

CSEMŐ KÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATAL

Képviselőtestület részére

2713 Csemő, Petőfi S. u. 1.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



2004. SZEPTEMBER

ECORYS
Research and Consulting



ECORYS Kft.
1052. Budapest, Városház u. 3-5.
T: (1) 317-23-93
F: (1) 266-24-82
info@ecorys.hu

MEGBÍZÓ Csemő község Polgármesteri Hivatala

Megbízó Bartha Alajosné Polgármester

A TERV KÉSZÍTŐ I

Felelős tervező Gauder Péter ECORYS Magyarország Kft.

Projektmenedzser S. Bitskey Kata ECORYS Magyarország Kft.

Struktúra rajzok Lelkes Nóra ECORYS Magyarország Kft.

**szerkesztése térképi
változatok kidolgozása**

Éliás Virág
Andrási Ágnes

**Demográfia és gazdasági
elemzések** Tendli Krisztina ECORYS Magyarország Kft.

Szerkesztés, lektorálás Tendli Krisztina ECORYS Magyarország Kft.

S. Bitskey Kata

A Településfejlesztési Konceptió és Struktúraterv Készítésénél felhasználtuk Mótyán Krisztián Csemő Településfejlesztési koncepció címmel 2000-ben írt szakdolgozatát.

TARTALOM

| | |
|---|------------|
| TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS AKCIÓ PROGRAM | 1. |
| BEVEZETÉS ÉS ÁLTALÁNOS CÉLMEGHATÁROZÁS | 1. |
| CSEMŐ FŐBB STRUKTURÁLIS PROBLÉMÁI | 2. |
| <i>MIKRO-REGIONÁLIS PROBLÉMAKEZELÉS</i> | 2. |
| <i>LOKÁLIS PROBLÉMAMEGOLDÁS</i> | 3. |
| A MEGÚJÍTÁS ÉPÍTŐ KÖVEI | 3. |
| 1. <i>„TELEPÜLÉS-TERMÉK” FEJLESZTÉSE</i> | 4. |
| 2. <i>HELYSZÍNFELJESZTÉS / KÖRNYEZETFOMÁLÁS</i> | 9. |
| 3. <i>TELEPÜLÉSIRÁNYÍTÁS ÉS MENEDZSMENT FEJLESZTÉSE</i> | 10. |
| 4. <i>HUMÁN ERŐFORRÁS-, ÉS INNOVÁCIÓS KÉSZSÉG FEJLESZTÉSE</i> | 16. |
| 5. <i>KOMMUNIKÁCIÓ, MARKETING</i> | 16. |
| MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK | 20. |
| BEVEZETÉS | 21. |
| HELYZETELEMZÉS | 23. |
| <i>TERVKÉSZÍTÉS LÉPÉSEI</i> | 23. |
| <i>ÉRTÉKEK / LEHETŐSÉGEK</i> | 24. |
| <i>HIÁNYOK / PROBLÉMÁK</i> | 25. |
| <i>MEZŐGAZDASÁGI VÁLLALKOZÓKKAL FOLYTATOTT BESZÉLGETÉSEK</i> | 26. |
| DIAGNÓZIS | 30. |
| <i>A TELEPÜLÉS RÖVID TÖRTÉNETE</i> | 30. |
| <i>TELEPÜLÉSSZERKEZET</i> | 31. |
| <i>TÁRSADALMI-GAZDASÁGI HÁTTÉR</i> | 32. |
| <i>CSEMŐI CIVIL SZERVEZETEK</i> | 37. |
| <i>TERMÉSZETI, TÁJI ADOTTSÁGOK</i> | 37. |

| | |
|--|-----|
| <i>KISTÉRSÉGI, REGIONÁLIS KAPCSOLATOK</i> | 39. |
| <i>KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK</i> | 41. |
| REGIONÁLIS FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK, DOKUMENTÁCIÓK | 42. |
| NEMZETKÖZI KITEKINTÉS | 43. |

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS AKCIÓPROGRAM

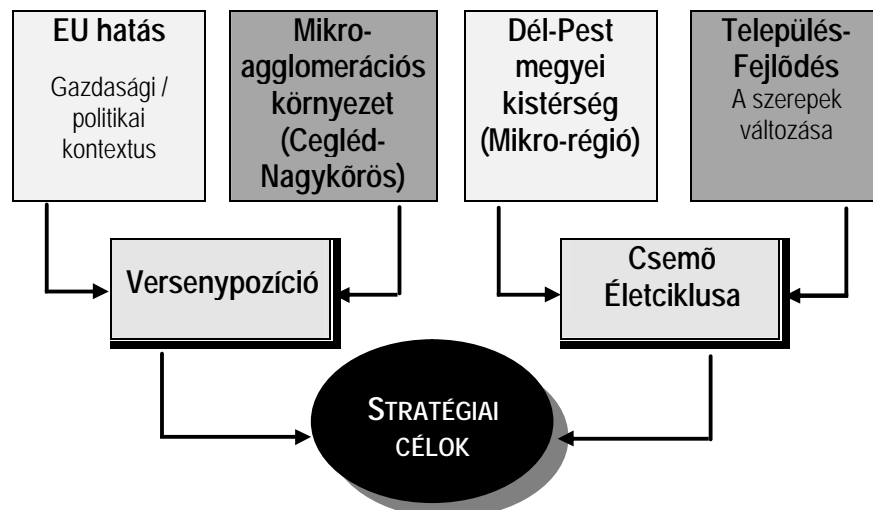
I.) BEVEZETÉS ÉS ÁLTALÁNOS CÉLMEGHATÁROZÁS

Csemőnek - mint a Ceglédi „agglomeráció” kitüntetett, délkeleti településének – fejlődését számos körülmény (külső és belső tényező) együttesen határozza meg.

A politikai, gazdasági és társadalmi átalakulási folyamatok, az Európai integráció és a globalizáció térnyerése, az urbanizációs és szuburbanizációs folyamatok, illetve az ezek következtében megnövekedett humán mobilitás, vándorlás azok a tényezők, amelyek immár a másodlagos erőközpontokban, így Cegléd-Nagykőrös térségében is olyan kihívásokat jelentenek, amelyekre a településeknek, így Csemőnek is reagálnia kell.

A külső, vagy felülről érkező hatások mellett Csemő fejlődését alulról építkező, belső hajtóerők, azaz a település életciklusa: mezőgazdasági beállítottsága, valamint az ezzel kapcsolatos átalakulási folyamatok is jelentősen befolyásolják.

A keretekbe illesztés: Regionális kontextus, Versenypozíciók, kihívások



Ezeknek a befolyásoló tényezőknek, törekvéseknek és kényszereknek az ütköztetésével és összehangolásával határozhatjuk meg a településfejlesztés stratégiai céljait és jövőképeit, amelyek a következők:

- ? Csendes, nyugodt vidékies jelleg megőrzése
- ? A tanyak, tanyacsoportok hatékonyabb integrációja a település életébe (szomszédsági egységek, alközpontok)
- ? Mezőgazdaság modernizációja és átalakítása, a piaci lehetőségeinek bővítése, valamint a turizmusban rejlő lehetőségek fokozottabb kihasználása
- ? A települési társadalom összetartásának, kohéziójának megteremtése, az őslakosok és a beköltözők közötti konfliktusok mérséklése, illetve megszüntetése
- ? Tudásbázis, azon belül elsősorban vállalkozói készségek fejlesztése
- ? Aktív település-irányítási eszközrendszer kidolgozása, és alkalmazása
- ? A térség többi településével, illetve a térségközponttal (Cegléddel) való együttműködés erősítése, fejlesztése

II.) CSEMŐ FŐBB STRUKTURÁLIS PROBLÉMÁI

Monokulturális mezőgazdasági bázis *technológia*
kiszolgáltatottság

- ? vállalkozási szakértelem hiánya
- ? vállalkozói személyiségek kis száma
- ? piaci kapcsolatok, piacismeretek hiánya

TERÜLETI KAPCSOLATOK *infrastruktúra / szerkezet*

- ? belső munkamegosztás hiánya
- ? elégtelen infrastruktúra
- ? szétaprózódó településszerkezet

Társadalmi innováció *humántőke, munkaerő szorgalom*
közkultúra / gondolkodásmód „lemarad”

- ? megújulási energiák (igény) hiánya
- ? beköltözők integrálásának hiánya
- ? önmegvalósításra törekvés nem elégséges
- ? egyéniségek / képzelőerő kitermelése nem elégséges

KULTÚRA KÖZVETÍTÉS

- ? értékek / identitásszigetek meghatározatlansága
- ? önkifejezés elégtelensége
- ? hagyomány, kultúra kiaknázatlansága
- ? közvetítés, kisugárzás hiánya
- ? identitás erősítése, „Csemőiség” megfogalmazásának, tudatosításának hiánya

KORMÁNYZÁS (VEZETÉS) *vezetői szakértelem*
KORLÁTOZOTT VÁLTOZÁSMENEDZSELÉS

- ? kooperáció / kohézió elégtelensége
- ? célkövetés / közmegegyezés hiánya
- ? szakmai eszközök hiánya (szabályozás, stb.)

Mikro-regionális problémakezelés

A fent felsorolt problémák egy része nem kezelhető csupán települési szinten, megoldásukhoz térségi összefogásra, együttműködésre, az erők összegzésére van szükség.

Csemőnek, illetve a település döntéshozóinak a most megindult integrációs folyamatokat kihasználva célként kell kitűzniük a térségi együttműködés fejlesztését, erősítését. (Itt elsősorban a ceglédi mikro-agglomerációban történő feladat meghatározásra, kistérségi struktúraterv, és közös fejlesztési programok kidolgozására kell gondolni.) Azoknak a problémáknak a megoldását, amelyek csak a település megfelelő környezetbe, „kontextusba” illesztésével oldhatók meg, azokat oda kell eljuttatni, ott kell a problémákra közösen megoldást keresni.

Amennyiben az erőközponttal való együttműködés rövid határidőn belül nem tud létrejönni, akkor előfordulhat, hogy a térség többi kistelepülésével való összefogás révén lehet a nyomásgyakorláshoz szükséges erőt, súlyt megteremteni. Egy ilyen alulról jövő kezdeményezéssel esetleg a térségközpont (Cegléd) is felismeri a mikro-régióban betölthető szerepének előnyeit. Ilyenek lehetnek például:

- ? a Csemőt érintő egyik legégetőbb probléma, a beköltözők számának és összetételének a kontrollja, irányítása. Ehhez azonban térségi koncepcióra, illetve ennél is magasabb szintű (regionális vagy / és állami) eszközökre van szükség.
- ? A térség településeinek összefogásával közös fellépés megszervezése a magisztrális (országos) közlekedési infrastruktúrák, különös tekintettel az M8 fejlesztésével, nyomvonalvezetésével kapcsolatban. A teret érintő út a megújulást energizálhatja, és nagymértékben hozzájárulhat a Cegléd-Nagykörös várospáros fejlődéséhez.

Lokális problémamegoldás

Egyes problémák kezelése megoldható helyi, települési szinten, viszont nem feltétlenül a fizikai tervezés, terület-felhasználás szabályozás fizikai szintjén. Számos hazai és külföldi tapasztalat mutatja, hogy a változások következtében megjelenő hatások több területen sokkal nagyobbak, mint az előre becsülhettük. Pl:

- ☞ a regionális irányítás, illetve a városségiók kialakulása, szerepe és lehetőségei (lásd előzőekben írtakat, Cegléd és Nagykőrös szervezési, szerepvállalási elégtelenségeit)
- ☞ befektetések-fejlesztések összetétele, mely ma lényegében magánpénzekből történik
- ☞ a települések, városok, mint potenciális befektetési helyszínek közötti rivalizálás
- ☞ az életminőséggel szembeni elvárások, amelyek ugrásszerűen, sokszor a „képesség”-et, a saját erőt meghaladóan várnak kielégítésre (boldogsághajszoló vágyak)
- ☞ környezetminőség gyors romlása, természet felélése

Mindezek együttesen azt igénylik, hogy a települések irányítsák a megújítás folyamatait. A gazdaság, a magánszféra önmagában egyedi, elemi, kisszerű megoldások sorával nem tudja biztosítani a megújulást, a szükséges szerkezeti alkalmazkodás feltételeit. Ehhez határozott, kiszámítható, és „többszereplős” irányításra van szükség.

Egy jól működő „településtermék”, egy társadalmi-gazdasági és környezeti (épített és táji) szempontból megújult Csemő létrehozása érdekében nem elég, csupán a rendezés, azaz a területhasználat-szabályozás passzív, korlátozó eszközeit bevetni, alkalmazni, kezdeményező és komplex településmenedzselési eszközök létrehozására van szükség.

III.) A MEGÚJÍTÁS „ÉPÍTŐ KÖVEI”

Ahhoz, hogy a jövőképpen meghatározott célok elérhetők legyenek, meg kell határozni a célhoz vezető utat. Eredményes, hatékony és kontrolálható előrehaladás azonban csak egy olyan stratégia birtokában valósulhat meg, amely a távolabbi célokból kibontva, határozza meg a mindennapi teendőket.

Ennek érdekében továbbiakban felvázolunk egy lehetséges Akcióprogramot Csemő megújításához, regenerálásához, amely „sorvezetőt” ad a település vezetésére, irányítására számára.

Tekintve, hogy a megújulás átfogó identitásépítéssel összekapcsolt folyamat, ezért egyszerre öt funkcióterületen kell egymással párhuzamosan fejleszteni a települést:

- ☞ „Település-termék” fejlesztése
- ☞ Helyszín-fejlesztés / környezetformálás / szépítés
- ☞ Településirányítás-, és menedzsment-fejlesztés / adók és beruházás
- ☞ Humán erőforrás, és innovációs készségfejlesztés
- ☞ Kommunikáció / településértékesítés

1. „TELEPÜLÉS-TERMÉK”-FEJLESZTÉSE

Ahhoz, hogy Csemő kívánatos élettérként pozícionálhassa magát a „települések piacán” vonzó, fenntartható falutermékként megjelenie. Először egy ilyen identitással bíró környezet megfelelő kialakítása, megjelenítése és kommunikálása a fő feladat.

Minderre azért van szükség, hogy a település befektetőket (elsősorban helyi, illetve a térség és a régió más területeiről származó befektetőket) ezáltal tőkét vonzzon a térbe elősegítve a gazdaságszerkezet átalakulását.

Sikeres agrár-klaszter és a turizmusgazdaság fejlesztése:

- ✎ A **mezőgazdaság jövedelmezőségének javítása**, illetve bővítése az alternatív gazdálkodási módszerek bevonásával és az agrár-idegenforgalmi lehetőségek fejlesztésével. Egy integrált, minőségi környezetbe illeszkedő területhasználat kialakítása.
- ✎ **Versenyképes speciális termékek** előállítása, települési marketing segítségével. Helyi, hagyományos és egészséges, speciális termékek értékesítése. Hagyományok megőrzése és bevonása Csemő idegenforgalmi és mezőgazdasági működésébe.
- ✎ A (vidék) fejlesztés **együttműködésen alapuló térségi megközelítése** szükséges. Közös érdekek alakuljanak, közös akarat formálódjon meg. A fejlesztést kezdeményezheti maga a térség és térségi szervezetei. A fejlesztés történjen egy integrált, kooperatív tervezés és programozás, térségi konszenzus alapján. Megfelelő szervezeti, intézményi struktúra kialakítására, „Mezőgazdasági Koordinációs Bizottság” felállítására van szükség. (Kisbirtokos szerkezet csak összefogással működhet). Mellette ki lehet használni a regionális és talán a nemzetközi jellegű együttműködési lehetőségeket is.

A.) Agrár program

- ? **Integrálni kell a termelőket.** Ez nem a tulajdonviszonyi integrációt kell, hogy jelentse, hanem a termesztés egyéb irányú feltételeit, azaz a minőségi és egységes szaporítóanyaggal való ellátást, termőhelyi adottságoktól függően közel azonos növénytermesztési technológiai utasításokat, és az ehhez szükséges anyagokat (növényvédő szerek, technikai berendezések), valamint az egységes feldolgozási technológiát és értékesítést. Ez biztosítja majd a piacokon való megjelenés egységességét és a márkanév mögött álló megbízható minőséget.
- ? A termelői integráció gyors lefolyásának, illetve lefolytatásának számos más meghatározó tényező mellett két fontos oka van. Az egyik, hogy a termékszerkezet nehezen változtatható, tehát ha a piacon **egyöntetű, jó minőségű termékkel** kíván a település és a térség megjelenie, rövid időn belül ki kell alakítani, és a gazdákkal elismertetni azokat a fajokat, fajtákat, fajtaköröket, amelyeket a későbbi telepítések során figyelembe kell venni. A másik ezzel összefüggésben az, hogy a termékpálya „beindulása” és a piacon való tartós jelenlét csak egy **bizonyos termékmennyiség fölött** biztosítható. Hiszen csak a nagyobb gazdasági egységek lesznek képesek megfelelő mennyiségű, és minőségű termékkel ellátni potenciális piacaikat, és talpon maradni az egyre élesedő versenyben.

Csemő mezőgazdasága számára tehát **kiemelt fejlesztési irány az intenzív kertészet és zöldségtermesztés, az alacsonyabb termőképességű területeken az erdőgazdálkodás, illetve az állattenyésztés** magántulajdonú, nagyüzemi, korszerű ültetvényekre alapozott bővítése. **Alapvető fontosságú, hogy az értékesítést szervező TÉSZ-ek tovább erősödjenek.**

Piaci lehetőségek, értékesítés

- ? **Nagybani piac, cash and carry⁴ és egyéb nagykereskedelmi formák:** A település nagyobb agrárszereplőinek nyújt / nyújthat érvényesülési lehetőséget. Ezen a piacon elsősorban a kiváló minőségű, viszonylag hosszan eltartható és nagy-tételű zöldség, gyümölcs áruk, illetve a feldolgozott agrár termékek találhatnak vevőre, elsősorban kiskereskedőkre. Az igényeket tehát elsősorban az ő elvárásaikhoz kell igazítani és az ő követelményeiknek kell megfelelni. Ezt a piacra jutási formát azok a termelők használhatják ki sikeresen, akik képesek az állandó és jó minőségű, nagy tételű termelésre, illetve szállítói infrastruktúrával is rendelkeznek. Ezt a követelményrendszert csak viszonylag biztos anyagi háttérrel rendelkező közép- és nagyméretű agrárvállalkozások (szövetkezetek, szövetkezések, TÉSZ-ek, egy-egy termékre szakosodott nagy gazdák stb.) képesek teljesíteni.
- ? **Helyi piacok, vásárok:** A pár hektáron, illetve konyhakertben termelők szinte egyetlen értékesítési lehetősége a helyi piacokon való értékesítés, amely már középtávon sem biztosít megélhetést. Fontos megemlítenünk, hogy a jelenlegi helyi piacok több szempontból sem felelnek meg az európai normáknak, habár ez ügyben történtek már, illetve kilátásban vannak fejlesztések.
- ? **Feldolgozó üzemek:** részére történő értékesítés ugyancsak a település nagyobb agrártermelői számára nyújt / nyújthat megélhetési lehetőséget, amely a nagybani piacon történő értékesítéshez képest biztosabb jövedelemszerzési forrást biztosít.

⁴ Nagykereskedelmi forma: a vásárlók az áruért készpénzzel fizetnek, és azt saját kockázatukra azonnal el is szállítják.

A mezőgazdasági termékek jellegére alapozottan az **értékesítés** a következő módon **csoportosítható**:

- ☞ Nagy termelési értékű és volumenű, jó minőségű
- ☞ kisebb gazdaságok által megtermelt, mind minőségi, mind termékszerkezeti szempontból különböző termékek csoportjai.

A következőkben felsoroljuk a település fejlődése szempontjából **potenciális értékesítési csatornákat** „belülről kifelé” haladva:

- ☞ **Térségi „saját” értékesítés, el kell kerülni a helyben termelhető mezőgazdasági termékek „importját”:** Itt elsősorban a kisebb gazdaságok által előállított, háztartásokban jelentkező „főlősleg” kerülhet értékesítésre, amely mennyiség nem játszik komoly szerepet a térség. Illetve Csemő gazdaságában, de szociális és egyéb okok miatt még egy ideig jelen lesz. A térség egyedi, önálló vállalkozásként működő kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari egységei, valamint a helyi piacok lehetnek színterei ezen áruk értékesítésének. Ez az értékesítési forma szoros összefüggésben áll a térségi turizmussal is. A helyi termelőket különböző fórumokon és sajtóorgánumokon keresztül tájékoztatni kell, hogy *ez az értékesítési forma hosszú távon nem jövedelmező és nem életképes* El kell érni, hogy a termelési és tulajdonosi szemlélet a szövetkezés irányába mozduljon el, valamint azt, hogy a termeléshez kapcsolódjon a termelésbiztonság, technológiai fegyelem és a minőség fogalmi köre. Ez szintén szükséges ahhoz, hogy a térség, így Csemő agrárnépessége körében is megváltoztassuk az elmúlt évtizedek agrártermeléshez való viszonyát. Amennyiben ez a szemléletmódváltás hamarabb zajlik le, mint más jelentős termelési körzetekben, úgy ez is hozzásegít ahhoz, hogy a helyi termékek előnyösebb pozícióba kerüljenek.

☞ **Nagyvárosokban, Budapesten és vonzáskörzetében történő értékesítés:**

Ez az *elsődleges kitörési pont*, illetve értékesítési célterület a már említett gazdaságföldrajzi adottságokra alapozottan. A minőségi és nagy mennyiségben termelt áruk java részének ezen a piacon kell vevőre találniuk, amelynek két fő módja a következő:

- ☞ Felmerülhet a Budapesten, saját (vagy kistérségi) kezelésben lévő **márkabol**t megvalósításának gondolata, amelynek megvalósítása akkor lehet eredményes, ha erős, jól bevezetett és széles körben (el)ismert márkával, védjeggyel rendelkezik a település (vagy kistérség). Ez jelenleg még nem áll rendelkezésre.
- ☞ A *másik fő értékesítési lehetőség* a **nagy hipermarket láncokkal** (Cora, Tesco, Auchan, Metro, stb.) való **szerződéses partneri viszonyon** alapuló kapcsolat. Természetesen a település, és a kistérség sem képes ezek valamennyiét ellátni mezőgazdasági termékekkel, sőt, még egy kiválasztott lánc teljes magyar hálózatát sem, de a térség vezértermékéből, vezértermékeiből törekedni kell a vezető beszállítói szerep megszerzésére. Más termékekből részteljesítéseket vállalhat a térség (gyökérszőlő, gyümölcs). Egy ilyen értékesítési pozíció egyúttal azt is jelentené, hogy Csemő és a térség mezőgazdasági termékei megfelelnek az európai követelményeknek. Mivel ezek a hipermarket láncok Európában is működnek, a vásárlási hajlandóságot mutató egyéb országokban is választékot gazdagítva és hírnevet szerzővé válhat.

