

LEÁNYFALU



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2.

 URBAN-LIS STÚDIÓ • 2015. DECEMBER
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

ELFOGADVA A 177/2015.(XI.30.) ÖNK.KT. SZÁMÚ HATÁROZATTAL



K I V O N A T

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

2015. november 30-án megtartott

nyílt

ülésének jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület **7 igen egyhangú** szavazattal a következő határozatot hozta:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **176/2015. (XI. 30.) számú határozata**

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az új, véglegesített településfejlesztési koncepcióval kapcsolatos véleményekre adott önkormányzati válaszok táblázata, mely az el nem fogadott vélemények indoklását is tartalmazza, a fejlesztés irányainak megfelel.

Határidő: azonnal

Felelős: Loszmann János polgármester, Király Noémi főépítész

A képviselő-testület **7 igen egyhangú** szavazattal a következő határozatot hozta:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **177/2015. (XI. 30.) számú határozata**

A véglegesített településfejlesztési koncepciót elfogadja és felkéri a Polgármestert, gondoskodjon annak közzétételéről, valamint a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 30. § (8) bekezdésének megfelelően a településfejlesztési koncepció elfogadásáról és honlapon való közzétételéről küldjön értesítést az egyeztetésben részt vetteknek és az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Határidő: azonnal

Felelős: Loszmann János polgármester, Király Noémi főépítész ✓

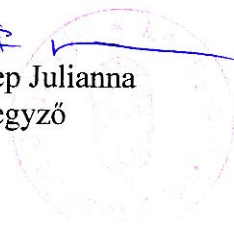
dr. Filep Julianna sk.
jegyző

Loszmann János sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

Leányfalu, 2015. december 1.

dr. Filep Julianna
jegyző



Szerzők

I. GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liskay Krisztina	vezető településtervező okleveles építésmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építésmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építésmérnök	TT 01 – 6111
Herczeg Mónika	okleveles kertésmérnök	K1 01– 5026
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
Szczuka Borbála	szociológus egyetemi hallgató	

II. SZAKÁGI TERVEZŐK

GAZDASÁG - TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS		
Soóki-Tóth Gábor	okleveles építésmérnök okleveles ingatlanszakértő szakmérnök	
ZÖLDFELÜLETEK - KÖRNYEZETVÉDELEM		PERSOL 2000 BT.
Sólyom Rudolf	okleveles kert és tájépítésmérnök	TK 01 – 5053
KÖZLEKEDÉS		MOBIL CITY BT.
Macsinka Klára PhD	okleveles építőmérnök	K1d– 1 13-1017
KÖZMŰVEK		KÉSZ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Bíró Attila	okleveles építőmérnök	TV-T-01-2456 TE-T-01-2456 TH-T-01-2456
Csima-Takács Judit	okleveles tájépítész	
RÉGÉSZET		ALKMAEON FORTIS
Adorján dr. Gyuricza Anna	okleveles régész	szakértői azonosító: B5COGJ

Tartalomjegyzék

SZERZŐK	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
110/2015.(VII.21.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT	
BEVEZETÉS	3
ÁLTALÁNOS HELYZETÉRTÉKELÉS 2015	4
JÖVŐKÉP	7
CÉLRENDSZER	8
CÉLRENDSZER RÉSZLETES BEMUTATÁSA	9
I. FEJLESZTÉSI ELVEK	9
II. CÉLRENDSZER ÖSSZEFÜGGÉSEI	10
III. CÉLOK INDOKLÁSA	12
IV. A CÉL-EGYÜTTESEK ÉS RÉSZCÉLOK ISMERTETÉSE	16
FELADATORINETÁLT ÖSSZEFOGLALÁS	37
KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	39
A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE	45

Térképek jegyzéke

$m = 1:13.000$	K	1.	KONCEPCIÓTERV
$m = 1:13.000$	K	2.	KONCEPCIÓ - INFRASTRUKTÚRAFEJLESZTÉS

1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÚJÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv), valamint
 - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK)

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelet

„16. § (1) Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy
a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
b) módosítja, vagy
c) újat készít”

Leányfalu településfejlesztési és -rendezési eszközrendszerének komplex tartalmi megújítása az új jogszabályi környezetre és az 2005 óta eltelt időre való tekintettel 2014-ben aktuálissá vált.

2012-13 folyamán a településrendezés jogszabályi keretei módosultak, számos tartalmi eleme, a jogszabályok fogalmi rendszere megváltozott.

Új „Településrendezési Kódex” lépett hatályba (a továbbiakban Tr.), mely az egyes településrendezési eszközök tartalmát, és egyeztetésének, elfogadásának eljárási szabályait rögzíti. Az átmeneti rendelkezései határozzák meg azt az időkorlátot, ameddig a már hatályos településrendezési eszközök alkalmazhatók. A Tr. átmeneti rendelkezéseinek 45.§ (1) bekezdése értelmében – a 2015. március 12-ével hatályba lépett módosítása révén

- **Leányfalu 2018. december 31-ig alkalmazhatja a hatályos településrendezési eszközeit** (a módosítás előtt 2015. 12. 31. volt)

Fentiek alapján Leányfalu önkormányzata úgy döntött, hogy elkészítteti az új településfejlesztési koncepcióját és az arra alapozó településrendezési eszközeit (településszerkezeti terv - TSZT és helyi építési szabályzat - HÉSZ) figyelembe véve a Tr. 16.§ (1) c) pontját.

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK

Leányfalu Nagyközség hatályos településfejlesztési koncepciója

- a **178/2003 (XII.19) számú ök. határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepció.**

3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ KÉSZÍTÉSÉNEK MÓDSZERTANA

Leányfalu településfejlesztési koncepciója a Tr. tartalmi követelményeinek megfelelően került kidolgozásra, a kidolgozott munkarészek a Tr. eljárási szabályai szerint egyeztetésre kerültek, a külön jogszabályi előírásoknak megfelelően örökségvédelmi hatástanulmány készítése és egyeztetése mellett. Az új településfejlesztési koncepció

- megalapozó vizsgálatokon alapul, melyek fókuszában a jelenlegi helyzet és a 2003-as koncepció célkitűzései közötti összefüggések állnak (mi valósult meg, mi nem).

Az új településfejlesztési koncepció készítése az alábbiakra alapoz:

- a 2003-as koncepció SWOT analízisének frissítésére,
- az elmúlt években összegyűlt, illetve a munka indítását követően beérkezett lakossági észrevételek közül a településsel foglalkozó koncepcionális javaslatok értékelésére,
- a polgárok bevonása érdekében készített társadalmi vitaanyagra.

A településfejlesztési koncepció **partnerségi dokumentációja** lakossági fórumon került bemutatásra.

A képviselő-testület 2015. július 21-én döntött a megalapozó vizsgálatról és a településfejlesztési koncepcióról.

A véleményezés során beérkezett észrevételek egy részét a településfejlesztési koncepció integrálta, az összes beérkezett vélemény megválaszolásra került.

Általános helyzetértékelés 2015

1. ÁLTALÁNOS HELYZETKÉP

A jelenlegi helyzet távlatos áttekintése

Leányfalu az 1920-as, 30-as évek polgári nyaralótelepéből a 60-as, 70-es évek gazdaságilag megerősödő középrétegeinek a Balatonnal vetekedő népszerűségű, kedvelt hétvégi és nyári üdülőterületévé vált. A strand, a Duna-parton az evezőklubok, szezonról szezonra megtelő üdülőszállók és hétvégi házak sokasága jellemezte, ahogyan a Dunakanyar más kedvelt településeit is. Leányfalu népszerűségét a termálvizes strandon túl a Budapest-közelség és a festői természeti környezet is növelte: Szentendre és Visegrád turisztikai célpontjai között egyedül ez a település tudott kiemelkedni sajátos hangulatával a Dunakanyar döntően hétvégi házas, nyaraló területei közül.

A rendszerváltást követő gazdasági és társadalmi átalakulás, az ezzel összefüggő vásárlóerő és életmódbeli változások nagymértékben hatottak a Dunakanyar piaci pozícióira, amelyet a 2008-tól begyűrűző világgazdasági válság, és az ennek hatására összeomló ingatlanpiac tovább gyengített. Noha az 1990-es évtizedet a dinamikus növekedés jellemezte, elsősorban a Budapestről a környező településekre meginduló kiköltözések miatt, az idegenforgalmi lehetőségek a Dunakanyar számára beszűkültek, a térség turisztikai célpont pozíciója meggyengült. Ennek oka egyrészt a külföldi utazások elérhetővé válása, valamint a korábban meghatározó „kétlaki életmód” (hét közben a fővárosi társasházi lakás, hétvégén a nyaraló volt az „otthon”) eltűnése okán az üdülőterületek egyre inkább lakóterületté, vagy elhagyott, gazdátlan ingatlanokkal tarkított, kiürülő területté váltak.

2. TELEPÜLÉSI ERŐFESZÍTÉSEK ÉS POTENCIÁLIS MOZGÁSTÉR

Leányfalu korábbi presztízse mindezek ellenére megmaradt, sőt a népességnövekedés mutatja, hogy vonzó célponttá tudott válni. A település vezetése komoly erőfeszítéseket tett annak érdekében, hogy a lakó és üdülőnépesség komfortérzete növekedjen. Közművesítés, új közigazgatási, kereskedelmi-szolgáltató, kulturális-közösségi beruházások, óvoda, iskola felújítás, korszerűsítés jellemezték az elmúlt évtizedet. Nagy erőfeszítések történtek annak érdekében, hogy a település idegenforgalmi potenciálja is erősödjön, mivel egyedül ez az a szektor, amely a helyi igényeket kiszolgáló szolgáltatások mellett a helyben foglalkoztatás lehetőségét adja, mivel Leányfalu adottságai miatt sem jelentősebb mezőgazdasági, sem ipari telephelyeknek nem tud területet biztosítani. A gazdasági tevékenységek hiánya miatt az adóbevételi potenciál korlátozott, az önkormányzat mozgástere szűkös, ezért a működési kiadásokon felül fejlesztésekre csak pályázati forrásokból van lehetősége.

3. ÖSSZEFOGLALÁS A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK HELYZETÉRTÉKELÉSÉBŐL

- A 2003-as Konceptió:**
- a „nyaraló-település” imázs
 - a lakónépesség növekedésének mérsékelt üteme

Az új településfejlesztési koncepció alapjául szolgáló, 2014 decemberében elkészült **vizsgálatok fókuszában a jelenlegi helyzet és a 2003-as koncepció célkitűzései közötti összefüggések** álltak. A helyzetértékelés a Leányfalon kitapintható folyamatok közül **külön kiemelte a népességnövekedés és a szélsőséges természeti jelenségek következményeit és megállapította az üdülőterületek ártértékelésének igényét szükségességét.**

Népességnövekedés

A vizsgált tényezők közötti összefüggések elemzése alapján megállapítható, hogy **Leányfalu jövőjét a lakónépesség változása és összetétele határozza meg legmarkánsabban**, ez a tényező számos területen érezteti hatását a településszerkezettől a helyi

intézményrendszeren keresztül a közlekedésig.

Megállapítást nyert az is, hogy a 2003-as koncepcionális várakozáshoz képest a **lakónépesség markánsabb ütemben növekedett** (cca. 2400 főről 3400 főre), ez a korábbi településfejlesztési koncepcióban rögzített **„nyaraló-település megőrzése” célkitűzést mára megkérdőjelezi.**

Üdülőtérületek ellakosodása

A népességnövekedéssel is összefüggésben a 2003-as koncepcionális várakozásokhoz képest a klasszikus üdülőhasználat visszaszorult, és mind az újonnan betelepülők, mind a korábbi üdülő-nyaraló leányfalusiak részéről megnőtt az igény az állandó helyben lakás iránt. Ez a folyamat a meglévő üdülőtérületek átalakulását indította el, mára a település beépült részén a lakó és üdülő használat keveredik, e tekintetben mozaikos kép rajzolódik ki a térképre. Az ellakosódó üdülőtérületeken azonban a szükséges kiszolgáló infrastruktúra sok helyen nem biztosított.

A beköltözők számának a vártnál erőteljesebb növekedése és az állandó helyben lakás iránti igény kiélezte azokat a problémákat, melyeket a 2003-as koncepció is előrevetített:

- a hegyoldalak intenzívebb beépülése, a meredek utcák közterületi kialakításának hiányosságai,
- a csatornázatlan területek beépülése
- a felszíni vízelvezetést biztosító területek elépülése
- a természetvédelmi területek intenzívebb igénybevétele – Duna-part, erdőszegélyek.

A beköltözők számának növekedése és a helyben lakással járó igények megjelenése ugyanakkor pozitív hozadékkal is bír, mert az egész lakóközösséget szolgálják:

- a megvalósult intézményfejlesztések, az alapellátások kapacitásainak bővítése,
- a központfejlesztés megvalósult elemei, az új polgármesteri, hivatal, a Faluház és Ravasz László Könyvtár felújítása, a kereskedelmi és szolgáltatóház stb.,
- a gazdaságilag aktív, adófizető polgárok gyarapodása a helyi prosperitás lehetőségét is jelenti.

Tekintettel arra, hogy a település területi terjeszkedési lehetőségei korlátozottak, új lakóterületek kijelölésére nincs mód, ezért indokolt

- a nyitottabb befogadás mellett is elkerülni a határértékig (cca. 6.5-7 ezer fő) kifizített betelepülést, és
- koncepcionálisan átértékelni az üdülőtérületek státuszát az intenzitásnövekedési kérdések figyelembe vételével.

Szélsőséges természeti jelenségek

Az elmúlt évtizedben a klímaváltozással összefüggésben egyre gyakrabban következtek be szélsőséges időjárási jelenségek, a hirtelen nagy mennyiségű csapadék vagy a jelentős árhullám a Pilis Visegrádi hegység és Duna között beépült Leányfalut jelentős mértékben érintik /érinthetik.

A felszíni vízelvezetés hálózata az egyre intenzívebb beépülés, az elépülések, a karbantartás hiánya miatt ma már nem alkot a végső befogadóig, a Dunáig vezető összefüggő rendszert, így nem alkalmas a hirtelen nagy mennyiségű vizek elvezetésére sem.

A Dunán bekövetkező rekord árhullámok mértéke miatt a Szentendrei-Dunaágra vonatkozóan is megtörtént a mértékadó árvízszint megemlése, a nagyvízi meder kezelési terv készítése folyamatban van. A Duna-partot kísérő nagyvízi meder lehatárolás az egyéb irányú hasznosításokat nagy mértékben befolyásolja.

További meghatározó települési folyamatok A Leányfalu fejlődését meghatározó belső települési folyamatok:

Pozitív folyamatok:

- intézményrendszer fejlesztése, alapellátások kapacitásbővítése,
- központfejlesztés egyes elemeinek megvalósulása,
- főút átjárhatóságának fejlesztése (gyalogosátkelők),
- csatornahálózat bővítése érdekében térségi összefogás (pályázat támogatásra, megtervezett szakaszok),
- közösségépítés / identitáserősítés – a társadalmi élet színtereinek és programjainak megteremtése, szélesítése.

Negatív folyamatok:

- funkcionális kiürülések: a felhagyott kemping, a strandtól északra fekvő terület, a Sorg-villa,
- helyi épített és természeti értékek védelmi rendszerének érvényesítésében mutatkozó anomáliák,
- lemaradás az infrastrukturális hiányok pótlásában (közcsatorna kiépítés, lakóutcák közterületi kialakításának hiányosságai),
- idősothtonok, kereskedelmi szálláshelyek – ezzel együtt helyi munkahelyek – megszűnése.

A morfológiai adottságok, a védett és védő területek által meghatározott térbeli keretek között érvényesülő területi típusú belső tényezők tekintetében inkább lemaradás mutatkozik. A kiegyensúlyozottabb tér- és településszerkezet irányába kevesebb előrelépés történt az elmúlt évtizedben, a csatornahálózat ugyan kismértékben bővült, de még mindig vannak e tekintetben jelentős hiányok, a felszíni vízlevezetés helyzete inkább romlott, a központfejlesztés a koncepcionális elképzelésekhez képest csak részleges, a strandfürdőtől északra lévő terület ma funkcionálisan kiürült, elhanyagolt parlagterület, a kempingterülethez hasonlóan. A Sorg villa a település tulajdonába került, de jelenleg hasznosítatlan.

A helyi humán infrastruktúra fejlesztés területén az elmúlt évtized már jóval eredményesebb, az oktatási, kulturális és egészségügyi ellátás kapacitása, színvonala javult, a társadalmi élet színterei bővültek, az identitáserősítés és a közösségépítés nagy hangsúlyt kapott.

Külső tényezők

Leányfalu fejlődését számos olyan külső tényező is meghatározza, melyekre a településnek nincs, vagy csak részben van ráhatása. Ezek között van, amelyiknek a megvalósulását szorgalmazhatja a település, míg másokra csak felkészülhet. A legfontosabbak az alábbiak:

- a beköltözés intenzitása (nyaralójelleg eltűnése),
- térségi közlekedésfejlesztési elemek megvalósulása (térségi víziközlekedés, Szigetmonostori-híd, Váci híd, kerékpárút hálózat folytatása),
- Boldogtanya fejlesztése (Szentendre közigazgatási területe),
- külső gazdasági tényezők befolyása a turisztikára,
- az idegenforgalmi érdeklődés alakulása (romlik - javul),
- más régiók / települések a termálturisztikai fejlesztései,
- szomszéd településekkel való együttműködések (közút infrastruktúra, felszíni vízlevezetés, turisztika, egyes ellátások területén),
- szélsőséges időjárási jelenségek.

A fenti folyamatok komplex összefüggéseit veszi figyelembe az új koncepció jövőképe és célrendszere.

TELEPÜLÉSI JÖVŐKÉP

LEÁNYFALUN OTTHON LENNI, TÖBB MINT AZ AGGLOMERÁCIÓBAN LAKNI!

Minőségi lakó és pihenő környezet,

- az itt *élőknek* és
- az ide *látogatóknak*

- Magas komfortot,
- jó minőségű

szolgáltatásokat nyújtó település

- Erős helyi identitás,
- élő közösség

Leányfalu *települési jövőképe*, hogy a Dunakanyar „gyöngyszemeként”, minőségi lakó és pihenő környezetet, az itt élőknek és az ide látogatóknak magas komfortot, jó minőségű szolgáltatásokat nyújtó településsé váljon. Az itt élőkben - a főváros felé irányuló hivatásforgalomi ingázás mellett is -, alakuljon ki erős helyi identitás, és épüljön élő közösség.

TÁRSADALMI, GAZDASÁGI DIMENZIÓK

Túlzott növekedés elkerülése

Leányfalu beépítésre szánt területei nem növelhetők tovább, tehát a növekvő népesség a meglévő, már lakott területek sűrűsödését okozza, és így a célként kitűzött komfortnövelés ellenében hat. A **túlzott növekedés elkerülése**, tehát továbbra is cél kell, hogy maradjon.

Társadalmi egyensúly

Az egészséges korösszetételű, és gazdasági aktivitású, Leányfaluhoz kötődő, annak hagyományait ápoló, egyben új hagyományokat teremtő helyi társadalom a **betelepülő és a tősgyökeres leányfalusiak egymás iránt felelősséget vállaló, harmonikus közösségében teremthető meg.**

Az idegenforgalmi vonzerő fejlesztése

A történeti nyaralótelep hangulatra és a Duna adottságaira alapozó **idegenforgalmi vonzerőfejlesztés** fókuszában a **szélesebb sport és szabadidős-rekreációs kínálatbővítés**, az **egész évre kiterjesztett szolgáltatások és programok biztosítása áll.**

TÁJ, TERMÉSZETI DIMENZIÓK

A táji, természeti adottságok visszafogott igénybevétele

Leányfalu táji, természeti adottságai biztosítják a kellemes lakó- és üdülőkörnyezetet és egyben az idegenforgalmi vonzerőfejlesztés potenciálját is adják, ezért **mértéktartó és fenntartható igénybevételel**, a „túlhasználat” elkerülésével kell a biztosítani a védelmüket.

AZ EMBER ALAKÍTOTTA KÖRNYEZETI DIMENZIÓK

Egyensúly a településszerkezet és épített környezet alakítása és a természeti adottságok között

A művi településszerkezet és területhasználat a biztonságos és komfortos mindennapi életminőséget akkor szolgálja, ha illeszkedik a morfológiai és természeti adottságokhoz. A Duna és a hegyoldalak között **„belakott” területen - az infrastruktúra fejleszthetőségét figyelembe véve - mértéktartó és fenntartható keretek között kell tartani a további igénybevételt**, azt nem szabad a teherbíró képesség határáig feszíteni.

TÉRSÉGI POZÍCIÓ

Meghatározó szerep a Dunakanyar kultúrtáj települései között

Leányfalu *térségi jövőképe*, hogy a Dunakanyar kultúrtáj települései között meghatározó helyet foglaljon el, a **térségi együttműködésekben proaktív módon érvényesítse a település rekreációs és turisztikai, illetve infrastrukturális célkitűzéseit.**

ÁTFOGÓ CÉLOK	CÉLOK
A Leányfalu távlatos jövőképeinek megvalósulását szolgáló célrendszer négy átfogó célból és tíz célból áll.	
A négy átfogó cél a társadalom, gazdaság, természet és az ember által alakított környezet hagyományos rendszerében került meghatározásra.	A tíz cél külön-külön is több átfogó cél megvalósulását szolgálja. Az első négy cél komplexitásban kiemelkedik a többiek közül. A további hat cél részben társadalmi-gazdasági, részben a természetet vagy az épített környezetet érintő célkitűzés.
I. Kiegyensúlyozott társadalmi szerkezet II. Helyi gazdaságélénkítés III. Természeti erőforrások fenntartható használata és védelme IV. Ember által alakított és használt kiegyensúlyozott környezet	1. A Duna-part adottságokra épülő komplex fejlesztése 2. Településközpont fejlesztése 3. Idegenforgalmi vonzerő fejlesztése 4. Hegyoldalak mérséklet lakóterületi fejlesztése 5. Intézmény és szolgáltatás fejlesztés 6. Társadalmi és gazdasági érdekű ingatlangazdálkodás 7. Helyi identitáserősítés és közösségépítés 8. Épített és természeti értékek hatékony védelme 9. Infrastruktúra hiányok pótlása 10. Rendszerszemléletű közlekedés-fejlesztés
A hosszú távú célrendszer Leányfalu legfontosabb értékválasztásait tükrözi, ezekhez kell igazítani a jövőben a • településfejlesztési döntéseket és feladatokat, • a kínálkozó fejlesztési lehetőségeket.	

