormányzatok számos jogosítvánnyal és lehetőséggel rendelkeznek a helyi gazdasági és üzleti környezet befolyásolására. Ezek közül is kiemelkedő jelentőségű a terület-felhasználás szabályozása, az oktatási rendszerek működtetése, a helyi adózási rend meghatározása, valamint a tevékenységi engedélyek hatóságként való kiadása.

Vagyongazdálkodási tevékenységével, befektetés-ösztönzési eszközökkel, illetve megrendelőként ugyanakkor közvetlenül is hatást gyakorolhat a helyi gazdasági folyamatokra. A közösség számára létfontosságú a gazdasági szféra foglalkoztatási és értékteremtő funkciója. A gazdasági szféra e szerepét akkor tudja a lehető leghatékonyabban ellátni, ha a számára peremfeltételekként is értelmezhető közösségi jogosítványok és cselekvések kiszámíthatóak, ismertek, és ezek figyelembe veszik a versenyszféra igényeit, elvárásait. A konszenzus megteremtésének alapfeltétele a rendszeres és érdemi párbeszéd az igényekről és a lehetőségről.

## Átfogó fejlesztési cél az ÉPÍTETT, a TERMÉSZETI KÖRNYEZET, valamint a KÖRNYEZETVÉDELME területén:

Az épített és természeti környezet minőségének biztosítása

### **1. Táj- természeti környezet védelme**

Maglódon természetvédelmi oltalom alatt álló területek nem találhatóak, az ökológiailag értékes, Alsó-Tápió menti területek, az északi legelők, és az összefüggő erdőterület az országos ökológiai hálózat részei. A táji- természeti értékek megőrzése szempontjából elsődleges, hogy ezeken a területeken a tájhasználati formák a tájvédelemnek alárendeltek legyenek.

#### Jellemző eredményindikátorok:

- javuló táji-természeti értékek (felületi minőség)
- hagyományos tájhasználati módok terjedése
- természetes erdősülési folyamat előrehaladása
- extenzív gyepterületek fajállományának minőségi javulása

#### Beavatkozást igénylő ágazatok:

##### - **Természetvédelem, tájvédelem**

A fennmaradó hagyományos tájhasználati formák és ezzel összefüggésben a természeti értékek megőrzése, mind az ökológiai folyosóba tartozó területeken, mind azokon kívül, melyet a településrendezés eszközeivel is biztosítani kell.

A mezőgazdasági területek továbbra is megőrzendők, a helyi gazdaság szerkezetében a jó minőségű termőterületek védendők, az erdők aránya szintén fenntartandó.

A település erdősültségi arányának javítása érdekében a meglévő erdőterületek megőrzésén, védelmén túl az újonnan kialakuló faállománnyal fedett területeken a természetes erdősülés folyamata támogatandó.

### **2. Környezetvédelem**

#### Jellemző eredményindikátorok:

- javuló vízminőség,
- javuló levegőminőség,
- csökkenő zajterhelés a 31-es és a 3111-es út mentén,
- rekultivált hulladéklerakó és megszűnő illegális hulladéklerakások.

### Beavatkozást igénylő ágazatok:

#### - **Talaj és vízminőség-védelem**

A talaj-, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme szempontjából kedvezőtlen, hogy a szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötések aránya nem 100%-os. A keletkezett szennyvizek derítőkáknakba kerülnek, potenciális szennyező forrást jelentenek a talajra és a felszín alatti vizek minőségére, így a jövőben törekedni kell a 100%-os rákötési arány elérésére.

Veszélyforrást jelent a településen a mezőgazdasági tevékenységből származó diffúz szennyezés. A mezőgazdasági területek művelése során a kemikália használat, a talajt, a talajvizet, és a felszíni vizeket veszélyezteti. A műtrágyák és permetszerek nagyon jól oldódnak, így a csapadék beszivárgásával könnyen eljutnak a talajvízbe. Mindezek miatt a természetkímélő gazdálkodási módszerek támogatandók, tekintettel arra, hogy a település a felszín alatti víz állapotának szempontjából érzékeny területnek minősül.