Mindezen piacok egyszerre történő kielégítése nem megoldható, a gazdaságilag hatékonyabb lehetőségek elsődleges és a helyi adottságaihoz hangolt megvalósítása a kívánatos. Ennek ellenére a település és a térség fejlődése során a fenti lehetőségekkel számolni kell, adott helyzetben pedig piacra lépni a megfelelő termékkel.

Márkásítás, védjegy

A település és a térség arculatteremtéséhez tartozik egy, esetleg több jól hangzó **márkanév** kitalálása, melynek bevezetése a potenciális piacokra erősíti a termék versenyképességét. Mivel a nem csak egyféle terméket szeretne jól eladhatóvá tenni *minden termék ugyanazt a védjegyet kell, hogy kapja*, és a **csomagolás egységessége** is fontos az identitás hangsúlyozása érdekében.

A márkásítás és a márkanev, termékkör bevezetése után különös hangsúlyt kell helyezni arra, hogy a **minőség változatlan** maradjon. **A márkanev alá csak szigorúan ellenőrzött, kifogástalan termék kerüljön be, ellenkező esetben nemcsak az adott termék, hanem az egész márkanev jó híre elveszhet.** Ez természetesen érzékenyen érintheti a piacon kivívott pozíciókat.

Ezeket az árukat a lehető leghamarabb nagy ismertséget biztosító piacokon kell értékesíteni, azaz áruházláncokban, nagykereskedelmi egységekben. Az első osztályú zöldség és gyümölcs megfelelően kiszerve és csomagolva kerülhet a fő piacokra (áruházláncok).

Javaslat: Agrárcentrum / Ökotanya létesítésére

Fejlesztési alapelvek

A fejlesztési elképzelés három egymást kiegészítő és feltételező elemből szerveződik:

A projekt egyrésztől

- ? **mintagazdaság** a maga kiegészítő média lehetőségeivel: katalógusok, könyvek, filmek, videók, stb., másrészt
- ? **egy folyamatos akció, és ismeretterjesztő kísérlet** a földdel, a gazdálkodással, annak szociális, pénzügyi, technikai, jogi és egyéb összetevőivel együtt, harmadrészt
- ? **idegenforgalmi és kereskedelmi központ**, szolgáltatások helyszíne.

Ezek szoros kapcsolata biztosítja a megfelelő vonzást a megvalósítás és működés érdekében.

Egy ilyen Ökotanya fejlesztési koncepció lényege, hogy létrehozzunk egy olyan centrumot, ahol lehetőség nyílik a tradicionális agrárgazdasági technológiák bemutatására, ismertetésére működés közben, valamint a modern "fortélyok" átadására is. Az Ökotanya mintagazdaság **a térség pilot (első, kísérleti) projektjeként** működik; megvalósítása elősegítheti a térség gazdálkodói hálózatának kiépítését, illetve a tájspecifikus termékek előállítását és megalapozza a térség MÁRKÁJÁNAK kialakítását. A mintagazdaság megvalósításának előkészítésére szolgáló tanulmány elősegítheti a térségi termékek hatékony piacra viteli lehetőségeinek bővítését, illetve az agrárgazdasághoz kapcsolódó térségi operatív programok megalapozását. A tanyán állandó jelenlétet, illetve bemutatási lehetőséget lehet biztosítani az agrárgazdaság, és a kapcsolódó idegenforgalmi szolgáltatások terén újításokkal, újszerű technikákkal rendelkező cégeknek, vállalkozóknak. Ezzel is megteremtve a Kistérség Oktatási Központjának alapját, a tapasztalatcsere térségi bázisát.

A térség vezetőinek törekvése Csemő piacképes revitalizációs **fejlesztési stratégiájába illeszkedően** a térség agrárgazdaságának és az ehhez kapcsolódó idegenforgalmi attraktivitásának, valamint üzleti dinamizmusának növelése.

Az Ökotanya Koncepció fókuszába helyezett kérdések:

- ? Speciális Agrárgazdasági kínálat megteremtése, **tájspecifikus mezőgazdasági termék(ek)** kialakítása a gazdasági hagyományokkal rendelkező ágazatának felélesztésén, fejlesztésén keresztül
- ? **Társadalmi (belső) marketing** keretében a gazdaság, a civil szféra bevonási lehetőségeinek feltárása. **Fejlesztői (külső) marketing** keretében a gazdasági kockázatok feltárása és a megvalósulás feltételeinek meghatározása, a befektetők vonzása érdekében.
- ? Csemő, illetve a térség promóciójának, a fejlesztési stratégia megvalósulását előmozdító arculat (imázs), MÁRKA kialakításával összhangban lévő, az Ökotanya Mintagazdaság **általános fejlesztési és üzleti tervének kidolgozása.**
- ? Az agrárgazdaság szereplői közötti hálózat kialakítása, a szerepek meghatározása és rendszerezése, a menedzsment-feladatok kiosztása, intézményesítése, szervezetépítés.

Az „Ökofarm Mintagazdaság” néven kidolgozott ötlet, olyan integrált szemléletfejlesztési, termelési és értékesítési programot szervez egységes keretbe, amely alkalmas arra, hogy mintául szolgáljon a 6,5 millió hektárnyi megművelhető földterülettel rendelkező ország agrárgazdálkodói számára a fenntartható „forrásgazdálkodásban” és egyfajta karakterrel, identitással rendelkező termékek előállítása és piacra jutása vonatkozásában.

A modell hozzájárulhat ahhoz, hogy a mezőgazdasági termelők szektor a jövőben válaszolni tudjon a piac igényeire és az EU közös agrárpolitika jelzéseire. A modell kiterjesztésével létrejöhet az a szükséges mezőgazdasági termelők infrastruktúra és mikro-regionális hálózat, amely a kínálat és kereslet változásaira a fenntarthatóság az ökológia és bio-termelés, illetve a térségi identitás figyelembevételével versenyképes válaszokat fog tudni adni, illetve ösztönözni fogja a magánbefektetéseket.

Az **Ökotanya Mintagazdaság** program négy egymással összekapcsolt projektből álló „összetett termék”:

- ☞ Egyfajta **„látvány-mezőgazdaság”** működtetése, amely a modern tudományos ismereteknek és ökológiai elveknek megfelelően folyik egy komplex „termelési kör”-ben, környezetbarát technológiákkal és a hagyományos paraszti gazdaságok termelési módszereinek ötvözésével, megőrizve a természet eredeti szépségét, és kihasználva az alternatív, megújuló energiaforrásokat.
 - ? Alapja egy **bio- és biodinamikus növénytermesztési**, kertészeti és állattenyésztési kultúra, a termények feldolgozása és bio-élelmiszerré vagy más, természetes termékekké való alakítása.
 - ? Őshonos és veszélyeztetett **állatfajok** bemutatása, génállományának megőrzése.
 - ? A mintagazdaságnál helyi természetes anyagokat használó **ökoépítéset** alkalmazása a megújuló energiaforrások (nap, szél, biomassa), a berendezésben ugyancsak a természetes és egészséges anyagok felhasználásával.
- ☞ Egyfajta **turisztikai attrakció**, megélhető látvány, interaktív vidéki milió, bekapcsolva a falusi turizmus vérkeringésébe, illetőleg a térségben működő egészségturizmusba (gyógy-, termál-).
- ☞ A fenntarthatóság **oktatása, képzése, ismeretterjesztés** (egyben szórakoztatást is nyújtva): a megélhető gazdálkodás - mintegy okulásul - biztosítja az információt az új elvekről, módszerekről és eljárásokról, az ezzel kapcsolatos hagyományos kultúrák és új ismeretek, viselkedésminták megtartása ill. elterjesztése mellett,
- ☞ **Hálózat szervezése** a fenntarthatósági modellben, a kialakuló öko-regionális szerveződésben résztvevők körében, egymást kiegészítő támogató ill. beszállítói lánc kialakítása, szervezése és működtetése a piac igényeire való felkészülés érdekében

B.) Turizmus Program

A „Település Termék” fejlesztésének másik pillérét a turizmusban rejlő lehetőségek fokozottabb kihasználása jelentheti, amelyhez szükség van egyedi, a vidékies, tanyasi adottságokat kihasználó turizmus szerkezeti struktúra létrehozására, valamint az ehhez szükséges háttér-kapacitások (a vállalkozói szakértelem, az infrastrukturális háttér, a szolgáltatások, a vonzó településkép, eredményes településmarketing) megteremtésére.

Idegenforgalmi szerkezet bővítése elsősorban az alábbi területekre koncentrálódhat:

- ☞ Tanyasi turizmus (mintagazdaságok, ökotanyák) feltételeinek megteremtése (lásd. Agrár Programban kifejtettek)
- ☞ Kereskedelmi, üzleti (agro-business) és oktatási turizmusnak szolgáltatások
- ☞ Vendéglátás és gasztronómiai turizmus lehetőségek fejlesztése, a kialakítandó, táj-specifikus, hagyományos, környezetbarát, egészséges termékekből, illetve a borból adódó lehetőségek kihasználásával
- ☞ Vadászturizmus fejlesztése: vadászterületek kijelölése, vadászprogramok szervezése, más tevékenységekkel kapcsolatban (pl. tanyán), vadhús termékek előállítása, vendéglátással történő integrálása
- ☞ A tanyasi turizmushoz a lovas turizmushoz kapcsolódó lehetőségek fejlesztése (pl: lovas táborok szervezése)
- ☞ Az egykori híres szőlőkultúra újjáélesztésével, helyzetbe hozásával a borturizmus fejlesztése

2. HELYSZÍN-FEJLESZTÉS / KÖRNYEZETFOMÁLÁS

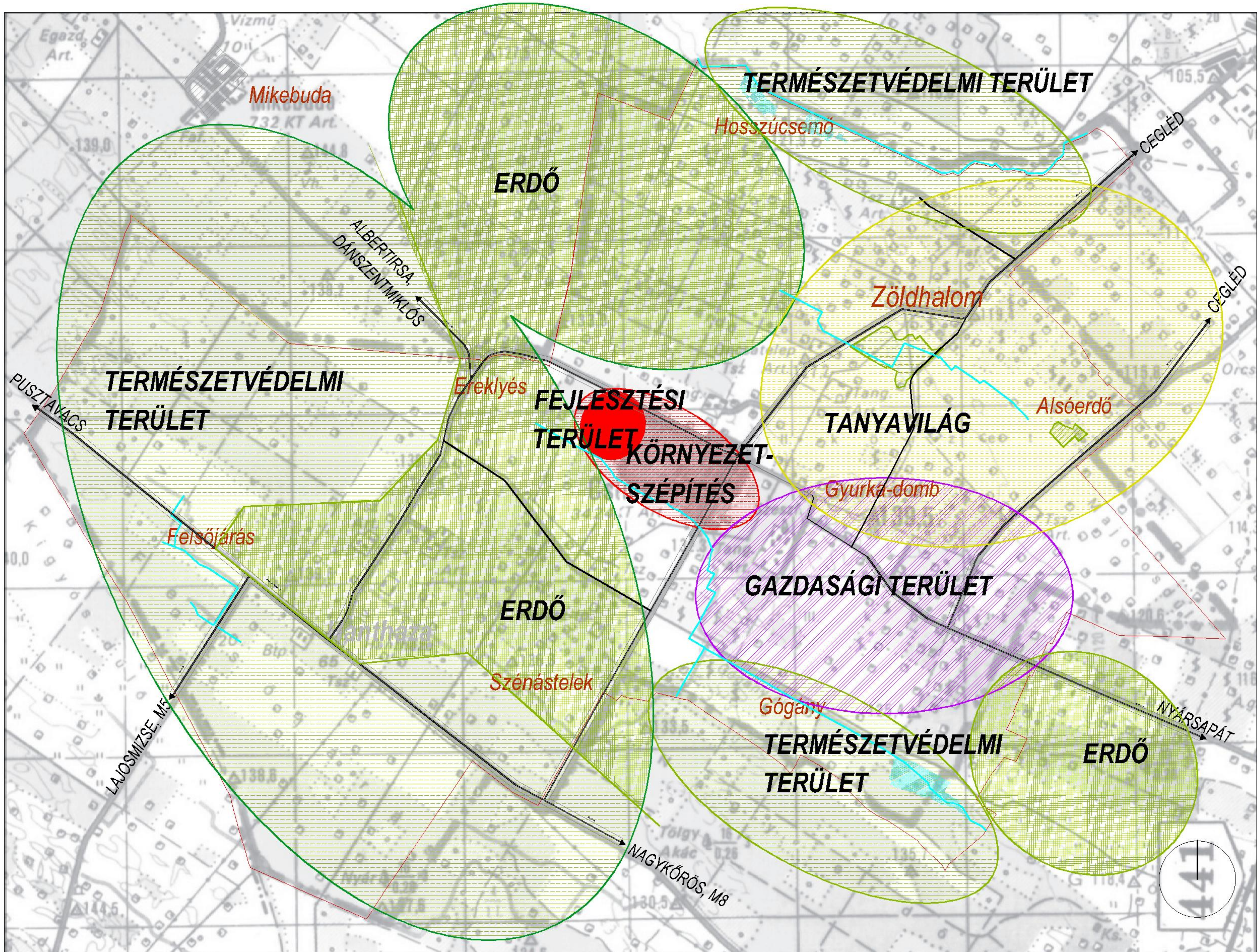
A településen kevés korszerű és bevethető humán tőke áll rendelkezésre, meglehetősen szűkösek a pénzügyi lehetőségek is, így alapvetően csak a föld tőke marad arra, hogy megújítást energetizálni lehessen. Ennek érdekében szükség van a **település arculatának fejlesztésére**, vonzó, vidéki jellegű, egészséges környezet megteremtésére.

Részletezve:

- ☞ Az épített környezet, urbanizálódó területek minőségi fejlesztése (zöld területek, szolgáltatások, stb.), amely biztosítja a magasabban kvalifikált szakemberek számára vonzó élettér fejlődését.
- ☞ Településszépítés, közterületek rendezése és csinosítása, utak rendezése és javítása, parasztházak rendezése, hagyományos építészeti támogatása (e tekintetben Csemő már eddig is szép eredményekkel büszkélkedhet)
- ☞ A belterület mellett lévő volt zárkert lakóterületté nyilvánítása, amely ideális lakóterület a kertvárosias környezetbe vágyó új bekötözők számára
- ☞ A település **külterületének rendezése**, az elszórtan és egymástól elszigetelten lévő tanyás beépítés szigorúbb szabályozása, a spontán módon kialakult rendezetlen helyzet feloldása, az elaprózódó telekosztások megállítása. A tanyavilágban élők számára segítséget nyújtani az alternatív, ökológus közmuveletre.
- ☞ Az **új tanyaközpont, alközpont** kialakítása, mely **piactérként** funkcionálna, a helyben és a környéken termelt termékek elosztási helyeként, központjaként.

Az új tanyaközpont kevésbé kvalifikált munkaerőnek is munka lehetőséget nyújt, valamint helyi kezdeményezések keretében mezőgazdasághoz kapcsolódó képzések helyszíne. (lásd később)

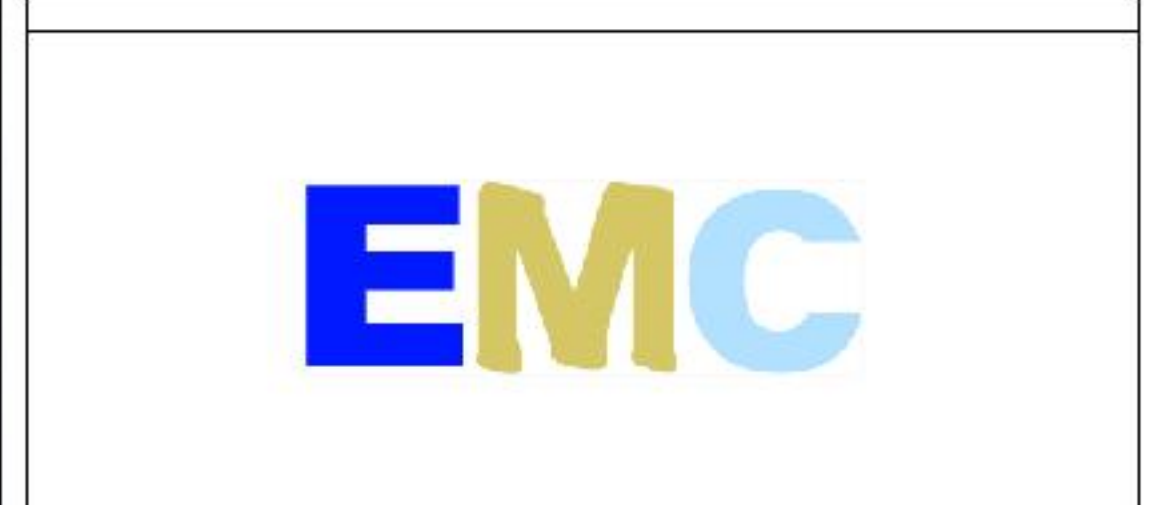
- ☞ Erdő területek rendezése, parkerdő, gyepkialakítás, piknik és pihenő, létesítmények (elsősorban lovaglás, vadászat, ökoturizmus céljára)
- ☞ Az Ökológiai Hálózat és a Natura 2000 területek megóvása.
- ☞ Környezetvédelmi program(ok) kidolgozása és megvalósítása; hulladékelszállítási helyzet rendezése (amely a közeljövőben a Ceglédi Regionális Hulladéklerakó megépítésével megoldottá válik), az illegális hulladék lerakók rendberakása, erózió elleni védelem (erdősítéssel integrálva), infrastruktúra-fejlesztés (gáz, csatornázás) a külterületi részeken, belvíz problémák integrált megoldása (tározás).
- ☞ Kerékpár-, és gyalogút hálózat létrehozása, útmutató táblákkal, más infrastruktúrával kombinálva és különböző látnivalókkal összekapcsolva. Ehhez kapcsolódóan gyalogtúrák és kerékpártúrák tervezése és kijelölése.
- ☞ Közlekedési infrastruktúra fejlesztése; fő utak és települések közötti összekötő utak fejlesztése, a 4-es úttal és az M5-ös autópályával való kapcsolatok fejlesztése, valamint a települési - elsősorban a tanyasi területek feltárását segítő külterületi - utak állapotának javítása, és ehhez kapcsolódóan speciális tanyabusz járatok beindítása



Struktúra

M=1:62 500

Csemő
Településszerkezeti
Terv



3. TELEPÜLÉSIRÁNYÍTÁS, ÉS MENEDZSMENT-FEJLESZTÉS

Ahhoz, hogy a településen a folyamatokat irányíthassuk, kézben tarthassuk, azaz tervezhessünk, aktív település-kormányzásra hatékony koordinációra, együttműködésre (a lakosság bekapcsolódására, érdekcsoportok bevonására, szerepvállalására van szükség)

Az összehangolás (koordináció) és az együttműködés (kooperáció) ahhoz szükséges, hogy az egyes történések ne egymás hatását gyengítsék, fenntartható, időtlen struktúrák jöjjenek létre.

Ki hozza össze a különböző szereplőket?

- ☞ A település-kormányzás feladata, hogy mint egy RENDEZŐ, összehozzon lehetőségeket és érdekeket egyfajta stimuláló és nem domináló módon?
- ☞ Esetleg csupán a különböző közszolgáltatások megszervezésében kellene, hogy szerepe legyen?

És ha egyik, vagy másik, akkor, mint egy speciális autoritás⁵ kellene, hogy eljárjon? És jól szervezeten, jól felszerelten kellene, hogy ezeket a feladatokat ellássa, vagy jól van, ahogy most van? Megannyi kérdés, amelyek egyelőre eldöntetlenek, és nehezítik a válság menedzselését.

Milyen érdekes, ha meggondoljuk, katasztrófák, háborúk után mennyire világos, hogy miként kell kormányozni, elhárítani a további károkat és megindítani az újjáépítést és most mennyire bizonytalan mindenki? Éppen ezért nagy kihívás a település-kormányzás hatékony megvalósítása, egy olyan „gyártósor” kialakítása, ahol a problémák megoldása érdekében a település lehetőségei, erőforrásai kihasználásra kerülhetnek. Talán ez a település vezetése előtt álló legfontosabb feladat!

⁵ tekintélyes intézmény

A településirányítás feladatairól; eszközeiről

Széleskörű nyilvánosságmunka, a lakosság bevonása, mozgósítása

Amikor a település irányítói a demokratikus kommunikáció eszközeire támaszkodva átfogóan, nagy vonalakban kitűzték a fejlődés-fejlesztés kívánatos célját meghatározták a település Jövőképét, azaz a „MIT?” kérdését, a településvezetés számára a „HOGYAN?” kérdésre kell nagyon gyakorlati választ adni. Azt kell megválaszolni, hogy: *Hogyan lehet végrehajtani a Csemő megújulása érdekében szükséges (i) gazdasági és (ii) térbeli –, technikai átalakulást és az ehhez a szükséges közösségi-irányítói beavatkozásokat, úgy, hogy ezáltal egy kívánatos jövőkép álljon elő, illetve ahhoz jussunk közelebb?*

A településvezetés felelőssége, feladata, hogy szűkös és korlátozott erőforrások mellett is megteremtse (de legalább megőrizze a jövő számára) a fejlődés lehetőségét és kezdeményezze, szervezze az igényelt struktúrák létrehozását, és ehhez mozgósítsa, stimulálja a lehetséges támogatókat, partnereket, a település lakóit és a régió gazdaságát

A következőkben javasolt lépések esélyt kívánnak biztosítani a fejlesztések politikai támogatottságának megszerzéséhez, a programok legitimitációjához, a partnerség építéséhez, illetve ezen eszközök felhasználásával a fejlesztési források megsokszorozásához.

A településnek mindenekelőtt tisztázni kell, hogy milyen fajta irányítást kíván bevezetni, gyakorolni, a céljai megvalósítása érdekében. A következőkben először a lehetséges irányítási lehetőségeket mutatjuk be, majd ajánlást teszünk egy hatékony és eredményes irányítási eszközrendszerre.

Önkormányzati politikák / Értékválasztás a célok megvalósításához

| | |
|---|--|
| | |
| A | |

Közösségi kezdeményezés - Közösségi beavatkozás

Erős önkormányzati politika.