Célrendszer értelmezése és részletes bemutatása

I. FEJLESZTÉSI ELVEK

1. A FEJLESZTÉSI ELVEK ÉS A CÉLRENDSZER KÖZÖTTI ÖSSZEFÜGGÉS

A fejlesztési elvek Leányfalu legfontosabb értékválasztásait tükrözik, a célrendszer megalkotása során kristályosodtak ki. Ezek a „horizontálisan” érvényesülő elvek a **településfejlesztési célrendszer** (átfogó célok – célok - részcélok) minden szintjén visszaköszönnek.

Fejlesztési elvek:

1. **Kiegyensúlyozott** társadalmi – és térbeli **szerkezetre való törekvés**
2. **Fenntarthatóság** a társadalmi-gazdasági folyamatokban, az erőforrások és az értékek használatában
3. **Értéktörzés és értékteremtés**

Leányfalu a következő évtizedben a fejlesztési elvek és a célrendszer alapján kirajzolódó **értékválasztásaihoz kell, hogy igazítsa**

- a **településfejlesztési feladatait** (pl.: a településrendezési eszközök készítését),
- az **elvárt jövőkép felé orientáló településfejlesztési döntéseit**,
- a **kínálkozó lehetőségek megítélését, értékelését** (pl.: finanszírozási-támogatási lehetőségek, magánberuházói szándékok).

2. KIEGYENSÚLYOZOTT TÁRSADALMI – ÉS TÉRBELI SZERKEZETRE VALÓ TÖREKVÉS

Kiegyensúlyozott társadalmi szerkezet A célrendszer **minden társadalmi szegmens** igényeire tekintettel van, és a tősgyökeres leányfalusiakat és a „betelepülők”-ket egyaránt meg kívánja szólítani.

Kiegyensúlyozott térbeli szerkezet A morfológiai és a természeti adottságokhoz jobban igazodó területhasználat és térszerkezet a biztonságos és komfortos életminőség záloga, a **célrendszer a minőségi lakó és pihenőkörnyezet kialakítására** irányul.

3. FENNTARTHATÓSÁG A TÁRSADALMI-GAZDASÁGI FOLYAMATOKBAN, AZ ERŐFORRÁSOK ÉS AZ ÉRTÉKEK HASZNÁLATÁBAN

Társadalmi-gazdasági fenntarthatóság Leányfalun a **túlzott népességnövekedés elkerülésére** kell figyelemmel lenni.

A helyi gazdaságélénkítés tekintetében a **szerényebb, de biztonságosabb és fenntartható célok** megfogalmazása reális Leányfalu életének elkövetkező évtizedében.

Erőforrások, értékek használata A célrendszer a gazdaságélénkítés és annak meghatározó szegmense, az idegenforgalmi vonzerő fejlesztés tekintetében is a **település adottságaira, saját erőforrásaira és értékeire alapoz**, mely hosszú távon akkor lehet eredményes, ha a „túlhasználat” elkerülésével, az **erőforrások és az értékek fenntartása** biztosított.

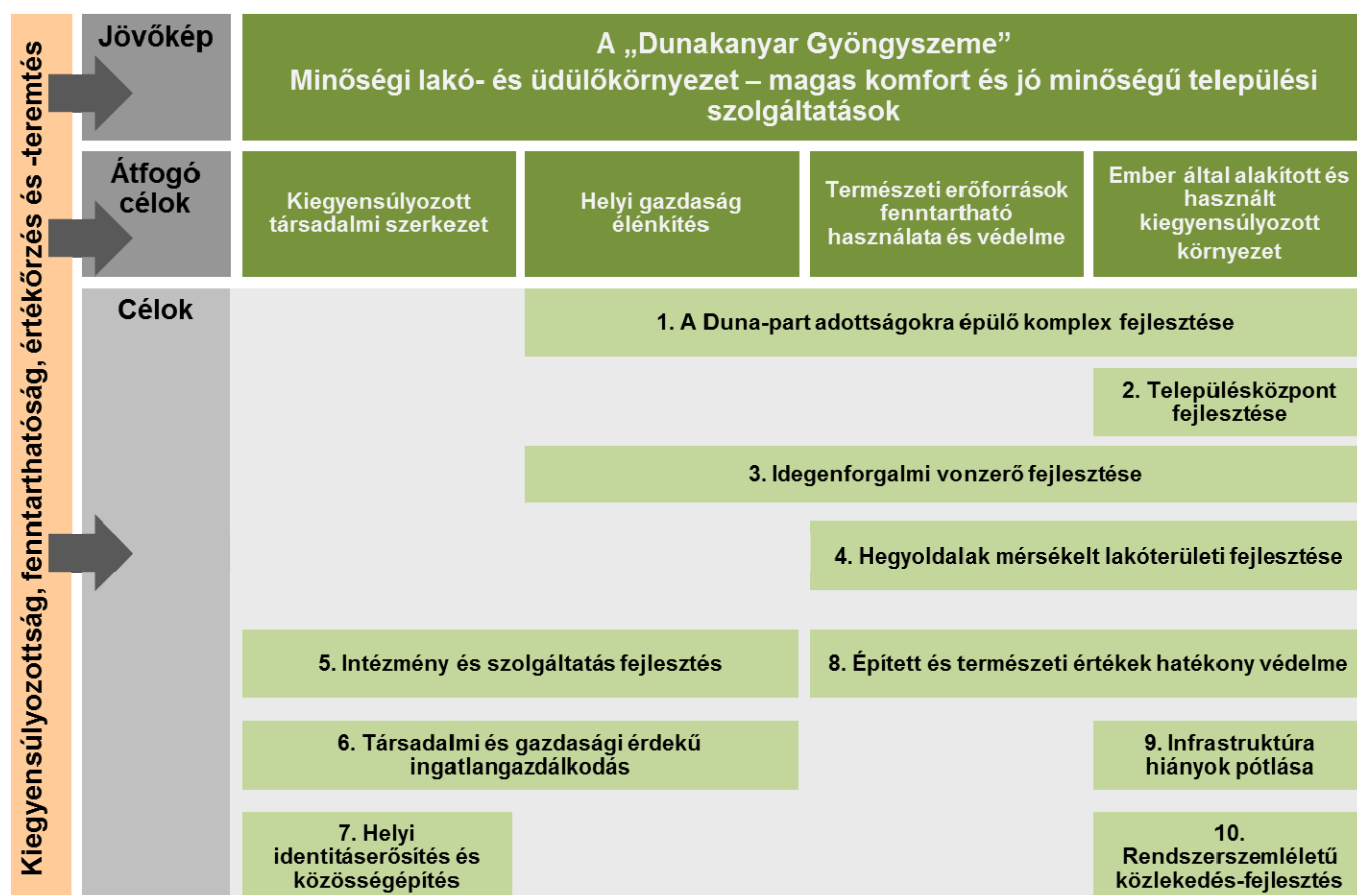
4. ÉRTÉKTÖRZÉS ÉS ÉRTÉKTEREMTÉS

Leányfalu gazdag kulturális – szellemi és épített –, valamint természeti értékei arra predesztinálják a települést, hogy az értéktörzést kiemelten érvényesítse a település fejlesztési elképzeléseiben. Ugyanakkor ez nem csupán a múltra vonatkozik, hanem új értékek teremtését is jelenti a helyi közösség életében, az épített és természeti környezet alakításában.

II. A CÉLRENDSZER ÖSSZEFÜGGÉSEI

5. A CÉLRENDSZER ÖSSZEFÜGGÉSEI

LEÁNYFALU TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLRENDSZERE 2015

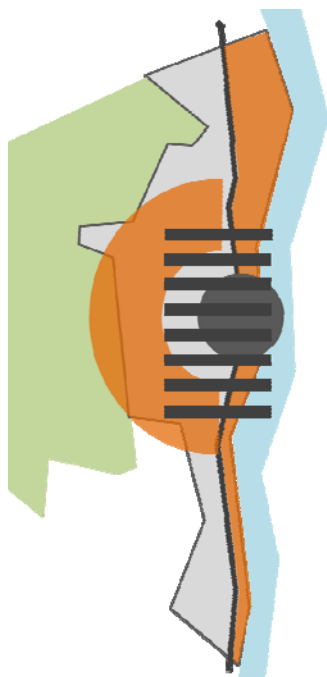


6. ÁTFOGÓ CÉLOK ÉS CÉLOK

A négy átfogó cél a társadalom, gazdaság, természet és az ember által alakított környezet hagyományos rendszerében került meghatározásra:

- Kiegyensúlyozott társadalmi szerkezet
- Helyi gazdaságélénkítés
- Természeti erőforrások fenntartható használata és védelme
- Ember által alakított és használt kiegyensúlyozott környezet tér.

A célok többsége nemcsak egy átfogó cél elérését szolgálja. Jelentősebb szinergiát mutatnak azok a célok, melyek egyszerre gazdasági, társadalmi, és /vagy természeti és épített környezeti átfogó célokhoz is tartoznak.



A célok közül komplexitásukat és terület vagy társadalmi kiterjedésüket tekintve kiemelkednek a következők:

1. A Duna-part adottságokra épülő komplex fejlesztése
2. Településközpont fejlesztése
3. Idegenforgalmi vonzerő fejlesztése
4. Hegyoldal mérsékelt lakóterületi fejlesztése

A Duna-part komplex fejlesztése és az idegenforgalmi vonzerők bővítése magában foglal **gazdasági, természeti** és az ember által alakított **környezeti** célokat, és mindkettőnek van **társadalmi** vonzata is.

A településközpont és a hegyoldalak mérsékelt lakóterületei fejlesztése alapvetően az ember által alakított **környezet fejlesztésére** irányul, ugyanakkor jelentős **társadalmi és gazdasági hatásokkal** is bírnak.

- A *Duna-part adottságokra épülő komplex fejlesztése* nemcsak turisztikai jelentőségű, hiszen a helyi közösséget is érinti, mind az itt megvalósuló rekreációs szolgáltatásfejlesztések, mind a környezetminőség javítása révén.
- Az *Idegenforgalmi vonzerő fejlesztése* is több pusztán a helyi gazdaság élénkítésének célkitűzésénél hiszen a településen a táji-természeti értékek jelentik leginkább meghatározó a turisztikai potenciált.
- A *Településközpont fejlesztése* a helyi társadalom egészét érinti, az itt megvalósuló intézményfejlesztés és a környezetminőség javítása által.
- A *Hegyoldalak mérsékelt lakóterületi fejlesztése* a helyi lakosság és az önkormányzat igényeire reflektál, így szintén jelentősebb társadalmi csoportok életminőségét érinti.

A további hat cél közül három (5-7) elsősorban társadalmi-gazdasági, három (8-10) természeti és /vagy az ember által alakított környezetet érintő célkitűzés:

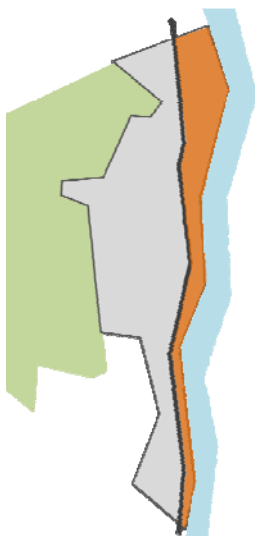
5. Intézmény- és szolgáltatásfejlesztés
6. Társadalmi és gazdasági célú ingatlangazdálkodás
7. Helyi identitás erősítés és közösségépítés
8. Épített és természeti értékek hatékony védelme
9. Infrastruktúra hiányok pótlása
10. Rendszerszemléletű közlekedés-fejlesztés.

III. CÉLOK INDOKLÁSA

1. A DUNA-PART ADOTTSÁGOKRA ÉPÜLŐ KOMPLEX FEJLESZTÉSE

DUNA-PART KOMPLEX

- ártéri erdő
- séta
- kerékpározás, Eurovelo6
- fővenystrand
- csónakház
- horgászat
- potenciális gyalogos / kerékpáros híd
- fitness és sporteszközök
- Vadkacsa egyesület
- földrajzi gyakorlótér



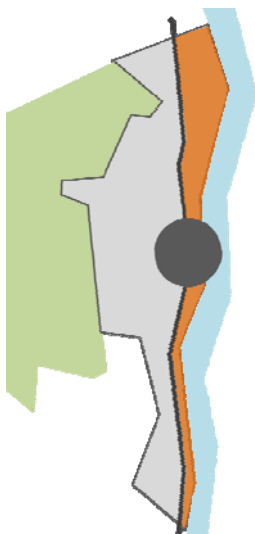
A realitás talaján álló, a helyi adottságokra építő **idegenforgalmi vonzerőfejlesztés** kiemelt területe a Duna-part, egyben a helyi polgárok számára is itt biztosítható a **sport-szabadidős-rekreációs lehetőség**, és több intézmény is itt működik. Ezek mellett a Duna mente ezeken túl ártéri erdőkben gazdag, a település teljes hosszában érinti a Natura 2000 és az ökológiai folyosó lehatárolás. A terület a nagyvízi meder része (hullámtér), és északon a leányfalui vízbázis területe is külön védelemben részesül.

Fentiek alapján szerteágazó összefüggések végiggondolása szükséges a **természetközeli rekreáció helyszíneinek meghatározása érdekében**. A természetes ártéri erdők megtartása mellett szükséges a sétáló és kerékpáros forgalom szétválasztása, a Dunai fővenystrand kijelölése, csónakházfejlesztés, -építés és működtetés, a horgászat potenciális helyszíneinek lehatárolása, az intenzíven igénybe vehető partszakaszon távlatban egy Leányfalu és Pócsmegyer közötti gyalogos / kerékpáros híd, a központi partszakaszon fitness és sporteszközök telepítése, a Vadkacsa egyesület területének potenciális fejlesztése. A település hosszában elnyúló partot adottságai és a település életében betöltött jelenlegi, illetve jövőbeli szerepe szerint egymástól megkülönböztetett partszakaszokra osztottan lehet fejleszteni.

2. TELEPÜLÉSKÖZPONT FEJLESZTÉSE

KÖZPONTFEJLESZTÉS

- központi intézmények
- minőségi közösségi terek
- közterületi zöldfelületek
- kulturális épületek
- játszótér
- sportpálya
- központi vonzerő



Az elmúlt évtizedben a **központfejlesztés** számos eleme megvalósult, de messze nem tekinthető befejezettnek, ezért folytatása továbbra is indokolt, mind a **központi intézmények fejlesztése**, mind a **közösségi terek minőségfejlesztése** aktuális.

- A **településközpont közterületi – közösségi használatban lévő zöldfelületeinek fejlesztése** keretében elsősorban a **közösségi és kulturális épületek** (Faluház, könyvtár) körüli területekre kell fókuszálni, a **sportpálya sportolói és közösségi használatának biztosítása** is kiemelten fontos.
- A **Duna-part központi szakasza** a Polgármesteri Hivatal mögötti **játszóterrel együtt minőségi szabadtéri közösségi területté formálható**.
- **Be kell „terelni”** a Duna-parti kerékpárúton, vagy a Duna felől érkezőket a településközpontba, ezért a parti sáv és a főút közötti területen az átjárhatóságot kell erősíteni, a központi értékeket láthatóvá kell tenni (őrtorony, park, kápolna stb.).

3. IDEGENFORGALMI VONZERŐ FEJLESZTÉSE

IDEGENFORGALMI VONZERŐ FEJLESZTÉS

- víziturizmus, vízisport
- termálstrand
- sport-rekreáció
- családós pihenés
- kerékpáros turizmus
- horgászturizmus
- bakancsos turisták - természetjárás
- egészség turizmus
- szenior turizmus
- tréningek,
- speciális rendezvények



Az idegenforgalom a helyi gazdaság egyetlen meghatározó potenciállal bíró szegmense Leányfalun, a település bevételi forrásai tekintetében továbbra is az idegenforgalmi vonzerők fejlesztése lehet az egyik kitörési pont.

Az **idegenforgalmi célcsoportok pontosabb definiálása** és a kiszolgálásukra jelenleg rendelkezésre álló feltételek, a minőségbeli, vagy mennyiségbeli hiányok feltárása irányt adhat az idegenforgalmi kínálat fejlesztésének.

A **Dunai-víziturizmus és a Duna menti rekreáció** célcsoportjai, az evezősök, kajak-kenusok és a velük nem minden esetben kompatibilis, de fizetőképes motoros kishajós, jetskis, vízisíelő rétegek, a **termálstrand sport-rekreációs** célú igénybe vevői, a **családós pihenőturizmus**, a **kerékpáros turizmus**, a **horgász turizmus** valamint az üdülési, pihenési vagy aktív rekreációt kereső **idősebb generáció** lehet megszólítható a Duna-part és a településközpont szolgáltatásainak fejlesztésével.

IDEGENFORGALMI VONZERÓ FEJLESZTÉS

- kulturális tanösvény
- római őrtorony
- célzott programok

További reálisan megszólítható célcsoportok lehetnek a **vállalati** (kis és közepes vállalkozók) / kisebb **csoportos tréningek** résztvevői, oktatási-képzési turizmus szervezői, a **speciális rendezvények, elvonulások** résztvevői, a „**bakancsos turisták**”, **természetjárók**, és az **egészségturizmust kedvelők**.

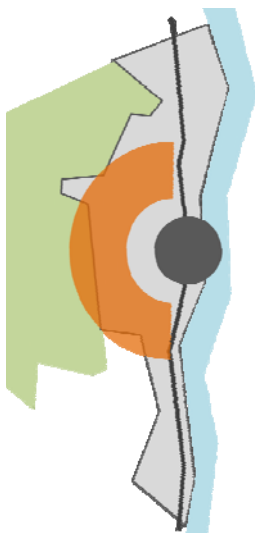
Mindezen kínálatot erősítheti a meglévő **helyi értékek láthatóságának, elérhetőségének** biztosítása, a **szolgáltatási infrastruktúra fejlesztései** (pl. kulturális tanösvény a villák bemutatására, római őrtorony „újra építve” stb.) és a **célzott program-marketing** (események, kifejezetten a látogatóforgalmat megcélzó kisebb fesztiválok, hétvégi látványosságok, sport rendezvények megszervezése).

Fentiek mellett a Dunakanyar egyetlen működő **termálstrandjának fejlesztése** és az országos átlagminőséghez való közelítése, szolgáltatásainak versenyképes fejlesztése elengedhetetlen ahhoz, hogy Leányfalu a wellness-turizmus egyik fővárosához közeli célpontja lehessen. Cél a termálvíz gyógyvízi jogosítványának hatékonyabb hasznosítása.

4. HEGYOLDALAK MÉRSÉKELT LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉSE

HEGYOLDAL – MÉRSÉKELT LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉS

- infrastruktúrahiány oldása
- feltételekhez kötött lakófejlesztés
- ütemezett hiánypótlás



A **hegyoldalakon** a korábban kijelölt üdülőterületeken jelentős számban állandó jelleggel laknak, emiatt az **üdülő övezetek jelenlegi helyzete**, az üdülőövezeti besorolás mind a településnek, mind a lakosoknak nehézségeket okoz (pl.: egyéni hitelfelvételek vagy az Európai Unió forrásaiból megvalósítható közműberuházások esetén).

Itt mutatkoznak olyan **infrastruktúra hiányok**, melyek pótlását már a 2003-as koncepció is feladatul tűzte ki, előrelépés azonban nem igazán történt. Számos helyen a kiszolgáló infrastruktúra messze nem kielégítő, ezért ezeket a hiányokat kell elsősorban felszámolni, és ehhez kell igazítani a szabályozás eszközrendszerével a lakóterületi fejlesztéseket. Fokozatosan meg kell oldani a **csatornázást és a felszíni vízelvezetést**, a hiányos és alacsony mértékű **közvilágítást** orvosolni kell. A nem megfelelő keresztmetszeti kialakítású **utak** és elsősorban a nem szilárd burkolatú **utak végleges, korszerűbb kialakítására** van szükség, értelemszerűen a műszaki infrastruktúrák **hiányainak rendszerelvű ütemezett pótlásával**.

Mindezen feladatok elvégzése sok forrást és hosszú időt igényel, ezért a részben már „belakott” területek lakóterületté válását **mértéktartó és fenntartható keretek között kell tartani, figyelembe véve az infrastruktúrák (utak és közművek) teherbíró képességét**.

Erre fókuszál a **kiegyensúlyozott településszerkezet átfogó célja**, mely csak a kontrollálatlan növekedés elkerülésével biztosítható.

5. INTÉZMÉNY ÉS SZOLGÁLTATÁSFEJLESZTÉS

INTÉZMÉNY- SZOLGÁLTATÁSOK FEJLESZTÉSE

- iskola és óvoda kapacitás növelése
- bölcsőde alapítás

A növekvő népesség **további intézményfejlesztéseket** igényel, ami még több terhet ró az Önkormányzatra. Annak ellenére, hogy ezen a területen számos kiemelkedő eredmény született már mind az egészségügy, mind az oktatás és a kultúra tekintetében, nem lehet „megállni”, mert a **népesség növekedése is folyamatos**, és a **jövőképpen** javasolt célkitűzés – a helyi polgárok számára **magas komfortot és jó minőségű szolgáltatásokat nyújtó település** – is ezt követeli meg.

Az intézmények fenntartása és működtetése során az energiatudatos szemlélet érvényre juttatására kell hangsúlyt fektetni.

6. TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI ÉRDEKŰ INGATLANGAZDÁLKODÁS

TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI ÉRDEKŰ INGATLANGAZDÁLKODÁS

- Klein villa
- Varga ház
- Sorg villa

Az **önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása** – esetenként átmeneti hasznosítása – az egész település közösségi érdekeit kell, hogy szolgálja. Ezek az ingatlanok biztosíthatnak helyet az **intézményfejlesztések** számára, szolgálhatnak hosszabb távú fejlesztési **tartalékként**. Piaci értékesítésük a **településfejlesztési célokhoz illeszkedő hasznosítás biztosítása** és garanciái mellett lehet indokolt. Ehhez szükséges, hogy az Önkormányzat az alapvető műszaki lehetőségekkel, ill. a jogi-szabályozási korlátokkal tisztában legyen és több változós, reális jövőképet dolgozzon ki ezen ingatlanok jövőbeni hasznosításával, használatával, energiatudatos működtetésével kapcsolatban.

7. HELYI IDENTITÁSERŐSÍTÉS ÉS KÖZÖSSÉGÉPÍTÉS

HELYI IDENTITÁSERŐSÍTÉS ÉS KÖZÖSSÉGÉPÍTÉS

- oktatás – nevelés magas színvonalon
- kultúra további intézményi fejlesztése
- új hagyományok
- közösségerősítő programok

Leányfalu tradíciói nem nyúlnak vissza hosszú múltra, ugyanakkor erős hatása van továbbra is annak a természeti környezetnek, ami kiemelkedő nyaralóhellyé változtatta a korábban alig jegyzett települést. Az nyaralófalv aranykora leáldozott, de számos fontos nyomot hagyott maga után. Ezek területhasználatban, épületekben, kultúrában, az átlagosnál magasabb kvalifikáltágú népességben nyilvánulnak meg. Speciális helyzet alakult ki az itt lakók, az itt félig lakók félig üdülők között is a Leányfaluhoz való kötődésük tekintetében. A véglegesen beköltözők a jelenlegi és a későbbi népesség alakulására is hatással vannak, ezért kiemelten fontos, hogy **Leányfalu megtalálja azt a jövőképetben is megfogalmazott célt, ami igazi közösséget tud létrehozni**. Oldani kell ezért az alvótelepülés jelleget, a közösségi programok, lehetőségek kínálatának szélesítése, az oktatási – nevelési, a kulturális intézmények színvonalának emelése adhatja ennek zálogát. Ez **fokozatosan helyi identitássá formálódik**, ami Leányfalut minden itt lakó számára **otthonná és közösségé tudja változtatni**.

A kulturális intézményrendszer fejlesztése az elmúlt időszakban kiemelkedő eredményeket mutatott fel e téren, ennek és egyéb **identitáserősítő és új hagyományokat létrehozó programoknak** van létjogosultsága a helyi közösség formálásában.

8. ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK HATÉKONY VÉDELME

ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK HATÉKONY VÉDELME

- kulturális dimenzióval átszőtt értékes villák/nyaralók
- értékes fasorok, növényzet
- túlzott jogi védelem,
- kezelési terv
- védett elemek fenntartásának támogatása
- identitáserősítés-közösségépítés

A **meglévő épített örökség védelme** érdekében a 2003-as értéktaszter elemei helyi védelem alá kerültek, a **meglévő értékes növényzet megmaradását** is helyi védelem biztosítja. A védelem mértéke mindkét esetben túlzónak tekinthető, ezért a célkitűzés megtartása mellett **racionális kereteket kell felállítani a hatékonyság érdekében**, különös tekintettel arra, hogy a védettség kimondásán túl szükséges a **védett elemek kezelésére és támogatására** vonatkozó helyi szabályrendszer megalkotása is.

A épített és a természeti értékek egyben a Leányfaluhoz kötődés, az identitáserősítés eszközei is, hiszen erre lehet büszke leányfalu polgársága. A lakosság – különösen a gyerekek, fiatalok – megismertetése a helyi értékekkel, azok fenntartásba, megóvásba való bevonása közösségépítés céljait szolgálhatja.

9. INFRASTRUKTÚRA HIÁNYOK PÓTLÁSA

INFRASTRUKTÚRA HIÁNYOK PÓTLÁSA

- infrastruktúra hiány oldása - ütemezett hiánypótlással
- csatornázás

A **csatornázás hiányának pótlása** szükséges a teljes lakóterületté válás alapvető elvárásaként. Egyes új csatornaszakaszok megtervezése megtörtént, kiépítése még döntő részben nem. További új csatornaszakaszok tervezése és létesítése szükséges. (Elsődlegesen a vízbázis védelmi területeken és a hegyoldal magasabban fekvő területein a szikkasztás kizárására.)

A **felszíni vízelvezetés megoldása mára már halaszthatatlanná vált**. A felszíni-vízrendezés tekintetében a szélsőséges időjárási jelenségek, és a

INFRASTRUKTÚRA HIÁNYOK PÓTLÁSA

- felszíni vízelvezetés - vízrendezési tanulmány
- közvilágítás
- utak jobb keresztmetszeti kialakítása
- utak burkolása

természet alakította vízelvezetés rendszerében előforduló el- és beépítések tovább fokozták a problémákat. A komplex és rendszerben történő megoldás érdekében első lépésként **vízrendezési tanulmány** készítése szükséges a település egészére. (Tekintettel arra, hogy ez a probléma nemcsak a hegyoldali üdülőterületeket érinti.)

A **hegyoldali utak/utcák közterületi kialakításának javítása, a hiányzó szilárd burkolatok kialakítása elengedhetetlen** a közeljövőben a lakóterületté nyilvánításból várható forgalomnövekedés kiszolgálására, mivel a hegyoldalak beépítésének növekvő intenzitásával a probléma is fokozódik. A problémát együtt kell kezelni a felszíni-vízrendezéssel és a csatornahálózat hiányainak pótlásával valamint a közvilágítás fejlesztésével.

Megoldandó az alacsony mértékű **közvilágítás** problémája is, ami összefüggésben áll a fenti fejlesztésekkel.

10. RENDSZERSZEMLÉLETŰ KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

RENDSZERSZEMLÉLETŰ KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

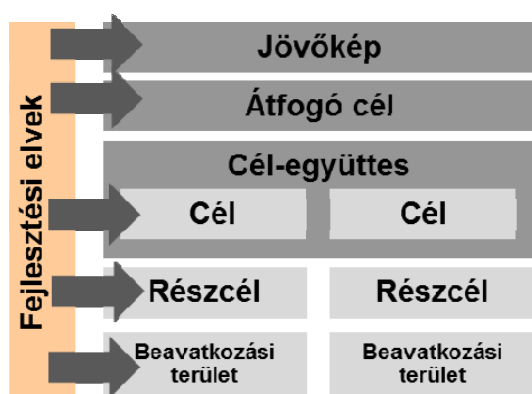
- marad a meghatározó közúti közlekedés
- kerékpáros közlekedés
- gyalogos közlekedés
- vízi közlekedés
- utak jobb keresztmetszeti kialakítása
- utak burkolása
- belső kapcsolat kiépítése

A Leányfalun élők hivatásforgalmi ingázása a főváros felé a jövőben is döntő mértékben személyautóval, illetve távolsági autóbusszal fog történni, így a **közúti közlekedés meghatározó marad**. Ennek gerincét a 11-es főút biztosítja, melynek átmenő forgalma is jelentős. Tekintettel arra, hogy a főút fúzi fel és egyben vágja ketté a település központját, továbbá a főút elválasztja a település lakott részét a Duna-parttól, ezért a forgalomcsillapítás fenntartása indokolt, további biztonságos gyalogos / kerékpáros keresztezési lehetőségek kialakításával.

A **belső – a főhálózat érintése nélküli kapcsolatot létrehozó – összekötő belső útnyomvonal** szerepeltetése a **településen belüli kapcsolatok biztosítása érdekében** az új koncepcióban is indokolt.

Ugyanakkor figyelmet kell fordítani a kerékpáros-, a gyalogos- és a vízi közlekedés fokozottabb fejlesztésére, mind a helyi lakosság, mind a turisták vonatkozásában, amelyhez a kapcsolódási pontokat, az eszközváltások feltételeit kell megteremteni. Felvethető a vízi közlekedés javításának vizsgálata Leányfalu – Szentendre, Leányfalu – Budapest, Leányfalu-Vác viszonylatban.

11. CÉL-EGYÜTTESÉK



Az **összetartozó célok csoportosításával cél-együttesek** kerültek meghatározásra, melyeket a **részcélok** tovább bontanak és értelmeznek, egyben meghatározzák a **potenciális feladatokat, a beavatkozási területeket is**.

A meghatározott hat **cél-együttes** hat olyan témát ölel fel, melyekben egyszerre jelennek meg a **társadalmi, gazdasági környezeti összefüggések**:

- A Duna-part fejlesztés cél-együttese
- A településközpont fejlesztés cél-együttese
- Az idegenforgalom fejlesztés cél-együttese
- Hegyoldalak lakóterületi fejlesztése cél-együttes
- Társadalmi-gazdasági egyensúlyteremtés cél-együttese
- Infrastrukturális fejlesztés cél-együttese

A cél-együttesek részletes bemutatásával Leányfalu településfejlesztési célkitűzései komplex összefüggésrendszerükben ismerhetők meg.

IV. A „CÉL-EGYÜTTESEK” ÉS RÉSZCÉLOK ISMERTETÉSE

1. A DUNA-PART FEJLESZTÉS CÉL-EGYÜTTESE

Célok: A cél-együttese három célt ölel fel, melyek közül a meghatározó a **Duna-part adottságokra épülő komplex fejlesztése**. Ehhez kapcsolódik a Településközpont fejlesztése és az Intézmény- és szolgáltatásfejlesztés.

1. A Duna-part adottságokra épülő komplex fejlesztése

2. Településközpont fejlesztése

5. Intézmény- és szolgáltatásfejlesztés

A Duna-part és a Településközpont területileg összemetsződik a folyópart központi szakaszán, itt rajzolódnak ki a beavatkozási igények fókuszterületei. A Duna-parti szolgáltatások, a településközponti intézmények fejlesztése adja a cél-együttes társadalmi, gazdasági, idegenforgalmi dimenzióit.

1. DUNA-PART FEJLESZTÉS célegyüttes

Átfogó célok	Kiegyensúlyozott társadalmi szerkezet	Helyi gazdaság élénkítés	Természeti erőforrások fenntartható használata és védelme	Ember által alakított és használt kiegyensúlyozott környezet
--------------	---------------------------------------	--------------------------	---	--

Célok	1. A Duna-part adottságokra épülő komplex fejlesztése	2. Településközpont fejlesztése
	5. Intézmény és szolgáltatás fejlesztés	

Részcélok ■ területi beavatkozások

- A Duna-partjának fejlesztéseivel csatlakozás a Dunához kötődő térségi fejlesztési programokhoz
- Duna-part szakaszok funkcionális potenciálját erősítő részcélok

Rekreációs partszakasz:	Fővenystrand ■ sportpályák ■ csónakház ■ kishajók kikötési lehetősége, a háttér fejlesztendő területekkel összhangban
Településközponti partszakasz:	a településközpont „beszívó” erejének növelése ■ a központi parti-sétány fejlesztése (rekreációt szolgáló utcabútor/eszköz) ■ a sétány és a főút közötti átjárás
Ártéri erdő partszakasz:	megőrzése és védelme a további terheléstől

- A Dunai menti turisztikai kínálat és a víziturizmus fejlesztése

A rekreációs és településközponti partszakaszokon	a megközelítési pontok fejlesztése ■ eszközváltás ■ kiszolgálás ■ vendéglátás ■ szállás-hely biztosítás
Csónakházak szolgáltatásainak fejlesztése	
Eurovelo6 kerékpár út	nyomvonal vezetés – elválasztva a gyalogos sétánytól

- Potenciális gyalogos / kerékpáros híd Pócsmegyerre
- Árvízvédelem fejlesztése
- Vízbázis-védelem

1.1. A DUNA-PART FEJLESZTÉSI JAVASLATAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

A megalapozó vizsgálatok kiemelten foglalkoztak a Duna-part adottságaival, a használat alapján **lehatárolták egyes szakaszait**, feltárták a víz megközelíthetőségének helyeit. Erre épül a Duna-parti sáv fejlesztési javaslata.

Beépítésre szánt területek a Duna-part mentén

A 11-es út többé-kevésbé a Dunával párhuzamosan halad a település déli és középső részén, a kempingtől északra eső szakaszon azonban már egyre jobban eltávolodik a folyótól, a leányfalui víz bázis területe mentén a legnagyobb a távolság a folyó és az út között. A főút és a Duna közötti területsáv döntően a nagyvízi meder része (amit hullámtérként kell kezelni).

A település déli és középső részén egy hol kiszélesedő, hol

elkeskenyedő, (egy helyen el is fogyó) teleksor helyezkedik el a főút és a Duna-part között.

A **beépítésre szánt területek státusza a jövőben is megőrzendő**, ugyanakkor új lakóterületi kijelölésre vagy átsorolásra nincs mód, a déli üdülősor és a felhagyott kemping környékének üdülőtérületei továbbra is ebben a státuszban kell, hogy maradjanak.

A **Duna-part hasznosításához** annak jellemzőit kell figyelembe venni, és a csatlakozó „háttérterületekhez” illeszkedően lehet az egyes **partszakaszok szerepkörét** és az ahhoz tartozó fejlesztéseket vagy éppen megőrzéseket meghatározni.

Ugyanakkor nemcsak a területhasználati jellemzők alapján kerültek meghatározásra a Duna-part céljai, hanem további jelentős szempontok szerint is. Ez a területsáv az egyik fontos **hordozója a történeti nyaralótelep hangulatra és dunai hagyományokra és adottságokra építő jövőképnak**, a koncepció egyik kiemelt célja az **idegenforgalmi vonzerő fejlesztése**, melynek fő célterülete a Duna menti sáv. A részcélok ennek fényében kerültek meghatározásra a természeti tényezőkre és erőforrásokra alapozva.

1.2. RÉSZCÉLOK

Leányfalu Duna-partjának fejlesztéseivel csatlakozás a Dunához kötődő térségi fejlesztési programokhoz

A térségi turisztikai fejlesztési programokhoz való csatlakozás egyszerre jelenti annak lehetőségét, hogy Leányfalu a saját kínálatával illeszkedni tudjon egy meghatározó programvonulathoz, annak érdekében, hogy a térségi fejlesztések sorában ott legyen, hozzátartozzon és ezáltal Leányfalut pozícionálja az idegenforgalmi cél és bázisterületek térképén. E tekintetben Leányfalu proaktív módon, partnerként kell, hogy közreműködjön, és az együttműködésből a létező legtöbb lehetőséget ki kell használnia saját céljainak eléréséhez.

1.2.1. A PARTSZAKASZOK FEJLESZTÉSE ÉS A POTENCIÁLJUKAT ERŐSÍTŐ RÉSZCÉLOK

A Duna menti sávban meghatározott partszakaszok és a funkcionális potenciáljukat erősítő részcélok

Egyes Duna-part szakaszok fejlesztési vagy megőrzési céljai a vizsgálat során feltárt parti jellemzőket, a Duna medrének adottságait (köves-homokos, meredek esésű) veszik alapul, melynek alapját a természeti tényezők és a háttérterületek egymáshoz való viszonya képezi.

A koncepció a jelenlegi jellemzői, távlatos lehetőségei és funkcionális céljai tekintetében négy eltérő partszakaszt határoz meg

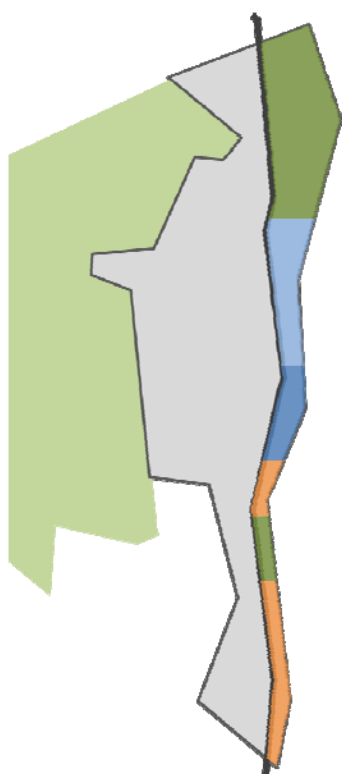
-  • **Megőrzendő ártéri erdő** partszakasz
-  • Intenzív **terheléstől kímélendő** partszakasz
-  • **Intenzíven igénybe vehető** partszakaszok
 -  ○ **Településközponti** partszakasz
 -  ○ **Rekreációs** partszakasz

A **Megőrzendő ártéri erdő** **partszakaszokon** – a **természeti terület fenntartása**, védelme a cél a déli és a vízbázisterület parti sávjában.

Az **Intenzív terheléstől kímélendő** **partszakaszokon** – a **mérsékelt igénybevétel** mellett a még meglévő **természetközeli állapot őrzése** a cél.

A **Rekreációs partszakasz** – igénybevételével a nagyobb egybefüggő területet igénylő **közösségi rekreációs funkcióknak** lehet helyet biztosítani. Egyelőre a potenciális igénybevétel távlatosnak tekinthető, önerőből nem indítható el.

A **Településközponti partszakasz** – a **közösségi szabadidő eltöltés** területe, egyben egy **új arcuatteremtés helyszíne**. Ezen a partszakaszon a településközpont vonzerejét, „beszívó hatását” kell erősíteni (gyalogosok, kerékpárosok, a víz felől érkező látogatók esetében is). Ezzel a településközpont már megújult, illetve jövőben fejlesztendő látnivalói felé, illetve a helyi közösség agórája felé



Megőrzendő ártéri erdő partszakasz

► a természeti terület fenntartása, védelme

terelhető a közönség.

A jövőben nem, vagy a gyalogos átjárás kialakítása érdekében csak kismértékben bolygatható az *ártéri erdőként megőrzendő* fenntartandó partszakasz. A vizsgálat természetközeli, illetve elhanyagolt ártéri erdőként rögzítette az északi, a vízbázis területét kísérő erdőt és a déli településrészen a főút mellé simuló keskeny erdőszakaszt. Ez utóbbi esetében javasolt az erdősávban egy erdei gyalogos átjárás, ösvény kialakítása, mely biztosíthatná, hogy egy parti gyalogos séta esetén ne kelljen a főút melletti járdára, a közúti forgalom mellé felkanyarodni, amit még a kerékpárosokkal is meg kell osztani. Így biztosítottá válna, hogy a Duna partja – ezen a szakaszon kizárólag gyalogosan – végigjárhatóvá váljék. Az északi szakaszon ilyen direkt átjárás jelenleg nem indokolt

Intenzív terheléstől kímélendő partszakasz

► a természetközeli állapot őrzése és a mérsékelt igénybevétel

Az *intenzív terheléstől kímélendő partszakaszként* kell kezelni a déli üdülősor előtti, megbolygatott és saját használatba vett szakaszokkal tagolt, a vizsgálatban külön jelölt ártéri erdőt, és a Vadkaca csónakháztól délre lévő partszakaszt.

Az intenzív igénybevétel lehetséges helyszíneit a megközelítési pontok jelölik ki

Az *intenzívebb igénybevételre* a Vadkaca csónakháztól a felhagyott kemping északi végéig terjedő Duna-part alkalmas. Ennek a partszakasznak a részben már kialakult, és fejlesztendő, részben potenciális **megközelítési pontjai** a következők:

- a Vadkaca területe közelében az Erkel Ferenc utca és a Petőfi Sándor utca közötti terület (részben kialakított parkolóval),
- a Gyulai Pál utca vonalában a termálfürdő főbejárata és a rév közötti terület (parkolóval, csónakházzal), és
- potenciálisan a Névtelen utca vonalában a felhagyott kemping bejáratának környezete.

Ezek adják az intenzív használatra kijelölt Településközponti és a Rekreációs partszakaszok végpontjait.

Az intenzív igénybevételre alkalmas partszakaszokon egymást nem zavaró módon kell a különböző funkciók helyszíneit meghatározni: települési agóra tér, sétány és rekreációs – szabadtéri fitness helyszínek, gyerek játszóterek, fővenystrand, sportpályák, csónak és kishajó kikötő, stb.

Településközponti partszakasz

► a közösségi szabadidő eltöltés fejlesztése és az új arcuatteremtés

Az intenzívebb igénybevételre alkalmas egyik parti sáv a Gyulai Pál utcától délre húzódó **Településközponti partszakasz**, ami egyben a településközpont parti sétánya is, ezért **minőségi közterületi megújulást, arculatfejlesztést igényel. Egységes utcabútorok, szabadtéri fitness és játszóeszközök telepítésével, fővenystrand helyszín kijelölésével** elsősorban a gyalogos, sétáló, játszó emberek és az alkalmi rendezvények közönsége veheti birtokba a parti sávot.

A partszakasz központhoz való fűzését gyengítheti a jelenleg ezen a nyomvonalon tervezett Eurovelo6 kerékpárút. A kerékpárút főút mellé való áthelyezése nem reális, de idegenforgalmi szempontból is kívánatos a településközpont „megállítószerepének” erősítése és ennek érdekében javasolt az Eurovelo6 kerékpárútról a központba bevezető leágazás kialakítása. Ettől függetlenül a gyalogos és kerékpáros forgalmat szét kell választani a Duna-parton.

A partszakasz rendezésére hasznosítható eredményeket hozhatna egy **környezetalakítási ötletpályázat lefolytatása**, melynek alapján a part kialakításának ütemezett megvalósítása megindulhatna a már korábbi rendezések folytatásaként, akár a helyi lakóközösség megszólításával, együttműködésével.