#### - **Levegő- és zajvédelem**

A település ipari tevékenysége elhanyagolható mértékű, jelentős kibocsátást okozó, bejelentett helyhez kötött légszennyező forrás nem található, így a levegőminőséget a közúti forgalom határozza meg, csakúgy mint a zajterhelést.

A településen áthaladó 31-es számú főút vonalas légszennyező és zajforrásnak tekinthető, melynek környezeti terhelése forgalmából adódóan jelentős. A 3111-es út esetében, mely bár kisebb forgalmat bonyolít, azonban átszeli a település belterületét, ennek következtében az út menti lakóterületeken a közúti forgalom számottevő terhelést okoz. A terhelés intenzitását fokozza, hogy a belső utak mentén lévő növényállomány rendkívül hiányos, az út keresztmetszévénye kevés lehetőséget ad fásor, cserjesáv telepítésére. A közterületek tervezésénél, átalakításánál, felújításánál a környezeti ártalmak csökkentése elsődleges szempont kell, hogy legyen, mely forgalomtechnikai, valamint zöldfelületi eszközökkel elősegítendő.

A jövőbeni fejlesztések során a környezetbarát közlekedési módokat, megoldásokat, továbbá beruházásokat kell előnyben részesíteni. A környezeti állapot megőrzése és javítása érdekében fontos a megújuló energiaforrások használatának elterjesztése.

#### - **Hulladékgazdálkodás**

A településen bezárt szemétklerakó telep rekultivációja nem történt meg teljes körűen. A terület a rekultiváció befejezéséig potenciális szennyező forrás a talajra és felszín alatti vizekre nézve, így ennek elvégzése mielőbbi feladat.

Maglódon több helyen tapasztalható illegális hulladéklerakás, mely a külterületeken, de főként a felhagyott hulladéklerakó környezetében jellemző a leginkább. A lerakóhoz vezető út mente rendkívül szennyezett, az illegális lerakások környezetvédelmi és esztétikai szempontból egyaránt kedvezőtlenek. A lerakó rekultivációja, megfelelő utóhasznosítása, valamint az illegális hulladéklerakás felszámolása egyaránt elvégzendő feladat.

A Wodiáner Ipari Parkban megjelenő hulladékgazdálkodással foglalkozó telephelyek tevékenységét rendezett keretek között kell tartani, melynek egyik eszköze a település Hulladékgazdálkodási Tervének aktualizálása.

## 2. Vonzó és esztétikus városi épített környezet

**Az épített környezet településkép-védelmi területe** az egykori településmag hagyományos szerkezetű részeit, illetve ahhoz szorosan kapcsolódó területeket foglalja magába.

### Jellemző eredményindikátorok:

- Gyalogosbarát, akadálymentes illetve természetközeli, és egyedi kialakítású városi terek aránya (növekszik)
- Lakosság elégedettsége a városi környezettel (javul)
- Rekreációs területek felértékelődése, aktivizálódása (javul)

### Beavatkozást igénylő területek és ágazatok:

- ***Központi és alközponti funkciók kialakítása, fejlesztése***

Javasolt erősíteni a városközponti funkciót az intézmények koncentráálásával, az építészeti arculat fejlesztésével, közterületi rendezésekkel, amely Maglód Város arculatának meghatározásához elengedhetetlen.

Bajcsy-Zsilinszky utca és a Wodiáner utca kereszteződésében koncentráltan kerültek megtartásra a településközponti területek. Itt a Liszt Ferenc utca – Fő út közlekedési csomópontjának hosszú távú kialakítás (körforgalom, mint közlekedési terület vs. vegyes közlekedési tér, városi tér előnyeinek-hátrányának vizsgálata a kapcsolódó terek, épületek feltárhatóságának és használhatóságának kedvező biztosítása végett.