Az önkormányzati politika eszközeinek kiterjedt alkalmazása az ingatlanpiac ellenőrzése érdekében.

(optimális piaci beavatkozás)

| | |
|--|---|
| | |
| | B |

Magán kezdeményezés - Közösségi beavatkozás

Gyenge önkormányzati beavatkozás

Az önkormányzat megalkotja a szükséges kereteket, feltételeket. A piacot a magánkezdeményezések irányítják.

Az önkormányzati eszközök korlátozott használata.

| | |
|--|---|
| | C |
| | |

Magán kezdeményezés - Piaci beavatkozás

Az önkormányzat megalkotja a szükséges kereteket, feltételeket. A piacot a magánkezdeményezések irányítják.

A piaci törvények általános alkalmazása (piaccal való együttműködés).

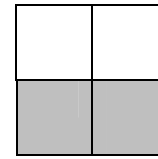
| | |
|---|--|
| D | |
| | |

Közösségi kezdeményezés - Piaci beavatkozás

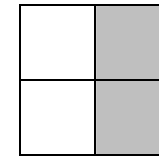
A piaci politika eszközeinek kiterjedt alkalmazása az ingatlanpiac ellenőrzése érdekében

A piac dominanciája érvényesül

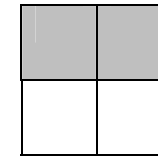
A Csemőben folyó gazdasági (szolgáltatási és / vagy termelési) és társadalmi átalakulás irányításához, mint azt már jeleztük, a passzív, adminisztratív tervezési eszközök magukban nem elégségesek, szükség van fejlesztési (így adó- és pénzügyi) eszközök segítségével érvényre juttatni a települési politikát.



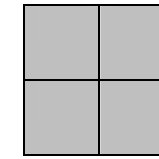
Tervezési eszközök



Adó és pénzügyi támogatási eszközök



Piaci eszközök



Adminisztratív eszközök

Ennek érdekében az irányításnak ki kell dolgoznia azokat az eszközöket, amelyek lehetővé teszik a közösségi kezdeményezést, de teret hagynak (sőt teret nyújtanak) a magán kezdeményezéseknek, valamint biztosítják a közösségi beavatkozást, az önkormányzati adminisztratív eszközök korlátozott használatát, lehetővé teszik a piaccal való együttműködést, illetve a piaci mechanizmusok általános alkalmazását.

Így egy kezdeményező, azaz tervező önkormányzati politika, illetve egy kormányzó, irányító, kontrollt gyakorló önkormányzati politika ötvözete lesz kialakítható.

Koncepció

Ehhez az önkormányzat döntéshozóinak erős legitimációra lesz szükségük, ami megteremthető a széleskörű nyilvánosság bevonásával elkészített fejlesztési koncepció további társadalmasításával: kis kézikönyv formátumban röviden, gyakorlatisan a célok, illetve a jövőkép közkinccsé tételével, illetve egy Munka-, vagy Akcióprogram közbeszédben való megvitatásával. Ez a füzet, mintegy a település megújításának Napirendje teljes felhatalmazást ad a megvalósítást irányító önkormányzat számára a szükséges lépések megtételére, a HOGYAN ? gyakorlására.

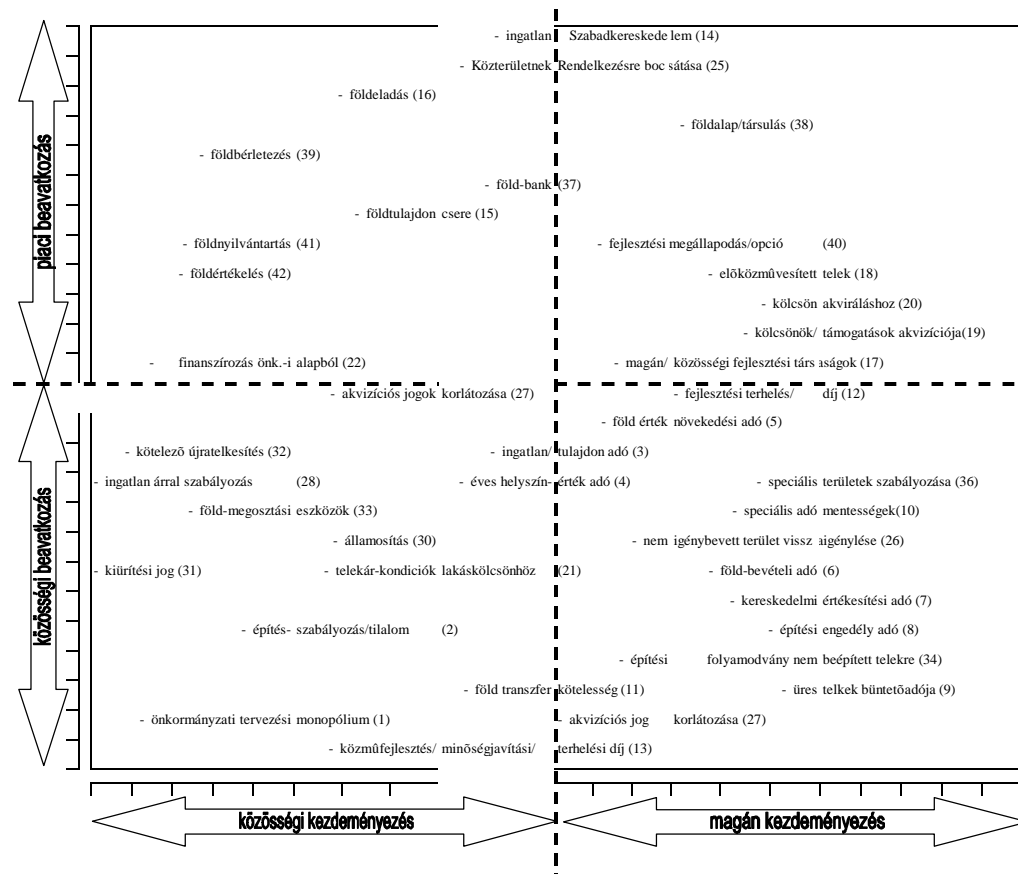
A Csemőben zajló átalakulási folyamatnak két fő tevékenységterületre kell koncentrálnia:

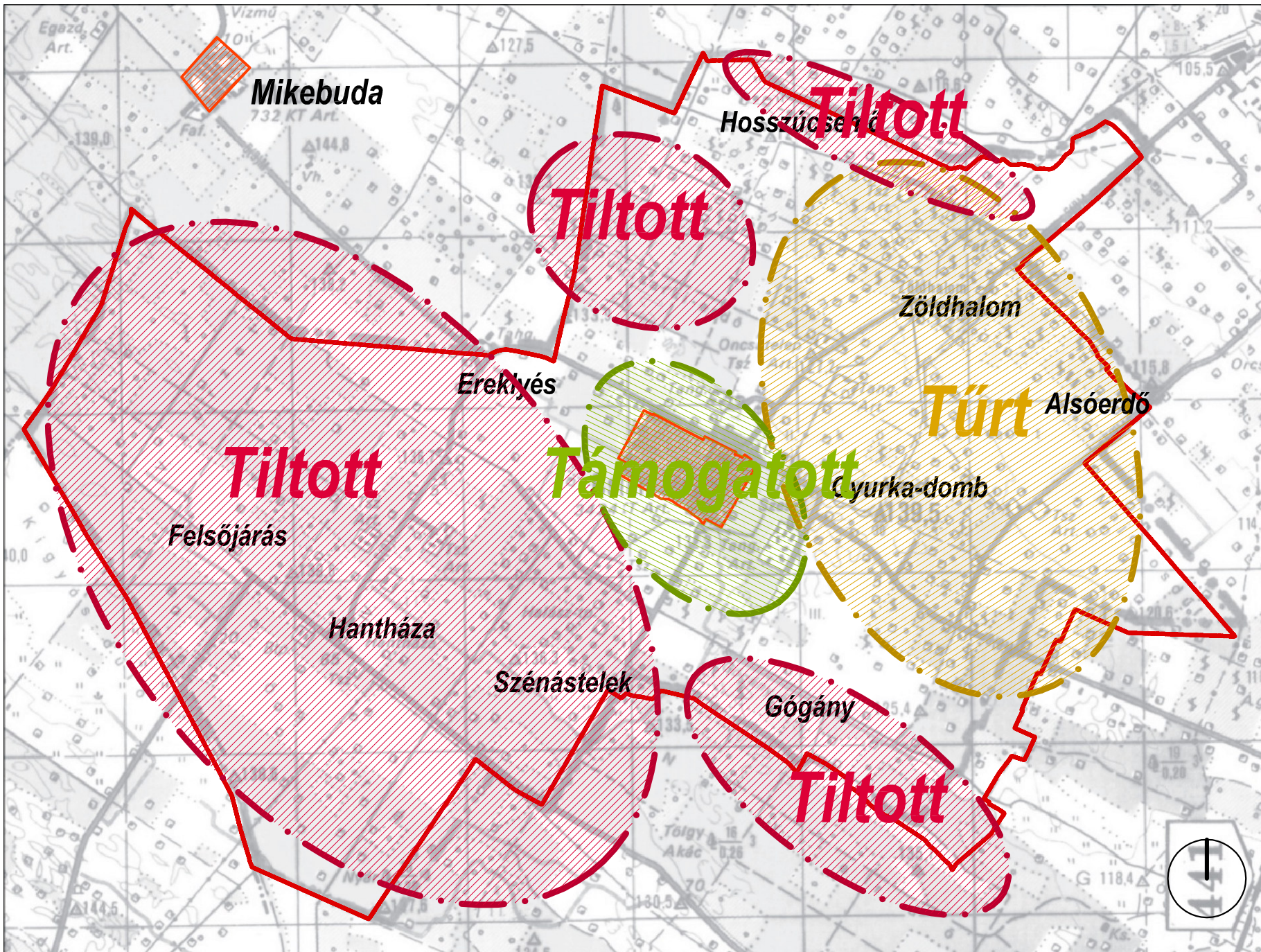
1. A település **emberi erőforrásainak**, „tudásbázisának” a fejlesztésére, az új gazdaság igényelte készségek megszerzésére, azaz a települési „szoftver” megújítására, növelésére és javítására
2. A településnek, mint a befektetések számára alkalmas **helyszínek**, azaz a „hardvernek” a fejlesztése, amely magába foglalja az infrastrukturális hiányok pótlását, a lakossági és a turizmus háttér-szolgáltatási színvonalának bővítését, minőségének javítását, illetve az épített környezet fejlesztését

A tudásbázis, emberi tőke fejlesztését, annak ellenére, hogy meghatározó jelentőségű Csemő megújulása szempontjából nem részletezzük, az külön tanulmány tárgyát kell képezze.

Jelen munkaanyagban a „hardver”, azaz a települési környezet fejlesztésével kapcsolatos változások irányításához, az épített környezetbe történő befektetések meghatározásához és elmozdításához szükséges eszközök közül mutatunk be néhányat.

ÖNKORMÁNYZATI TERÜLETPOLITIKA ESZKÖZEI





Várospolitikai irányelv

Jelmagyarázat

-  Közigazgatási határ
-  Lakóterület
-  Tiltott
-  Tűrt
-  Támogatott

M=1:62 500

Csemő
Településszerkezeti
Terv



A település „szolgáltatási kultúrájának”⁶ kidolgozása feltehetően az irányítás egyik legelső és legfontosabb programja lesz. A szolgáltatási kultúra kialakítása négy fő tevékenységterületre terjed ki:

- A **szolgáltatások és termékek** meghatározására, vagyis amit a település, illetve a térség a fejlesztési piacon előállít, illetve értékesít.
- A **környezet** kialakítására, ahol a szolgáltatásokat és termékeket előállítják. Ez két különböző tevékenységi területet jelent: egyrészt a településmenedzsment⁷ iroda dinamikus, nyitott és szolgáltató jellegű környezete, másrészt pedig maga a település, az a vonzó és összetett környezet, amelybe az egyes szolgáltatások befektetési helyszínek, üzleti egységek beilleszkednek.
- Az **információk** meghatározására, illetve bemutatására, amit a települési irányítók tesznek meg.
- Végül de nem utolsó sorban a **kommunikáció** meghatározására, vagyis miként kell a települési irányítás és az önkormányzati hivatal tagjainak kommunikálni egymással, a kívülállókkal, a potenciális befektetőkkel, településhasználókkal, vagyis mindazokkal, akik velük kapcsolatba kerülnek, igénybe veszik a szolgáltatásokat, termékeket, tehát használják a helyszínt.

A szükséges irányítási-tervezési eszközök nagyrészt már rendelkezésre állnak az önkormányzatoknál, így Csemő irányításának azok a harmonizálását kell a menedzselnie, valamint a lényeges és még hiányzó eszközöket előkészítenie, illetve azok alkalmazását szorgalmaznia. (Például a nyilvánosságmunka végzéséhez, a széleskörű kommunikációhoz többféle eszközt is lehet egyidejűleg működtetni: falitáblák, hirdetések illetve települési újság, hírlevél, esti Tanulókör-beszélgetések, fókuszcsoporthoz tartozók működtetése)

Ugyanakkor az önkormányzatnak, mint üzemeltetőnek a gazdálkodását rövidtávon is biztosítani kell (eddig a földeladások ehhez járultak hozzá, a hiányokat ezzel tudták pótolni). Ezért rövidtávon meg kell indítani az önkormányzat, mint üzemeltető stabilizációját, egy önkormányzati gazdálkodásfejlesztési programot, amelynek keretében a hatékonysági követelményeknek, vállalatstratégiai elveknek megfelelően újra kell gondolni, és át kell szervezni Csemő önkormányzatának tevékenységét, gazdálkodását, illetve meg kell határozni azokat a funkcionális, szervezeti-, és humán struktúrákat, amelyek képesek választ adni a kihívásokra.

Jelen tanulmány nem térhet ki az önkormányzati menedzsment szervezetének meghatározására, azonban ahhoz, hogy a jövőképpen meghatározott azonban ahhoz, hogy a jövőképpen meghatározott „Új Csemő” létrejöhesse, megkerülhetetlen egy ilyen szervezetépítési program kidolgozása. Ennek érdekében meg kell kezdeni a szükséges új ismeretek bevonását a humán erőforrások és kapacitások fejlesztését (képzés és asszisztencia).

⁶ Corporate Identity, vagy vállalati arculat szó szerinti fordítása helyett használjuk ezt az általunk javasolt kifejezést

⁷ települést működtető

Az önkormányzati területpolitika lehetséges változatai

A következőkben felvázoljuk, hogy milyen lépésekben célszerű a szabályozók, rendeletek kidolgozása és összehangolása annak érdekében, hogy minél előbb hatékony irányítási eszközök álljanak a döntéshozók és döntés-előkészítők (tervezők) rendelkezésére.

Csemő önkormányzatának két lehetséges és járható területpolitikai utat javasolunk:

1.) Közösségi kezdeményezés – közösségi beavatkozás

Az önkormányzati politika eszközeinek kiterjedt alkalmazása az ingatlanpiac ellenőrzése érdekében. Direkt eszközök használata az önkormányzat céljainak elérése érdekében:

- ☞ belterületbe vonás feltételrendszerének kidolgozása (hozzájárulás kiszabása a belterületből származó önkormányzati plusz kiadások fedezésére) - *külterületek kezelése*
- ☞ építési szabályozás / tilalom rendszer használata az önkormányzati célok érdekében (terület átminősítés vagy építési tilalom feloldása csak abban az esetben, ha ott az önkormányzat elképzelései érvényesülnek)
- ☞ közműfejlesztési terhelési díjak kiszabása új telkek kiosztása esetén
- ☞ kisajátítás, mint rendelet- és szabály betartatási eszköz használata
- ☞ érték alapú ingatlan- és telekadó bevezetése (az adóalap nem az ingatlan alapterülete, hanem a becsült értéke alapján van megállapítva)

2.) Magán kezdeményezés - Közösségi beavatkozás

Az önkormányzat megalkotja a szükséges kereteket, feltételeket. A piacot a magánkezdeményezések irányítják. Az önkormányzati eszközök korlátozott használata:

- ☞ az üres telkek büntetési díja (telekspekuláció visszatartásának közvetett eszköze)
- ☞ nem beépített telkek visszaigénylése (telekspekuláció visszatartásának közvetlen eszköze)
- ☞ építési engedély díjának értékalapú megállapítása (az egyszeri eljárási díj az építendő ingatlan becsült értékén alapul)
- ☞ önkormányzat által preferált területeken ingatlan / telek adókedvezmény vagy adómentesség alkalmazása (rehabilitációs vagy megújulásra váró területeken fejlesztés beindítása közvetett eszközökkel)
- ☞ egy ingatlan - bizonyos időtartamon belül többszöri tulajdonváltásának megadóztatása értéknövekedés alapján (telekspekuláció visszatartásának közvetett eszköze)

Az irányítás mechanizmusa

A fenti célok elérése érdekében egy sor gyakorlati lépést, kezdeményezést kell tenni, hogy az adminisztráció, a közhivatal közösségi menedzsmentté alakuljon. Javasoljuk az egyeztetésen és együttműködésen (koordináció és kooperáció) alapuló menedzselési rendszernek a bevezetését. A stratégiai menedzsment a folyamatok gerjesztését, a döntések koordinációját, a megállapodások megalapozását és az elhatározott akciók irányítását egyaránt magába foglaló folyamatirányítási tevékenység, mely a vezetés két fő funkcióját öleli fel:

- ? a stratégiai tervezést: a döntések előkészítését, amely megalapozza a tennivalókat
- ? stratégia menedzsmentet: a megvalósítás, végrehajtás döntéseit.

Stratégiai menedzsment, krízis-menedzsment (az irányítás eszköze)

Ahhoz, hogy a kijelölt célokat elérhessük, ki kell dolgozni a hozzájuk vezető út(ak)at, módszereket, a megvalósítás stratégiáját. A versenyképességhez és a pozíciónyeréshez manapság a „tudni hogyan” elengedhetetlen eleme a munkának, a sikeres megvalósulásnak.

A stratégiai menedzsment feladata, hogy a tervezés által a koordináció során létrehozott megállapodásoknak megfelelően „mozgósítson”. A kialakult megállapodás, a terv megteremtí a lehetőségét, hogy kellő erőforrások birtokában és kellő akarattal létre lehessen hozni a fejlesztéseket. Ehhez egyrészt szükséges az erőforrások egybeszervezése, a finanszírozási források feltárása, „elbűvölése”, a marketing⁸ promóció⁹ és az akvizíció¹⁰.

⁸ piacszervezés, piacbefolyásolás

⁹ hírverés

¹⁰ üzletszerzés

Amint a kellő erőforrás biztosítható, szükség van akaratra, hogy a megvalósításhoz szükséges összetartó erőt biztosítsa, a szükséges konfliktusokat elhárítsa, az igényelt döntéseket meghozza. Az ehhez szükséges média és PR¹¹ munka, a nyílt kommunikáció, valamint az észrevételek, új és új információk begyűjtése, az információ-és monitorhálózat kiépítése mind szükséges eszközei ennek a stratégia menedzselési, akciókutató munkának. Csak egy ilyen komplex rendszer tud a változások közepette folyamatosan megújulni, a szükséges alkalmazkodóképességet és reagáló-képességet, dinamizmust felmutatni.

Ezzel szemben a jó, de statikus terv elveszti szerepét, mert résztvevők elvesztik benne a hitüket, hiszen minden nappal messzebb távolodik a realitástól. Rugalmas reagálás és hosszú távú kiszámíthatóság között kell a stratégiai menedzsmentnek mozogni tudnia. Ehhez minden résztvevő, minden település együttműködése szükséges. Ehhez kell a mechanizmusokat kiépíteni a program első szakaszában, a „startpozícióba” kerüléshez!

A cél az, hogy a csupán mezőgazdasági termények termelése mellé létrejöhessen egy értéknövelő, hozzáadott értéket, értéktöbbletet produkálni képes termelési fázis, mezőgazdasági feldolgozóipar, és / vagy kisipar, azaz a nyersanyagból, terményből termék álljon elő és az így keletkező értéktöbblet a települést, a kistérséget gazdagítsa. Raktározásra alkalmas egykori, illetve új épületek, hűtőházak, valamint új piaci kapcsolatok lehetővé teszik a logisztikában, kereskedelemben lévő értéktöbbletek realizálását is. A turizmus, a szórakozás és a szabadidő számára a még megőrződött, emberközpontú struktúrák és az ezzel kapcsolatos társadalmi szerveződések, a tradicionális kultúra, identitás, specialitás jelentenek vonzerőt.

¹¹ Public Relation = a tevékenység beható reklámozása, népszerűsítése a tömegtájékoztató eszközök felhasználásával

4.) HUMÁN ERŐ FORRÁS-, ÉS INNOVÁCIÓS KÉSZÉGFEJLESZTÉS

A lehetőségek fényében, a versenyfaktorok kihasználásához mindenképp előtérbe kell tenni Csemő és a térség vállalkozói képességét, a munkaerő minőségét kell alkalmassá tenni. A képzés, és átképzés nem csupán a településen élők számára elengedhetetlen, a vállalkozásoknak és az igazgatásnak is be kell fektetniük a munkatársak, alkalmazottak továbbképzésébe, ezáltal versenyképesebb tudásának, szakértelmének megteremtésébe.

Ennek egyik lehetséges formáját képezheti egy helyi oktatóközpont (u.n. szemináriumfalu) létrehozása a település külterületi (tanyasi) részén, ahol elsősorban mezőgazdasági, turisztikai – vendéglátás, szállás helyszolgáltatásban jártas – és marketing szakemberek (akár már most is sikeres helyi vállalkozók) adják át elméleti és gyakorlati tapasztalataikat, tudásukat a helyi lakosok számára.

E kellemes, természet-közeli / ökológikus környezetben tulajdonképpen három egymással összehangolt szolgáltatás folyik:

- ☞ ellátás
- ☞ képzés és
- ☞ keretprogramok

A szemináriumfalu létrehozása, eredményes és sikeres működtetése egyrészt lehetővé teszi Csemő megújulásának, sikeres fejlesztésének, és a jövőképpen meghatározott jövőképpel az elérését, másrészt mintául szolgálhat a térség, illetve a régió más, hasonló problémákkal küzdő települései számára is.