Közösségi és kulturális intézmények környezete

A sportpályától délre jelenleg elhelyezkedő **Faluház és könyvtár**, valamint a tervbe vett **Klein villa** hasznosítása során létrejövő **közösségi és kulturális intézmények** környezetét meghatározó **Duna irányú kapcsolattal** - a folyó felé is fordulva - kell kialakítani, szabadtéri

Dunai érkezési pont

közösségi és kulturális rendezvények számára is alkalmasan. Ebben a sávban biztosítani kell a **part és a főút közötti gyalogos átjárást**.

A Településközponti partszakasz egyben a víz felőli megérkezés helye is, itt található a hajóállomás, és a pócsmegyeri rév. Ez lehet az a megérkezési pont, ahonnan a településközpont egyéb, újonnan javasolt látnivalói felé „bevonható” a turista.

Rekreációs partszakasz

► a közösségi rekreációs funkciók fejlesztése

Az intenzívebb igénybevételre alkalmas másiparti sáv a Gyulai Pál utcától északra elterülő **Rekreációs partszakasz**, amely olyan fejlesztések számára biztosíthat helyet, mint a **sportpályák, motoros kishajók kikötője, fővenystrand**. Mindezek összefüggésben vannak a fejlesztendő „háttérterületek”-kel, vagyis a termálfürdővel, a termálfürdőtől északra lévő területtel és a jelenleg felhagyott kempinggel. A „háttérterületek” és a közvetlen Duna parti sáv egymással összefüggő fejlesztési jövőképe egyelőre nem kristályosodott ki, részben azért, mivel ezek fejlesztése az önkormányzat finanszírozási erejét mindenképpen meghaladja, így magánbefektetésre, illetve külső tőke bevonására lesz szükség.

Leányfalu célja, hogy a „háttérterületek” esetében **olyan külső fejlesztőerőket támogasson**, amelyek a fejlesztéseik révén a **közösségi parthasználatot teremtik meg és annak feltételeit is biztosítják** (átjárhatóság megőrzése, a folyó megközelíthetőségének biztosítása, a kiszolgáló infrastruktúra helybiztosítása – parkoló, stég stb.).

A települési érdekekhez is igazodó valós fejlesztési szándékok megjelenéséig a terület átmeneti hasznosításában is érdekelt az önkormányzat (pl.: egyes területek parkolásra való használata, vagy egy hétvégés fesztiválok helyszíne).

1.2.2. A DUNA MENTI TURISZTIKAI KÍNÁLAT ÉS A VÍZITURIZMUS FEJLESZTÉSE

A Duna menti turisztikai kínálat és a víziturizmus fejlesztése

A folyó menti turisztikai kínálat fejlesztése természetesen a helyi **lakosság rekreációs, szabadidős igényeit is szolgálja**, ilyen például a csónakházak szolgáltatásainak fejlesztése (nyitva tartás, kínálatbővítés, pl.: a földrajzi gyakorló fejlesztése, reklámozása, a Vadkacsa egyesületben oktatás stb.)

A Duna, a település egyik meghatározó turisztikai eleme, ezért a Településközponti és a Rekreációs partszakaszaival tudja a jelenleginél vonzóbbá tenni Leányfalut, annak vízi arculatát és érkezési pontjait. A kapcsolódás a Településközpontoz, azontúl a termálstrandhoz, és a további látnivalókhoz itt a legkívánatosabb.

Ehhez kapcsolódhat a víziturizmus bármely válfaja (evezős, motorcsónakos, kishajós stb.). A Duna menti intenzív használat lehetősége **pihenő és megállító pont lehet, vagy kifejezett célterület** (fővenystrand). Programok szervezésével és megfelelő marketinggel a rekreáció, a kultúra, a hagyományos és a különleges események összekapcsolhatóak.

Megérkezési pontok – parkolófejlesztés, eszközváltás

A Településközponti partszakaszon a meglévő megérkezési pontokban a **közlekedési eszközváltást** kell szorgalmazni (autó - csónak, csónak-kerékpár stb.) Nemcsak az eszközök biztonságos tárolásáról kell gondoskodni, hanem egyes eszközök „leadhatóságával” nagyobb kényelmet és rugalmasságot lehet kínálni a turisták számára, ehhez kapcsolódóan különböző igény szintű szállásférőhely kínálat, vendéglátással.

1.2.3. A DUNA PARTJÁT ÉRINTŐ INFRASTRUKTÚRA

Eurovelo6 nyomvonalvezetés

A kerékpáros turizmus számára biztosít szabadabb mozgást és kényelmesebb, biztonságosabb haladást a jövőben a kiemelt projektként megvalósuló **Eurovelo6 kerékpárút**. Leányfalu célja, hogy az ennek révén kialakuló erőteljesebb terhelés a Duna-parti

szakaszokon a gyalogos, és pihenő funkciót ne zavarja, illetve a település központja „megállítópontként” is tudjon működni.

1.2.4. A DUNA - MINT VESZÉLY ÉS VÉDENDŐ ÉRTÉK

Árvízvédelem és vízbázis-védelem, természetvédelem

A Duna-parti célrendszerben kiemelt környezetvédelmi prioritást élvez a vízbázis-védelem, a természetvédelem területén pedig a Natura 2000 és az ökológiai folyosó lehatárolások. A fejlesztési javaslatok szinkronban vannak a vízbázisvédelmi terület, illetve nagyvízi meder terület hasznosítási lehetőségeivel. A hullámterek hasznosítására vonatkozó előírások betartatását biztosítani kell.

A közelmúltban módosított új mértékadó árvízszintek figyelembe vételével, az árvízvédelmi problémákra tanulmánytervet, árvízvédelmi tervet kell készíttetni. Az új hatályos mértékadó árvízszint és biztonsági kiegészítő magasság szintjének meghatározás szükséges az árvízvédelmi feladatok új meghatározásához.

- Part felszínváltoztatás az árvízvédelemmel összehangoltan valósítható meg.
- Mértékadó árvízszintet elérő árhullámok levonulása idején a hullámtérben haladó nyomóvezetékek üzemeltetésének megfelelő megoldása szükséges.

A vízpart használatra, de, az egész településre kihatással állandó probléma, a Duna jelentős szint-ingadozásának hatására a szunyog inváziók előfordulása, szúnyogirtás folyamatos feladatként jelentkezése, különösen a mértékadó árvízszintet közelítő árhullámok levonulását követően.

2. TELEPÜLÉSKÖZPONT FEJLESZTÉS CÉL-EGYÜTTESE

Célok: A cél-együttese négy célt ölel fel, melyek közül a **meghatározó a Településközpont fejlesztése**. Ehhez kapcsolódnak a Duna-part adottságokra épülő komplex fejlesztése, az Intézmény- és szolgáltatásfejlesztés és a Helyi identitáserősítés és közösségépítés céljai.

2. Településközpont fejlesztése

1. A Duna-part adottságokra épülő komplex fejlesztése

5. Intézmény és szolgáltatásfejlesztés

7. Helyi identitáserősítés és közösségépítés

A Duna-part és a Településközpont területileg összemetsződik a folyópart központi szakaszán, itt sűrűsödnek a közösségi funkciók, területhasználatok. A tágabb településközpont intézményfejlesztései adják a cél-együttes társadalmi, közösségi identitáserősítő dimenzióit.

2. TELEPÜLÉSKÖZPONT FEJLESZTÉSE célegyüttes

Átfogó célok	Kiegyensúlyozott társadalmi szerkezet	Helyi gazdaság élénkítés	Természeti erőforrások fenntartható használata és védelme	Ember által alakított és használt kiegyensúlyozott környezet
Célok	5. Intézmény és szolgáltatás fejlesztés			2. Településközpont fejlesztése
	7. Helyi identitáserősítés és közösségépítés	1. A Duna-part adottságokra épülő komplex fejlesztése		

Részcélok ■ területi beavatkozások

- Főút menti városképet zavaró funkció és látvány visszaszorítása
- A településközpont „beszívó” erejének növelése

a településközponti Duna-part szakaszon

központi parti-sétány fejlesztés ■ rekreációt szolgáló utcabútor ■ sport- és játékeszköz ■ a sétány és a főút közötti átjárás

- A településközponti közösségi fejlesztései

Faluház és könyvtár:
Klein-villa

körülöttük közösségi tér kialakítása
közösségi fejlesztése

- Lakossági igényeket szolgáló funkciók letelepülésének támogatása
- Potenciális gyalogos / kerékpáros híd Pócsmegyerre
- Kulturális tanösvény kialakítása
- Római őrtorony fejlesztése
- Eurovelo6 kerékpár út

Nyomvonal vezetés

elválasztva a gyalogos sétánytól

- Turisztikai fogadópon – Bakancsos turizmus, víziturizmus, kerékpárturizmus, stb.
- Termálfürdő fejlesztése – külső tőke bevonása

2.1. A TELEPÜLÉSKÖZPONT FEJLESZTÉSI JAVASLATAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

A településközpont a megalapozó vizsgálatokban került lehatárolásra, beletartozik a Petőfi Sándor utca, a Mátyás király utca és a Duna alkotta háromszög, melyhez kapcsolódik a Szt. Imre herceg utca két oldala menti terület a főút és a Gyöngyvirág utca között. Ez utóbbi tekinthető a **történeti településmagnak**.

A fejlesztési javaslatok egyik fontos **célja, hogy a településközpont „beszívó” erejét növeljék**, azaz a Duna-part felől vonzzák ide a kerékpárúton, vagy a folyó felől érkező látogatókat illetve teremtsék meg a helyiek számára is a közösségi központ, települési „agóra” helyszínét.

A közúton érkezők számára is Igazi „**megállítópontként**” akkor tud működni Leányfalu településközpontja, ha **lesz miért megállni és lesz mivel eltölteni egy rövid időt**. Erre fókuszálnak a részcélok.

A fejlesztési javaslatok másik fontos célja, hogy a **helyi lakosság számára** itt elérhető önkormányzati **intézmények és piaci szolgáltatások bővüljenek**, kényelmes megközelítésük biztosított legyen. A **közösségi szabad tereket és a sportpályát** a helyi lakosság **magáénak érezze és használatba vegye**.

2.2. A RÉSZCÉLOK

Főút menti városképet zavaró funkció és látvány visszaszorítása

A településközpont 11-es út felől történő feltárása és településképe a benzinkút környezetében és az új kereskedelmi együttes kialakításával rendeződött. A Duna felé eső oldalon azonban a Gyulai Pál utca és a polgármesteri hivatal épülete közötti településképet rontja, így nem teszi vonzóvá a megállásra az ott lévő kereskedelmi és raktározási használat és az előkertbe, közterületre kitelepített árukészlet. Ennek megoldását a szabályozás eszközeinek alkalmazásával el lehet érni, értelemszerűen a gazdasági érdekek részbeni figyelembevétele mellett.

A Faluház és a könyvtár körül közösségi tér kialakítása

A Faluház és a Ravasz László könyvtár között üresen és lepusztult állapotban áll az önkormányzati tulajdonban lévő **Klein-villa**, melynek közösségi – részben oktatási – célú fejlesztését már elhatározta a település. Ez jól fog illeszkedni a már meglévő kulturális funkciókhoz.

A Klein-villa közösségi fejlesztése

A három épület két telken áll, közöttük az átjárás ma is szabad, és a Duna-part felé is nyitott az átközeledés, ugyanakkor az épületek körüli szabad terek funkcionális és minőségi kialakítása nem megfelelő, ezért a területek olyan fejlesztése a cél, ami **biztosítja a Duna-parti sétány és a főút közötti gyalogos átközeledést, és egyben a kulturális közösségi intézmények számára szabadtéri programokhoz, rendezvényekhez is helyet biztosít**.

Kulturális tanösvény kialakítása és a Római Őrtorony fejlesztése

A látnivaló kínálat bővítését és fejlesztését célozza a **római Őrtorony látványosságként** való kialakítása esetleg részbeni visszaépítése. Célpont lehet a körülötte lévő park, majd az innen a Szt. Anna kápolnáig vezető sétány, a helytörténeti kiállítás. A főút nyugati oldalán lévő központi látnivalók összefűzését a Duna felőli oldallal nemcsak a Móricz Zsigmond út gyalogos / kerékpáros átjárhatósága, de figyelemfelhívó tájékoztató-információs rendszer is segítheti.

Hasonló céllal javasolt egy úgynevezett „**kulturális tanösvény**” kialakítása, mely a kultúrtörténeti dimenzióval is átszőtt épített értékeket, a régi leányfalui **villákat fűzi fel egy nyomvonalra**, aminek fókuszpontja értelemszerűen a településközpontban van, a legrégebbi történeti utcák mentén (Szt. Imre herceg utca, Gyulai Pál utca stb.). Egy ilyen tanösvény viszonylag kis ráfordítással megvalósítható és új elemmel gazdagítja az ide látogatók élményét.

Lakossági igényeket szolgáló funkciók (intézmények, szolgáltatások) letelepülésének támogatása

A településközpont területe kínálkozik arra, hogy a **növekvő lakosság számára helyben több szolgáltatást nyújtson**, ezért ennek újragondolása, a potenciák feltárása szükséges, és minden olyan **funkció megtelepedését**, amely ezt a célt szolgálja és a **településközpont épített környezetének minőségét is emeli, az önkormányzatnak támogatnia kell**.

Közlekedésfejlesztés elemek: forgalomcsillapítás kerékpár út leágazása a központba

A főút településközponti szakaszán a **forgalomcsillapítás fenntartása** javasolt, további biztonságos főúti átkelési pontok kialakításával a főút elválasztó hatása tovább csökkenthető. Az üdülőterületi jelleg és a termálfürdő forgalma, valamint az itt található kereskedelmi-szolgáltató funkciók is megkívánják, hogy ezen a szakaszon a gyalogosok legalább annyira meghatározói legyenek a forgalomnak, mint az (átmenő) autósok.

A **kerékpárút leágazása** a településközpont Duna-parti szakaszának központba integrálását segíti elő, ezáltal a központ is kiterjeszkedik a Duna partjára.

Turisztikai fogadópont A településközpont – összhangban az idegenforgalmi fejlesztési célokkal – fontos megállító pont mind a közúton, mind a Dunán, mind kerékpáron érkezők számára. Mint kiindulási pont a Bakancsos turizmus indítópontjává és fogadópontjává is válhat. Mindezek pezsdíthetik az itt lévő vendéglátást, részben a kereskedelmet, ezért célszerű ezen fogadópontok ilyen helyekre való koncentrálása. Erre részben a dunai településközponti partszakasz, részben a buszmegálló közeli bevásárló központ előtti kis tér kínál alkalmat. Ezen a területen fontos az **orientáció és információk biztosítása, amely az ide látogatók figyelmét felhívja a település értékeire, a változatos lehetőségekre** (a kerékpáros, vízi, vagy természetjáró útvonalakra, tanösvényre vonatkozó információs és irányító táblák, stb.).

Termálfürdő fejlesztése – külső tőke bevonásával Különleges jelentőséggel bír, Leányfalu identitásának alapvető eleme a **Termálfürdő**, amely a térségben szinte egyedülálló módon fenn tudott maradni (ellentétben olyan támogatással megvalósított fürdőkkel, mint Esztergom, vagy a jelentős veszteséget termelő szentendrei V8), ugyanakkor minőségi fejlesztése elmaradt. A szomszédos ingatlanra tervezett hotelberuházás nem valósult meg és rövid távon nem várható új, magas minőségű szálloda építése sem.

A termálfürdő fejlesztése a helyi lakosság és a vendég közönség számára is szélesíti a rekreációs kínálatot. Szembe kell nézni azonban azzal a ténnyel, hogy az országban az elmúlt évtizedekben megépült korszerűbb termálvizes létesítmények jobban szolgálják a kor igényeit, minőségi szintjük magasabb az itteninél.

Hosszú távú cél, hogy a strandfürdő a jövőben korszerű, fedett fürdőjellegű öltözőn, a termál-gyógyvíz gyógyvízként való hasznosítása hangsúlyt kapjon, a fürdő **kiszolgáló funkciói megújuljanak** (öltözők, szolgáltatások) és **egy kisebb szálláshely kapacitás** is megépüljön.

Emellett már **rövidtávon is cél**, hogy a strand és a termálkút továbbra is **önkormányzati tulajdon maradjon**, és a helyi igényeket – átmenetileg – a mai színvonalán („retro”), de korrekten, a higiéniai elvárásoknak megfelelően, és lehetőség szerint továbbra is önfenntartó módon működve elégítse ki.

Az önkormányzat tulajdonában lévő termálfürdő fejlesztéséhez **külső tőke bevonása szükséges**, ennek egyik lehetősége lehet a **látványsportok**, így a vízilabda sport infrastruktúrájának támogatási konstrukciója, amely a **sportéletet új színfoltként integrálná**, miközben a **rekreációs célok** kiszolgálását biztosító infrastruktúra **is megújulna**.

További cél az is, hogy ne csak a fürdőn belül kerüljön sor megújulásra, hanem annak környezetében is, a **megérkezés, a parkolás lehetősége, a környező vendéglátás** is fejlődjön.

3. AZ IDEGENFORGALOM-FEJLESZTÉS CÉL-EGYÜTTESE

Célok: A cél-együttes három célt ölel fel, melyek közül a **meghatározó az idegenforgalmi vonzerő fejlesztése**. Ehhez kapcsolódik a Településközpont fejlesztése és az Intézmény- és szolgáltatásfejlesztés.

3. Idegenforgalmi vonzerő fejlesztése

2. Településközpont fejlesztése

5. Intézmény és szolgáltatás fejlesztés

A cél-együttes szorosan kapcsolódik a Duna-part fejlesztéshez is, hiszen ez az a terület, mely a leginkább rendelkezik turisztikai potenciállal is.

3. IDEGENFORGALMI VONZERŐ FEJLESZTÉSE célegyüttes

Átfogó célok		Kiegyensúlyozott társadalmi szerkezet	Helyi gazdaság élénkítés	Természeti erőforrások fenntartható használata és védelme	Ember által alakított és használt kiegyensúlyozott környezet
Célok		3. Idegenforgalmi vonzerő fejlesztése			
		5. Intézmény és szolgáltatás fejlesztés		2. Településközpont fejlesztése	
Részcélok ■ területi beavatkozások	- Leányfalu elhelyezése a Dunakanyar kultúrtáj turisztikai térképén desztináció menedzsment - Duna-part szakaszok funkcionális potenciálját erősítő részcélok – lásd a Duna-part komplex fejlesztését - A turizmus különböző válfajainak támogatása				
	Dunai víziturizmus	Különböző vízisportok (evezés, vízisí, jetski, motoros kishajó) ■ fővenystrand ■ csónakház ■ kishajók kikötési lehetősége			
	Kerékpárturizmus	Eurovelo6 ■ Budapest Leányfalu „bringatúra”			
	Horgászturizmus	Védett ártéri erdők csendes helyein			
	Családi pihenőturizmus	Rekreációs partszakasz ■ termálstrand ■ kirándulás ■ kulturális séta			
	„Bakancsos” turizmus, idősek természetbarát turizmusa	Természetjárás lehetőségeinek fejlesztése ■ találkozóhely kialakítás			
	Oktatási-képzési turizmus fejlesztés	Tréningek ■ trendi rendezvények ■ intézményi / szervezési háttér létrehozása			
	Egészség-turizmus fejlesztés	Kapcsolva a termálfürdő szolgáltatásaihoz ■ csendes meditáló helyek kialakítása az ártéri erdőszakaszokon			
	Wellness turizmus	Termálfürdő fejlesztéseire alapozva			
	„Silver turizmus”	Idősek számára szolgáltatások a lehetőségek kiegészítéseként			
	Program marketing				
	Speciális rendezvényturizmus fejlesztés	kisebb látványosságok ■ helyi események ■ rendezvények ■ kulturális tanösvény stb. ■ intézményi háttér létrehozása			
	- Vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás fejlesztése - Termálfürdő fejlesztése				
	Korszerű, fedett fürdőjelleg kialakítása	Külső tőke bevonása ■ támogatások pályázása			
	Hasznosítatlan idegentulajdonú területek				
	Termálfürdőtől északra lévő terület	Átmeneti hasznosítással			
	A volt kemping terület				

3.1. AZ IDEGENFORGALOM - FEJLESZTÉS ÖSSZEFOGLALÁSA

Az idegenforgalom fejlesztésének célja, hogy **Leányfalut saját adottságaira építve és reális elképzelésekre alapozva helyezze el a Dunakanyar kultúrtáj turisztikai térképén**. Gazdasági szempontból ez lehet a településfejlesztése egyik meghatározó kitörési pontja.

A jövőben ebben kell, hogy testet öltjön a „nyaraló-település” imázs, a **hangsúlyt az idegenforgalmi vonzerő fejlesztésére** kell helyezni. **Cél**, hogy az ide látogatókat a település minél **szélesebb sport-szabadidős-rekreációs kínálattal** tudja várni, annak ellenére, hogy ebben a

szegmensben is érzékelhető jelenleg a kereslet csökkenés. Ennek ellensúlyozására az **idegenforgalmi célcsoportok pontosabb definiálása** adhat megoldást.

Ennek ismeretében könnyebben átlátható, hogy a **Dunával kapcsolatos térségi fejlesztési projektekhez** tartalmilag hol tud kapcsolódni Leányfalu, és így az érdekérvényesítés feladatai is könnyebben tisztázhatók.

3.2. A RÉSZCÉLOK

Az egyes Duna-part szakaszok turisztikai potenciáljával kapcsolatos célok és részcélok ismételése nem szükséges, a Településközponti és a Rekreációs partszakasz kínálja ebből a szempontból a lehetőségeket. Mindezek mellett maga a településközpont lehet egy másik célterület.

A Dunai víziturizmus és a Duna-part célcsoportjai

A Dunai-víziturizmus célcsoportjai **vízi sportokat űző** (evezősök, kajakosok kenusok és az ezzel nem minden esetben kompatibilis, de fizetőképes motoros kishajós, jetskis, vízisíelő látogatók), a **termálstrand sport-rekreációs célú igénybe vevői a meghatározó célcsoportok.**

Ezekén kívül ma is jelen van

- a családi pihenőturizmus,
- a kerékpáros turizmus,
- a horgász turizmus, valamint
- jellemzően az idősebb generáció természetbarát turizmusa.