A város kiterjedt és szerkezetében, arculatában eltérő lakóterületein városi alközpontok kialakítása, a meglévők esztétikai erősítése szükséges a közterületek, zöldfelületek, szolgáltatások fejlesztésével.

- ***Lakóterületek rendezése***

A lakóterület fejlesztésre kijelölt, de átfogó közmű-, és közlekedési infrastruktúra tervek nélkül ad-hoc jelleggel megindult beépítések tisztázása, rendezése javasolt nagyarányú lakóterületi kijelölések visszaminősítése tükrében. (pedagógus földek, Liszt Ferenc utca, vasút menti területek).

- ***A város arculat és zöldfelület fejlesztés***

Az általános városkép megteremtésének egyik legfontosabb eleme a közterek fokozatos minőségi átépítése, a burkolatok a közvilágítás és az utcabútorozás magas színvonalú egységes megvalósítása. Az építészeti minőség biztosítása érdekében, neves építészek bevonásával, tervpályázatok alapján javasolt a fejlesztés.

A hagyományos közparki funkciók, mint a pihenés, a játék, a sport és egyéb szabadidős tevékenységek funkcióit fejlesztendő.

A 2002 évi TSZT és HÉSZ által kijelölt zöldterületeken tervszerűen kialakított közparkokra, közösségi terekre lenne szükség, továbbá fontos lenne egy egységes koncepció szerint kialakított arculat kialakítása (információs táblák, kerti bútorok).

A Maglódi 17-es csatorna mentén ma is jelentős zöldsávok találhatóak, melyek azonban kihasználhatatlanok. Ennek a zöldfolyosónak feladata a kondicionálás és a pihenés, a sport és a kirándulás helyigényének biztosítása. A már megindult patak menti zöldfelület fejlesztés a továbbiakban folytatandó.

A meglévő és új városi zöldfelületekkel kapcsolatos hosszú-távú feladatok:

- A kijelölt belterületi zöldterületek minőségi értelemben javítása
  - A Maglódi-csatorna belterületi szakasza mentén lévő szabad zöldfelületek koncepcionális kialakítására átfogó terv készítése, így az kisebb fejlesztések, emlékmű építés, fásítás elérheti a kívánt hatást.
  - A patak menti értékek feltárása, így a lehetőségek kiaknázása.
  - Az átkelő hidak számának növelése az átjárhatóság megkönnyítéséhez.
  - Az elszigetelt zöldfelületi kapcsolatteremtő fasorok, sétányok kialakítása.
  - A Maglódi-csatorna mederrendezése, tájba illesztése, így jobb használhatósága.
  - A tervszerűen ültetett, egyöntetű fasorok telepítése.
  - A zöldfelület fejlesztések esetében egységes arculat kialakítása.
- **Örökségvédelem**  
Maglód ugyan nem tartozik a műemlékben gazdag települések közé, így épp ezért fontos a meglévő örökségvédelmi szempontból értékes épületek, szobrok és településkép megőrzése és fejlesztése.

**Átfogó fejlesztési cél a KÖZMŰ-, ÉS KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA területén:**

A város megközelíthetőségének és belső közlekedési rendszerének javítása

**1. Közműfejlesztés**

Jellemző eredményindikátorok:

- Visszatartott csapadékvíz mennyisége növekszik
- A teljes település vízrendezése kidolgozásra, a városi csapadékvíz elvezetési rendszerek esztétikus közterületeket, katasztrófa helyzet megelőző hatású
- A város közcsatornával ellátott területe növekszik, települési szinten teljessé válik
- A városban felhasznált energia mennyisége csökken
- Megújuló energiaforrások által termelt energiamennyiség növekszik
- Az önkormányzati fenntartású intézmények energiaköltségei csökkennek

### Beavatkozást igénylő rendszerek:

A klímaváltozáshoz kapcsolódóan a megnövekedett valószínűségű szélsőséges csapadékesemények kezelése, az épített környezet ettől való védelme - azaz a csapadékvíz zavartalan levezetése - igényel stratégiai fontosságú fejlesztéseket Maglód egész területén. A már beépült településrészekben a csapadékvíz zavarmentes elvezetése kettős feladatot jelent. Egyrészt nagyobb záporok elvezetésére kell felkészülni, másrészt a csapadékhiányos állapotok kezelésére is megoldást kell találni. Míg a nagy záporok elvezetésénél az épített környezet védelmét kell biztosítani, a csapadékhiányos időszakokra a vízvizsztatás szükséges.