5.) KOMMUNIKÁCIÓ ÉS MARKETING

Ahhoz, hogy egy hatékony településmegújítási folyamat indulhasson meg, létre kell hoznunk azokat a "Stratégia Szövetségeket" és partnerkapcsolatokat, amelyek lehetővé teszik a szinergiák, az együttműködések kialakulását. Csemő fejlődésének sorsa attól függ, hogy a fejlesztések kezdeményezésében, meghatározásában, előkészítésében és megvalósításában résztvevő egyes szereplők (a gondoskodásorientált polgárok és ezek közösségei, a közösség választott irányítói a jövőorientált közhatalom és a gazdaság profitorientált szereplői) mennyire találhatnak egymásra. Minthogy az egyeztetések (koordináció) és együttműködések (kooperáció) terei, ezek a szerveződések még nem alakultak ki, a megújuláshoz szükséges kapcsolatok kialakulását, megteremtését kell elősegítenünk.

A potenciális partnerek a következőképpen kapcsolhatóak ebbe a folyamatba:

- ? **szervezetileg kapcsolódva:** formatizált együttműködéssel (pl. szervezetépítéssel, szövetségek, alapítványok kft-k létrehozásával, stb.)
- ? **esetileg kapcsolódva:** az integráló programok bizonyos részeiben való részvétellel, együttműködéssel

A.) Információhálózat

Adatbázis

A településfejlesztés folyamatainak dinamizmusa, a térségek versenye közepette **gyorsan elérhető, megbízható információk nélkül lehetetlen.** A Koncepció megvalósításának egyik legkritikusabb pontja és a nehézségét is az jelenti, hogy nem állnak rendelkezésre a szükséges mennyiségi, de különösen nem a minőségi adatok.

Az Irányítók nem tudják értékelni lehetséges beavatkozásaik eredményességét a tervezés, megvalósítás monitoringja, a „controll” folyamatos, visszacsatolási, „ellenőrzési” rendszer hiányában. Két területen alapfeladatnak tekinthető az információk áramlásának biztosítása. Ennek érdekében a belső információáramlást kell tudni úgy megszervezni, hogy jobb, teljesebb adatokkal, megalapozottabb értékeléseket, piacelemzéseket lehessen készíteni, és ennek segítségével **megfelelő időben meg lehessen mondani, hogy mi az, ami sikeres lehet.**

Létre kell hozni egy **Kommunikációs és Információs Központot**, melynek feladata elsősorban a települési integráció és innováció növelése, hiszen éppen egy adatbázis-hálózat kiépítése lehet az egyik legjelentősebb hálózatépítő eszköz. A résztvevőktől begyűjtött adatok, az adatszolgáltatók számára pedig az értékelések, piacelemzések, speciális információk, előkészítő anyagok, konferenciák anyagai stb. mind az információszerzés és ezáltal a kapcsolatteremtés elemei.

Az információs rendszer egyben egy megfigyelő (monitoring) rendszer is lesz. Ezen keresztül megfigyelhetők a döntések eredményeként létrejövő változások, lehetővé válik a folyamat nyomon követése, és értékelhető lesz az akciók hatása, valamint megismerhetők lesznek a mennyiségi és minőségi változások, ezáltal a döntések is javíthatóvá válnak.

Telematikai szolgáltatások fejlesztése

A telematika képessé teszi a településeket, hogy bekapcsolódjanak a globális piac áramláiba. Csemő termelőinek, termékeinek a piacra juttatásához is óriási lehetőségeket kínál a kommunikációs infrastruktúra, ami nem azt jelenti, hogy minden vállalkozónak, vagy családnak a hálózat részét kell képeznie, de a település fő központjában teleház, vagy hasonló szolgáltatás meglétét biztosítani kell. Ezen felül szükség van az itt élők a programban való részvételének elősegítésére, és célzott képzésére. Ezt kell mielőbb kialakítani, ahhoz, hogy a termékekkel a megfelelő piacokat meg lehessen találni, a térség kínálatát el lehessen juttatni a potenciális kereslethez.

B.) Identitásfejlesztés

Minden település és térség esetében az igazi kérdés az, hogy **identitását megkísérli-e irányítani**, vagy pedig hagyja magát kialakult identitása által irányítani. Mivel egyre inkább az identitás lesz az, ami a sikeres és a vesztes térségek közti különbséget fogja jelenteni, mind fontosabbá válik az identitás fejlesztése, és annak megfelelő irányítása.

Belső marketing

A településfejlesztés szereplőinek, a lakosoknak, a vállalkozóknak és a befektetőknek egyaránt ismerniük kell a település, és a térség céljait ahhoz, hogy tevékenységükkel hozzájárulhassanak annak megvalósulásához. Ennek elérése érdekében szükség van a célok megismertetésére, az értékek megosztására, az információk és a célok „terítésére”, egy közös jövőkép felépítésére. A cél elterjesztése érdekében meg kell indítani egy integráló kommunikációs programot: egy „belső marketing” akciót.

Települési és térségi marketing

☞ *Turizmus-idegenforgalom:* A települési célok megismerését követően kerülhet sor a külső, települési és térségmarketing program megindítására, amelynek keretében a környező településekkel összefogásban a térség kulturális és örökség értékeire építve a települések együttműködnek egy esemény-rendezvény struktúra kialakításában, megszervezésében. Ennek során a tájban lévő **emlékhelyek, örökséghelyszínek bemutatkozása** mellett **kiadványok**, a történeteket ismertető anyagok elkészítése is megtörténik. A rendezvények összehangolásával a szezon megnyújtása, illetve profilírozása megtörténik, kialakulnak azok a jellegzetes **hagyományteremtő fő események és rendezvények**, amelyek fémjelzik, identifikálják a térséget.

☞ *Termékmarketing, piacfejlesztés:* Az adottságok figyelembevételével egy versenyképes, sikeres termékkínálat kialakítása érdekében a piaci elvárásoknak megfelelő (minőség, specialitás), és célcsoport-specifikus választékot kell meghatározni. Az identitásfejlesztéssel összhangban, azt erősítve és alátámasztva kell - a kezdetben szűkebb, majd egyre bővülő - **termékkínálatot fejleszteni** valamennyi szegmensben, a termelésben és a szolgáltatások terén is. Az identitást közvetíteni képes „kulcsprojektekre” kell fókuszálni. *Rövidtávon* a koncentráció, a „kevesebb több” logikája a fontos, vagyis **közvetítő projektekre van szükség**, mert az egyben a helyszíneladás, pozícióba hozás programját kiegészítő kommunikáció része. Ezekon a programokon keresztül lehet megérteni azt, amit az identitás jelent, ezek fogják jellemezni, képviselni a helyszín kiépíteni szándékozott jellemzőit.

Itt már fontos a többletérték, a technológiai vagy szellemi pluszt tartalmazó termékek és szolgáltatások előterbe állítása. Területileg továbbra is fókuszálva a Cegléd-Nagykörös, és tágabb értelemben a budapesti agglomerációra, mint célpiacra, meg kell kezdeni a piac befolyásolását, a hely, a korlátozott számú kulcstermékek és szolgáltatások megismertetését a piaccal.

Elhelyezési, **értékesítési csatornákat**, termékbemutatókat kell szervezni, be kell vinni az **„új márkát” a meglévő piacokra**. Mindehhez kiadványokat, brosúrákat kell készíteni magáról a szervezetről, illetve az új logóról, a célokról, a fejlesztési elképzelésekről, stb.



Esetünkben eleinte a meglévő fővárosi piacokon kell meghonosítani és keresetté tenni a település új, de még inkább a hagyományos, új köntösbe bújtatott, márkásított termékeit.

A későbbiekben haladhatunk tovább, azaz a település jellemző, a régi piacokon már bevezetett termékeivel új piacokat meghódítani (környező régiók, szomszédos országok és EU).

Marketinggel, arculatformálással kapcsolatos jelenlegi problémák

- ? Nincs települési, és térségi márka, védjegy, arculat
- ? A térség potenciálja ellenére nem felfedezett a piacon
- ? Jelenleg nem ismert a köztudatban sem
- ? A falusi turizmus szálláshelyei még hiányosak
- ? Elégtelen információ-szolgáltatás, irodák, táblák, kiadványok hiánya, illetve ezek létrehozásához, megvalósításához szükséges kapcsolatok, együttműködések elégtelensége
- ? A jelenlegi programok, programlehetőségek csak helyi igényt szolgálhatnak
- ? Idegenforgalom háttér-infrastruktúrájának hiányosságai (üzletek, vendéglátóhelyek, szálláshelyek stb.)
- ? A többnapos szabadidő eltöltés kínálata szegényes

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

A település jövőbeni fejlődése szempontjából meghatározó döntéseket a településfejlesztési koncepció készítése során kell meghozni, mely döntésekkel a fejlődés kockázatai minimalizálhatók. A kockázatok csökkentésére három módszer kínálkozik:

- (i) **az intézmények, szervezetek részéről:** együttműködni, az erőket összekapcsolni, kombinálni
 - (ii) **a szakemberek részéről:** összehasonlítani alternatívákat, változatokban gondolkodni
 - (iii) **az egyének részéről:** értékeket terjeszteni, közös kultúrát fejleszteni
- ? Az első két szempontra épülő településfejlesztési koncepció készítésekor arra az értékválasztásra alapoztuk a fejlesztési dinamikát, amelyet a település szereplőivel folytatott megbeszélések során határozhattunk meg:
- (i) GAZDASÁGI HATÉKONYSÁG, eredményesség növelése és egyben a helyben-foglalkoztatottság biztosítása, ne egy „halott település” legyen, hanem igazi „otthon” lakóhely, munkahely és szabadidő lehetőségekkel;
 - (ii) ÖKOLÓGIAI, ÉS TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG, „élhetőségi” szempontok érvényesítése, kényelmes, vonzó település és környezet;
 - (iii) EGYSÉGES-KÜLÖNBÖZŐSÉG, az általánosan jó életér-minőség mellett karakteres-sokszínűség legyen, azaz a település adottságaira alapozott különbözőségekkel legyen változatos kínálat; alakuljon egyfajta „metropolitán park”-rendszerűvé a tér (beleértve az újjászervezett mezőgazdaságot is lásd újra éledő SAPARD program)

TÁRSADALMI ÖSSZETARTOZÁS (KOHÉZIÓ), fejlődjön a térség KULTURÁLIS RENDSZERE (politika, tudomány, vallás, művészet), legyenek valóságos találkozási helyek, fórumok, gondolatcsere-terek, új életstílussal

- (iv) A GAZDASÁG, A TÁRSADALOM ÉS AZ ÖNKORMÁNYZAT HÁRMASÁNAK SZERVES EGYSÉGE, a háromlábú rendszerben a helyi gazdaság váljon társadalmilag elkötelezetté.
- ? Fentiekkel összhangban a település „tőketermelő képességének”; kihasználatlan, és viszonylag nagy kiterjedésű földterületeinek kiaknázásával kell megteremteni az ELŐREHALADÁS lehetőségét, a MŰKÖDTETÉS és MEGÚJÍTÁS mellett. Csemő lehetőségeinek a lehető legteljesebb mértékű „tőkésítése” érdekében „kiszámíthatóvá kell tenni” a teret, azaz egy egységessé formált, és megállapodásokat magába foglaló fejlesztési modellt, szerkezeti és szabályozási tervet kell a térről készíteni. Alapvető, hogy a települési hivatalok, a kistérségi munkaszervezet, más hivatalok, és a fejlesztés szereplői között létrejöjjön a harmónia. Ezek megvalósítása egyedülálló lehetőséget és kínálatot teremt a települési önkormányzatnak, a kormányzat ágazatainak és a privát vállalkozásoknak a területfejlesztési politika megvalósítására.
- ? A település társadalmát irányítóknak számos kérdésben kell döntést hozniuk a *fejlődés reális* - ugyanakkor az *adottságokat hosszútávon kiaknázó, dinamikus* – irányának, egy a jelen Alapelképzelésben megformálnál pontosabb, és részletesebb fejlesztéspolitika meghatározásakor és ehhez meg kell szerezniük a társadalom támogatását (legitimációját) a lakossággal folytatott folyamatos párbeszéd során.

A lakossági elfogadása során feltehetően az alábbi célok megerősödése várható:

| | |
|---------------------|--|
| gazdasági | <i>erősíteni Csemő gazdasági alapját a mezőgazdasági szerepkör megtartásával</i> |
| elérhetőségi | <i>biztosítani a területrészeket megfelelő szintű (tömeg)közlekedési feltárásának lehetőségét, a település minden lakója számára megfelelő komforttal és sebességgel (különös figyelmet fordítva a tanyákkal való kapcsolattartás javítására)</i> |
| társadalmi | <i>biztosítani a település társadalmi, és kulturális életének folyamatos fejlődését, a társadalmi széthúzás (dezintegráció) csökkentését, az összetartozás-érzés (szolidaritás) kialakulását</i> |
| kényelmi | <i>kifejleszteni a természet és a település karakterének lehetőségeit, hogy ezáltal egy olyan települési egység jöjjön létre, amely vonzó minden itt élő, vagy a térségből és a fővárosból származó, minden életkorú lakónak, térség-használónak, valamint minden gazdasági csoportnak</i> |

? Csemő pozícióba kerülésének elengedhetetlen kritériuma a tőkefelszívó képesség a megteremtése. Ez azt jelenti, hogy az általánosan belül meg kell tudni határozni azt a speciálisat, amely a térrészre, körzetre, településre, fejlesztési pontra jellemző, és amelyben Csemő versenyelőnyökkel rendelkezik. Amennyiben sikeresen meghatározásra kerül az a kereslet, amelyet a terület ki tud elégíteni, megteremtődhetnek a tőke vonzásának, az úgynevezett befektetési „helyszínné válás”-nak a feltételei. (A helyszínné-válás kritériumai hasonlóak a fizika törvényeihez, hatnak anélkül, hogy ismernénk őket, de ha ismerjük – márpedig ismerjük – akkor a mi érdekünkben használhatók fel)

Csemő általános célkitűzései:(MIKET akarunk elérni?)

- ? **Gazdaság:** Megteremteni a helyben foglalkoztatás, a maximális helyi gazdasági haszon elérésének alapjait, hatékony munkaszervezet, és jól kiválasztott fejlesztések által, hosszútávon fenntartható, kedvező élet és munkakörülményeket, valamint kereseti lehetőségeket.
- ? **Társadalom:** Növelni a társadalmi egységet, erősíteni és hosszú távon megtartani a kulturális identitást, fejleszteni, megújítani a tudás-bázist.
- ? **Helyszínfejlesztés:** Megőrizni és kifejezni a "Hely Szellemét", Csemő szépségét és karakterét.
- ? **Termékfejlesztés:** Élvezetes és kielégítő élményt biztosítani a látogatók számára. (Speciális **terméket** előállítani, megteremteni az egyedi csak ránk jellemző **kínálatot**.)

A koncepció meghatározásánál, a **célkitűzés**nél arra kell törekedni, hogy az adottságok, értékek közül minél többet tudjunk bevonni a fejlesztésbe. A fókuszba olyan CÉL-t kell helyezni, amelynek elérése hosszú távon jelent megoldást a térség irányítói és „használói”, lakói számára, és amelyet a Párbeszéd Körökben, a koncepció készítése során szervezett megbeszéléseken megfogalmazott MIÉRTek támasztanak alá. (Ilyen CÉL lehet pl.: javítani az élet minőségét, megteremteni a gazdasági működőképességet.) Ebben a gondolkodásmódban a problémamegoldás „csupán” az ESZKÖZ a végső CÉL elérése érdekében

A TERVKÉSZÍTÉS LÉPÉSEI

| MUNKASZAKASZ | TERVEZŐI LÉPÉSEK |
|---|--|
| 1.) TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2.) STRUKTÚRATERV | <p>Helyzetfeltárás:</p> <ul style="list-style-type: none"> ? Fiókvizsgálat: hatályos tervek, stratégiai programok (települési, térségi) ? Helyszín, adottságok vizsgálata (helyszínelés, épített, környezeti értékek, népességvizsgálat, költségvetés, tulajdonvizsgálat, stb.) ? Lakossági egyeztetések ? Interjúk (fejlesztési tervek, elképzelések, stb.) ? Szakhatóságok megszólítása ? Településfejlesztési potenciál, lehetséges változatok (fejlesztési foratókönyvek) <p>Konceptió, fejlesztési alapelképzelés A település térszerkezeti vizsgálata – Struktúraterv – településszerkezeti adottságok</p> |
| 3.) TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV | <ul style="list-style-type: none"> ? Területhasználati egységek meghatározása ? Övezetek meghatározása lehatárolása ? Ágazati egyeztetések, ágazati munkarészek ? Településkép, arculati irányelvek <p>Jóváhagyandó munkarészek</p> |
| 4.) SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT | <ul style="list-style-type: none"> ? Szabályozási elemek, mutatók ? Helyi Építési Szabályzat ? Értékvédelem ? Intézkedési Terv <p>Jóváhagyandó, alátámasztó munkarészek</p> |

| LAKOSSÁGI RÉSZVÉTEL | TOVÁBBI LEHETŐSÉGEK |
|--|---|
| <p>Párbeszéd Körök, megbeszélések</p> <ul style="list-style-type: none"> ? Értékek, lehetőségek, elképzelések feltárása ? Jövőkép meghatározása ? Problémák, akadályozó tényező feltárása ? A fejlesztés alapvető irányelveinek meghatározása: Fejlesztési Foratókönyvek, Struktúraterv megtárgyalása | <ul style="list-style-type: none"> ? kérdőívek, feljegyzések ? Fókusz témák meghatározása, tovább tárgyalása (visszacsatolás a tervekészítés folyamatába) |
| <ul style="list-style-type: none"> ? Terv kifüggesztése, lakossági észrevételezés, véleményezés <p>Lakossági Fórum, módosító javaslatok megfogalmazása</p> | <ul style="list-style-type: none"> ? észrevételek átvezetése az önkormányzaton keresztül |
| <ul style="list-style-type: none"> ? Terv kifüggesztése, lakossági észrevételezés, véleményezés <p>Lakossági Fórum, módosító javaslatok megfogalmazása</p> | <ul style="list-style-type: none"> ? észrevételek átvezetése az önkormányzaton keresztül |

ÉRTÉKEK / LEHETŐSÉGEK

- ? Jó közlekedés, jó elérhetőség
- ? Fiatalok magas aránya
- ? Virágok / Virágos település
- ? Mezőgazdasági szakértelem
- ? Falunap, Virágvásár, Szüreti felvonulás
- ? Köztéri szobrok (helyi szobrász alkotásai)
- ? Csemő(i) tudat (lokálpatriotizmus)
- ? 4 különálló területi egység
- ? Cegléd ~~és~~ szőlő kultúra
- ? Nagykörös ~~és~~ állattartás, mezőgazdaság
- ? Erdősülés
- ? Nagy területen „elterülő” település
- ? Nagy szabad területek ~~és~~ területi rendezettség
- ? Gyors fejlődés
- ? Önkormányzat - jó kapcsolat
- ? Külterület
- ? Oktatás

Amire alapozhatunk

Helyi társadalom

Településkép

Elérhetőség

Agrárium / mezőgazdaság

- ? Közösségi élet, összetartás
- ? Nincs átmenő forgalom
- ? Sportpálya, sportélet
- ? Sok tehetséges ember helyben
- ? Működő civil szervezetek
- ? Közmű ellátottság (90-95 %)
- ? Község története
- ? Tájház, helytörténeti gyűjtemény
- ? Elhagyott „hobby” telkek
- ? Fogadók
- ? Lovas tanya
- ? Ceglédi termálfürdő közelsége
- ? Szilárd burkolatú utcák magas aránya
- ? Inger-gazdag környezet
- ? Emberek igyekezete
- ? Tiszta levegő- tiszta környezet
- ? Közösségért „tenni akaró” emberek
- ? Igény a közösségi házra
- ? Rendezett környezet
- ? Futóhomok (nincs sár) ~~és~~

HIÁNYOK / PROBLÉMÁK

- ? nagyterjedésű tanyavilág
- ? munkalehetőség hiánya
- ? munkanélküliség
- ? sportlétesítmények hiánya
- ? iskolai ellátás csak alapfokon biztosított
- ? nagy terület / kis lakossűrűség
- ? kulturális létesítmények hiánya
- ? rossz minőségű föld
- ? nehéz megélni a földből
- ? nem az adottságnak megfelelő a kulturális színvonal
- ? dűlőutak rossz minősége
- ? villamos energia ellátás
- ? közlekedés (télen) nehéz (földutak)
- ? a célzott állami támogatás rossz irányba tereli a helyi gazdálkodást
- ? parlagfű (nagy parlagon hagyott területek)
- ? hibás privatizáció
- ? szakértelem hiánya
- ? kivilágítás / közvilágítás hiányosságai

Ami akadályoz

Szétaprózódó településszerkezet

Intézmény és infrastruktúra ellátottság hiányosságai

Helyi társadalom heterogén összetétele, alacsony képzettsége

Agrárstruktúra

- ? művelődési ház kis kapacitása
- ? traktorok / zaj / füst
- ? égetés /gaz
- ? fatelepítések nem erdőségek, csak facsoportok
- ? rossz közbiztonság
- ? lumpen beköltözők nagy száma (nem integrálódnak)
- ? taníttatás nehézkes (gyerekek hazaszállítása)
- ? szakma nélküliek magas száma
- ? nem versenyképes mezőgazdaság
- ? alacsony iskolázottsági színvonal
- ? szociális problémák
- ? kulturális rendezvények hiánya
- ? „gyengülő gyerekanyag”
- ? vállalkozói szakértelem
- ? építkezés / külterület
- ? ingázás: sok a bejáró, főként Cegléd irányába

MEZŐGAZDASÁGI BESZÉLGETÉSEK

VÁLLALKOZÓ KAL

FOLYTATOTT

A település jövőbeni fejlődése, fejlesztése a jelenlegi adottságokat, lehetőségeket figyelembe véve továbbra is a mezőgazdaságban rejlő lehetőségek kihasználásán alapulhat. Ahhoz, hogy átgondolt fejlesztési irányokat, illetve területeket jelöljünk meg, szükségünk volt a helyi mezőgazdasági vállalkozók szakmai véleményének megismerésére.

A személyes interjúk során igyekeztünk az ágazati szempontból lehető legszélesebb szakmai kör összeállítására.

A megkérdezettek között volt:

- ? Gyümölcstermesztéssel
- ? Szántóföldi gabonatermesztéssel
- ? Haszonállattartással
- ? Erdőgazdálkodással
- ? Fóliás kertészettel
- ? Faiskola üzemeltetésével foglalkozó vállalkozó.

Voltak olyanok is, akik a piaci viszonyok kiküszöbölése érdekében több lábon álló gazdálkodást folytatnak.