Ezek a célcsoportok döntően napi látogatóként, kisebb részben akár egy-két éjszakát vagy hosszabb időt itt töltő „üdülő” látogatóként jöhetnek számításba.

További célcsoportok

További reálisan megszólítható célcsoportok lehetnek a következők:

- a „bakancsos turisták”, természetjárók
- oktatási-képzési turizmus, vállalati (kis- és közepes vállalkozók), kisebb csoportos tréningek résztvevői,
- egészségturizmus, „elvonulások” résztvevői,
- wellness turizmus,
- szenior turizmus,
- speciális rendezvények. résztvevői.

Ezen célcsoportok részben nem közvetlenül, hanem **programszervezőkön keresztül szólíthatók meg** (pl. oktatás-képzés, „elvonulások”, idősebb generáció igényeire specializált utazás-, és kirándulás szervezők, egyéb rendezvényszervezők). Az Önkormányzat feladata a település kínálatának részletes feltérképezése (szálláshelyek, vendéglátás, rendezvények szempontjából szóba jöhető potenciális helyszínek) és adott esetben kiajánlása (akár aktív, akár passzív módon, pl. honlapon megjelenítve, stb.)

Bakancsos turizmus fogadás - indítás

Érdemtelenül kevés szó esik a környező hegyek kínálat, gyalogosan megközelíthető turisztikai célpontokról, melyek a környező hegyek erdeiben rejlenek. A Vörös-kő és Nyerges Hegy kilátók, valamint a környék forrásai (Vörös Meteor forrás, Latinca forrás, Csaba kút), melyek a környék jól kiépített turistaútjain a településközpontból könnyen elérhetők.

A természetjáró „bakancsos” turizmus számára akkor lesz vonzó hely és megállító pont a településközpont, ha megfelelő indulási és érkezési helyként is szolgálni tud, és a tágabb településen kiegészül a különböző igény szintet kielégítő szálláshely kínálatával.

Programkínálat bővítés és szolgáltatás fejlesztés

A fenti célcsoportok számára a kínálat szélesítés lehetőségeit jelentenék a **kiseb látványosságok**, a már említett **kulturális tanösvény** vagy pl. a **római őrtorony „újraépítésével”** helyi különlegesség létrehozása. A

célzott program-marketing, pl. események, kifejezetten a látogatóforgalmat megcélzó kisebb fesztiválok, hétvégi **látványosságok megszervezése** is kívánatos és célravezető lehet. Ehhez elvégzendő feladatot jelent a kínálat tartalmi kidolgozása és az intézményi és személyi háttér kialakítása is.

Vendéglátás és szálláshely szolgáltatás fejlesztése

A piaci kiszolgáló infrastruktúra fejlesztésre, a vendéglátás, vagy a szálláshely-szolgáltatás területén az önkormányzatnak nincs közvetlen ráhatása, de a vállalkozókkal való együttműködés informális és intézményes kereteit meg kell teremteni.

Leányfalu idegenforgalmi kínálatában alapvetően hiányoznak az ide látogatók, átutazók megállásra is alkalmas vendéglátóhelyek. Ez a szorosan összefügg a szálláshelyek lecsökkent volumenével. Ezek fejlesztése, a meglévők felvirágoztatása a már felsorolt programkínálati bővítéstől jelentősen függ.

Nagyobb területi fejlesztések

A **termál-gyógyfürdő fejlesztés** célkitűzése már ismertetésre került a *településközpont fejlesztése* cél-együttes leírásánál.

A **termálfürdőtől északra lévő terület** térségének fejlesztése tekintetében jóváhagyásra került a szabályozási terv, mely a fürdőtől északra lévő terület új tulajdonosainak szándékait is figyelembe vette. A magánszektorral való együttműködésre azért került sor, mert az idegenforgalom fellendítésére ez látszott az egyetlen megoldásnak, így az önkormányzat a termálfürdő szolgáltatásait kiegészítő hotel és yacht-kikötő fejlesztés reményében értékesítette az annak szomszédságában található, zavaró funkciójú ingatlant. A fejlesztés azonban nem valósult meg, a helyszín jelenlegi romos állapota ellentmondásban van a kívánt településfejlesztési célokkal.

A **volt kemping terület** lehetőségeit behatárolja a nagyvízi mederben való elhelyezkedés és a korábbi színvonalon üzemeltetett kemping funkció iránti kereslet jelentős visszaszorulása.

A két magánkézben lévő területtel kapcsolatban az önkormányzat fenn kell, hogy tartsa azt a célját, hogy a potenciálisan elinduló fejlesztések a Duna-part közösségi használatát ne csorbítsák (átjárhatóság, a víz megközelítése), és az új kapacitásterhelések infrastrukturális kiszolgálása mellett a közösségi infrastruktúrafejlesztések is létrejöjjenek, vagy legalább ne lehetetlenüljenek el.

Mindkét terület esetében az **átmeneti hasznosítás lehetősége** is felmerül rövidtávú célként, ezért a tulajdonosokkal való ez irányú egyeztetést meg kell kezdeni.

A Vízmű kutak és a Móricz Zsigmond út közötti területek potenciális rekreációs helyszíneként való fejlesztése a védelemmel összhangban, annak függvényében képzelhető el.

4. HEGYOLDALAK LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉSÉNEK CÉL-EGYÜTTESE

Célok: A cél-együttes négy célt ölel fel, melyek közül a meghatározó a **Hegyoldalak mérsékelt lakóterületi fejlesztése**. Ehhez kapcsolódik az infrastruktúra hiányok pótlása és a rendszerszemléletű közlekedésfejlesztés.

4. Hegyoldalak mérsékelt lakóterületi fejlesztése

9. Infrastruktúra hiányok pótlása

10. Rendszerszemléletű közlekedésfejlesztés

7. Helyi identitás erősítés és közösségépítés

A hegyoldalak problémájának megoldására fókuszáló céloknak társadalmi dimenziót ad az a lehetőség, hogy a problémamegoldásba az érdekelt lakóközösségek is bevonhatók.

4. HEGYOLDALAK MÉRSÉKELT LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉSE célegyüttes

Átfogó célok		Kiegyensúlyozott társadalmi szerkezet	Helyi gazdaság élénkítés	Természeti erőforrások fenntartható használata és védelme	Ember által alakított és használt kiegyensúlyozott környezet
Célok	4. Hegyoldalak mérsékelt lakóterületi fejlesztése				9. Infrastruktúra hiányok pótlása
	7. Helyi identitás erősítés és közösségépítés				10. Rendszerszemléletű közlekedés-fejlesztés
	Részcélok ■ területi beavatkozások				
Eltérően kezelendő területek lakóterületi fejlesztés szempontjából Beépült hegyoldal Tökös mező és környéke Déli településvég ■ lakóterületi státusz ■ jelenlegi státusz őrzése ■ tartalékterület ■ mélyebb vizsgálatok szükségessége ■ Hegyoldali közterületek kialakításának javítása ■ Csatornázás hiányának pótlása ■ Felszíni vízlevezetés megoldása ■ A lakosság érdekeltté tétele ■ bevonása az infrastruktúra kiépítésbe ■ Hegyoldalon összekötő útnyomvonal kijelölése					

4.1. A HEGYOLDALAK FEJLESZTÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A Hegyoldalak mérsékelt lakóterületi fejlesztésének célja, hogy az érintett területeken a **lakófunkció státuszát a jövőben lehetővé tegye. Ez nem jelenti új területek beépítésre szánt területté minősítését, csupán a már részben, vagy teljesen beépített tömbök lakófejlesztését tereli megfelelő jogi keretek közé.** Ez azt is jelenti, hogy a lakófunkció lehetősége továbbra is csak a közművek megfelelő jelenléte mellett válhat lehetővé, ami nem jár hirtelen lakásszám és népességnövekedéssel.

A lakóterületi státusz jövőbeli biztosítását az indokolja, hogy az „üdülőterületi” építészeti besorolás számos problémát gerjesztett mind a lakók, mind a település szempontjából és éppen a fejlesztést, a hiányzó infrastruktúrák pótlását nehezítette meg. Ugyanakkor mérsékeltén szabad csak a lakóterületi fejlesztéseket lehetővé tenni,

Lakóterületi fejlesztés szempontjából eltérően kezelendő területek

mivel a hegyoldal egyéb problémáit nem szabad terhelni továbbiakkal. **Teljesértékű, megfelelő megközelítéssel, infrastruktúrával ellátott, alacsony mértékben beépíthető lakóterület létrehozása lehet csak cél.**

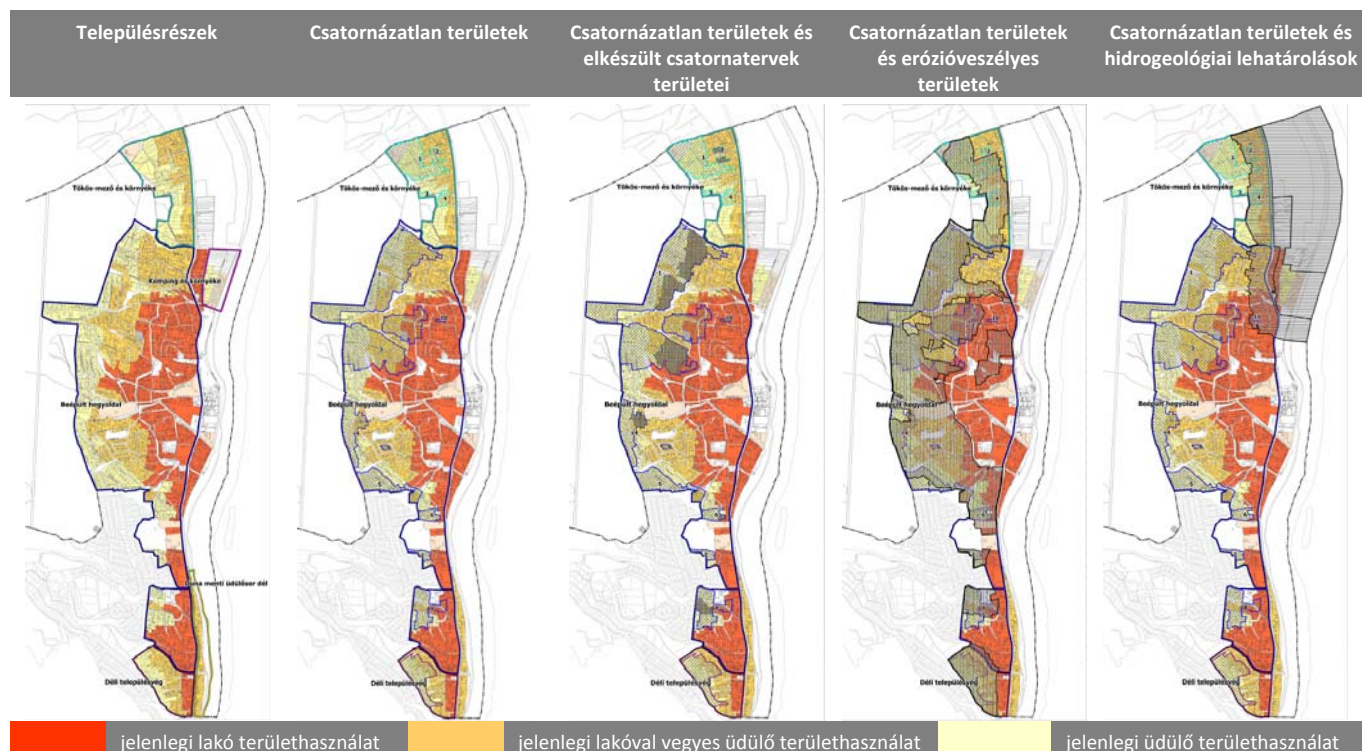
A koncepciót megelőző vizsgálat alapján került meghatározásra, hogy mely településrészen van lehetőség a mérsékelt lakóterületi fejlesztésre, illetve a lakóterületi státusz megadására. Megállapítást nyert, hogy északon a **Tökös mező és környékén** létjogosultsága van a jelenleg üdülőstátusz őrzésének, egyfajta tartalékterületként, hiszen itt a beépülésnek, a terület igénybevételének jelei ma még nem mutatkoznak.

A **déli településvég** hegyoldali üdülőterülete mélyebb vizsgálatokat igényel az érzékeny látvány, a kiterjedt beerdősültség miatt, annak érdekében, hogy meg lehessen ítélni a lakóterületi státusz lehetőségének módját és mikéntjét.

A **Beépült hegyoldalon** az Akácós úttól a Seres utcáig, és a Mórincz Zsigmond út mentén a Seres utcától az északi közigazgatási határig húzódik az a terület, ahol a lakóterületi státusz koncepcionálisan biztosítható. Ez azonban nem jelenti az azonnali lakóépület építés lehetőségét, hiszen a jelenlegi korlátozó tényezők (csatorna hiánya, geotechnikai és hidrogeológiai lehatárolások stb.) továbbra is jelen vannak és lesznek a területen.

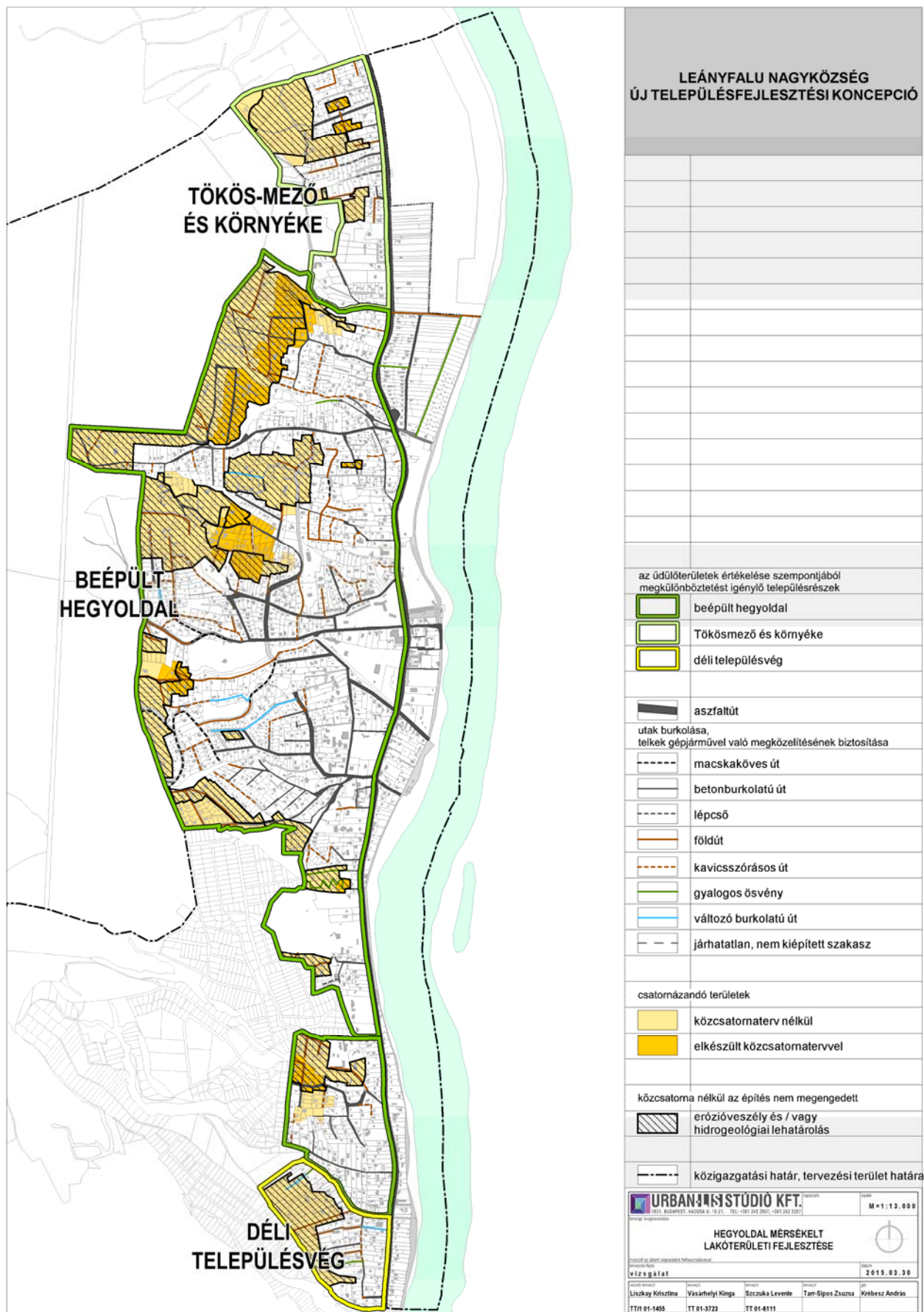
A korlátozó tényezőket elemzi az alábbi térképsor, mely a településrendezési eszközök készítéséhez igazi támpontot fog nyújtani, egyben indokolja és megerősíti a hegyoldal lakóterületi fejlesztéséhez tartozó részcélokat.

Jelenleg a csatornázatlan területeken nem lehet építeni, csak azokban az övezetekben, amelyekben ez külön feltételekkel megengedett, és az erózióveszélyes, illetve egyes hidrogeológiai lehatárolással érintett területeken csak akkor, ha a közcsonna már kiépült.



A hegyoldal utcahálózata

A hegyoldalak utcahálózatának jelenlegi állapota is jelentős mértékben befolyásolja, korlátozza a komfortos és biztonságos lakóhasználatot. A csatorna hiányok pótlásának területein az infrastruktúrafejlesztést az utak burkolatainak, a felszíni vízelvezetés műszaki megoldásainak kiépítésével együtt kell ütemezetten megoldani.



A műszaki infrastruktúra kivitelezésének ütemezését meghatározó tényezők

Leányfalu jelenleg cca. 250 csatornázandó telkéből cca. 100 telek vonatkozásában készült már el a közcsona terv. A kiépítés szempontjából ezek a területek nyilván elsőbbséget élveznek. Ugyanakkor a közterületek komplex megújításának igénye nemcsak a csatornafejlesztés területein jelentkezik. A burkolati viszonyok, a felszíni vízvezetés hiányosságai és a gyalogos közlekedés megoldatlanságai is kihatnak a **infrastruktúrák hiányainak rendszerelvű ütemezésére**.

4.2. A RÉSZCÉLOK

Csatornázás hiányának pótlása Felszíni vízvezetés megoldása Hegyoldali közterületek kialakításának javítása

A hegyoldalak lakóterületi fejlesztését szolgáló részcélok az alábbiak

- A **csatornázás hiányának pótlása**. Egyes új csatornaszakaszok megtervezése megtörtént, de kiépítése még döntő részben nem. További új csatornaszakaszok tervezése és megvalósítása szükséges.
- A **felszíni vízvezetés megoldása**. A felszíni-vízrendezés tekintetében a szélsőséges időjárási jelenségek, és a természet alakította vízvezető rendszerekben előforduló el- és beépítések tovább fokozták a problémákat. A komplex és rendszerben történő megoldás érdekében **első lépésként vízrendezési tanulmány készítése szükséges** a település egészére. (Tekintettel arra, hogy ez a probléma nemcsak a hegyoldali üdülőterületeket érinti.) Az egyre szaporodó kerti medencék is komoly vízrendezési és környezetvédelmi feladatokat okoznak.
- A **hegyoldali utak/utcák közterületi kialakításának javítása, a hiányzó szilárd burkolatok kialakítása**. A hegyoldalak beépítésének növekvő intenzitásával a megközelítés problémája is fokozódik. Ezt együtt kell kezelni a felszíni-vízrendezéssel és a csatornahálózat hiányainak pótlásával, a közvilágítás kiépítésével.
- Az utak megfelelő méretű szabályozási szélességét akkor lehet biztosítani, ha az egyes útszakaszok geodéziai bemérése megtörténik, a vízrendezési tanulmányterv és a közműfektetési ütemek figyelembevételével a szükséges közterület biztosítva lesz, ellenkező esetben a közművek fektetése és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés megoldása ellehetetlenül.
- A lakóterületek közötti közúti kapcsolat a hegyvidék sajátos morfológiája miatt nem alakult ki. Konceptcionálisan továbbra is fenntartandó cél a Hegyoldalon egy **összekötő belső útnyomvonal** kijelölése, hogy a belső forgalom indokolatlanul ne keveredjen a Dunakanyar forgalmával, illetve ne terhelje a településközponti útszakaszt és az onnan felvezető utakat, mozgásteret adjon a katasztrófa védelem (mentő, tűzoltó, stb) számára.

A lakosság érdekeltté tétele és bevonása az infrastruktúra fejlesztésébe

A jelenlegi üdülőterületek, illetve a lakóterületi státuszt kapó területek infrastruktúra hiányainak pótlása során a topográfiai adottságokat és a fejlesztés-üzemeltetés műszaki feltételrendszerét kell figyelembe venni.

Ezért a korlátozással (tiltással) érintett területeken az építés előfeltétele az ingatlanok út- és közmű ellátásának biztosítása, **mely a tulajdonosi közösség érdekeltisége okán történő részbeni terhek átvállalását is jelentheti**, ugyanakkor az önkormányzatnak is támogatnia kell a folyamatot és a megvalósulást koordinálnia kell. Ezen esetekben az önkormányzat élhet az építési törvény 28.§-ában kapott felhatalmazással és **közmű- és útépítési hozzájárulást** határozhat meg rendeleti formában.

5. TÁRSADALMI-GAZDASÁGI CÉL-EGYÜTTES

Célok:

5. Intézmény és szolgáltatás fejlesztése

6. Társadalmi és gazdasági érdekű ingatlangazdálkodás

7. Helyi identitás erősítés és közösségépítés

8. Épített és természeti értékek hatékony védelme

A cél-együttes felöleli az egyértelműen idetartozó három célt, az intézmény- és szolgáltatás fejlesztését, a társadalmi és gazdasági alapú ingatlangazdálkodást, valamint a helyi identitás erősítés és közösségépítés célját. Ezekhez kapcsolódik az épített és a természeti értékek hatékony védelme mely egyben területi dimenziót is ad az előbbieknek.