A város távlati vízvezetési tervének készítésekor figyelembe kell venni a település tervezett - még be nem épült - fejlesztési területeit is.

Általános célkitűzés a víz visszatartás minél nagyobb arányú megoldása. A közterületekről elvezetendő vizeknél, ha a továbbszállítás útján, vagy a befogadónál szűk a befogadó képesség, akkor vagy a vízelvező hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani.

Ma már a 26,6 km kiépített közcsatorna hálózatra 4057 lakás, a lakásállomány 92,4 %-a csatlakozik. A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása.

Az utóbbi időkben a vezetékes gázellátással rendelkező ingatlanoknál is, ha azt a helyi műszaki lehetőségek biztosítják, költség csökkentés érdekében újra hasznosítanak szilárd tüzelőanyagot, amely növeli a környezetterhelést.

A háztartások további villamosenergia igény növekedése is prognosztizálható, különös tekintettel a klímaváltozás hatásait kompenzáló klímaberendezések alkalmazásának terjedésére.

Várható a gázfogyasztó ingatlanoknál a komfortigény növekedése, a cirko rendszerű központi fűtések kiépítési igénye, terjedése és ez a földgáz fajlagos igénynövekedését fogja eredményezni.

Ezek alapján tehát konfliktust jelent, hogy a településen kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra a rákötések aránya nem teljes körű. A keletkezett szennyvizek derítőaknába kerülnek, melyek potenciális szennyező forrást jelentenek a talajra és a felszín alatti vizek minőségére. A csatornahálózat teljes egészében történő kiépítése, valamint az illegális szennyvízvezetések megszüntetése jelentősen javítaná a vízminőséget, mely különösen fontos lenne, tekintve hogy a település központjában, a vasút közelében található a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. által üzemeltetett ivóvízbázis egyik fontos vízkivételi helye.



- *A megújuló energiák termelése és hasznosítása*

Maglód Város jövőbeni céljai között hangsúlyosan szerepel a települési környezet magas minőségének biztosítására irányuló törekvés. A városnak kiemelt figyelmet kell, hogy fordítson arra, hogy energiaszükségletének minél nagyobb részét fedezze megújuló forrásokból, meglévő adottságainak kihasználásával.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, ismert beruházási költségei mellett a megtérülése 7-10 év körüli.

A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely bár mértékletesen, de évi 1900-2000 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni bejárásos több napkollektor, napelem, illetve „ősi” berendezés, a festett hordó jelzi a hasznosítás igényét.

## **2. A város külső közlekedési kapcsolatainak javítása**

### Jellemző eredményindikátorok:

- Elérési idő (csökken)  
Közúton: Budapest és az agglomeráció viszonylatában

### Beavatkozásra javasolt városi területek:

A település főbb közúti kapcsolatait biztosító úthálózati elemek:

A település külső közúti kapcsolatainak hálózatsűrűsége megfelelő. Kedvezőtlen, hogy az országos főhálózati irányokon (M0 autópálya, 31. sz. főút) kívül a mellékutak a városközponton áthaladnak, itt az átmenő és a helyi forgalmi funkció keveredik, az elkerülési lehetőségek hiányoznak.

A lakóterületek gépjármű és gyalogos felületeik minősége javítandó, a burkolt utcák számának 100%-os kiépítettsége javasolt.