A település jelenlegi helyzetét egymástól függetlenül közel azonosnak értékelték, a jövőbeni fejlesztési irányok tekintetében azonban meglehetősen eltérő válaszokat adtak.

A mezőgazdasági adottságok értékelése

Csemő gazdaságának leghangsúlyosabb ága a mezőgazdaság. A település jelentős, közel 7700 hektár kiterjedésű mezőgazdasági művelésre alkalmas földterülettel rendelkezik, amelyek kevés kivételtől eltekintve alacsony termőképességű homokos, szikes talajok. A leggyengébb minőségű földek 1,7 AK értékűek. A Gerje-patak mentén az elmúlt évtizedek meliorációs munkájának köszönhetően ennél lényegesen magasabb, kb. 15-17 AK értékű földekkel találkozhatunk. (Ez nem annyira minőségi javulásnak, sokkal inkább az adminisztrációs átszervezésnek köszönhető, ugyanis a szocializmus évtizedeiben a talajjavító munkálatok automatikusan az adott földterület AK értékének növelésével jártak). Csemőben a földek átlagos termőképessége 7 AK körüli. A település északi határában természetvédelem alatt álló tőzeglápos terület található, amelynek jelenlegi képét a bányászat és a vízelvezetés formálta. Mezőgazdasági művelésre ezen a területen nincs lehetőség.

A földterületekkel kapcsolatban a legnagyobb problémát a tulajdonviszonyok rendezetlensége okozza. A rendszerváltozást követően a három nagy termelőszövetkezet területeinek jelentős részét felosztották, amely a birtokszerkezet elaprózódását, sok kis „farmgazdaság” kialakulását hozta magával. Az új tulajdonosok sok esetben nem helyi lakosok, akik családi örökségként jutottak jelentősebb földterülethez. Ők mezőgazdasági művelést általában nem folytatnak, földterületeik rendezetlenek, elhanyagoltak, a művelést, illetve az eladást sok esetben örökösödési viták akadályozzák.

Problémát jelent az is, hogy a privatizáció során a kis földterületek jelentős része osztatlan közös tulajdonba került, ami ugyancsak korlátozza a jövőbeni fejlesztési lehetőségeket.

A település mezőgazdaságára eredetileg a szőlő- és gyümölcsstermesztés, valamint a szántóföldi művelés volt jellemző. Ma a mezőgazdasági területek jelentős részén erdőgazdálkodást folytatnak. Az egykor nagy kiterjedésű szőlőterületeket az állomány kiöregedése miatt az 1970-es évektől kezdték felszámolni, az így kapott üres területeken több száz hektár akác, illetve nyárfaerdőt telepítettek. Ezzel az egykor híres homoki szőlőkultúra szinte teljesen eltűnt. (A csemői gazdák már csak a „berceli dombokon” lévő ültetvényekben rendelkeznek részesedéssel.) Mindennek köszönhetően az erdőszűrség mértéke 10%-kal meghaladja az országos átlagot, jelenleg 30% (kb. 2600 ha) körül van. A legértékesebb állományt a pusztai tölgyesek alkotják, amelyek a teljes erdőterületnek mindössze 3,5%-ra terjednek ki.

A privatizációt követően az erdőtelepítéseket magas állami támogatások is ösztönözték (ösztönzik), amelyek a telepítést követő első öt évben illetik meg a terület tulajdonosát, de azt követően is igényelhetők források a tisztítási és gyérítési munkákra. Emellett a helyi vállalkozók számára különösen vonzó, hogy a mezőgazdaság többi ágazatához képest az erdőgazdálkodásban a telepítést követő évek kivételével lényegesen kisebb munkabefektetésre van szükség, miközben a jövedelmezősége alig marad el a szántóföldi műveléstől.

A nagyobb erdőterülettel és tőkével rendelkező, életképebb gazdák a 90-es évek közepén szövetkezetbe (2) tömörültek, s bizonyos területeken (pl: a lajosmizsei határban, ahol már az 1950-es években megindultak a telepítési munkálatok) megmaradt az állami tulajdon is.

A helyi erdőterületek vadászati célra nem igazán alkalmasak, hiszen többnyire mesterséges, u.n. ültetvényszerű telepítésekről van szó, ahol a gyp-, és cserjeszint egyaránt fejletlen. A kevés búvóhely következtében a vadállomány többnyire váltóvadakra korlátozódik (kis számú vaddisznó, őz, apróvadak).

A település Nagykörös felé eső részén (pl: Hantháza) nagy hagyománya van az állattenyésztésnek. Jelenleg a Dél-Pest Megyei Mezőgazdasági Rt. működtet itt egy nagyobb kapacitású sertéshizlaló üzemet. A nagyüzemi állattenyésztés mellett kisebb farmgazdaságok, családi vállalkozások foglalkoznak szarvasmarha-, sertés-, és baromfityesztéssel, valamint tojás és tejtermeléssel.

A kedvező természeti adottságok ellenére zöldségtermesztés sem kisüzemi, sem nagyüzemi formában nincs a településen. A helyi lakosok sajnálatos módon a környező városok piacairól szerzik be a szükséges zöldségeket. (A jövőben az ilyen irányú fejlesztéseket érdemes előtérbe helyezni. Jó példát jelenthet a szomszédos Nyársapát, ahol a zöldségtermesztés évek óta sikerágazatnak számít.)

Ismét a Szövetkezeteké a jövő?

A rendszerváltozást követően alakult kisüzemi gazdaságok számára a legnagyobb problémát a piaci kiszolgáltatottság, az alacsony felvásárlási árak jelentik, amellyel szemben csak összefogással tudnak eredményesen fellépni. Ezt felismerve a térségben számos új típusú (termelési és értékesítési szövetkezet, továbbiakban TÉSZ, illetve Beszerzési és értékesítési Szövetkezet, továbbiakban BÉSZ) szövetkezet alakult. Elsők között került sor a tejtermelők szövetkezetbe tömörülésébe, amely jó példája a lehetséges megoldásoknak még akkor is, ha az egyesülés működése nem tekinthető zökkenőmentesnek (állandó tagviták, magas takarmányárak stb.). Az egyesülés részeként önkormányzati tulajdonban lévő tejház is működik, amely azt jelenti, hogy a gazdák nincsenek kiszolgáltatva a feldolgozó tulajdonában lévő hűtőnek, így nagyon rossz ár esetén más feldolgozóhoz is vihetik a tejet. Jelenleg 11 gazda tagja a szövetségnek.

Számukra a hűtőkapacitások további fejlesztése, a bakteriológiai tisztítású tej előállításához szükséges ismeretek mielőbbi elsajátítása tekinthető a legfontosabb feladatnak, annak érdekében, hogy az Európai Unió ne diszkvalifikálja termékeiket. Az évről érve szigorodó minőségbiztosítási előírások (egységes, állandóan jó minőségű áru biztosítása, palettázás, felcímkézett áru) teljesítése érdekében Termelési és Értékesítési Szövetkezetbe tömörültek a gabonatermesztéssel, erdőgazdálkodással, gyümölcsstermesztéssel, és állattartással foglalkozó gazdák is. A TÉSZ-ek általában a környező települések hasonló irányultságú mezőgazdasági vállalkozóival közösen kerültek kialakításra, amelynek irányító testületét a tagok saját maguk közül választják. A TÉSZ-ekbe való tömörülést az állam különféle kedvezményekkel, támogatásokkal próbálja ösztönözni, hiszen az EU-s csatlakozás után csak a TÉSZ-en keresztül nyerhetők el a különféle támogatások, melyeknek aránya a helyi gazdák becslése szerint akár a teljes bevétel 20%-át is elérheti.

A mezőgazdaság jövőbeni fejlesztési lehetőségei

A helyi gazdák többsége intenzív kultúrák telepítésében, a homokos területeken rozstermesztésben, illetve az erdőtelepítésben látja a mezőgazdaság lehetséges fejlesztési irányait. Voltak olyanok, akik a baromfi ágazat és a nyúltenyésztés intenzívebbé tételét a méhészeti lehetőségek nagyobb arányú kihasználását javasolták. A ceglédi minta alapján lehetséges alternatívaként merült fel a gombatermesztés felfejlesztése is.

Az állattenyésztésen belül a jövőt illetően a gazdák legfontosabb szempontja, hogy olyan ágazatok fejlesztése kerüljön előtérbe, amelyek a lehető legkevesebb takarmányszükséglettel járnak, ugyanis a térségben ennek termelési lehetőségei meglehetősen kedvezőtlenek, az ország más területeiről való beszerzés pedig jelentős költségnövelő tényezőként lépne fel.

Az erdőtelepítéssel kapcsolatban az elmúlt évek tapasztalatai alapján jelentősen megoszlanak a vélemények. A szántóföldi növénytermesztéssel, illetve gyümölcsstermesztéssel foglalkozó gazdák növény-egészségügyi okok (az állati kártevők terjedése) miatt nem támogatják a velük szomszédos homoki területeken újabb erdők telepítését. Számukra a legfőbb problémát az jelenti, hogy a fiatal telepítésű erdők mentén a dűloutak teljesen járhatatlanná válnak a szél általi homok kifúvások következtében. Kiszámíthatatlan továbbá, hogy az új telepítésű erdők a növekedés során mennyiben járulnak hozzá a talajvízszint csökkenéséhez, a vízhiány további fokozódásához.

A magas beruházási költségek mellett a másik fontos ellenérvük, hogy helyi feldolgozóipar hiányosságai miatt az itt kitermelt fa jelentős részét más településeken dolgozzák fel. (Ez azonban fordítva is igaz. A településen működő két kisebb fűrészüzem a jobb minőségű faanyagot az ország más területeiről szerzi be, és csak kismértékben hasznosítja a helyi fát)

Az erdőgazdálkodással foglalkozók viszont ebben látják a település mezőgazdaságának lehetséges fejlesztési irányát, hivatkozva az alacsony termőképességű, nehezen művelhető homokos földekre, az elnyerhető állami illetve EU-s támogatásokra, valamint arra, hogy a mezőgazdaság többi ágazatához képest a telepítési éveket követően az erdőgazdálkodásban lényegesen kisebb munkabefektetésre van szükség.

A gazdák egyetértenek abban a tekintetben, hogy a jövőben nemcsak az erdőgazdálkodás, hanem a mezőgazdaság összes jelenlévő ágazatában szükség lenne a termények feldolgozottsági szintjének növelésére, helyi vállalkozók összefogásával kisebb feldolgozó üzemek, korszerű hűtőházak létesítésére, valamint a kisüzemi termelésben honos növény és állatfajok genetikai állományának megújítására. Törekedniük kell továbbá a településre jellemző, speciális termékek, „MÁRKÁK” (mint például a vecsési káposzta, szegedi paprika, makói hagyma stb.) kialakítására, az egykor híres csemői termékek újjáélesztésére, amelyek ismertté teszik ezt a viszonylag fiatal, kis lélekszámú települést az ország más területein élők számára.

Az agárgazdálkodók számára világosan látható az is, hogy a mezőgazdaság fejlesztése csak abban az esetben lehet eredményes és sikeres, ha kellő figyelmet fordítanak a lakosság felkészítésére, továbbképzésére, a korszerű termelési eljárások elsajátításának elősegítésére. Az elmúlt években ugyanis valamelyest kicserélődött Csemő népessége.

Az egykori szorgos, megfelelő szakértelemmel rendelkező földművesek kiöregedtek, sok esetben beköltöztek a városba, vagy az alacsony jövedelmezőség, a bizonytalanság, és a munka szezonálisága miatt egyszerűen felhagytak a termeléssel, és a közeli gyárakban, üzemekben vállaltak munkát. Az újonnan beköltözők ezzel szemben többnyire elszegényedtek, városi lakosok, akik nem rendelkeznek megfelelő mezőgazdasági ismerettel, és hozzáállásukban is számos probléma mutatkozik.

A TELEPÜLÉS RÖVID TÖRTÉNETE

A község 1952-ben közigazgatási átszervezéssel jött létre. Területének nagyobb részét Nagykörös, kisebb részét pedig Cegléd területéből hasították ki.

Korábban önálló településként nem létezett, bár egyes feltételezések szerint területén Árpád-kori templom és település maradványa található. Nevének eredete vitatható, a legelfogadhatóbb feltételezés szerint besenyő eredetű személynévről van szó.

Legkorábbi említése 1368-ból ismeretes. Ekkor iktatták be a Clarissa apácarendet ceglédi birtokába, s azzal egyidejűleg határjárást tartottak Cegléd, Nagykörös és Kecskemét területén. Oklevél említi a Nagykörös határán húzódó „Hoziuhomok” hegyet, amely később a Csemő nevet viselte. A XVII. századtól ismeretes történeti adatok ezt a területet Csemőhomokja, Csemő-török, Hosszú-, Öreg-, Szőke-Csemő néven említik.

A XVII. században a népesség és az állatállomány növekedésével a korábban jelentéktelen homoki legelők felértékelődtek. Ennek köszönhetően a jelenlegi Csemő térsége is létfonosságú területté vált a mezővárosi gazdálkodás számára, így Cegléd – amely a török hódoltság korában pusztákkal nem rendelkezett – igyekezett magának megszerezni azt, s ennek érdekében évszázadokig tartó pereskedést indított Nagykörös ellen. A ceglédiek „vérrel szerzett föld jogán” tartottak igényt Csemőre. A hagyomány szerint ugyanis a körösi határ ezen részén öltek meg egy törököt, akiért a körösiak nem akartak vérdíjat fizetni a Portának, a ceglédiek azonban hajlandóságot mutattak erre. Az 1651-ben tartott tanúkihallgatás eredménye szerint a terület Nagykörös elidegeníthetetlen része. Ennek ellenére tovább tartott a pereskedés.

A vitát 1881-ben a feljebbviteli hatóság úgy zárta le, hogy a kérdéses területet bölcsen kettéosztotta Cegléd és Nagykörös városok között. A határt a mai Sas-Halom és Hosszúhomok vonalában húzták meg.

Csemő fejlődésében a XIX. század második felében, a közlegelők felosztásával alapvető változás következett be. Az egykori jobbágyok a dűlőkre osztott, városhoz közeli határrészekben szántóföldi művelésbe kezdtek. Ekkor indult meg a település tanyás szerkezetének kialakulása. Az újonnan felparcellázott területen kezdetben csak gazdasági épületek jelentek meg, amelyeket később egész éves tartózkodásra alkalmas lakóépületek váltottak fel. A Nagykörös felőli részen külterjes mezőgazdaság volt jellemző, a ceglédi részen szőlőtermesztéssel foglalkoztak, amelynek telepítése Végh Sándor, dr. Neumann Izidor és Ungvári László nevéhez fűződik.

A mezőgazdasági prosperációt növelte az 1909-ben megépített széles nyomtávú vasút, amely az őszi termény szállítása mellett, nagymértékben hozzájárult a település további fejlődéséhez. (A vonalat a gazdaságtalan üzemeltetés következtében 1978-ban felszámolták. Mára csupán a 4 vasútállomás helye maradt meg.)

Az 1930-as években a Klebersberg Kunó féle oktatási reformnak köszönhetően Alsó-, Felső-Csemőben tanyasi iskola épült.

Az 1952. január 1-jével magalakult község eredetileg szórvány-tanyás település volt, amelynek központja hatóságilag került kialakításra, és a mai központtól kb. 1,5 kilométerre, a Sas-halom mögötti területen helyezkedett el. Benépesülése az átgondolatlan kijelölés következtében vontatottan haladt, ezért 1958-ban új belterületi rész kialakítására volt szükség.

A zárt belső településközpont csak az 1970-es évekre alakult ki. (Ekkor 164 fő élt a belterületi, és 3939 fő a külterületi részen) A település szórvány jellegéből adódóan a határ különböző részein is épültek középületek. Ilyen például az egészségház és a kultúrház Zöld-halomban. Orvosi rendelő 1964-től, takarékszövetkezet pedig 1961-től működik Csemőben. A római katolikus templom csak a rendszerváltozást követően 1994-ben épült fel. A település központjában álló Soós-féle kastélyban néhány éve helytörténeti gyűjteményt hoztak létre.

A helyi hírességek közül érdemes megemlíteni Ladányi Mihály költő nevét, aki élete során sokat tartózkodott Zöld-halomban lévő tanyáján. 1986-ban bekövetkezett halála után helyben temették el.



Csemő lakossága az elmúlt években aktívan részt vesz környezetének csinosításában, a rendezett településkép kialakításában, amelynek elismerésül számos díjat kapott. 1995-ben, 1997-ben és 2003-ban Pest Megye Önkormányzata „Kultúralt települési környezet” díjban részesítette. 1997-ben a „Virágos Magyarországért” verseny falu kategóriájában I. helyezést ért el. 1998-ban a Nemzetközi Virágos Települések versenyében Csemő képviselhette hazánkat, ahol III. helyezést szerzett.

TELEPÜLÉSSZERKEZET:

Csemő teljes közigazgatási területe 7943 ha, ebből csupán 178 ha belterület. (2,2 %)

A település fő tengelyét a Ceglédet Lajosmizsével összekötő út jelenti, amelynek vonalvezetése meglehetősen szabálytalan, és valószínűleg az egykori birtokszerkezethez igazodva került kialakításra.

A külterületi részt 135 dűlőből álló hálózat tárja fel, melyből csupán 4 rendelkezik szilárd burkolattal.

A dűlők többsége történetileg alakult ki, nevüket a hozzájuk tartozó mezőgazdasági földterület birtokosairól kapták. (pl: Bölcsek dűlő, Silye dűlő, Gombai dűlő)

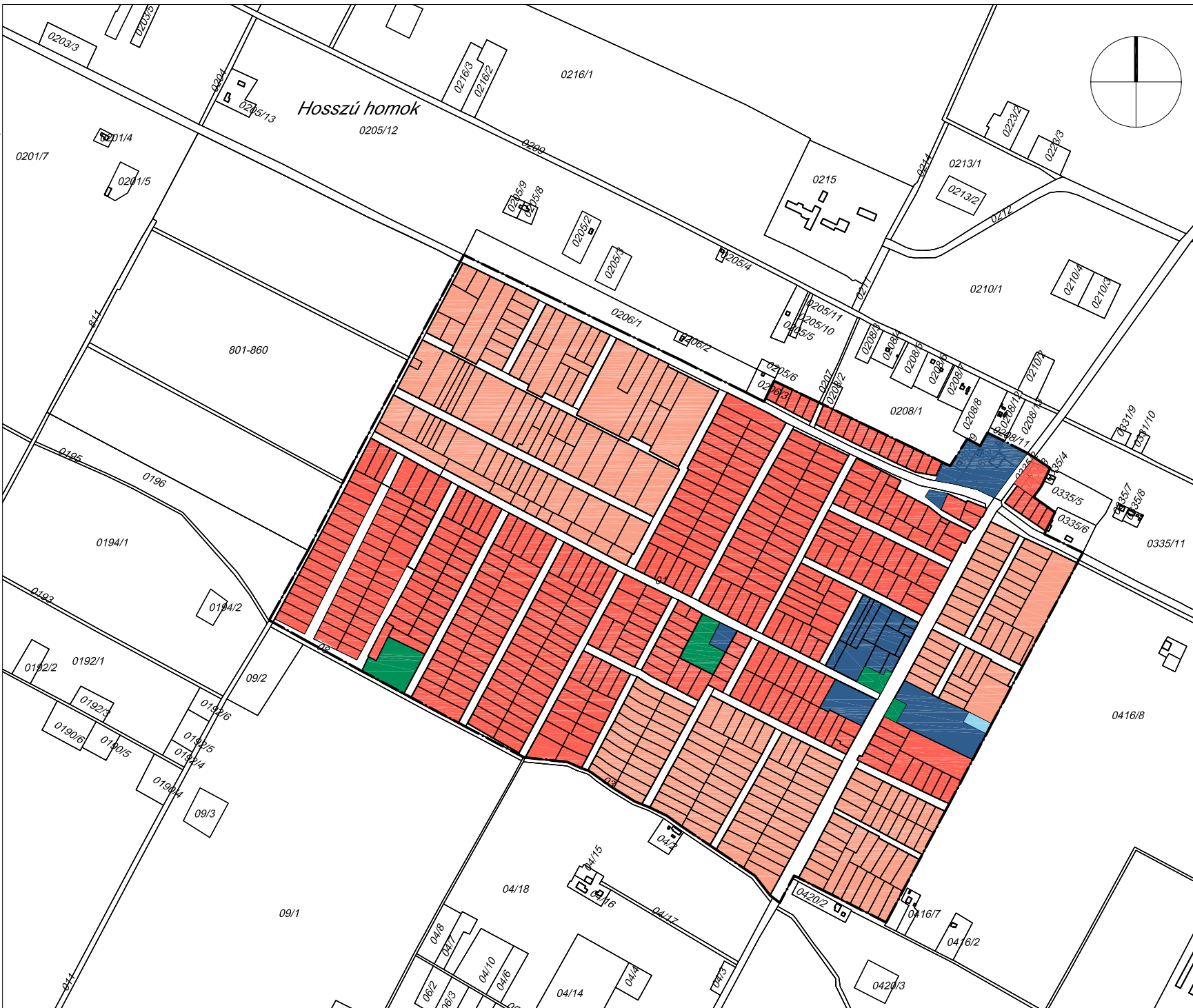
A külterület legsűrűbben lakott, a tanyasi átlagnál intenzívebb beépítésű része a ceglédi oldalon fekvő Zöldhalom.

A dűlők hálózatának egy része természetes úton nőtt, más részét nagyobb területek felosztásakor alakították ki szabályos rendszerben. Legritkábban lakott területnek az egykor Nagyköröshöz tartozó Erekyés és Hantháza számítanak, ahol a külterjes állattartáshoz igazodóan nagyobb földterületek voltak. Ez magyarázza a ritkább dűlőhálózatot is.

Csemő belterületi része teljes egészében tervezett, utcahálózata ennek megfelelően sakktabla alaprajzú, tengelyét a Petőfi utca jelenti.

A település rövid történetének köszönhetően az utcák csak a település központi részén vannak teljesen beépítve. Itt épültek fel az első, többnyire kis alapterületű, sátozott házak a tan gazdaságban dolgozók számára.

A község szélei felé haladva a 80-as, 90-es évek építészeti szellemének köszönhetően a házak többsége tetőtér kialakítással rendelkezik, a beépítés egyre foghíjasabbá válik, gyakori a befejezetlen ház, a rendezetlen utcakép.