A cél-együttes elemei egyenértékűek.

5. TÁRSADALMI – GAZDASÁGI célegyüttes

Átfogó célok		Kiegyensúlyozott társadalmi szerkezet	Helyi gazdaság élénkítés	Természeti erőforrások fenntartható használata és védelme	Ember által alakított és használt kiegyensúlyozott környezet
Célok	5. Intézmény és szolgáltatás fejlesztés			8. Épített és természeti értékek hatékony védelme	
	6. Társadalmi és gazdasági érdekű ingatlangazdálkodás				
	7. Helyi identitás erősítés és közösségépítés				
Részcélok ■ területi beavatkozások	■ Lakossági ellátó intézményrendszer egyéb elemeinek fejlesztése				
	Iskola / óvoda		kapacitásbővítés		
	Varga-ház		bölcsőde alapítás		
	■ Önkormányzati tulajdon hasznosítása – felelősséggel gazdálkodás				
	Klein-villa		közösségi fejlesztése		
	Sorg - villa		hasznosítás		
	■ Helyi vállalkozók támogatása				
	■ Program marketing				
	Speciális rendezvényturizmus fejlesztés		kisebb látványosságok ■ helyi események ■ rendezvények ■ kulturális tanösvény stb. ■ intézményi háttér létrehozása		
	■ Természeti és az épített értékek hatékony védelme				
Helyi védelmi rendszer		nyilvántartás ■ védettség ■ kezelés ■ támogatás			
Római őrtorony fejlesztése		hasznosítás			
Kulturális tanösvény kialakítása		közösségi fejlesztése			
■ Települési zöldfelületi rendszer fejlesztése,					
Duna-part		központi és rekreációs szakaszainak kiemelt fejlesztése			
Ártéri erdő partszakasz:		megőrzése és védelme a további terheléstől			
Lakossági programok rendezvények		a települési közterületek-zöldfelületek karbantartására			
■ Köztisztaság, közbiztonság stb. fejlesztés					

5.1. A TÁRSADALMI-GAZDASÁGI CÉL-EGYÜTTES ÖSSZEFOGLALÁSA

Leányfalu jövőképeben kinyilvánítja, hogy erős helyi identitás és élő közösség számára kíván lehetőséget teremteni. Ezért hangsúlyt fektet az itt élők és ide látogatókra, hiszen gazdasági lehetőségei függenek a települést használók nagyságrendjétől. **Cél, hogy a társadalmi igényekre válaszol különösen a helyben igénybe veendő intézményi szolgáltatások megadják azt a komfortérzetet, amely mellett a**

Leányfalu kilép alvótelepülés jellegéből és egy aktívabb közösségi formálódás irányába mozdul el. Ezt számos további rész célja is szolgálja.

5.2. A TÁRSADALMI-GAZDASÁGI CÉL-EGYÜTTES RÉSZCÉLJAI

Lakossági intézmények és szolgáltatás fejlesztése

Az intézmény és szolgáltatásfejlesztés egyes rész céljai a településközpont kapcsán már korábban ismertetésre kerültek. Jelen céleggyüttes azonban nem a területhez kötődő, hanem a lakossági igények kielégítése és a jövőbeni „településépítés” vonatkozásában tágabban értelmezve, az egész település lakosságát érintő szolgáltatások kiteljesedéséről szól. Ezért jelennek meg ebben a céleggyüttesben olyan rész célok, mint az **iskola és óvoda kapacitásának bővítése, vagy a bölcsőde alapítás célkitűzése**, de a **lakosságot ellátó intézményrendszer egyéb típusú fejlesztési javaslatai** is ide tartoznak (pl.: további akadálymentesítések elvégzése, szociális ellátás kérdései stb.). Leányfalu tehát el kell, hogy induljon azon irányba, mely a lakossági szolgáltatásokat minél közelebb képes nyújtani az itt lakók számára.

Önkormányzati tulajdonok hasznosítása – felelős gazdálkodás

A társadalmi és a gazdasági érdekű ingatlangazdálkodás célja az **önkormányzati tulajdonban lévő értékekkel való felelős gazdálkodás**. Ahol lehetséges az önkormányzat - nagyrészt önerőből - az ingatlanokat a **közösség szolgálatába** kell, hogy állítsa. Ilyen a Klein-villa közösségi fejlesztése vagy a bölcsőde Varga-házba telepítése. Az iskola és az óvoda ingatlanjainak fenntartása, karbantartása folyamatos feladat. Az intézmények fenntartása és működtetése során az energiatudatos szemlélet érvényre juttatására kell hangsúlyt fektetni.

A szintén önkormányzati tulajdonban lévő Sorg-villával kapcsolatban az a felelős tulajdonosi magatartás, ha a fejlesztés és / vagy értékesítés kérdéseit a **hosszú távú közösségi érdekek határozzák meg**. Ennek megoldása túllép a település hosszú távú céljainak meghatározásán. Feladat a terület adottságainak felmérése alapján a jogi-szabályozási környezet figyelembe vételével reális fejlesztési jövőképek kimunkálása (akár előzetes megvalósíthatósági elemzéssel megvizsgálva a szükséges forrásokat és a lehetséges jövőbeni bevételeket is) és a terület aktív promóciója (akár ideiglenes, akár végleges hasznosítás érdekében).

Helyi vállalkozások támogatása

Az önkormányzat anyagi forrásai korlátosak, de **koordinációs szerepével támogatni** tudja a helyi vállalkozásoknak azon körét, amelyek **valamilyen módon a céljai elérésében segítik a települést**.

A helyi vállalkozást segíti és egyben a célok megvalósításában is előrelépést jelenthet a partszakaszok rendezésében, tervezésében, fenntartásában való részvétel, az idegenforgalom szolgáltatásaiban szerepet vállaló vállalkozások számának vagy a meglévők tevékenységének bővítése, a programok szervezésében való részvétel, a kulturális tanösvény kialakításának, propagálásának szervezésében való közreműködés.

Az önkormányzati újságban való megjelenés, a helyi vállalkozások bemutatása, az önkormányzati honlapon való megjelenés lehetővé tétele esetén az igények és a nyújtott szolgáltatások egymásra találása is hatékony segítség lehet.

Infokommunikációs szolgáltatások fejlesztése

A korszerű infokommunikációs hálózatok fejlesztése az otthonról történő munkavégzés lehetőségét segítené. A jelenlegi internet előfizetés aránya 67 %. A mobil internet ezt elméletileg lényegesen tudná javítani, de a térérő jelenleg Leányfalun nem egyenletes.

Program marketing - közösségépítő lakossági programok, rendezvények a helyi identitáserősítés érdekében

A helyi identitáserősítés és közösségépítés érdekében olyan klasszikus célok kerültek rögzítésre, mint a különböző **lakossági programok, rendezvények megtartása**, melyek lehetnek kulturális rendezvények – jól működő helyi kulturális intézményhálózatra alapozva, illetve a

	közterületek rendezése (virágültetés, szemétszedés stb.) vagy a közbiztonság érdekében indított közösségi programok. Jó példák erre az egyébként a turisztikai kínálatbővítést is szolgáló kisebb látványosságokra, eseményekre épülő programok létrehozása, például a már ismertetett kulturális tanösvény és a római őrtorony „újra építése”. A helyi identitáserősítéssel összefüggő aspektusa van a természeti és az épített értékek védelmének, a település zöldfelületi fejlesztésének, fenntartásának, a közbiztonság fejlesztésének is, hiszen ebbe is bele lehet vonni a lakosságot.
Természeti és az épített értékek hatékony védelme	A természeti és az épített értékek hatékony védelmének célja magában foglalja, hogy felül kell vizsgálni a jelenlegi helyi védelmi rendszert, a védett elemek számát és a védelmek tartalmát, támogatási lehetőségeket és ez alapján kell újraalkotni a védelmi szisztémát. Emellett meg kell ismertetni mind a település lakosságát, mind az idelátogatókat a természeti értékekkel és az épített értékekkel, fontos helytörténeti helyekkel. Ezek elsősorban szervezési háttérrel igénylő célok és feladatok.
Települési zöldfelületi rendszer fejlesztése	A közösségi terek, a közterületek része a zöldfelületek sora, amelyek a település zöldfelületi rendszerének fontos alkotóelemei. A társadalmi szemlélet is igényli, hogy rendezett, karbantartott, vagy éppen a természetes módon megőrzött zöldfelülettel borított területek a település értékes részeként legyenek hasznosítva, fenntartva. Területileg már esett szó a Duna-part különböző partszakaszairól, kiemelten az ártéri erdőkről, de az újonnan rekreáció céljára igénybe vehető területrészek zöldfelületi kialakítása is kiemelkedően hat a településen élők és az idelátogatók közérzetére. Fontos közösségi esemény lehet az évente megszervezhető települési zöldfelületi rendbetétel, vagy utcafásítás ami a közösséget és a közterületeket egyaránt fejleszti, így mindenki jól jár vele.
Köztisztaság, közbiztonság fejlesztése	A táguló igénybe vehető területekkel és az idegenforgalom remélhető bővülésével a köztisztasági feladatok is megnőnek, de a közbiztonsági kérdések is élesebben vetődhetnek fel. Erre való felkészülés a megelőzés legjobb módja, mind a közterületek tisztaságát tekintve -pl. a forgalmas helyeken megfelelő számú és nagyságú szemetes elhelyezése, vagy az eldugottabb, veszélyeztetett helyeken térfigyelő rendszer kiépítése.

6. INFRASTRUKTURÁLIS CÉL-EGYÜTTES

Célok: 9. Infrastruktúra hiányok pótlása 10. Rendszerszemléletű közlekedésfejlesztés

A cél-együttes két egyenértékű célt foglal magába az infrastruktúra hiányok pótlását és rendszerszemléletű közlekedésfejlesztést. Ezek a célok már többször megjelentek a korábban bemutatott cél-együttesek részeként, itt komplexen az egész település összefüggésrendszerében kerülnek áttekintésre.

Az Infrastrukturális cél-együttesen belül a két cél már nemcsak egy másik cél vonatkozásában jelenik meg, hanem a település egészének összefüggésrendszerében is.

6. INFRASTRUKTURÁLIS célegyüttes

Átfogó célok	Kiegyensúlyozott társadalmi szerkezet	Helyi gazdaság élénkítés	Természeti erőforrások fenntartható használata és védelme	Ember által alakított és használt kiegyensúlyozott környezet
Célok				9. Infrastruktúra hiányok pótlása
				10. Rendszerszemléletű közlekedés-fejlesztés

Részcélok ■ területi beavatkozások

- Főút forgalomcsillapítása és az átjárhatóság erősítése
- Hegyoldalon összekötő útnyomvonal kijelölése
- Potenciális gyalogos/kerékpáros hid Pócsmegyerre
- Eszközváltás pontjainak rendszere
- Parkolás fejlesztése
- Eurovelo6 kerékpár út nyomvonalának elválasztása a gyalogos sétánytól
- Csatornázás hiányának pótlása
- Felszíni vízlevezetés megoldása
- Infokommunikációs szolgáltatások fejlesztése
- Árvízvédelem kialakítása
- A lakosság érdekeltté tétele ■ bevonása az infrastruktúra kiépítésbe

6.1. AZ INFRASTRUKTURÁLIS CÉL-EGYÜTTES ÖSSZEFOGLALÁSA

A település komfortjának emelése, egyúttal a természeti értékek védelme azt igényli, hogy a Leányfalu fokozatosan, saját lehetőségeihez képest, de **töretlenül folytassa a megindított infrastruktúra fejlesztéseket**. Különösen fontos ez azokon a településrészeken, ahol a felszíni víz elvezetés és a csatornázottság megoldatlansága nem csak a természetes környezetet károsíthatja, de a telektulajdonosokat is korlátozza elképzeléseik megvalósításában. **Cél, hogy a társadalmi igényekre válaszol az érintett lakosság és/vagy tulajdonosi kör érdekeltté tételével a legkritikusabb helyszínek infrastrukturális ellátása megoldásra leljen.**

6.2. KÖZLEKEDÉSI RÉSZCÉLOK

A 11-es számú főút forgalomcsillapítása, tehermentesítése

A Leányfalu térségi kapcsolatait, megközelítését és belső feltárását is biztosító 11-es főút forgalomcsillapításának fenntartása különösen a településközponti szakaszon cél, melynek párosulnia kell a gyalogos / kerékpáros **átjárhatóság javításával, biztonságának növelésével.**

A Szentendre és Szigetmonostor között tervezett közúti híd megvalósulása, valamint a Duna, mint vízi út közösségi közlekedési fejlesztése hozzájárulnak a főút tehermentesítéséhez. Ezek a fejlesztések térségi összefogással és együttműködéssel érhetőek el, de megvalósulásukat követően is szükség lesz a biztonságos gyalogos és kerékpáros keresztezésekre.

A közlekedési eszközváltás pontjainak rendszere

A gyalogos, a kerékpáros, a közösségi (autóbusz és távlatban menetrendszerinti hajók) és az egyéni közúti és vízi közlekedési módok között **biztosítani szükséges az eszközváltást.** A Duna-part megközelítési pontjaiban nemcsak a **parkolóhely kapacitást** kell növelni, de a **kerékpárok és / vagy vízi járművek tárolását** is lehetővé kell tenni oly módon, ami a Duna parti sétány hangulatát a lehetőleg legkevésbé zavarja, illetve ami a parkolást a leginkább rendezett módon teszi lehetővé.

Parkolókapacitás bővítése

A parkolási lehetőségek a turistaszezonban nem megfelelőek, ezért cél a Duna-part **megközelítési pontjainak környezetében a parkoló lehetőségek bővítése.** A rekreációs partszakasz menti beruházások megvalósulásával – a termálfürdő vagy az attól északra lévő magánterület fejlesztése – együtt kell, hogy járjon a **közösségi parkoló igények kielégítésével** (helybiztosítás, megközelítés), ezt a közösségi érdeket kell képviselnie az önkormányzatnak. A jelenleg beépítetlen magánterület átmeneti hasznosításának is egyik formája lehet a parkolóhelyek biztosítása a tulajdonosokkal való megegyezés, együttműködés alapján.

A települési úthálózat fejlesztése

A hegyoldalak lakóterületi fejlesztésének egyik közlekedési célja a **11-es úttal kapcsolatot teremtő összekötő belső útnyomvonal kijelölése.**

A **belső úthálózat fejlesztés célja az ingatlanok megközelítését szolgáló közúthálózati elemek paramétereinek javítása,** burkoltsági arányuk növelése, vízelvezetésük megoldása és gyalogosfelületeik kiépítése. A szűk közterületek esetében is biztosítani kell a minimális keresztmetszeti paramétereket.

Az Eurovelo6 kerékpárút

A külső forrásból létesülő kerékpárút fejlesztés során a nyomvonalevezetést lehetőség szerint a település igényeihez kell igazítani, a gyalogos felületektől elválasztva. A településközpont „megállítópontként” való funkcionálása érdekében a kerékpárút településközpontba való bevezetését is meg kell oldani.

Potenciális gyalogos / kerékpáros híd Pócsmegyerre

Távlatban egy Pócsmegyerrel összeköttetést biztosító **gyalogos / kerékpáros híd** az Eurovelo6 rendszerre tudna csatlakozni, egyben kiválta a révet. Ennek potenciális helyszínét a Duna-part intenzíven igénybe vehető szakszán lehet majd keresni.

6.3. EGYÉB INFRASTRUKTURÁLIS RÉSZCÉLOK

Csatornázás hiányának pótlása

A csatornázás hiányának pótlását a potenciálisan rendelkezésre álló **támogatási pályázatok segítségével,** térségi együttműködéssel **folytatni kell.** A folytatás lehetőségét teremti meg a hegyoldalak lakóterületi státuszának biztosítása, mely a támogatások igénybevételenek is előfeltétele.

A csatornázás kiépítése továbbra is feltétele kell, hogy legyen a lakóház építésének.

Felszíni vízelvezetés megoldása

A felszíni vízelvezetés megoldásának első lépése a település egészére – a vízgyűjtő területekre – készítendő **vízrendezési tanulmány.** A felszíni és csapadékvizek, benne a „villám árvíz” elvezetésének biztosítása csak

egységes, hidraulikailag rendezett vízelvezető rendszer kialakításával oldható meg, ehhez az átereszek, út alatti átvezetések számát bővíteni kell, tisztításukról gondoskodni kell, árvízi átemelők létesítési igényével is számolni kell.

A komplex rendszer kidolgozásáig meg kell akadályozni a horhosok és magántelkek árkok melletti feltöltését.

Árvízvédelem kialakítása A közelmúltban módosított új mértékadó árvízszintek figyelembevételével, az **árvízvédelmi problémákra tanulmánytervet, árvízvédelmi tervet** kell készíttetni. A nagyvízi meder hasznosítására vonatkozó előírások betartatását biztosítani kell.

A már kialakult feltöltések hasznosíthatók, de továbbiak kialakítását kerülni kell, illetve a nagyvízi meder szabályozási tervében foglaltakat kell majd figyelembe venni.

Vezetékrendszerek föld alá helyezése Fokozatosan meg kell oldani a föld felett elhelyezett vezetékekrendszerek földkábeles megoldását, illetve új létesítését már csak földalatti elhelyezéssel lehet támogatni, biztosítva a kedvezőbb településkép és a nagyobb üzembiztonság elérését.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

A cél-együttesek részletes ismertetésében kirajzolódott a fejlesztési célok, beavatkozási igények fontossági sorrendje. A többször ismétlődő elemek más-más aspektusból bukkantak fel újra és újra a célrendszerben, ezzel saját prioritásukat újra és újra megerősítették.

Az önkormányzat számára egy feladatorientált összefoglalóban kerülnek kiemelésre a célrendszer legfontosabb elemei, melyben az önkormányzat helyi beavatkozási feladatai és az érdekérvényesítés területein jelentkező feladatok egymástól elválasztva szerepelnek.

Feladatorientált összefoglalás

AZ ÖNKORMÁNYZAT HELYI BEAVATKOZÁSI FELADATAI

Kezdeményező önkormányzat

Leányfalu önkormányzata a belső erőforrások felhasználásával, kezdeményező, problémakezelő megközelítéssel, és a településükért tenni vágyó, itt boldogulni vagy megélhetést találni akarók bevonásával fokozatosan javítani tudja a mindennapi élet minőségét Leányfalon.

ÖNÁLLÓ FELADATOK

Településközpont a Duna-part településközponti szakasza

Klein-villa közösségi célú felújítása ■ a Faluház, a könyvtár és a Klein-villa körüli **tér megújítása** ■ a Duna-parti **sétány és a főút közötti átjárás** lehetőségének erősítése ■ környezetalakítási ötletpályázat a frekvenciált területekre

Központi **parti sétány fejlesztése** ■ rekreációt szolgáló utcabútorok/játszó és sport, fitness eszközök telepítése ■ a **megközelítési / turisztikai fogadó pontok fejlesztése** (parkolók, bakancsos, vízi és kerekpáros turizmus)

Idegenforgalmi vonzerő fejlesztés kisléptékű kínálatbővítés

A **Római Őrtorony** fejlesztése „újraépítése” ■ a **kulturális tanösvény** tematikájának kidolgozása ■ Vadkacs egyesület és földrajzi gyakorlóter ■ szükséges **intézményi háttér** kialakítása ■ a települési **információs / tájékoztató rendszer megújítása** (tájékoztató, útbaigazító táblák)

Programmarketing ■ **rendezvényturizmus** és helyi események tematikájának kidolgozása és intézményi háttérének kialakítása

Mérsékelt lakóterületi fejlesztés Infrastruktúra hiányok pótlása

Vízrendezési tanulmány elkészíttetése ■ a **közcsatorna** tervezettség folytatása ■ a közműfektetés és a közlekedésszolgáltatás szempontjából kritikus szűk lakóutcák esetében a szabályozás szükségességének feltárása ■ **ütemezett megvalósítás**, kivitelezés

Lakosság érdekeltté tétele ■ bevonása az infrastruktúra kiépítésébe

Intézményfejlesztés

Bölcsőde alapítás a Varga-házban ■ **kapacitásbővítés az óvodában és az iskolában** - Klein-villa ■ működő intézmények fenntartása, fejlesztése (akadálymentesítés)

Természeti és épített értékek hatékony védelme

A helyi **épített és természeti értékek védelmi rendszer megújítása** ■ nyilvántartás ■ védettség ■ értékek kezelése ■ támogatása

Lakosság bevonása a karbantartásba ■ szépítésbe

A HELYBEN ÉRDEKELT PARTNEREKKEL VALÓ EGYEZTETÉS FELADATAI

Termálfürdő fejlesztés

Korszerű, **fedett fürdőjelleg** kialakítás ■ **külső tőke bevonása** ■ pályázati lehetőségek kihasználása

Helyi vállalkozók

Helyi vállalkozókkal – kiemelten a vendéglátó és szálláshely szolgáltató vállalkozókkal - **való rendszeres egyeztetés és együttműködés**

TÁVLATOS ÉS ELŐKÉSZÍTÉST IGÉNYLŐ FELADATOK

A termálfürdőtől északra lévő rekreációs célú Duna-part szakaszon

Fővenystrand létrehozása ■ **kishajók kikötési lehetőségének vizsgálata / kialakítása** ■ **szabadtéri sport / tornapálya** létesítése

Sorg-villa hasznosítása

Potenciális telekmegosztás ■ műemléki és települési érdekek értékesítés előtti meghatározása ■ átmeneti hasznosítás

AZ ÖNKORMÁNYZAT ÉRDEKÉRVÉNYESÍTŐ FELADATAI

Érdekérvényesítő önkormányzat

Leányfalu önkormányzata proaktív fellépéssel a helyben jelentkező magánérdek mentén és a térségi együttműködésekben, tervezett projektekben, programokban érvényesíteni tudja a település rekreációs és turisztikai, illetve infrastrukturális célkitűzéseit, melyek jelentős mértékben függnnek a külső gazdasági feltételrendszertől, forrásoktól, befektetői szándékoktól.