## **3. A város belső közlekedési hálózatának fejlesztése**

### Jellemző eredményindikátorok:

- Gépjárműforgalom a fő közlekedési utakon csökken
- A közösségi közlekedés részaránya növekszik
- Kerékpárt rendszeresen használók száma nő
- Biztonságos gyalogos (védett járda-hálózat) kapcsolatok javulnak

## Beavatkozásra javasolt városi területek:

Maglód város lakott belterületén nincs kiépített kerékpárút. Ennek ellenére a kerékpár közlekedés igen jelentős, ami a már kiépített járda és utakon bonyolódik. Így szükség lenne kerékpárutak kialakítására.

Aszfaltburkolattal való ellátottság tekintetében a városban lévő összes lakóút hozzávetőlegesen 25%-ban van szilárdburkolattal ellátva, melynek a 100%-ra történő ütemezett fejlesztése indokolt.

## **2.6. A hosszú-távra kitűzött célok középtávon megvalósítandó elemei, ITS tartalmára vonatkozó javaslat**

### **Javasolt akcióterületi, hálózatos és nem beruházási jellegű projektek**

#### AKCIÓTERÜLETI PROJEKTEK

Akcióterületi projektnek a térben és időben koncentrált, egymással összehangolt beavatkozásokból álló fejlesztéseket nevezünk. A térben való koncentráltság egy meghatározott (jellemzően közterületekkel) körülhatárolt kiterjedésű területen belül bonyolított fejlesztést jelent. Az időn belüli koncentráltság szintén a meghatározottságot jelenti, azaz záros határidőn belül (legfeljebb néhány, azaz 4-5-éven belül) a projekt végrehajtásra kerül. Az akcióterületen végbemenő fejlesztések

1. egymással szinergikus hatást fejtenek ki, azaz az egyes programelemek segítik vagy erősítik a más programelemek megvalósulását,
2. az akcióterület meghatározott cél érdekében kerül kialakításra,
3. volumenük, így várható hatásuk is akkora, hogy jelentős változást idéznek elő annak közvetlen környezetében is.

#### **1.) A városi ranghoz méltó arculat és településközpont kialakítása**

#### **2.) A város feltárulásának látványa szempontjából kiemelt közlekedési útszakaszok közterület rendezése (Fő út a Luther Márton és 31-es úti körforgalom közötti szakaszn)**

Az egyes akcióterületek konkrét területi lehatárolása az ITS-ben kerül meghatározásra.

#### HÁLÓZATOS PROJEKTEK

Hálózatos projektnek nevezünk az egymással összehangolt, térben kapcsolódó, beruházási jellegű fejlesztéseket. A térben való kapcsolódás azt jelenti, hogy a hálózatos projekt elemei több városrészre vagy akár az egész város területére kiterjedhetnek.

#### **1.) Közmű infrastruktúra hálózat fejlesztés**

- Települési vízrendezési terv készítése és a csapadékvíz elevezetési rendszer kiépítése a tervezett víztározókkal, a teljes közigazgatási területet érintően
- a vízellátás további (a jelenlegi fejlesztésekhez kapcsolódó) fejlesztése a teljes közigazgatási területet érintően 100%-os területi lefedettségben csatornázottság

- Zöldfelületi rendszer fejlesztése

## **2.) Közlekedési kapcsolatok fejlesztése**

- helyi közúti közlekedési kapcsolatok fejlesztése:
  - gyalogos járda kapcsolatok kiépítése a kialakult lakóterületeken
  - belső kerékpár hálózati kapcsolatok tervezése, megvalósítása
  - települési kiszolgáló utak minőségi fejlesztése (burkolt utcák)
  - a településrészek közötti jobb közlekedési kapcsolatot biztosító közlekedési fejlesztések tervezése, megvalósítása

## **3.) Közbiztonság fejlesztése**

- Térfigyelő kamera rendszer kiépítése,
- Önkéntes tűzoltói hálózat kialakítása.