Jelmagyarázat






- Belterület határa
- Lakóterület**
 - Kertvárosias
 - Falusias
- Vegyes terület**
 - Településközponti vegyes
- Zöldterület**
 - Zöldterület
- Vízgyűjtő területek**
 - Víztisztítási terület

M=1:10 000

Csemő Településszerkezeti Terv

Karakter- és szintszámvizsgálat

Jelmagyarázat

-  Belterület határa
-  Kertvárosias karakter
-  Falusias karakter
-  F
-  F+T

M=1:10 000

Csemő
Településszerkezeti
Terv



Hosszú ho
0205/

09/1

TÁRSADALMI-GAZDASÁGI HÁTTÉR

Csemő azon pest megyei települések közé tartozik, amelyek népessége jelentősen növekedett az elmúlt évtized során. 1990-ben 3367, 2002-ben pedig már 4273 ember él itt. A népességnövekedés üteme különösen a 90-es évtized második felében gyorsult fel. 1990-1995 között 5%-kal, 1995 és 2002 között pedig 17%-kal gyarapodott az itt élők száma. A vizsgált időszak alatt összességében 23,5%-os növekedés volt tapasztalható.



FORRÁS: KSH

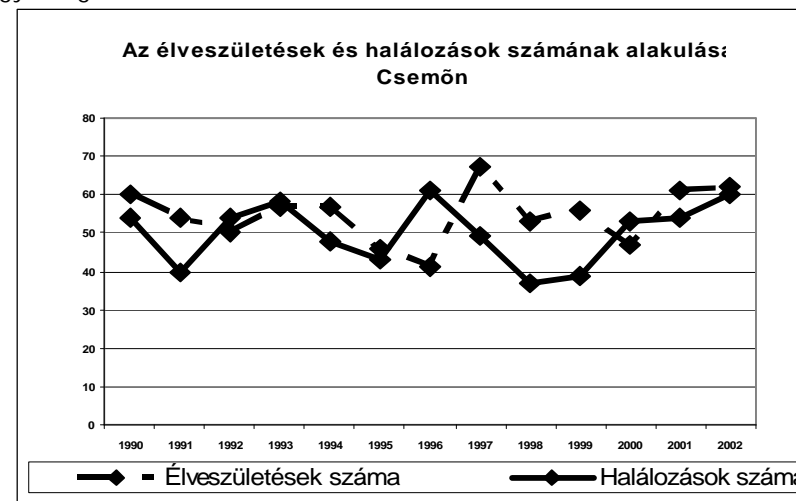
A szomszédos települések közül Mikebuda (22,3%) és Lajosmizse (17,6%) esetében tapasztalhatunk hasonlóan magas növekedési ütemet. Pusztavacs népessége 1%-kal, Ceglédé 2,8%-kal, Nyársapáté 12,3%-kal nőtt 1990 és 2002 között. Nagykörösön a kedvezőtlen demográfiai folyamatoknak köszönhetően 4,8%-kal csökkent a lakosság.

A település tanyás szerkezetének köszönhetően a lakosság 2/3 része még ma is külterületi lakosnak minősül. (Ez az arány az elmúlt 13 évben kismértékben emelkedett.)

| Év | Összesen | Belterületen | Külterületen |
|------|----------|--------------|--------------|
| 2000 | 4140 | 1409 | 2731 |
| 1999 | 4054 | 1383 | 2671 |
| 1990 | 3366 | 1002 | 2364 |
| 1980 | 3667 | 529 | 3077 |
| 1970 | 4103 | 164 | 3939 |

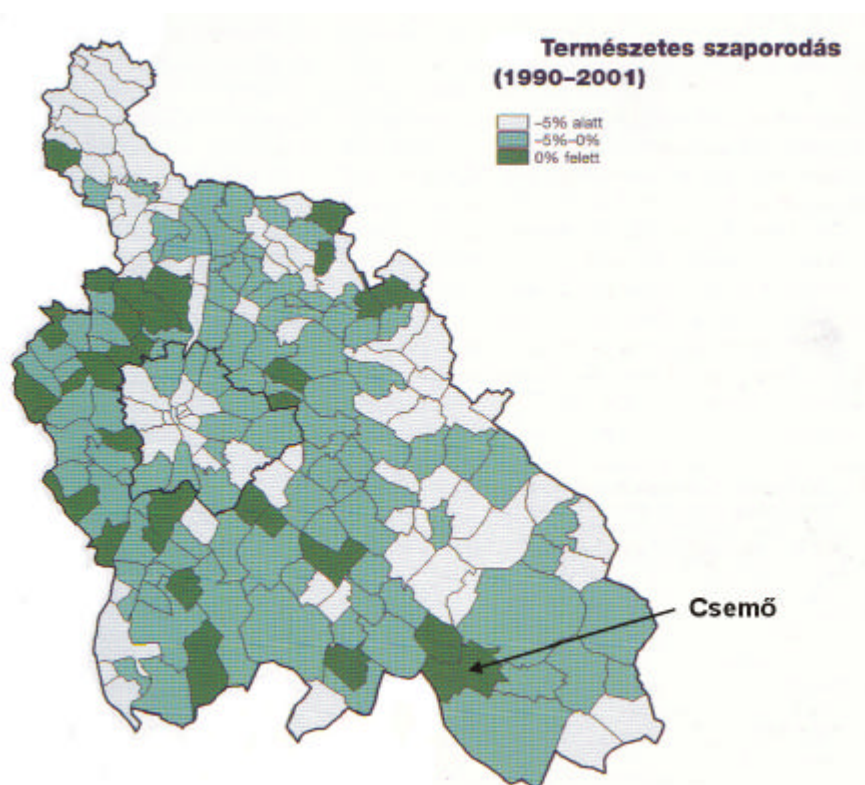
FORRÁS: POLGÁRMESTERI HIVATAL

A népesség számának alakulásában meghatározó szerepe van a természetes szaporodásnak / fogyásnak, valamint a vándorlási egyenlegnek.



FORRÁS: KSH

Csemő esetében a születések és halálozások egyenlege az elmúlt 13 év vonatkozásában pozitívnak mondható. 1990 és 2002 között az élveszületések száma 61 fővel haladta meg a halálozások számát, az egyes évek vonatkozásában azonban hullámzó tendencia mutatható ki.



FORRÁS: Proregio Ügynökség Kft.

A vándorlási egyenleg - a térségben egyedülállóan - évek óta pozitív előjellel bír, nagyságrendjében azonban lényeges eltérések tapasztalhatók.

Az elmúlt 5 évben évente átlagosan 61 fővel többen költöztek a településre, mint amennyien elvándoroltak. Voltak olyan évek, amikor ennél lényegesen több (max. 2001-ben 92 fő), illetve kevesebb (2002-ben 10 fő) volt a vándorlásból származó nyereség.

Az 1000 lakosra jutó vándorlási különbözet értéke az elmúlt 7 évben átlagosan 15 ezrelék körül alakult, amely lényegesen magasabb a kistérségi átlagnál (4,6 ezrelék). A mutató értéke 2001-ben volt a legmagasabb: 21,6 ezrelék.

A kiköltözők összetételét vizsgálva már korántsem ilyen kedvező a kép. A budapesti agglomeráció településeitől eltérően itt nem beszélhetünk jóléti szuburbanizációról, vagyis nem a magasabb társadalmi státuszú, kedvező jövedelmi viszonyokkal rendelkező, hanem sokkal inkább a rendszerváltozás veszteseinek nevezett, munkájukat, egzisztenciájukat elvesztő, elszegényedett és eladósodott rétegek bevándorlásáról van szó. Legnagyobb számban a közeli Ceglédről és Nagykőrösről érkeztek, de jelentős tömeget képviselnek a budapesti beköltözők is, akik a rendkívül alacsony telekárak, az üres, használaton kívüli tanyák, és az önálló gazdálkodás nyújtotta alacsony megélhetési költségek reményében választották Csemőt.

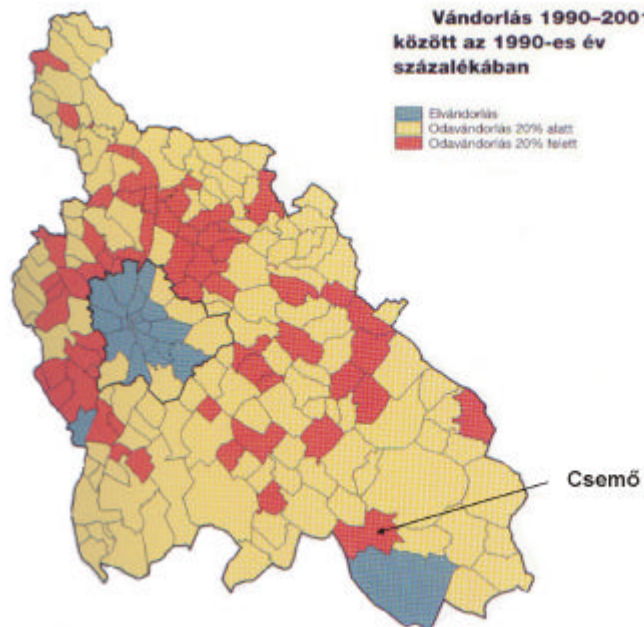
Az elesett társadalmi rétegek fokozódó jelenléte azonban óriási passzivitást és félelmet váltott ki az itt lakókban. Ezeknek a feszültségeknek a kezelése, az újonnan beköltözők társadalmi integrálásának elősegítése tehát mihamarabb megoldásra váró feladat.

Diagnózis

A főbb demográfiai mutatók alakulása

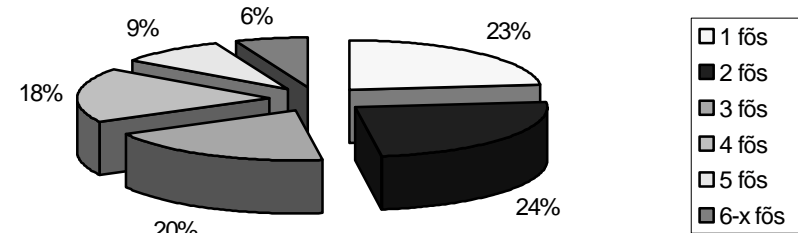
| | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Élveszületés | 41 | 67 | 53 | 56 | 47 | 61 | 62 |
| Halálozás | 61 | 49 | 37 | 39 | 53 | 54 | 60 |
| Vándorlási különbözet | 71 | 73 | 73 | 38 | 75 | 92 | 10 |

A népességszám növekedéséhez hasonlóan a háztartások száma is emelkedett a vizsgált időszakban (1990-ben 1279, 2002-ben 1465) Szerkezetében lényegi változások nem történtek: a legnagyobb arányt továbbra is az 1-3 fős háztartások képviselik, bár a környező településekhez képest Csemőben magasabb a többgyermekes, illetve a több generációs háztartások aránya.



FORRÁS: Proregio Ügynökség Kht.

A háztartások nagyság szerinti összetétele Csemőn (2001)



FORRÁS: KSH

A népesség korszerkezete mind a szomszédos, mind a pest megyei települések átlagához képest kedvezőbbnek mondható, ami a fiatalok (0-14 évesek) magasabb és az idősek (60 év feletti) alacsonyabb arányában mutatkozik meg. Ez elsősorban a nagyszámú beköltözőnek köszönhető, akik leginkább a fiatalabb, gyermekvállalási korban lévő korosztályokból kerülnek ki.

Az öregedési index - amely e két korcsoport arányát viszonyítja egymáshoz - Csemő esetében mindössze 64%, a ceglédi kistérségben 114%, Pest megyében pedig 101%.

A népesség kor szerinti megoszlása 2001-ben

| Megnevezés | 0-14 év | 15-39 | 40-59 | 60 év felett |
|-------------------|---------|-------|-------|--------------|
| Csemő | 22,7% | 36,0% | 26,7% | 14,6% |
| Ceglédi kistérség | 17,8% | 34,6% | 27,2% | 20,4% |
| Pest megye | 17,8% | 35,8% | 28,3% | 18,0% |
| Magyarország | 16,8% | 35,0% | 28,0% | 20,2% |

FORRÁS: KSH

Nemzetiségi szempontból Csemő lakossága teljesen homogénnek tekinthető. 1990-es évek közepéig a településen gyakorlatilag semmilyen kisebbség nem képviseltette magát. Az elmúlt években beköltöző szegényebb rétegek között azonban folyamatosan nő a roma származású családok aránya, amely társadalmi feszültségeket szít, és tovább mélyíti a szociális problémákat.

Foglalkoztatás

A településen élők foglalkozási szerkezetében a rendszerváltozást követő társadalmi-gazdasági változások ellenére továbbra is fontos szerepet tölt be a mezőgazdaság. (Jelenleg az összes foglalkoztatott közel egynegyedével rendelkezik.) Az ipar részesedési aránya országos átlag körüli, és leginkább a szomszédos városok (Cegléd és Nagykörös) feldolgozóipari üzemeiben dolgozókat jelenti. Legtöbben a szolgáltatási szektorban tevékenykednek, arányuk azonban messze elmarad az országos és a pest megyei értékhez képest.

A népesség foglalkoztatási ágazatok szerinti megoszlása 2001-ben

| | Mezőgazdaság | Ipar | Szolgáltatás |
|-------------------|--------------|-------|--------------|
| Csemő | 22,7% | 33,2% | 44,1% |
| Ceglédi kistérség | 7,7% | 34,5% | 57,8% |
| Pest megye | 3,3% | 32,8% | 64,0% |
| Magyarország | 5,5% | 32,9% | 61,6% |

FORRÁS: KSH

A foglalkoztatottak körében rendkívül magas az alacsony: 8 általánossal, vagy szakmunkás bizonyítvánnyal rendelkező, többnyire fizikai munkát végzők aránya. Ezzel szemben a diplomások az elmúlt évek beköltözései ellenére is páratlanul alacsony arányt képviselnek. Ez egyrészt a társadalmi motiváció hiányával, másrészt a felsőfokú végzettséget igénylő munkahelyek szűkös kínálatával magyarázható.

A foglalkoztatottak képzettség szerinti megoszlása 2001-ben

| Megnevezés | 8 általánosnál kevesebb | 8 általános | Középiskola | | Főiskola, egyetem |
|-------------------|-------------------------|-------------|------------------|---------------|-------------------|
| | | | Érettségi nélkül | Érettségi-vel | |
| Csemő | 2,3% | 35,9% | 40,0% | 16,0% | 5,8% |
| Ceglédi kistérség | 0,8% | 25,1% | 34,2% | 28,3% | 11,7% |
| Pest megye | 0,7% | 21,4% | 28,5% | 32,8% | 16,1% |
| Magyarország | 5,2% | 33,4% | 24,4% | 24,8% | 12,3% |

FORRÁS: KSH

A helyi munkalehetőségek hiánya, valamint az egysíkú – többnyire mezőgazdasági - kínálat következtében az itt élők jelentős része napi ingázó. A lakossági beszélgetések alapján egyértelműen kiderült, hogy foglalkoztatási szempontból továbbra is Cegléd rendelkezik a legnagyobb vonzerővel, bár a rendszerváltozást követő gazdasági átalakulásoknak, köszönhetően értelemszerűen kevesebb bejárót tud foglalkoztatni az átalakulási zavarokkal küzdő helyi gazdaság. (Legtöbbször a TESCO-ba, a húsüzembe, illetve a fürdőbe járnak dolgozni. Jelentős foglalkoztatónak számított a helyi ruhagyár is, amely 2003 év végén került bezárásra.) A kedvezőtlen tömegközlekedési feltételeknek (alacsony járatsűrűség, a két, vagy három műszakos munkarendhez nem alkalmazkodó autóbuszok) köszönhetően Nagykőrös vonzása valamelyest gyengébb, de még mindig jelentősnek mondható. Az itteni üzemekbe való bejárást vállalati buszok teszik lehetővé. Foglalkoztatási szempontból e két domináns város mellett Lajosmizse érdemel említést, olasz érdekeltségű nyúlüzeme révén.

A település foglalkoztatási szerkezetének egyik sajátossága, hogy mind a mezőgazdaságban, mind a szomszédos városok feldolgozóipari (konzervgyár, csokoládégyár) üremeiben rendkívül erős szezonális érezhető, így rendkívül magas azok száma, akik csak az év meghatározott részében (általában a nyári félévben) rendelkeznek munkaviszonnyal.

Oktatás

Az elmúlt évek beköltözései, és a magas születésszám ellenére továbbra sincs bölcsődei ellátás Csemőben. Az óvodát ennek köszönhetően állandó túlszűfoltosság jellemzi, (itt működik egy bölcsődei ellátást nyújtó kiscsoport átlagosan 20-25 fővel) A környező városokban dolgozó szülők sokszor a munkahelyükhöz legközelebbi városi óvodába íratják be gyermekeiket, így ők már 6 éves koruk előtt napi ingázókká válnak.

Az általános iskolában nyolc osztályos képzés folyik. Speciális oktatás (nyelvtagozat, számítástechnika tagozat, sporttagozat, zeneiskola) csak a szomszédos városokban vehető igénybe, ezért évről-évre nő a Cegléden és Nagykőrösön beíratott gyermekek száma.

Iskolabusz hiányában nagy gondot jelent a tanyasi részeken élők bejárása. Körükben nagyon magas a veszélyeztetett és a kulturális hátránnyal érkező gyermekek száma, így az iskolában nagy szükség lenne felzárkóztató programok, illetve osztályok indítására.

A kedvezőtlen képzettségi struktúra és az elszegényedés felveti helyi vagy regionális szintű alapítványok létrehozásának szükségességét, amelyek a szegény, rászoruló családokon segítenek tanszerekkel, ruhákkal, másrészt támogatják a tehetséges gyermekek továbbtanulását.

A szomszédos városok vonzása a közép-, és felsőoktatási intézmények terén fokozottan jelentkezik.

Cegléden öt középiskola működik (egy gimnázium, egy közgazdasági szakközépiskola, egy egészségügyi szakközépiskola és egy vendéglátóipari szak-, és szakközépiskola), közülük a gimnázium igen előkelő helyen áll a megye középiskoláinak továbbtanulási rangsorában.

Nagykőrösön egy gimnáziumi osztállyal is rendelkező élelmiszeripari szakközépiskola, egy vállalalkozási ismereteket is oktató szakmunkásképző, valamint egy gimnázium található, amely 1993 óta visszakerült a református egyház birtokába.

A Károli Gáspár Református Egyetem kihelyezett tagozataként Nagykőrösön tanítóképző főiskola működik, Cegléden pedig 1997 óta testorképző főiskola kezdte meg működését. E tekintetben, sőt bizonyos mértékben már a középiskolák esetén is erőteljesen érvényesül a távolabbi alföldi városok (Kecskemét, Szeged, Debrecen), valamint a főváros vonzása.



Evangélikus templom



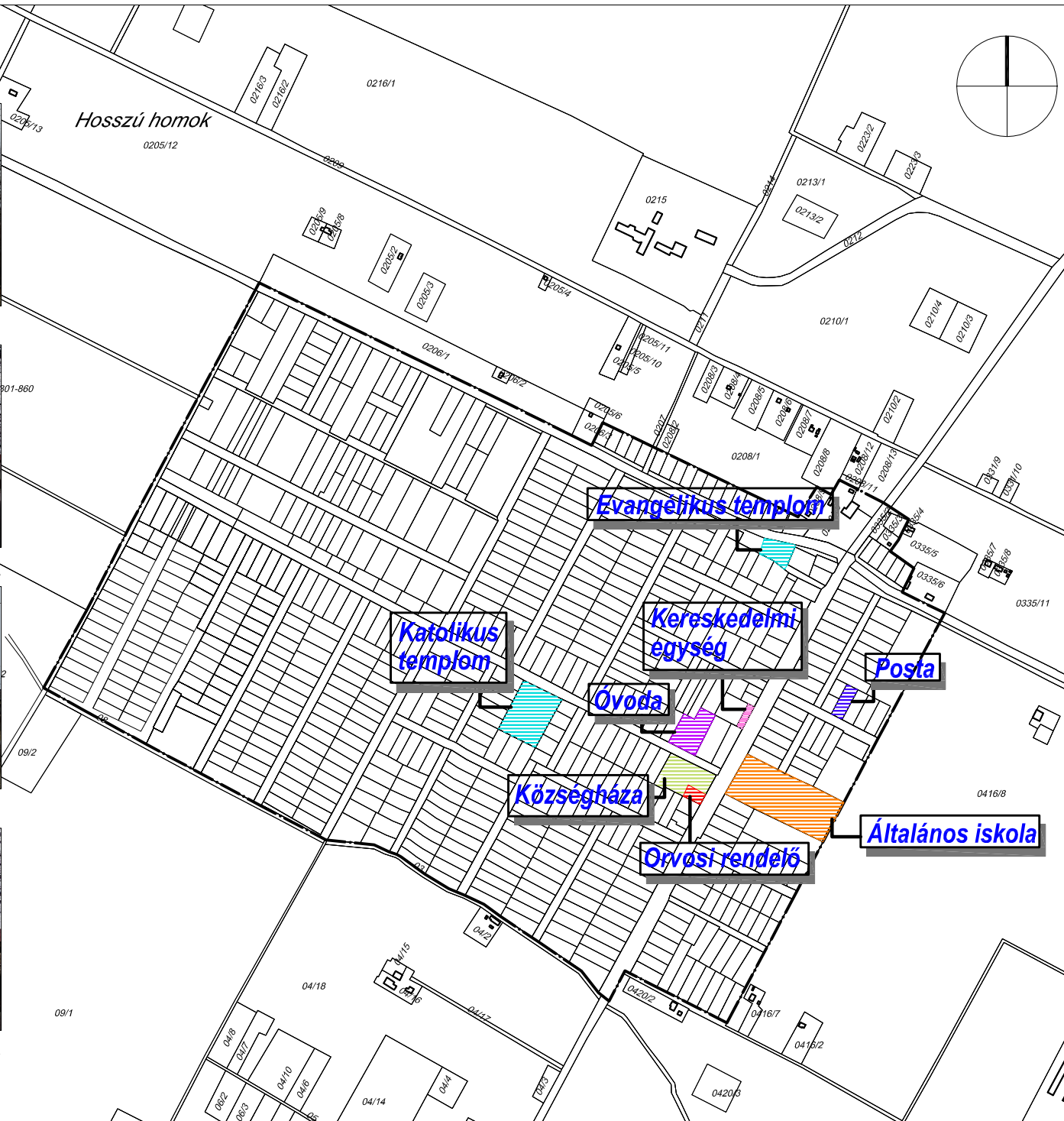
Óvoda



Katolikus templom



Községháza



CSEMŐI CIVIL SZERVEZETEK / CIVIL TÁRSADALOM

A településen több civil szervezet működik:

- ? Nyugdíjas Klub – Nyugdíjas Népdalkör (1978)
- ? Nagycsaládosok Csemői Egyesülete (1993)
- ? Polgárőrség (1993)
- ? Gazdakör (1994)
- ? Faluvédő és Szépítő Egyesület (1996)
- ? Vadásztársaság (1997)

Alapítványok

- ? **Közművelődési Alapítvány (1991)**
Az alapítványt 1991-ben hozta létre a községi önkormányzat a helyi ifjúság nevelésének, oktatásának elősegítésére, a tehetséges és rászoruló fiatalok továbbtanulásának támogatására. Az alapítványhoz pályázatot nyújthat be az óvoda, az iskola és a könyvtár fejlesztési céllal, a helyi lakosok pedig ösztöndíj elnyerése céljából.
- ? **Csemői Község Művelődéséért Alapítvány (1995)**
- ? **Gyermekünkért Alapítvány (1996)**
Célja: A Csemői Napközi-otthonos Óvoda sikeres nevelőtevékenységének elősegítése a tárgyi feltételek javításával.
- ? **Csemői Iskoláért Alapítvány (1997)**
Az általános iskolai oktatás anyagi és tárgyi feltételeinek javítása érdekében alakult a Szülői Munkaközösség kezdeményezésére.
- ? **Csemőért Alapítvány (1998)**
A csemői vállalkozók kezdeményezésére alakult. Célja: az önkormányzat tulajdonában lévő közösségi épületek, ingatlanok karbantartásának, felújításának, fejlesztésének támogatása, tárgyi és anyagi feltételeinek javítása.