HELYBEN JELENTKEZŐ MAGÁNÉRDEKEK

A termálfürdőtől északra lévő területe A volt kemping területe

Tulajdonosokkal való **egyeztetés és együttműködés**
A **magán fejlesztési elképzelés és a települési érdekek összhangjának** megteremtése
A távlatos magán fejlesztés során a **közösségi parthasználat** megteremtése és távlati **biztosítása** ■ átjárhatóság megőrzése ■ a folyó megközelíthetőségének biztosítása ■ a kiszolgáló infrastruktúra helybiztosítása
Átmeneti hasznosítás szolgáljon települési érdeket

TÉRSÉGI FEJLESZTÉSI PROGRAMOK / PROJEKTEK

Közlekedés

A főút **forgalomcsillapítása** és az átjárhatóság erősítése ■ **Szentendre és Szigetmonostor között tervezett közúti híd** szorgalmazása

Agglomerációs víziközeledés fejlesztése

Eurovelo6 kerékpárút ■ **északi nyomvonalszakaszon** a településnek kedvezőbb változat ■ **településközpont – megállítópon** – a nyomvonal bevezetése a településközpontba ■ gyalogos / kerékpáros forgalom elválasztása a Duna-parton

Potenciális gyalogos / kerékpáros híd helykijelölése Pócsmegyerre

Csatornázás Árvízvédelem

Az ágazati programok/projektek tervezési fázisainak **nyomon követése**

Térségi együttműködés folytatása

Árvízvédelmi tanulmányterv

Idegenforgalom

Leányfalu elhelyezése a **Dunakanyar kultúrtáj** turisztikai térképén

Desztináció menedzsment (szállásadók, vendéglátósok kínálatának összefogása, minősítése, kiajánlása, programok szervezése, stb.) ■ a szükséges **intézményi háttér** megteremtése

Térségi programmarketing

Térségi projektek

Csatlakozás a Dunához kötődő **térségi fejlesztési programokhoz** (Duna stratégia, Danube Pearls)

A térségi fejlesztési programok **nyomon követése**

Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK MEGHATÁROZÁSA

1. TÁRSADALMI-GAZDASÁGI ADATOK

A településfejlesztési koncepció társadalmi, gazdasági célkitűzéseiből kirajzolódnak azok a közösségi és idegenforgalmi, turisztikai funkciók és helyszínek, melyek területi igényét, működőképességet, a megfelelő területfelhasználás biztosításával és egyéb településrendezési eszközökkel kell biztosítani a további tervezés során.

2. KÖRNYEZETI ADATOK

Településrendezési eszközök készítése

A településfejlesztési koncepció javaslatai figyelembe veszik az országos természetvédelmi környezetvédelmi és az épített örökségre vonatkozó és Leányfalut érintő lehatárolásokat és előírásokat.

A további tervezés, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése során is be kell ezeket tartani.

A természetvédelem legfontosabb elemei a védett természeti terület, a Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózat, források.

A környezetvédelem legfontosabb elemei a Leányfalui vízbázis felszín alatti belső és külső védőövezete és hidrogeológiai védőövezete „A” és „B” zónái, továbbá a földcsúszás és erózió által fokozottan veszélyeztetett területek („A”, „B”, „C”, „D” kategóriák). A település egészére vonatkozó környezetvédelmi besorolások: fokozottan érzékeny a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület.

Figyelembe kell venni továbbá a Duna mederkezelési és az árvízvédelmi igényeit.

Az épített örökség védelmének legfontosabb elemei a műemlékek és műemléki környezetük, és a régészeti lelőhelyek.

Az épített és természeti értékek helyi védelmi rendszerének megújítása

A településfejlesztési koncepció az épített és a természeti környezet helyi védelmi rendszerének racionális keretek közötti megújítását célul tűzte ki. A megújításnak kettős célja van:

- a védett elemek körének racionális értékelésen alapuló szűkítése,
- a védelem hatékonysága érdekében a természeti és az épített elemekre vonatkozóan két külön, fogalmi rendszerében és előírásaiban koherens rendelet megalkotása.

A helyi természeti és épített örökségi elemeket a 2003-ban készített értékkataszter gyűjtötte össze, ez szolgált az épített és természeti környezet helyi védelméről szóló 26/2005.(XII.29.) sz. ök rendelet védelmi listáinak alapjául. Az értékkataszter több mint 100 elemet tartalmaz, és ezek döntő többségét a helyi védelmi rendelet le is védte. Ilyen mennyiségű védett elemet Leányfalun hatékonyan nem tud kezelni, ezért szükséges a megújítás mellett a felülvizsgálat is.

A településfejlesztési koncepcióhoz elkészült az értékkataszter frissítése, mely a védelem szempontjából felülvizsgálatra vagy értékelésre szoruló elemeket rögzíti. A védett elemek körének szűkítésére ez alapján lehet javaslatot tenni.

A jelenlegi védelmi rendelet fogalmi rendszere eltér a rendelet mellékleteiben meghatározott védelmi listák elnevezésétől, ez az előírások értelmezésében anomáliákhoz vezet, bizonytalanságot jelent. Az új rendeletek jóváhagyásával ez megszüntethető.

A településrendezési eszközökkel párhuzamosan megújuló helyi védelmi rendeletek, amennyiben hamarabb hagyja jóvá azokat a képviselő-testület, integrálhatók magukba a településrendezési eszközökbe.

II. A MEGHATÁROZOTT TERÜLETIGÉNYES ELEMELK ALAPJÁN, JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMELNEK TÉRBELI RENDJÉRE ÉS A TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOKRA

1. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA VÁLTOZÁSOK

1.1. A KÖZLEKEDÉSI RENDSZER ELEMEL

Közúthálózat:

- 11-es út forgalomcsillapítása
- biztonságos átkelési lehetőségek helykijelölése
- gyűjtőúti szerep betöltésére alkalmas nyomvonal
- parkolóhelyek kapacitás bővítése
 - eszközváltás lehetőségei

A településfejlesztési koncepció közlekedési javaslatai az úthálózat szerkezetében jelentős változást nem tartalmaznak. A országos közúthálózat részét képező 11-es sz. I. rendű főút határozza meg a település úthálózati rendszerét.

A további tervezés során a 11-es sz. főút forgalomcsillapítása is releváns, ezért legalább a településközponti szakaszon – az Erkel Ferenc utcától a Mókus utca vonaláig – szükséges ezt figyelembe venni és a főút biztonságos keresztezési pontjait is célszerű rögzíteni.

Továbbra is koncepcionális cél a lakóterületen átvezető gyűjtőúti szerep betöltésére távlatban alkalmas nyomvonal rögzítése az Erkel Ferenc utca – Gyöngyvirág utca – Pándi Lajos utca – Hársfa utca - Hunyadi János utca vonalán.

A koncepció kijelöli a Duna-part (és részben a településközpont) meglévő és fejlesztendő, valamint a potenciálisan kialakítandó megközelítési pontjait, melyekben a parkolóhelyek kapacitásának bővítése érdekében szükséges a helybiztosítás a további tervekben. Ezeken a területeken részben a közlekedési eszközváltás lehetőségeit is biztosítani kell.

Kerékpáros úthálózat:

- potenciális gyalogos / kerékpáros híd Pócsmegyerre
- alternatív kerékpárút nyomvonal a településközpontban
- északi tervezett nyomvonal változatai

Az Eurovelo6 kerékpárút nyomvonalvezetése a Duna-parton a jelenleg is kiépített gyalogos-kerékpáros úton került kijelölésre a település déli végétől a Névtelen utcáig. Ezen a szakaszon a gyalogos és a kerékpáros forgalom elválasztásának helyszükségleteit kell vizsgálni, és ahol lehetséges biztosítani azt. Az intenzíven igénybe vehető partszakaszon – az Erkel utcától a Névtelen utcáig – a településfejlesztési koncepció Leányfalu és Pócsmegyer között egy potenciális gyalogos / kerékpáros híd kijelölésének helyét jelöli, a regionális Eurovelo6 kerékpárút mentén a Leányfalu „megállítópontként” való megerősítése érdekében a településközpontba való leágazást kell biztosítani.

A Névtelen utcától az Eurovelo6 kerékpárút északi irányú továbbvezetést két változatban rögzíti a nyomvonalterv, a települési tervekben mindkét változat továbbvizsgálandó.

Víziközlekedés

A Duna-part központi szakasza a közösségi víziközlekedés jelenlegi és távlati érkezési helye. Itt található a hajóállomás és a Pócsmegyeri rév. Távlatban ezt a területet kell felkészíteni arra, hogy az agglomerációs közösségi víziközlekedés számára biztosítsa az érkezést, indulást, eszközváltást.

Közúti közösségi közlekedés

A 11-es sz. főúton a helyközi járatok megállóinak fejlesztési igényeit figyelembe kell venni a további tervezés során.

1.2. A KÖZMŰ-ÉS EGYÉB INFRASTRUKTURÁLIS RENDSZEREK ELEMEL

Vízbázisvédelem

A leányfalui vízbazis védőterületein a területhasznosításra vonatkozó előírásokat be kell tartani. Kiemelten a hidrogeológiai védőidomon előforduló csatornázatlan területeken történő építési tevékenységeknél.

Csatornázás:

- csatornatervek

A koncepció rögzíti a csatornázandó területeket, megkülönböztetve a már elkészült műszaki tervekkel rendelkező részeket a még műszaki terv

nélküli részekről. Ez utóbbiak esetében a csatornatervek készítésével kell kezdeni a műszaki előkészítést.

- Felszíni vízrendezés**

 - **vízrendezési tanulmány**

A koncepció a felszíni vízvezetés megoldásának első lépéseként javasolja a település egészére – a vízgyűjtő területre kiterjesztve és rész-vízgyűjtő területekre bontással – vízrendezési tanulmány elkészíttetését. A felszíni és csapadékvizek, benne a „villám árvíz” elvezetésének biztosítása csak egységes, hidraulikailag rendezett vízvezető rendszer kialakításával oldható meg.
- Árvízvédelem**

 - **árvízvédelmi tanulmányterv**

A közelmúltban módosított új mértékadó árvízszintek figyelembe vételével, az árvízvédelmi feladatokra tanulmánytervet, árvízvédelmi tervet kell készíttetni.

A nagyvízi meder hasznosítására, parti sávok használatára vonatkozó előírások betartatását biztosítani kell.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

- Lakóterületi státusz**

A koncepció egyik kiemelt javaslat, hogy a település korábbi üdülőterületeinek egy részén a lakóterületi státuszt megadja, erre a hegyoldalokon és északon, a főút mentén kerül sor. A koncepcionális javaslat továbbvezetése az elkövetkező tervezés során a lakó területehasználat és övezet kijelölést kell, hogy jelentse. Ugyanakkor a mérséklet lakóterületi fejlesztés azt is meghatározza, hogy a lakó területehasználat és övezet elsősorban a lakó funkció létesítését teszi egyértelművé és nem cél, hogy a beépítés paramétereinek emelésével is együtt járjon.
- Sportpálya**

A koncepció a településközpont fejlesztésének elemeit a Faluház és a polgármesteri hivatal közötti sportpálya helyben tartásával határozza meg. Így a korábbi sportterületi területfelhasználás a Móricz Zsigmond út északi szakasza mentén, mely a központból való kitelepítés esetén biztosítható volna a sportpálya helyét, már nem szükséges., de rekreáció céljára távlatban is fenntartandó.
- Területfelhasználás a nagyvízi mederben**

A nagyvízi meder területi lehatárolásában jelenleg beépítésre szánt üdülő, lakó, településközponti és vegyes területek vannak. Ezeknek a területeknek a státuszát a koncepció megerősíti tekintettel arra, hogy a beépítésre szánt területi besorolása az ingatlanulajdonosok számára szerzett jog amelynek megváltoztatása kártalanítást vonna maga után. Ugyanakkor a területek hasznosítása során a nagyvízi mederre vonatkozó előírásokat be kell tartani az ingatlanok árvízvédelmét meg kell oldani.

3. MÉLYEBB TERVEZÉST IS IGÉNYLŐ TERÜLETEK

A település északi részén a Tökös-mező környékén a meglévő üdülőterületi státuszt erősíti meg a koncepció. A jelenleg még beépítetlen területen, egyelőre nem mutatkozik igény sem telekalakításra, sem az üdülőterületi használatra. Konkrét fejlesztési irány hiányában a településrendezési eszközök részletesebb és mélyebb tervezés szükségességét írhatják elő. Ezzel a valós fejlesztési igények átalakulási szándékok megjelenésekor és azok figyelembevételével készíthető önálló szabályozási terv a területre.

Ugyanez a módszer alkalmazható a település déli részén, ahol a Szentendrével határos meglévő üdülőterületek státuszát erősíti meg a koncepció. Itt a feltároló látvány és az egybefüggő erdővel való borítottság miatt lehet szükséges a kisebb területi lehatárolásra fókuszáló mélyebb részletességű tervezés.

A további tervezés során más területek esetében is indokoltá válhat mélyebb tervezés szükségessége, ezek a területek meghatározásra

kerülhetnek a településrendezési eszközökben.

4. ÉRZÉKENYEBB KÖRNYEZETALAKÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

A településközpont és a Duna-part településközponti szakasza kiemelt jelentősége miatt igényli a részletesebb környezetalakítási tervezést, melyben a part és a főút közötti átjárhatóság erősítésére, valamint a Faluház és a könyvtár körüli minőségi közösségi terek kialakítására kell törekedni.

A további tervezés során más területek esetében is indokoltá válhat környezetalakítási terv készítésének igénye.

III. AZ ÖRÖKSEGI ÉRTÉKEK ÉS A VÉDETTSÉGEK BEMUTATÁSA, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELME ÉS AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK ALAPÚ, FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉSÉRE

5. AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ÉS VÉDETTSÉGEK BEMUTATÁSA

Műemlékek

Leányfalu négy műemléke közül a **római őrtorony és Szt. Anna templom** jó állapotban van, parkosított szépen rendezett és karbantartott környezet veszi körül őket, az őrtorony a Szt. Erzsébet parkban található, alacsony falazata rajzolja ki a négyzetes alaprajzát, mely azonban nem árul el semmit a torony felmenő szerkezetéről.

A Szt. Erzsébet parktól a Petőfi Sándor utcában a Dóra-patak menti parkosított sétány vezet a Szt. Anna. templomig, mely eredeti funkciója szerint a település működő római katolikus temploma. A két műemlék a település központját gazdagítja.

A magántulajdonban lévő **Móricz villa** jelenleg elhagyatott, a közönség számára nincs megnyitva, nem látogatható, és az utca felől sincs rálátás a műemlék épületre.

Az önkormányzati tulajdonú **Sorg-villa** és hatalmas kertje jelenleg üresen áll, a közönség nem látogathatja és elhelyezkedése a kert morfológiai adottságai és gazdag növényzete a főút felől nem biztosít rálátást az épületre.

Leányfalu országos védelemben nem részesülő, de települési szinten értékes és döntően helyi védettséget élvező épületállományát a XIX. század utolsó negyedében és a XX. század első felében épült villák, nyaralók adják.

Önkormányzati tulajdonú közösségi funkciót betöltő értékek

Az önkormányzat tulajdonában lévő értékes villák többsége közösségi célú hasznosításban van. Ez egyszerre biztosítja az örökségi érték látogathatóságát és fenntarthatóságát.

történeti villa/nyaraló megnevezése	cím	hrsz	jelenlegi intézménynév
Varjassy Klein villa egyik épülete	Móricz Zsigmond út 124.	2653	Ravasz László Könyvtár
"Sicc"-villa Móricz-Károlyi-nyaraló	Móricz Zsigmond út 153.	1996	Leányfalu Hely és Irodalomtörténeti Kiállítóhely
lakóház	Szent Imre herceg útja. 9-13.	1599	Tündérkert Óvoda

Az önkormányzat tulajdonában lévő Klein villa romos állapotban lévő épülete (a könyvtárépület mellett) új közösségi funkcióra vár.

Varjassy Klein villa
üres épülete

Móricz Zsigmond út
124.

2653

Magántulajdonban lévő értékek

Az örökségi értéket képviselő nyaraló és villaépület állomány döntő része magántulajdonban van, jellemzően lakó (nyaraló) funkciót töltenek be, általános műszaki állapotuk, környezetük rendezettsége változó. A közterületek felől az épületek feltárulása korlátozott.

- Természeti, zöldfelületi értékek** A település jelentősebb értékei vagy nemzetközi, vagy országos vagy helyi védettség alatt állnak. Országos Védettség szempontjából legjelentősebb a Duna-Ipoly Nemzeti Park területei, mely csaknem kiterjed a település teljes külterületére. A Natura 2000 és a Nemzeti Ökológiai Hálózat területeinek többsége is átfedésben van vele. Az „ex lege” védett források is ezen területen belül találhatók. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területei benyúlnak a település belterületére a patakok, meredek völgyek mentén, melyek „csápokként” létesítenek kapcsolatot a Dunával, a település másik fontos ökológiai folyosójával.
- A helyi jelentőségű természetvédelmi területek és értékek közül az országos adattár 16 elemet tart nyilván.
- A zöldfelületi rendszer kiemelkedő elemei a közparkok, közkertek:
- a Móricz park, a Szt. Erzsébet park és az üzletház előtti parkok vonzó, karbantartott állapotban vannak.
 - a Faluház és a könyvtár körüli terület parkosítását a Klein villa igénybevételével rendezni kell,
 - a településközpontban és Duna-part több szakaszán is indokolt a zöldfelületek megújítása.

6. JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMÉRE, ÉRTÉKALAPÚ, FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉS

Az örökségi értéket képviselő épületek számára a folyamatos használat jelenti azt a védelmet, mely megőrzésük záloga.

- Használatban lévő épületek** Ezért a jelenleg közösségi használatban lévő értékes épületeivel kapcsolatban az önkormányzat feladata az, hogy a funkciót tovább működtesse és az adott épület jókarbantartásáról gondoskodjon. Ugyanez igaz a Szt. Anna templomra is, azzal a különbséggel, hogy a tulajdonosi feladatokat más látja el, a plébánia az Esztergom-Budapesti Főegyházmegyéhez tartozik.

- Használaton kívüli épületek** A használaton kívüli épületek esetében az állapotmegőrzés is jelentős terheket ró a tulajdonosra, ezért a fenntartható fejlesztés kérdései nem megkerülhetők.

A **Klein-villa** felújítása és részben oktatási, részben kulturális hasznosítása az épület jövőjét fenntartható pályára állítja.

A **Sorg-villa** fejlesztése összetettebb kérdés, a több mint 7 ha-os területen álló műemlék épület örökségi értékeinek megőrzése nem indokolja feltétlenül az óriás méretű telek egyben tartását. Potenciális telekmegosztással az ingatlant kedvezőbb helyzetbe lehetne hozni egy esetleges értékesítés szempontjából, tekintettel arra, hogy az önkormányzat anyagi erejét meghaladja, hogy önerőből fejlessze az épületegyüttest. Ugyanakkor egy potenciális értékesítés, vagy külső erő bevonása során az örökségvédelem szempontjait is szem előtt kell tartani.

Az Sorg-villa hosszú távú jövőjének kérdései egyelőre nyitottak, addig átmeneti hasznosításban (pl.: bérbeadás rendezvények, események számára) is gondolkodni kell, mert a bevétel hozzájárulhat az állapotmegőrzés finanszírozásához.

A magántulajdon lévő **Móricz-villa** jövőbeli sorsára az önkormányzatnak nincs közvetlen ráhatása.

- Természeti, zöldfelületi értékek** Az országos védettségek biztosítják a védelem jogi kereteit. A helyi védelemi rendszer esetében a korábban már kifejtettek szerint a hatékonyság és a racionalitás mentén szükséges a felülvizsgálat. Célszerű a védett értékek tulajdonosait is bevonni ebbe a munkába.

A jó állapotban lévő parkosított területek további fenntartását

biztosítani kell.

A frekvenciált helyeken a megújításra vagy kialakításra szoruló közterületi zöldfelületek kialakítása komplex megközelítést igényel, ez az épületek használatát, az azokhoz való kapcsolódást, a szabadterek funkcionális kialakítását, a utcabútorok, információs rendszerek együttes végiggondolását jelenti – környezetalakítási terv / tanulmány keretében. Ennek létjogosultsága a településközpontban és a Duna-part központi szakaszán van. A lakóközösség bevonása a megújításba – akár már a tervezés fázisában – elősegíti, hogy később minél inkább magáénak érezze és őrizze az új arculatú közösségi tereket

A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése

1. A MEGVALÓSÍTÁS KERETEI

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 9. § szerint „a településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása. A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti.”

A koncepcióban megfogalmazott hosszú távú jövőképre és célokra vonatkozó értékválasztásokat a képviselőtestület a településrendezési eszközök felülvizsgálata során, illetve beruházási, üzemeltetési döntései valamint harmadik felekkel kötött együttműködések során kell, hogy érvényesítse. A településfejlesztési célok megvalósítása során a legfontosabb kérdés, hogy a cél érdekében milyen beavatkozásokat mikor, mennyiért, és hogyan hajtsa végre az önkormányzat? Az átfogó célokban a fejlesztési elvek tükröződnek: a kiegyensúlyozott társadalmi – és térbeli szerkezetre való törekvés, a fenntarthatóság a társadalmi-gazdasági folyamatokban, az erőforrások és az értékek használatában, illetve az értékörzés és értékteremtés.

A fejlesztési elvek és a célrendszer együttese kell, hogy meghatározza a következő évtized településfejlesztési feladatait, így a településrendezési eszközök készítését, de ezek alapján kell feltárni a finanszírozási-támogatási lehetőségeket, ezek alapján lehet tárgyalni a magánberuházói szándékokról.