### *NEM BERUHÁZÁSI JELLEGŰ PROJEKTEK*

A nem beruházási jellegű projektek a több városrészre-, illetve település teljes területére való kiterjedhetőségük okán hasonlít a hálózatos projektekhez. Ide a nem beruházási jellegüknél fogva az un. „soft” elemekből álló beavatkozások tartoznak, mint pl: foglalkoztatási, képzési, szemléletformáló, felzárkoztató programok.

- 1.) Megújuló energiaforrások széles körben való alkalmazásának népszerűsítése**
- 2.) Társadalmi identitást erősítő programok**
- 3.) Kulturális hagyományok megőrzését szolgáló programok**
- 4.) Család-barát/ aktív fiatalság / időskori lakosságot célzó szabadidős programok**
- 5.) Városmarketing**
- 6.) Helyi lakosság tájékoztatottságát segítő fejlesztés**

### **3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ**

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

Jelen Településfejlesztési Koncepció készítése során a tervezés első fázisában - 2014 telén - elkészült Megalapozó vizsgálat, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelmények szerint. A vizsgálat a 2012-13-as statisztikai adatok felhasználásával készült, így valamennyi társadalmi-, gazdasági- és környezeti adatot tartalmaz, amely az ITS, valamint a településrendezési eszközök elkészítéséhez elengedhetetlen.

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

Jelen koncepció városépítészeti elemei a "kompakt város" rendezési elvén alapulnak. Ezen fő irányelv alapján a tervezett területigényes beruházásokat nem a várost övező további termőföldek extenzív fejlesztésével, hanem a már beépített, ill. beépítésre szánt területek intenzív fejlesztésével szükséges megvalósítani. A jelenleg tervezett változtatásokkal is elegendő tartalék-terület kerül megtartásra a fejlesztési célok megvalósítására. Ezen kijelölések túlnyomó többségének a felhasználására mindeközéig nem került sor, amiben korábbi világgazdasági recesszió is szerepet játszott.

A Koncepció hangsúlyos eleme a várost körülvevő értékes mezőgazdasági területek védelme. Ezen fő szempontnak megfelelően nem tesz javaslatot a hatályos TSZT-n túl további jelentős beépítésre szánt területfelhasználások kijelölésére, a mezőgazdasági területek további igénybevételére, sőt a túlzó beépítésre szánt területek visszaminősítését irányozza elő.

A tervezett fejlesztések során a műszaki infrastruktúra elemeit, a településszerkezet és területfelhasználást befolyásoló főbb változásokat az alábbiak szerint lehet összefoglalni:

- Városi ranghoz méltó városközpont kialakítása
- A településszerkezetet meghatározó racionális területfelhasználás elemeinek kijelölése. A túlzó lakóterületi fejlesztések racionalizálása, át- ill. visszaszorolása, ütemezése, táji-, természeti környezethez igazodó külterületi hasznosítás meghatározása.
- Maglódi csatorna és Alsó Tápió menti rekreációs, nagy zöldfelületi igényű területek kialakítása.

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

Maglód hatályos TSZT-je és Helyi Építési Szabályzata tartalmazza az országos műemléki védelem alatt álló épületeket. A Településszerkezeti Terv ezeken kívül helyi védelemre javasolt épületeket jelöl. Ezen épületek védelmét a Maglód Város az építészeti örökség helyi védelméről szóló 9/2011.(IV.22.) Ök. rendelet hatáskörébe tartozik.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel kapcsolatban elmondható, hogy\_Maglód területén 20 darab azonosított régészeti lelőhelyről van adatunk mostanáig, melyek közül egy lelőhely Ecsér területén van nyilvántartva, egy lelőhely pedig nem szerepel a nyilvántartásban, csak múzeum adattárban. A többször módosított 2002-ben jóváhagyott rendelet, ill. a rész-szabályozási tervek nem tartalmazzák az összes lelőhelyet, ezért mind a Szerkezeti Tervben, mind a HÉSZ-ben a vonatkozó örökségvédelmi fejezet teljes felülvizsgálatára szükség van.

Maglód, 2016. március 2-án.

.....  
Tabányi Pál  
polgármester

.....  
Margruber János  
jegyző