TERMÉSZETI, TÁJI ADOTTSÁGOK

Csemő a Pilis– Alpári-homokhát kistáján terül el. A homokhát a Duna–Tisza közti síkvidék részeként az Alföld nagytájához tartozik. (A település természeti viszonyainak feldolgozása A Magyarország kistájainak katasztere című könyv alapján történt.)

Domborzati adatok. A település szélhordta homokkal fedett enyhén hullámos síkságon fekszik. Legmagasabb pontja a 139,5 méter Gyurkadomb. A felszínét borító félig kötött homokformák igen változatosak. Horizontálisan gyengén szabdalt, a hosszanti vízlevezető laposok nyugat–északnyugat– kelet- délkeleti irányúak.

Földtani adatok. Csemő felszínét pleisztocén futóhomok fedi, melyen nyers homok és kötött homoktalajok jöttek létre.

Éghajlat. A település a mérsékelt meleg, száraz és a meleg, száraz éghajlat határán fekszik.

| Csemő éghajlati viszonyai | |
|---|-----------------|
| Napsütéses órák száma | 2050 |
| Évi / tenyészidőszak középhőmérséklete | 10,3/17,3 °C |
| Fagymentes időszak hossza | 192 nap |
| Abszolút hőmérsékleti maximumok/minimumok sokévi átlaga | 34/16 °C |
| Évi / vegetációs időszak csapadékösszeg | 535/320 mm |
| Ariditási (szárazsági) index | 1,3 |
| Uralkodó/másodlagos szélirány | Ény-i/K-i, DK-i |
| átlagos szélesebesség | 2,5 m/s |

Forrás: Magyarország kistájainak katasztere (MTA, 1990)

Diagnózis

Vízrajz. Csemő területét nyugat–északnyugat– kelet- délkeleti irányban több Tiszába torkolló vízfolyás és csatorna keresztezi. Északról délre a Kis-Gerje, a Gógány-ér, a Kígyós-csatorna és a Körös-ér, a Kürtilaposi csatorna követik egymást. A ritkán előforduló árvizek nyár elején jelentkeznek. Csemő két kisebb állóvize a Körös- illetve a Gógány-érhez kapcsolódik. A talajvíz mélysége nem éri el a 2 métert. Sok a rétegvízből táplálkozó artézi kút.



Homoki Kikerics

Növényzet. A település területe növényföldrajzilag a Duna–Tisza-közi flórajárásba tartozik. Potenciális erdőtársulásai a pusztai tölgyesek (Festuca-Quercetum-roboris), a gyöngyvirágos tölgyesek (Cinvallario- Quercetum-roboris), a sziki tölgyesek (Festuca Pseudovinae- Quercetum-roboris), valamint a tatárjuharos tölgyesek (Aceri tatarico- Quercetum pubescenti roboris). Jellemzőbb bennszülött lágyszárú fajok a homoki kikerics (Colchicum autumnale), a medvetalp

(Heracleum sphondilium), a homoki vértő (Onosma arenaria), a

kései szegfű (Dianthus serotinus), az őszirózsa (Aster punctata) és az árvalányhaj (Stipa pennata). A település erdei jelenleg elsősorban telepített akácok és nyárasok.



Kései szegfű

Talajok. Csemő területén gyenge termőképességű, homokon képződött kötött talajok fordulnak elő. A legnagyobb területet humuszos homok fedti. A vízfolyások mentét réti, lápos réti és réti öntés talajok kísérik.

Tájhasználat. A település közel fele erdővel borított. A nyár és akác ültetvények mozaikosan váltakoznak homokpusztarétekkel, nyáras-borókás erdőkkel, gyümölcsösökkel, szőlőkkel és szántókkal. Ezen utóbbiak aránya elenyésző. A vízfolyások mentén gyakori a rét, legelő jellegű hasznosítás.

Természetvédelem. A Gerje-patak mentén található lecsapolt síkláptözege változatos élővilággal rendelkezik. A területen 50 éven át folytatott tőzeglányászat a növényzetben jelentős károkat okozott. A láp területén fás (fűzláp) és fátlan (zsombéksásos, kékperjés láprét, nádas) társulások egyaránt előfordulnak. Értékes védett növényei a különböző tőzegmoha fajok mellett a hússzínű ujjas kosbor, a mocsári nőszőfű, a buglyos szegfű és a kornis tárnics. Állatvilágát tekintve kétéltű és hullófajokban gazdag, számos vízimadárnak biztosít fészkelő helyet.

KISTÉRSÉGI, REGIONÁLIS KAPCSOLATOK

A 15 települést, köztük Csemőt is magában foglaló **Dél-Pest megyei kistérség** a Duna-Tisza közötti síkvidéken fekszik, Pest megye területének 20%-át, népességének 12%-át foglalja magában. Olyan térségről van szó, amely nem egyetlen centrum köré szerveződik, hanem legalább három, de inkább négy mikro-térségre (Abony, Cegléd, Nagykörös, Albertirsa) tagolódik.

Történetileg egy sajátos, extenzív mezőgazdálkodást folytató, mezővárosi terület, amely a déli részen: Cegléd, Nagykörös térségében az 1950-es évekig, sőt bizonyos vonatkozásban napjainkig fennmaradt.

Az északi övezetben, Albertirsa környékén egy egészen más szerkezet jellemző. Itt 4000-7000 fős nagyközségek jelentik a településhálózat uralkodó elemeit.

A térség Pest megye más településeitől elsősorban tanyás szerkezetével különül el, ami ma már csak halvány nyomaiban őrzi az eredeti tanya és város összetartozásán alapuló kapcsolatot.

Ugyancsak jellegzetes sajátossága a térségnek, hogy megtartotta mezővárosi karakterét abban az értelemben, hogy városaiban a hasonló lélekszámú településekhez képest még mindig jelentős agrártermelés folyik. Az adottságokhoz igazodva Cegléd környékén elsősorban a szőlő-, és gyümölcsstermesztés, valamint a szemtermelésen alapuló sertéshízlás fejlődött, Nagykörös zöldség-, és gyümölcs kertészetével tűnik ki. A mezővárosi karakternek köszönhetően a feldolgozóipari (élelmiszeripari) cégeknek kulcsszerepük van a helyi székhelyű iparvállalatok között, bár a rendszerváltozást követően a gépipari és könnyűipari kapacitások bővülésével valamelyest oldódott a korábbi egyoldalú iparszerkezet. Az átalakulás azonban korántsem volt zökkenőmentes. Az üzemek privatizációja, technológiai szerkezetváltása befektetői tőke (különösen külföldi tőke) hiányában rendkívül lassan és vontatottan halad(t). Ez nem annyira a kedvezőtlen földrajzi fekvéssel, sokkal inkább a mezőgazdasági / élelmiszeripari orientációval és szakképzett rétegek hiányával magyarázható.

Tehát összességében gyenge gazdasági potenciállal, alacsony vállalkozói aktivitással rendelkező területe ú.n. belső periferiája ez az országnak, ahol a lakossági jövedelmek is lényegesen alacsonyabbak Pest megye agglomerációs településeivel, valamint a nyugati országrészekhez képest.

A kistérség három, jellegében és regionális kapcsolataiban eltérő karakterű mezo-térség érintkezési pontjában, kapujában helyezkedik el. Azok központjaihoz éppen mikro-körzetei közvetítésével, szoros vonzáskörzeti kapcsolatok fűzik. Az abszolút központhoz: Budapesthez, és a relatív központokhoz: Szolnokhoz, illetve Kecskeméthez való viszonya határozza meg a kistérség regionális szerepkörét, és az ebből következő lehetséges célkitűzéseket. Ez pedig egy stabil közvetítői, illetve háttér funkció a déli és keleti regionális kapcsolatokkal rendelkező Kecskemét és Szolnok, valamint Monor közvetítésével Budapest irányába.

A régió gazdaságföldrajzi helyzete, jelenlegi és lehetséges térkapcsolatai kedvezőek, mert akár Budapest koncentrált fejlődésének forgatókönyve valósul meg, akár egy fővárost övező városgyűrű erősödik (benne Kecskemét és Szolnok) egy decentralizáltabb fejlődési forgatókönyv esetén, ezeknek a fejlődési gócpontoknak a kisugárzó ereje pozitívan érintheti a kistérséget, ezáltal Csemőt is. Pozícióit tovább erősítheti az elkövetkező 10-15 év távlatában megépülő M8-as út.

Ahhoz, hogy ezekkel a lehetőséggel a kistérség élni tudjon mindenképpen szükség van a „megyehatármentiségből” adódó hátrányok csökkentésére; a helyi gazdaság megerősítésére, mind a befelé irányuló (tanyák és falvak / városok), mind pedig a kifelé irányuló kapcsolatok erősítésére, illetve a hiányzó szálak kiépítésére. A belső összetartozás növelése érdekében szükség van a térségi tudat erősítésére, a térségi szervezetek létrejöttének támogatására, átfogó – egész térségre, vagy annak jelentős részére kiterjedő – programok kidolgozására. Erre a célra alkalmas egy Térségi Iroda létrehozása, amely Cegléd központtal működne egyfajta információs bázisként, mind a vállalkozók, mind a potenciális befektetők számára tájékoztatást, szakszerű tanácsadást biztosítva.

A Dél-Pest megye kistérség a régiók közötti „HÍD” szerepet akkor tudja hatékonyan betölteni, ha felismeri, milyen funkció képezhet versenyelőnyt a térség jelenleg még árnyék helyzetben lévő középvárosokban. (Nagykörösön, Cegléden, Abonyban)

Ugyanilyen fontos, hogy a térség vállalkozói felismerjék és kihasználják a még, vagy a már szabadon maradó piaci lehetőségeket. Ceglédnek és Nagykörösnek nyilvánvalóan jó pozíciói vannak az ingatlanok kiejárlási árainak versenyében Kecskeméthez és Szolnokhoz képest.

A nyugati középvállalkozók, multinacionális cégek helyett inkább a hazai befektetők eredményes odavonzására lehet számítani, bár ennek megvalósulásához az eddigieknél tudatosabb kis-, és középvállalkozás-fejlesztési politikát érdemes folytatni. Törekedni kell továbbá a meglévő vállalkozások megerősítésére, és arra, hogy serkentsék a már meglévőkhöz kapcsolódó új vállalkozások létrejöttét, illetve letelepedését.

A kistérség elfogadott területfejlesztési koncepciója célként fogalmazta meg vállalkozói klubok létrehozását, melynek tagjai egymás tevékenységének megismerésével, a közös fellépés lehetőségével hozzájárulhatnak a térség belső kapcsolatrendszerének bővüléséhez.

A térség mezőgazdasági beállítottságának köszönhetően a jövőben nagy hangsúlyt kell fektetni a „fenntartható táj és fenntartható mezőgazdaság” programjának kidolgozására, hiszen nem csak a falusi / tanyás térségekben, hanem a környező városokban a mai napig jelentős szerepet tölt be a mezőgazdaság.

Indokolt lehet a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, a termények magasabb feldolgozási szintjét, eladhatóságát javító, s egyben munkahelyteremtő beruházások létrehozása (mindenekelőtt hűtőházak, feldolgozóüzemek telepítése) – illetve ezeknek a beruházásoknak a területfejlesztés eszközeivel történő támogatása.

Annak ellenére, hogy a felvevő piac közelsége kedvez a friss zöldség, gyümölcsstermesztésnek a jövőben stratégiai célként kell megfogalmazni a termék feldolgozottsági szintjének növelését.

Kiemelt jelentőségű a mezőgazdasági termelés – felvásárlás – értékesítés ma hiányzó integrációjának megszervezése a termelők érdekeltségének figyelembevételével és részvételükkel.

Az éghajlati változások következtében fellépő talajvízszint csökkenés, valamint a vízpótlás kérdése ugyancsak megoldásra váró feladat, amely csak összefogással oldható meg belátható időn belül. Az említett alternatívákra való áttérés nagyarányú tőkét igényel, illetve nagymértékben függ a mindenkori mezőgazdasági támogatási rendszertől. Ez szintén a helyi termelők összefogásával valósítható meg.

KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

Csemő közlekedés-földrajzi helyzete, megközelíthetősége a térség többi településéhez hasonlóan kedvezőnek mondható.

A település Budapeستől megközelítőleg 70 km-re, az M5-ös autópályától és a 4-es számú főútvonalától egyenlő távolságban (körülbelül 15 kilométerre) helyezkedik el. A szomszédos városok az alsóbbrendű utakhoz kapcsolódó, és egyben a kistérség É-D irányú közlekedési tengelyét jelentő 441-es számú főútvonalon érhetők el. Az alsóbbrendű utak minősége sok esetben nem felel meg a kor követelményeinek, (a kis szélesség következtében a kétirányú közlekedés nehézkes, s az aszfaltburkolat is minőségi felújításra szorul) így fejlesztésük a belső kapcsolatrendszer erősítése céljából elengedhetetlen.

A térség főúthálózatában belátható időtávon belül lényeges fejlesztések nem várhatók, forgalom növekedéséhez igazodva csupán a városok elkerülését biztosító szakaszok megépítésére van szükség.

Az országos területfejlesztési koncepció értelmében megfogalmazódott a térség gyorsforgalmi úthálózatának fejlesztése, amely egyrészt az M8-as megépítését, másrészt a 4. számú főút tehermentesítésére szolgáló M4-es megépítését jelenti. A legújabb elképzelések szerint ez utóbbi távolabb, a Tápói völgyében vezetett nyomvonalal éri el a fővárost, amely csökkenti a térség, és egyben Csemő kapcsolati lehetőségeit.

Ezzel ellentétben lényegesen kedvezőbb pozíciókat biztosít, az ország középső területeit feltáró M8-as út, amely előzetes tervek szerint Dunaújvárosnál keresztezi a Dunát, majd Kecskemét után valószínűleg Nagyköröstől és Köröstetétlentől délre, Csemőtől néhány kilométerre, Abony és Szolnok között halad tovább.

Az autópálya megépítésével a kistérség sokkal színvonalasabban kapcsolódhat az ország többi területéhez.

A tervezett út közvetlen szomszédságában lévő – amúgy nem túl magas termőképességű – földterületek felértékelődnek majd, a környező településeken pedig a kedvező közlekedési lehetőségeket kihasználva raktározási, logisztikai cégek, ipari és szolgáltató vállalkozások megtelepedése várható.

Csemő esetén a tanyás településszerkezetnek, valamint a mezőgazdasági termelők által támasztott igénynek köszönhetően szükség van a télenyáron biztonságosan járható külterületi utak fejlesztésére is. (Ezeknél elegendő az egynyomú, egyszerűbb burkolatszerkezeti kialakítás)

A kerékpáros közlekedés jelenleg a település belterületi részén, illetve a tanyasi térséggel való kapcsolattartásban játszik szerepet (munkába járás, ügyintézés, vásárlás), a kedvező domborzati adottságoknak köszönhetően a jövőben jelentős fejlesztésekre, esetleg turisztikai célú hasznosításra is számos lehetőség nyílik.

A térség vasútvonalai (Budapest-Szolnok-Nyíregyháza-Debrecen-Záhony, illetve a Budapest-Cegléd-Kecskemét-Szeged) a főútvonalakhoz hasonlóan elkerülik Csemőt, a település így vasúti összeköttetéssel nem rendelkezik. A legközelebbi vasútállomás Ceglédbercelen, illetve Nyársapáton található. A gyorsabb és kényelmesebb közlekedést biztosító Intercity járatok azonban csak a szomszédos városokban rendelkeznek megállóval.

A tömegközlekedésben súlyos problémát jelent a menetrend szerint közlekedő autóbuszok alacsony járatsűrűsége (különösen Nagykörös irányába), amelyen csupán önkormányzati vagy lakossági támogatással beszerezhető, az utasforgalmi igényekhez jobban alkalmazkodó, kisebb befogadóképességű kisbuszok beszerzésével és üzemeltetésével lehetséges segíteni.

Szükség lenne továbbá speciális „tanyabuszok” alkalmazására is, amely javítaná faluközpontban, illetve a szomszédos városokban koncentrálódó intézmények elérhetőségét főleg a gyerekek és az idős emberek számára.

Ezt azért is érdemes szem előtt tartani, mert a színvonalas tömegközlekedés jobb életkörülményeket, nagyobb vonzerőt, ezáltal magasabb státuszú, kedvezőbb jövedelmi helyzetű rétegek letelepedését is eredményezheti.

REGIONÁLIS FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK, DOKUMENTÁCIÓK

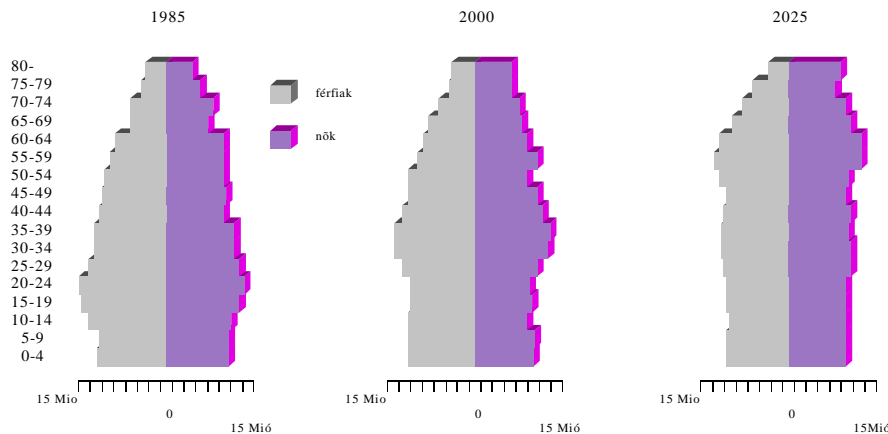
A tervezés során figyelembe vett magasabb szintű tervek listája

1. PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
Megbízó: Pest Megyei Területfejlesztési Tanács
Munka kezdési ideje: 1996. február
Leszállítás: 1997. november; elfogadás: 1997. november
Tervező: A **Quo Vadis** (ECORYS Kft.) vezette Comitatus Tervezői Csoport
2. PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI STRATÉGIAI PROGRAM
Megbízó: Pest Megye Területfejlesztési Tanács
Munka kezdési ideje: 1997. december
Leszállítás: 1999. november 30.; Elfogadás: 1999. február 15.
Tervező: **Quo Vadis** Consulting Kft. (ECORYS Kft.)
3. KÖZÉP MAGYARORSZÁGI RÉGIÓ STRUKTÚRATERVE
Megbízó: Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési Tanács
Leszállítás: 2001. (a Tanács 2001. december 11-én fogadta el)
Tervező: Pestterv, Terra Stúdió, Quo Vadis (ECORYS Kft.), Közlekedés, Városkutatás
4. KÖZÉP MAGYARORSZÁGI RÉGIÓ STRATÉGIAI TERVE 2001-2006
Megbízó: Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési Tanács
Leszállítás: 2001. november
Tervező: Pestterv, Terra Stúdió, Quo Vadis (ECORYS Kft.), Közlekedés, Városkutatás

NEMZETKÖZI KITEKINTÉS

Ahhoz, hogy a település összetett problémáit és felhasználható erőforrásait figyelembe véve a jövőre vonatkozó fejlődési irányokat kijelölhessük, szükséges a várható fejlődési irányok előrejelzése. Egy-egy adottság aszerint erőforrás vagy korlát, hogy a kereslethez hogyan viszonyul. Ehhez viszont helyesen kell látnunk a jövőbeni keresletet, amihez csupán feltételezések, prognózisok, illetve jövőkutató útján juthatunk.

A jelen munka keretei nem teszik lehetővé, és nem is lenne célszerű az állandóan változó, izgó-mozgó környezet közepette egy nagy mélységű kutatómunka elvégzése a településre, mégis, hogy megítélhessük a terület erős és gyenge pontjait, szükséges egy rövid pillantást vetnünk az általános trendekre. Természetesen nem tudjuk az élet minden területére vonatkozó folyamatokat áttekinteni, ezért csupán azokat emeljük ki, amelyek a település és térsége fejlődése, fejlesztése szempontjából meghatározók lehetnek.



Korstruktúra változása

A népesség korstruktúrája eltolódik. Európában a korfa¹ karcsúsodik, ami annyit jelent, hogy a „Nagy Generáció” öregedésével a baby boom (Ratkó gyerekek 2000-ben 45-50 évesek voltak) idején születettek száma feltolódik a korfán és nem követik ezt hasonló ill. nagyobb számban a fiatalok.

Miközben a népességszám alig változik, meghatározó lesz a „karcsúsodás” következménye: a fiatalok, a „tornacipős generáció” beállítottsága, életstílusa, a változások idején 5-10 évesek életelvárásai meghatározóak lesznek. Mivel kevesebben lesznek, „értékesebbé” válnak. A fiatalok kultúrája, divatjai, viselkedésmódja a középkorúak, sőt a nagyvárosi térségekben az érett korúak életformálására is kihatással vannak. Az alkalmazkodás, az átalakulás és a fejlődés által keltett feszültségek (a korábbi kultúrájú idősök és az új kultúrájú fiatalok között) fennmaradnak.