1.1. FELADATOK ÉS PROGRAMOZÁS

Konkrét feladatok, programok

Az átfogó célok részcélokká történt kibontása lehetőséget ad **konkrét feladatok, programok** megfogalmazására. Leányfalu esetében a Duna part kiemelkedő jelentőséggel bír, az idegenforgalom a legjelentősebb gazdasági kitörési pont, ugyanakkor a település lakó jellegéből fakadóan számos a lakosság életminőségével kapcsolatos fejlesztési feladata van.

Nyitottság a partnerek által felvetett elképzelésekre

A koncepcióban áttekintett feladatrendszer nem egyedüli letéteményese a megfogalmazott célok megvalósításának, **az Önkormányzatnak nyitottnak kell lennie** a célokban és fejlesztési elvekben lefektetett értékválasztással összhangba hozható **magánberuházói, fejlesztői, illetve lakossági, civil összefogás által felvetett elképzelésekre is**, hiszen saját forrásai szűkösek, mozgástere behatárolt.

1.2. PARTNERSÉG

Helyi társadalom, a gazdasági szereplők együttműködés

Leányfalu célkitűzéseinek elérése érdekében széleskörű összefogásra van szükség. A **helyi társadalom, a gazdasági szereplők együttműködése**, fejlesztési szándékaik integrálása, a számukra elérhető vagy rendelkezésre álló erőforrások mobilizálása elengedhetetlen. A **helyi vállalkozásokkal való együttműködés** keretében össze kell fogni a Leányfalu jövőjéért, az itt élők magasabb életminőségéért tenni akaró és az idegenforgalom fejlesztésében érdekelt vállalkozásokat, meg kell ismerni a szándékaikat, a

Helyi vállalkozásokkal való együttműködés

Tulajdonosi közösségekkel folytatott aktív párbeszéd

lehetőségeiket és segíteni kell őket a pályázati források megszerzésében.

A lakóterületi problémák, különös tekintettel az üdülőterületeken megvalósuló lakásfunkció, ezen területek infrastruktúra fejlesztése és ütemezett lakóövezeti átszervezése elengedhetetlenné teszi ezen tulajdonosok szándékainak, aktív részvételének és anyagi tehervállalásának megismerését. Az érintett **tulajdonosi közösségekkel folytatott aktív párbeszéd** során alakulhat ki, hogy mely területrészekben milyen feltételek mellett lehetséges az övezetátrendezés és ezen feltételek mennyiben lakossági összefogással, ill. mennyiben az önkormányzati együttműködés révén pályázati források segítségével teljesíthetők.

2. ESZKÖZÖK

A Településfejlesztési koncepció komplex dokumentum, mely a település jövőjére vonatkozó koncepcionális célokat és feladatokat rögzíti. A célok és feladatok megvalósításának többféle eszköze lehetséges:

- településrendezési eszközök
- tervezés és megvalósítás eszközei
- egyéb cselekvési / intézményi / érdekérvényesítési eszközök
- finanszírozási / támogatási eszközök.

2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

**Településszerkezeti terv
Helyi építész szabályzat, szabályozási terv**

Az önkormányzat kötelezően készítteti el a Településfejlesztési koncepciójának megvalósítását elősegítő **településszerkezeti tervet és helyi építési szabályzatot**, szabályozási tervet. Ezek az eszközök, összhangban a koncepcióban rögzített fejlesztési irányokkal, elsősorban a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését tudják meghatározni, valamint az építés helyi rendjét. Így kiemelkedő szerepük van a kitűzött koncepcionális célok elérésében, különösen a területi vonzatú elképzelések esetében a helykijelölések biztosításával.

A településrendezési eszközökben foglaltak betartatásában szerepe van az építéshatóságnak, mely ma Szentendrén működik, de a helyi önkormányzati hivatalnak is.

Az önkormányzatnak legalább a jogszabályban rögzített időközönként át kell tekinteni a településrendezési eszközöket (a szerkezeti tervet 10 évente, a helyi építési szabályzatot 4 évente) és dönteni kell arról, hogy továbbra is változatlanul fenntartja, vagy módosítja azokat, vagy újat készít.

Mélyebb tervezés igénye – részletes szabályozás

A koncepció megjelöl különösen érzékeny vagy problémás területeket, melyek esetében felveti a mélyebb vizsgálatok és tervezés szükségességét, ezt a további tervezés során a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszközök is rögzíthetők. Az ilyen területek esetében szükség szerint geodéziai felmérésre alapozva, részletes szabályozás készítése során lehet dönteni például arról, hogy egyes területhasználatok kijelölhetők-e, egyes funkciók létesíthetők-e, a biztonságos közterületi megközelítés biztosítható-e és hogyan, milyen feltételekkel.

2.2. TERVEZÉS ÉS MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI

A koncepcióban rögzített egyes célok természetüknél fogva, vagy részletezettségük okán egyéb tervi eszközöket igényelnek. Ezek elkészítéséhez fontossági sorrend alapján szükséges az önkormányzatnak forrásokat biztosítani. Pályázati források becsatornázása már a tervezésbe is célszerű, de később a kivitelezés, megvalósítás fázisában már elengedhetetlen.

Infrastruktúra

Az egyik legfontosabb feladat a **komplex vízrendezési tanulmány** készíttatése a település közigazgatási területére, szükség szerint a

vízgyűjtő területekre való kiterjesztéssel.

A másik fontos feladat az árvízvédelem, az új mértékadó árvízszintek figyelembevételével, az **árvízvédelmi problémákra tanulmánytervet, árvízvédelmi tervet** kell készíttetni, melyben ki kell dolgozni azt a tájépítészeti és műszaki megoldást, mely kellő védelmet biztosít.

A **közcatorna tervek** készíttetését folytatni kell a már bevált térségi együttműködésben.

A hiányzó infrastruktúrák kiépítését a különösen az utcahálózat fejlesztése érdekében a fenti tervi eszközökre és a finanszírozási lehetőségekre alapozva **rendszerelvű ütemezéssel** kell megvalósítani.

Közösségi terek

A koncepció kiemelten fókuszál **Duna-partra**, annak is településközponti szakaszára és magára a **településközpont**ra, ahol a közösségi használatú terek megújítását tűzi ki célul. Célravezető lehet **környezetalakítási ötletpályázat lefolytatása, mely az új arculatteremtés tartalmi megalapozásául szolgálhat.**

Az átfogó tervezés lehetővé teszi, hogy a külső források megszerzésének ütemében megvalósuló komplex környezetalkítás egységes formavilággal, egymással harmonizáló stílusjegyekkel alakuljon ki, az egyes elemek a tágabb környezetre meghatározott minőséggel harmonizáljanak.

Projekttervezés - megvalósíthatóság

A pályázati források megszerzése, illetve a magánszektorral való együttműködés sikerének záloga, hogy az Önkormányzat a saját ingatlangazdálkodása, illetve a lehetséges idegenforgalmi fejlesztésekkel kapcsolatos döntései megalapozására részletes műszaki-gazdasági terveket készíttessen.

Ezen koncepciótervek egyrészt részletesen feltárják a meglévő műszaki állapot, tulajdonjogi és szabályozási feltételrendszerből fakadó **lehetőségeket és korlátokat, és víziót** nyújtanak – akár több lehetséges változatban – a megvalósítható projekt építészeti, környezeti megjelenése és funkcionális lehetőségei tekintetében. Egyúttal mindezeket **piaci** (kereslet-kínálat, versenyhelyzet) és **finanszírozási** (hitelképeség, befektetés megtérülés, kockázatok) paraméterekkel összevetve meghatározza azon előzetesen teljesítendő feltételeket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy egy adott forrásszerkezetben (támogatás / piaci) a projekt reálisan végrehajtható legyen. A megvalósíthatósági elemzés a fentiek mellett a lehetséges jövőbeni **projekt léptékére és ütemezhetőségére** vonatkozóan is becsléseket ad, ami az önkormányzati döntéseket is segíti.

2.3. EGYÉB CSELEKVÉSI / INTÉZMÉNYI / ÉRDEKÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

Az épített és a természeti értékek helyi védelmi eszközrendszere

Az épített és a természeti értékek helyi védelmi eszközrendszerének megújítása érdekében a **felül kell vizsgálni** a jelenlegi helyi védelmi rendszert, a védett elemek számát és a védelmek tartalmát, támogatási lehetőségeket és ez alapján kell **újraalkotni a védelmi szisztémát, a helyi védelmi rendeletet.**

Idegenforgalmi desztinációmenedzsment – program marketing

A koncepcióban rögzített számos idegenforgalmi célkitűzés megvalósítása igényli egy néhány fős **háttérintézmény létrehozását**, mely elvégzi a település idegenforgalmi kínálatának részletes feltérképezését (szálláshelyek, vendéglátás, rendezvények szempontjából szóba jöhető potenciális helyszínek) és adott esetben kiejánlását (akár aktív, akár passzív módon, pl. honlapon megjelenítve, stb.), megszervezi a látogatóforgalmat célzó kisebb fesztiválokat, hétvégi látványosságokat.

Feladat körében a helyi vállalkozókkal való folyamatos kapcsolattartást és együttműködést, a térségi turisztikai projektek nyomon követését és

azokban a települési érdekek artikulálását is el tudja végezni.

Az idegenforgalom élénkítése kapcsán számos olyan kisebb beruházás (pl. tanösvény kialakítás) megvalósítására tett javaslatot a koncepció, amelynek tartalmi és formai megtervezése, kivitelezése is része lehet ennek a munkának.

Meglévő kulturális intézmények

Az identitáserődítő célkitűzések alapját a kulturális és egyéb közösségi programok, események képezik. Ezek háttérintézménye, szervezője lehet a létező **helyi kulturális intézményhálózat** (Faluház, könyvtár helytörténeti kiállítótér), de ezek az intézmények adhatják a szakmai háttérrel a kisebb idegenforgalmi kulturális látványosságok tematikájának kidolgozásához.

2.4. FINANSZÍROZÁSI / TÁMOGATÁSI ESZKÖZÖK

Saját erőforrások Adók, fejlesztési hozzájárulások

A saját erőforrásokat a működtetésen túl elsősorban az infrastruktúra hiányok pótlására kell fordítani. Az infrastruktúra fejlesztéshez a lakossági közműépítési hozzájárulást meg kell határozni.

Leányfalu jövőbeni kiegyensúlyozott gazdálkodása elengedhetetlenné teszi, hogy a kiadások racionalizálása, a hatékony gazdálkodás elveinek érvényesítése mellett bevételeit olyan mértékre növelje, amely távlatban a működtetés egyensúlyban tartása mellett felhalmozásra, illetve fejlesztési célú források alapjául szolgálhasson.

Az adózás amellett, hogy a település működtetésének és fejlesztésének forrása fontos szabályozó elem is lehet olyan esetekben, amikor a települési célokkal ellentétes folyamatok (pl. felújítások elmaradása, projekt megvalósulás elmaradása) tapasztalhatók egyes ingatlanok esetében, illetve megalapozottan vélelmezhető az ingatlanokkal való spekuláció a tulajdonos részéről.

Az adórendszeren túlmenően az Önkormányzat sajátos joghelyzetéből – és az Építési törvényben számára biztosított felhatalmazásából – fakadóan a fejlesztések értéknövelő hatására tekintettel előzetes megállapodás keretében rögzítheti, hogy milyen hozzájárulások, fejlesztési költségviselés mellett biztosít jogokat az ingatlantulajdonosoknak (településrendezési szerződés eszközének alkalmazása).

Támogatások

A koncepcionális célokhoz rendelt feladatok és operatív intézkedések megvalósításához elengedhetetlen a finanszírozás biztosítása. Alapvetően az alábbi forrásokra támaszkodhatnak a települések ma Magyarországon: EU-források, központi költségvetési források, regionális források, helyi források, magánberuházások hozzájárulásai, lakossági hozzájárulás.

Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program 2014-2020

A térségben az Európai Unió forrásai 2014-2020 között elsősorban a Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program keretében lesznek elérhetők, a program meghatározó fókuszai a gazdaságfejlesztés (vállalkozások versenyképessége, innováció, kutatás-fejlesztés). Leányfalu szempontjából fontosak a turizmussal, az energiahatékonysággal és a közszolgáltatások fejlesztésével kapcsolatos várhatóan 2015 második felében elérhetővé váló pályázati források.

Pályázatfigyelés

A **2014-2020 közötti Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program** és egyéb programok keretében elérhető pályázatok folyamatos nyomon követésére és a potenciális pályázati anyagok előkészítésére humán erőforrást kell biztosítani.

Külső tőke bevonása

A koncepció számos eleme, többek között a Duna-parti fejlesztések, a termálfürdő jövőbeli minőségi megújítása, az önkormányzati ingatlanvagyonnal való gazdálkodás olyan feladatokra tesz javaslatot,

amelyekre nem állnak rendelkezésre önkormányzati források, szükséges külső, vállalkozói tőkebevonás. A helyi vállalkozások tőkeereje is behatárolt, ezért várhatóan egyes programelemek esetében – amennyiben nincs lehetőség Európai Unió vagy más támogatás megszerzésére – külső partnerek felkutatása és a projekt megvalósításba történő bevonása válik szükségessé.

A múltbeli kedvezőtlen tapasztalatok, különösen a termálfürdő szomszédságában fekvő telek értékesítése kapcsán felmerül, hogy bármilyen jövőbeli döntés esetén – különösen, ha az önkormányzati tulajdon elidegenítését, vagy tartós használatra történő átadását, közös vállalkozás alapítását, stb. foglalja magában – a projekt megghiúsulása legyen alapja a szerződés bontásának, oly módon, hogy az ne jelentsen automatikusan kártérítési kötelezettséget az Önkormányzat számára.

Az Önkormányzat a jövőben meg kell vizsgálja, hogy saját forrásait milyen finanszírozási forrásokkal (hitelek, kötvénykibocsátás) tudja kiegészíteni és az ilyen jellegű forrásbevonás milyen projektelemek megvalósítása esetén lehet indokolt. A részletes tervezés és előkészítés (ld. megvalósíthatósági tanulmányok) célja a lehető legoptimálisabb és legkisebb kockázattal járó forrásszerkezet kialakítása a koncepcióban lefektetett célok megvalósítása érdekében.

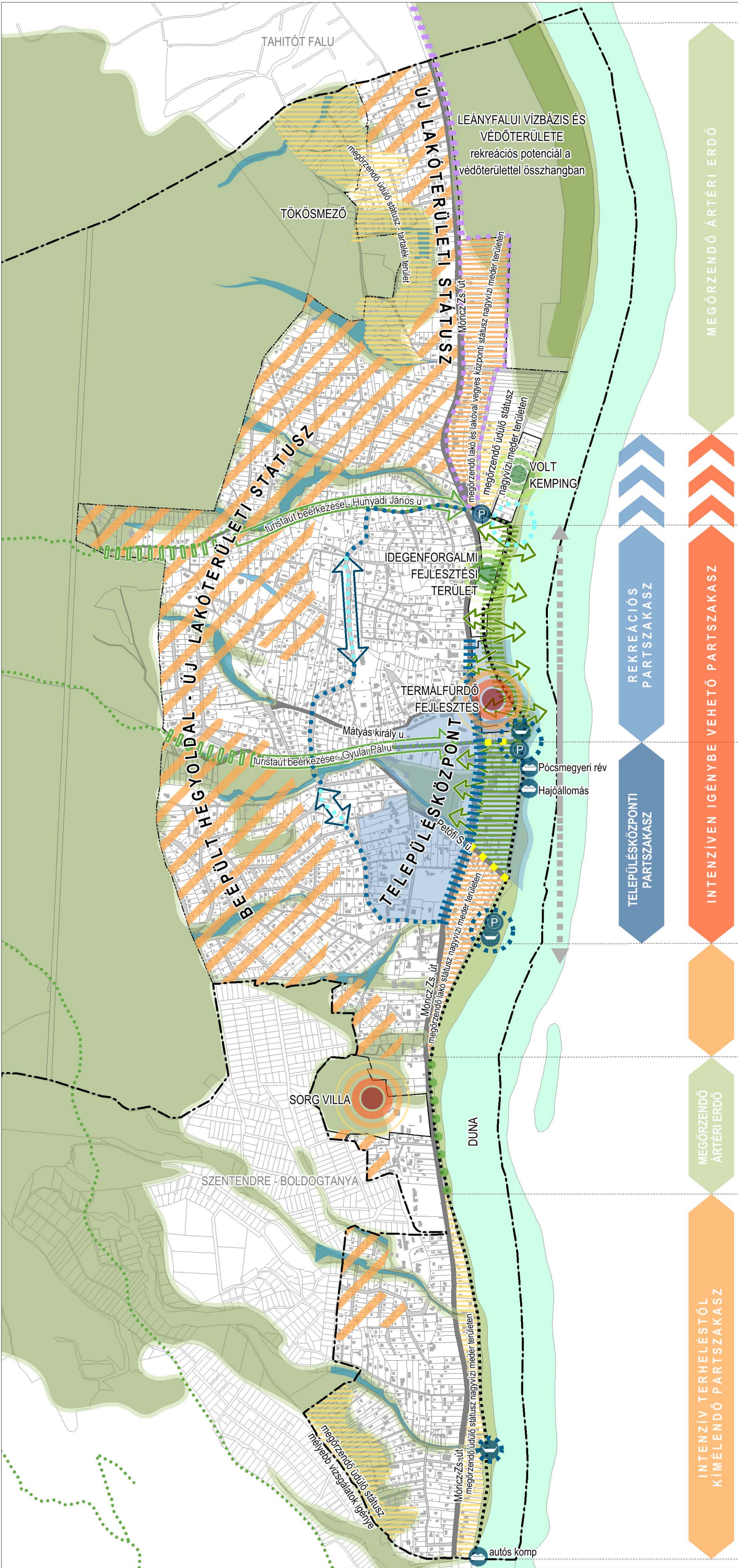
3. A VÁLTOZÁSOK NYOMONKÖVETÉSE (MONITORING) ÉS A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJE

Leányfalu fejlesztési koncepciójának elfogadása egy hosszú távú fejlesztési folyamat kezdetét jelenti. Ez a folyamat természetesen nem ma kezdődött, azonban szükségessé vált a múltbeli elképzelések kiértékelése és a megvalósult eredmények alapján a célok felülvizsgálata. Ahogyan eddig is, a most lefektetett koncepcióban megfogalmazott értékvalasztások nyomon követése szükséges annak érdekében, hogy a célok a jövőben maradéktalanul elérésre kerüljenek, még a változó környezet és kihívások ellenére is.

Ennek érdekében a monitoring az átfogó célokhoz rendelt mutatószámok értékének és teljesülésének figyelemmel kísérése mellett a fejlesztési „környezet” jogi, pénzügyi és tervezési eszközeinek működését is vizsgálja. A koncepció és a megfogalmazott célrendszer nem statikus. A külső környezet változásai, illetve az erre reagáló és részben autonóm belső fejlődés nyomon követése alkalmat ad egyrészt az eredmények rögzítésére, másrészt a megváltozott igényekhez alkalmazkodó „finomhangolásra”, adott esetben a célok egy részének átfogalmazására.

A fejlesztési koncepció nyomon követésének ezért fontos része az agglomeráció fejlődését meghatározó társadalmi-gazdasági, valamint környezeti folyamatok időszakos vizsgálata, valamint ezekre hatást gyakorló állami, megyei, térségi önkormányzatok és társulásaik szándékainak, intézkedéseinek, a szabályozási környezetnek valamint a közösségi humán és anyagi beruházások megvalósulásának figyelemmel kísérése. Mindezek természetesen Leányfalura nézve, Leányfalu települési pozíciójának változása tekintetében fontosak.

A monitoring folyamat során nemcsak adatokat gyűjtése és feldolgozása történik, hanem az adatgyűjtés gyakoriságának függvényében beszámoló is készülhet a Képviselő-testület számára az önkormányzati ciklus minden évében. Az értékelés alapján – szükség esetén javaslatok kerülhetnek megfogalmazásra annak érdekében, hogy a célok elérése biztosítható legyen. A változások megfigyelése az okok feltárásával párosulva lehetőséget adhat a koncepció és a stratégiai tervek értékelésére, pontosítására is.



LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK				
TELEPÜLÉSFEJELSZTÉSI KONCEPCIÓ ELFOGADVA A 177/2015.(XI.30.) ÖNK. KT. HATÁROZATTAL				
	településközpont			
	új lakóterületi státusz			
	megőrzendő lakóterületi státusz megőrzendő üdülő területi státusz			
	a háttérterületek és a partszakasz közötti kapcsolat erősítése			
	a partszakasz és a településközpont közötti kapcsolat erősítése			
	beavatkozási pont			
	fejlesztési potenciál			
	megközelítési pont potenciális megközelítési pont			
	távlati gyalogos-kerékpáros híd kijelölésének potenciális sávja			
	forgalomcsillapítás szakasza			
	összekötő belső útnyomvonal lakóterületen kialakítandó szakasz			
	gyalogösvény parti átvezetése			
	turistautak			
	Eurovelo6 kerékpárút - nyomvonala - tervezett szakaszváltozatai - leágazás a településközpontba (variációk)			
	hajóállomás csónakház parkoló			
	közigazgatási határ belterületi határ			

	URBAN-STÚDIO KFT. 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257 tervező megnevezése	rajzszám K - 1	lépték M = 1 : 13.000
TELEPÜLÉSFEJELSZTÉSI KONCEPCIÓ KONCEPCIÓTÉRKÉP			
Ezt a csatlakozó az állami alapadatok felhasználásával			dátum 2015.12.10
177/2015.(XI.30.) önk. kt. számú határozat			
vezető tervező Liszkey Krisztina TT/1 01-1455	tervező Vásárhelyi Kinga TT 01-3723	tervező Szczuka Levente TT 01-6111	gep Krébesz András