Összefolynak a határok a gyerekkor és az ifjúkor között, éppúgy, mint az ifjúkor és a fiatal felnőttkor között. A fiatalok, mint az új társadalom és technika „szakértői”, mint a döntésekben részt vállalók a felnőtt társadalom arculatát fiatalossá alakítják. Az „érett generáció” aránynövekedése meghatározóvá válik, a szabadidő értelmes felhasználásában fontos célcsoportot jelentenek. Belőlük kerül ki a népesség minden harmadik tagja. Szokásaik, beállítottságuk meghatározó lesz és a mindennapokat masszívan befolyásolni fogja. Meg kell szabadulnunk az eddigi „Nagyapó-Nagyanyó” képzetektől. A 60 év feletti aránynövekedése 44% lesz, aminek következtében az összlakosság 26%-át teszik ki (1985-ben 19% volt!) Ez csak Európában várhatóan több mint 100 millió nyugdíjas turistát jelent!

¹ Demográfiai (népességvizsgálat) szak kifejezés a nők és férfiak korcsoportok szerinti ábrázolására (lásd 24 oldal ábráit)

Végül de nem utoljára az életstílus változásról:

- ✍ Minden tendencia arra utal, hogy a fogyasztás a továbbiakban is fontos szerepet fog betölteni, sőt a változás bizonytalanságaival, a kiszámíthatatlanná vált jövővel összefüggésben az élet értelmét az élvezetekben kereső életérzés következtében a fogyasztás még tovább növekszik.
- ✍ Az „Életérzés” viselkedés válik jellemzővé Nem egyszerűbben egy új kiadású, egyszervolt „Szép Kor” nosztalgikus megisméllése, hanem egy, a High-Tech-Korszak minden lehetőségével megvalósítható életigenlő és élvező „életstílus” korszak előtt! Az ember és a technika együttműködése, összjátéka teszi olyan sokszínűvé, virágzóvá ezt a fejlődést, amellyel összefüggésben az utolsó 5-10 évben új és egyre újabb (néha csak rövidéletű) áramlatok, szociális csoportosulások, új struktúrák alakultak ki.
- ✍ Hogy ennyi társadalmi csoportosulás létezik jelzi, hogy mennyire változatos, változó és meghatározhatatlan a környezet. Az igénycsoportokat már le sem lehet írni a klasszikus szakkifejezésekkel. Még hozzá sem szoktunk a yuppik-hoz (young urban professional people²) az öltönyös, csíkosinges-nyakkendő, jól kereső karrierista típushoz, „bankárfiókákhöz” már új, más fajta célcsoportok jelennek meg.

² fiatal városi hivatalnokok

Munka / Szabadidő / Tanulás-képzés

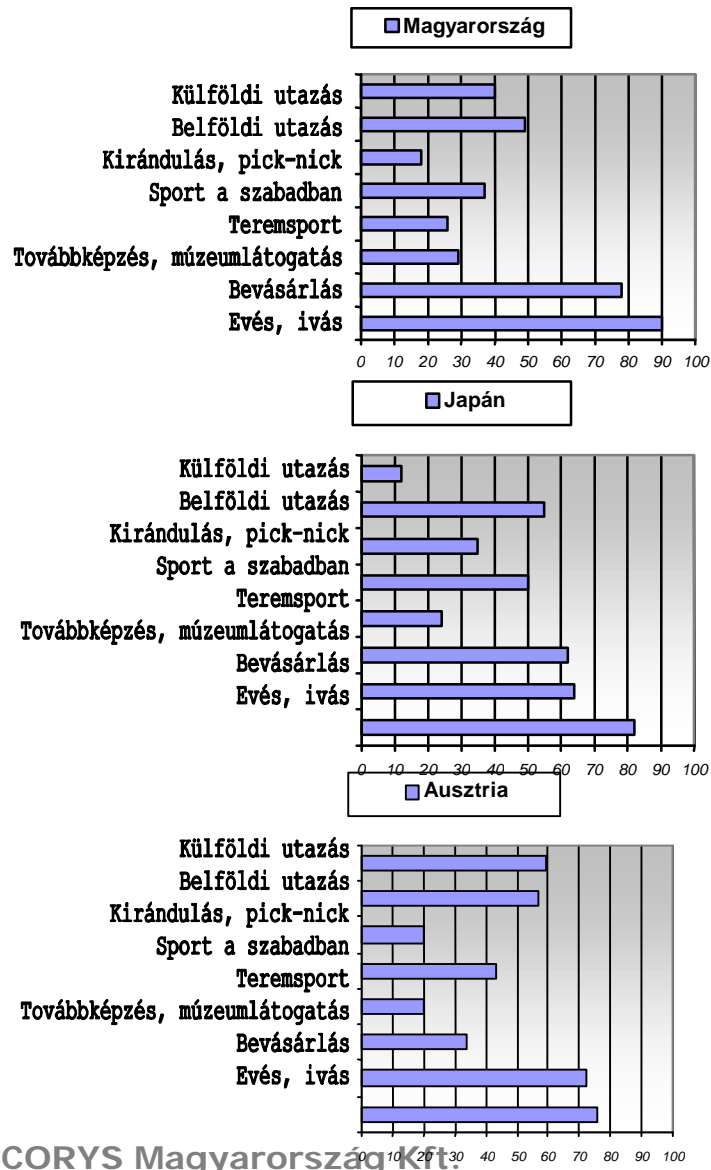
- ✍ Egyre több vállalkozás helyezi a középpontba az embert. Ez több szabadságot, de egyben több felelősséget is nyújt a munkavállalónak. Az elkötelezett munkatárs kreatívabb és teljesítőképesebb, ezáltal a vállalkozás eredményesebb. A kreativitás és teljesítmény képzésen alapul. A holnapi képességek: képzettség, kreativitás és kommunikáció.
- ✍ A szociológusok szerint az önrendelkezés, a kezdeményezőkézség jelentősége, az alkotó személyiség egyre hangsúlyozottabbá válik
- ✍ Már nem csak emberi erőforrásokról, hanem emberi tőkéről is beszélünk. A humán erőforrás az egyetlen termelő tényező, amelynek az utánpótlása nem korlátozott, mint a nyersanyagoké vagy akár a tőkéé.
- ✍ A munka másmilyen lesz: magasabb értékű, termelékenyebb, rugalmasabb és gyorsabb. A szellemi munka jelentősége a jövőben megnő. Éppen ezért egyre fontosabbá válik, hogy fiatalok-képessé váljanak arra, hogy eleget tudjanak tenni a mindig nagyobb követelményeknek, kihívásoknak
- ✍ A munka kevésbé lesz azonosítható a munkahellyel, a képzés / oktatás az iskolával és a szabadidő kevésbé a szórakozással. A határok elmosódnak. A szabadidőben élmény és információgyűjtés, múzeumlátogatás, kulturális fejlődés, továbbképzés, stb. folyik, a munka otthon vagy „útközben” esetleg teleházakban történik.

- ✍ A környezet mint natúra, mint „vadon” egyre ritkábbá, és így egyre értékesebbé válik. A természet és a természeti környezetbe való beágyazottság *pozitív* érték lett. A természet bár „árnélküli”, azaz nem lehet kitenni rá árcímkét, nem lehet az értékét meghatározni (legfeljebb - mint a védett madaraknak - eszmei értéket) mégis gazdasági értékévé is vált. A környezetminőség, a természet-közelség pozitív gazdasági érték. Tehát nem is lehet *ingyen* (A környezet fenntartása is pénzbe kerül!) A kérdés az, hogy miként lehet olyan környezeti szolgáltatásokat teremteni, amelyek megfizethetők és rajtuk keresztül a természet értéke is ökonómiai értékévé transzformálható? Itt vannak élvezeti értékek, és vannak információt jelentő értékek. Ezekből kell tudni olyan termékeket kifejleszteni, amelyekre a megfelelő mennyiségű kereslet megteremthető.
- ✍ A dilemma éppen az, hogy a táj mekkora mennyiségű használatot bír el anélkül, hogy elveszítené attraktivitását. (A Káli-medencének a Balaton-felvidéken ugyanezzel a dilemmával kellett, és kell szembenéznie, amikor a Művészetek Völgye esemény-sorozatát megszervezte, vagy amikor a vonzó kiadványokat előállította, illetőleg a barangolásokat kézikonnyvet kidolgozta) A norvégok, franciák vagy japánok kialakítottak már erre megfelelő technikákat, így ma már tervezhető, kezelhető a probléma.

Kívánt és Nem kívánt szabadidő

- ✍ Akarva, akaratlanul az embereknek egyre több szabadideje lesz. (Ma már a VW konzernnél 28,8 óra egy héten a munkaidő) Az egyre nagyobb termelékenység-igény következtében a Chaplin „Modern Idők” c. filmjében látott munkás-imázs tovatűnően van, és helyette egyre inkább keresik a munkaadók, vállalkozók az alkalmazottban az „Emberi Tőkét”. Ehhez egyre képzetesebb, önmagát, képességeit ismerő egészséges és lelkiileg kiegyensúlyozott munkavállalókra van szükség.
- ✍ Gondoljuk végig, hogy átlag napi 90 millió óra szabadidővel kell tudnia az országnak értelmesen gazdálkodnia, a Dél-Pest megyei kistérségnek kb. egy millióval, de a két közeli városnak Ceglédnek és Nagykőrösnek is 250-350 ezer órával. Ez naponta 40 ezer napnyi értelmesen eltöltendő szabadidő-keresletet jelent csak a közvetlen környéken! Ezek nagyrészt ma máshol kerülnek kielégítésre.
- ✍ Ehhez szükséges a megnövekedett szabadidő hasznos, eredményes felhasználása, tehát előtérbe kerül a szabadidővel való bánás, gazdálkodás. Létrejön egyfajta szabadidő munkaeтика, ami azt jelenti, hogy a munkavállaló szabadidejében fejleszti magát, növeli humán energiáját, tőkét.

SZABADIDŐ ELTÖLTÉS MEGOSZLÁSA A KÜLÖNBÖZŐ ORSZÁGOKBAN



Kommunikáció és szállítás

☞ Az áruk szállításának jelentősége gyorsan csökken. A szállítási technológia fejlődésének hatása még szinte be sem látható távlatokat nyit a személyek szállításában. Az intelligens autók fejlesztése még csak éppen elkezdődött, a nagysebességű földi szállítás, a gyors, és kis követési távolságban közlekedő elővárosi rendszerek, az automatizált tömegközlekedés mind elérhető közelségben lévő, már bevált technológiák. A decentralizáció tovább növeli a közlekedés igényét mind centrálisan (sugár irányban), mind orbitálisan (érintő, harántoló irányban).

☞ A kommunikációs igény növekedése előtérbe hozza az immateriális (ötlet és információ) szállítások elektronikus módjának kiteljesedését (telematikai rendszerek, videó-konferenciák, egy új virtuális világ, világháló jön létre önálló „törvényekkel”).

Technológia függőség

☞ A tudáshoz, információhoz, ötlethez jutásnak, a világ és az ember fenntartásának növekszik a technika-függősége. Apáink még a villanykapcsolóval ismerkedtek, ma már mindenki kis elektromérnök hozzájuk képest. Gondoljuk csak el, hogy kommunikációs kapacitásunk, vagy háztartásmenedzselési potenciálunk milyen elképesztő mértékben megnőtt az alkalmazott technikák következtében. Minden embernek meg kell tanulnia ezekkel a technikákkal értelmesen bánni, ezeket használni, kihasználni.

Tudás - és Információ- Gazdaság kialakulása

✍ A gazdaság súlypontja a primer forrásoktól (mezőgazdaság) vándorol az ipari termelésbe, majd a szolgáltatásokhoz és ma már tart a Tudás- iparba: tanácsadás, kutatás, ki- és továbbképzés és kommunikáció. Az „életfogytig tanulás” a jövőben meghatározó lesz, a változások felgyorsultak és ezt csak állandó továbbképzéssel lehet kompenzálni. Aki megáll, lemarad! Mindez a negyedik szektor gyors megerősödését hozza, az információszolgáltatás egyre nagyobb teret nyer. A „tudni, hogyan” eladható terméké válik. Az innováció a túlélést fogja jelenteni. A gazdaságnak innoválnia kell!

Hatalom a tudás és kommunikációképeség által

✍ A hatalom a jövőben nem a telektulajdonon (feudalizmus) és a pénzen (kapitalizmus), hanem inkább a pszichikai tudáson, a karizmatikus képességen, a döntő mentális képességeken, a dialógusképességen, a kommunikálni tudáson fog alapulni.

Érték és jelentésrendszerek

✍ Mindezzel párhuzamosan megváltoznak az értékek. A tradicionális alapokkal, mint pl. a vallás, a tudomány, ellentétbe kerül annak megítélése, hogy mi a kívánatos és jó a jövő szempontjából (ezt hívjuk értékváltozásnak), illetve megváltozik lassan annak belátása, hogy mi az igaz (ezt hívjuk jelentésváltozásnak).

✍ A kétfajta változás együttesen befolyásolja a világhoz való hozzáállásunkat, (fenntartható világ szemben a korábbi funkcionáló világgal), alakítja gondolkodásunkat és kultúránkat. (A térségben folyó polémia a bevásárlóközpontok, hipermarketek helyességéről, kívánatosságáról már ennek a jelentés és értékváltozásnak a terméke. A fogyasztás, az életigenlés hívói a változást akarók és a hagyományost megőrizni kívánók, a tradíciókban megállapodottak közötti örök értékviita mai kivetülése. Ahogy Machiavelli mondta volt idestova 500 éve: „Aki megújítani akarna, mindazokat ellenségének tudhatja, akiknek a régi körülmények között jól ment”)

Az értékváltozás folyamatáról - Változások 3 fázisban elbeszélve

| | 1. fázis 18. századig | 2. fázis 1970/75-ig | 3. fázis 1975-től |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Gazdaság meghatározó | Mezőgazdaság | Ipar | Információ |
| Ember meghatározó | Erő az Értelme előtt | Értelme az Intuíció előtt | Alkotás és Fejlesztés az Intuíciónak és Éntek köszönhető |
| Tudat | Növekvő | Szélesedő | Kiépülő |
| Gondolkodás | Irracionális és racionális | Túl racionális | Teljes |
| Irányultság | Múltba | Jelenbe | Jövőbe |
| Kapcsolat az Idővel | Sok idő | Semmi idő | Időtől független |
| Kapcsolat az Emberrel | Nyitott | Izolált | Spontán |
| Kapcsolat a Társadalomhoz | Csoportosodás | Tömeg | Szelektív hálózat |
| Környezetproblémák | Időjárás-katasztrófák | Vízszennyezés | Globális környezetszennyezés |
| Foglalkozás meghatározó | Természet | Gép | Informatika / robotok stb. |
| Munkavállaló | Földműves | Munkás | Alkalmazott / szabadfogl. |
| Munka értelme (primer) | Élelem | Pénz | Értelme / kielégülés |
| Munka kifejeződése | Munka szabadidő nélkül | Munka szabadidő ellen | Szabadidő a munkának köszönhető |
| Foglalkozás tartam | Generációkon keresztül azonos | Életen keresztül azonos foglalkozás | Sok foglalkozás |
| Eredményesség alapja | Hódítás / öröklés | Pénz | Párbeszéd-kommunikátor |
| Szervezet | Autark (önellátó) | Központi | Decentralizált |
| Irányítás | Hősök | Hatalom / Autoritás | Karizma / Tudás |
| Hatalom | Kisebbség | Kevesen | Sokan |
| Információáramlás | Strukturálatlan | Fentről lefelé | Alulról felfelé |
| Info-áramlási problémák | Nincs képzés | Cenzúra | Túlcsordul |
| Változások időigénye | Évszázadok | Több mint száz év | 10-15 év |

☞ Mindezen a **6-10** jelentős (i) gazdasági, (ii) technológiai, (iii) demográfiai és (iv) politikai változáson túl - ami felöleli még a nemzetközi migráció³, a kelet-európai átalakulás, illetve a szállítási és információtechnológiák és információgazdaság fejlődésén túl az ideológia fejlődését, a fenntartható környezet és város, a szociális struktúrák körét - van egy kakukktójásnak tűnő elem, amelyet mindeztidőig nem hoztunk előtérbe, pedig nagyon jelentős szerepe van a jövőben éppen az információs társadalom kialakulása okán: és pedig ez a reklám és promóció következtében történő fellendülés, azaz az ú.n. BOOSTERISM.

☞ Ennek a marketing munkának a lehetőségei, felhasználása és a hatása Csemő fellendítésében már inkább a megvalósítás tervezésének területére esnek, de alapvetően fontos a büszterizmus (boosterism) lehetőségeinek fel- és elismerése, hiszen nagyrészt ezen alapul magának a stratégiai tervezésnek, a jövőképalkotásnak is a filozófiája.

³ népességvándorlás

MELLÉKLETEK

ÖNKORMÁNYZATI SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEI

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről / A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

17. § A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) építésjogi követelmények,
- b) tilalmak,
- c) telekalakítás,
- d) elővásárlási jog,
- e) kisajátítás,
- f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
- g) útépítési és közművesítési hozzájárulás,
- h) településrendezési kötelezések,
- i) kártalanítási szabályok.

Építésjogi követelmények

18. § (1) Építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

(2) Ha egy adott területen nincs építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok a korábbi előírások szerint készültek, és nem szabályoznak - a 13. § (2) bekezdésében előírtak, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően - teljeskörűen, építési munkát végezni csak e törvény, valamint az egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a beépítés mértéke és módja illeszkedik a meglévő környezethez.

19. § (1) Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.

(2) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért, különösen
 - ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,

- bb) nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,
- bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,
- bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá
- c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve
- d) a korábbi gazdálkodó ottlakását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,
- e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetére kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,
- f) közösségi építmény vagy köztárgy.

Tilalmak

20. § (1) A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom (a továbbiakban együtt: tilalom) rendelhető el.

(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervek felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében önkormányzati rendelettel elrendelt tilalmat vagy annak megszüntetését - a változtatási tilalom kivételével - az első fokú építésügyi hatóság az érintettekkel határozattal közli.

(4) A természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében törvényben meghatározott esetekben az arra illetékes államigazgatási szerv megkeresésére, az építésügyi hatóságnak határozattal el kell rendelnie a telekalakítási, illetőleg építési tilalmat.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) A tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki az elrendelése előtt engedélyezett építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, továbbá a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegeelőzési, kárelhárítási tevékenységekre.

21. § (1) A helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára, azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más értéknövelő változtatást az életveszély elhárításán kívül végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

b) a bontási munkák,

c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá

e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

Telekalakítás

23. § (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően.

(2) Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető.

(3) A telekalakítási engedélykérelemhez a külön jogszabályban foglaltak szerint telekalakítási tervet kell készíteni.

(4) A telekalakítással kapcsolatos telekalakítási terv készíttetése, továbbá a felmerülő költségek a telekalakítás kezdeményezőjét terhelik.

24. § (1) A telekalakítás lehet:

a) telekcsoport újraosztása (2. § 21. pont),

b) telekfelosztás (2. § 23. pont),

c) telekegyesítés (2. § 22. pont), és

d) telekhatárrendezés (2. § 24. pont).

(2) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.

(3) Az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét - a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig - utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.

(4) A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

Elővásárlási jog

25. § (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2) A települési önkormányzat rendeletben elővásárlási jogot állapíthat meg a településszerkezeti tervben rögzített közérdekű célok megvalósítása érdekében a beépítetlen telkekre, illetőleg az olyan területekre, ahol településrendezési intézkedéseket tervez, és a rendezett településfejlődés biztosítása azt megkívánja. A rendeletben meg kell jelölni azt a célt, amelyre a telket, területet az önkormányzat fel kívánja használni.

(3) A fővárosban a fővárosi vagy azt a kerületi önkormányzatot illeti meg az elővásárlás joga, amely a megosztott feladatkör alapján az adott településrendezési cél megvalósítója.

(4) Az (1)-(3) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

(5) Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

(6) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

KISAJÁTÍTÁS

26. § A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki.

KISZOLGÁLÓ ÉS LAKÓÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv szerint a település egyes területrészeit érintő kiszolgáló és lakóút (e törvény alkalmazásában, a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, az 52. § (2) bekezdésében meghatározott építésügyi hatóság a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét - kisajátítási eljárás nélkül - a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti. A lejegyzéshez az érdekeltek hozzájárulása nem szükséges.

(2) A lejegyzés védett, védelemre tervezett, valamint védő területek esetében csak az érdekelt szakhatóságok előzetes egyetértésével végezhető.

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért, a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegéről az (1) bekezdésben meghatározott építésügyi hatóság külön határozatban dönt. A kártalanítás összegét a kiszolgáló út megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték-növekedés figyelembevételével kell megállapítani. Telekérték-növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érintettek megállapodnak.

(5) Ha a lejegyzéssel érintett telek visszamaradó része a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, a tulajdonos kérelmére a lejegyzéssel egyidejűleg, az egész telket igénybe kell venni. Ilyen esetben a telek teljes területéért kártalanítás jár.

(6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

(8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

(9) Az (1)-(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

28. § (1) A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.

(2) Ha a helyi közutat, illetőleg közművet a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében a települési önkormányzat rendelettel szabályozza.

(3) A fővárosban a (2) bekezdésben említett szabályozásra - megosztott hatáskörüknek megfelelően - a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi önkormányzat rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulás olyan arányban illeti meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatot, amilyen arányban a helyi közút kialakításával kapcsolatos költségeket viselték.

Településrendezési kötelezések

29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

- a) beépítési kötelezettség,
- b) helyrehozatali kötelezettség és
- c) beültetési kötelezettség

rendelhető el.

(2) A helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(3) A helyi építési szabályzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.

(4) A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalkotás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét (gyepesítés, fásítás, növényzetpótlás stb.) írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit rendeletben meghatározott mértékben kell megtérítenie.

(5) A (2)-(4) bekezdésben meghatározott kötelezettség határozattal történő elrendeléséről a helyi építési szabályzat alapján az építésügyi hatóság intézkedik.

(6) Az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (5) bekezdés szerint elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni.

Kártalanítási szabályok

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése szerint megállapítható értéke és a rendeltetésmódosítás eredményeként az ingatlan új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. Hét év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért, és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti, vagy ellehetleníti.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított három éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, akkor a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. Ha a felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.