

# BAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TERVEZET

## ÖK-VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(A 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 28.§ (6) bekezdése szerint eljáráshoz kapcsolódó dokumentáció)

2022. 01.

## BAJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

MEGBÍZÓ:



**BAJKÖZSÉG**

**ÖNKORMÁNYZATA**

2141 Baj, Petőfi S. u. 50.

Polgármester: Schunder Tibor

Főépítész: Schindler- Kormos Eleonóra

### TELEPÜLÉSRENDEZÉS; ÉPÍTÉSZETI ÉS TÁRSADALMI VONATKOZÁSOK:

PRO-TERRA Kft.

1138 Budapest, Esztergomi út 18. I/3.

S. Vasi Ildikó

vezető településtervező, okl. építészmérnök, okl. szociológus

Szilágyi Csilla

okl. településmérnök

### KÖZLEKEDÉS:

Várgesztes

Szabóné Csernai Éva

okl. építőmérnök

### TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJÉPÍTÉS, KÖRNYEZETVÉDELME:

TOPOLAND Bt.

2040 Budaörs, Patkó utca 1. 4. em. 31.

Tóthné Pocsok Katalin

okl. kertészmérnök, táj- és kertépítész, vezető településtervező

### KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS:

KÉSZ Közű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy u. 26.

Hanczár Zsoltné

okl. építőmérnök

### RÉGÉSZET

Tatabánya

László János

okl. régész

2022. 01.

## Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ.....	4
A településfejlesztési koncepció felépítése .....	12
1. A településfejlesztés lehetséges forgatókönyvei.....	13
A. forgatókönyv: Bezárkózás, alvó település, népesség fogyás .....	13
B. forgatókönyv: Útkeresés – szinten tartás / túlélés .....	14
C. forgatókönyv: Turizmusra épülő fejlődés.....	14
D. forgatókönyv: Baj minőséget mutató, a természettel harmóniában élő .....	15
városközeli faluvá alakul .....	15
2. Jövőkép .....	17
2.1. Baj község a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan.....	17
2.1.1. Társadalmi jövőkép .....	17
2.1.2. Gazdasági jövőkép.....	18
2.1.3. Táji- természeti környezet .....	18
2.1.4. Környezeti állapot, környezettudatos szemlélet és életmód.....	18
2.1.5. Épített környezet.....	19
2.1.6. Településmenedzsment.....	19
2.2. Baj jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan .....	19
2.3. A településfejlesztési elvek rögzítése.....	20
3. A településfejlesztési célok .....	21
3.1. A település fejlesztését átható horizontális cél meghatározása.....	21
3.2. Célok és beavatkozások meghatározása .....	22
3.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata .....	22
3.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre és szakági bontásban.....	31
3. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz.....	36
3.1. Társadalmi, gazdasági és környezeti adatok.....	36
3.2. Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére.....	36
3.3. Javaslat a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra .....	36
3.4. Örökségi értékek, javaslatok az örökség védelmére.....	37
4. A megvalósítás eszközei és azok nyomonkövetése .....	37
4.1 A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer .....	37
4.2 Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére .....	37

## 1. BEVEZETŐ

### A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK MEGÚJÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

Baj településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközrendszerének komplex tartami megújítása a jogszabályi környezetre és a 2001 óta eltelt 20 év alatti változásokra tekintettel aktuálissá vált.

**2012-13 folyamán** a településrendezés jogszabályi keretei jelentősen módosultak.

Megváltozott

- 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)**

számos tartalmi eleme, a jogszabályok fogalmi rendszere.

Hatályba lépett a „Településrendezési Kódex” (a továbbiakban: Tr.)

- a **településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI. 8.) számú Korm. rendelet**, mely az egyes településrendezési eszközök tartalmát, és egyeztetésének, elfogadásának eljárási szabályait rögzíti.

**A 2021-ben** ismét jelentős változások következtek be -mind törvényi szinten, mind pedig Kormányrendeleti szinten - a településrendezésben. A jogszabályok értelmében a Tr. alapján most elkészült fejlesztési és rendezési dokumentumokat Baj Község 2027. június 30-ig alkalmazhatja<sup>1</sup> és módosíthatja. Ezeket a dokumentumokat jelenti a Településfejlesztési Koncepció, a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési szabályzat.

A többszöri módosításon átesett jogszabályok határozzák meg a Tr. alapján készülő településfejlesztési koncepció és az arra alapozó településrendezési eszközök - településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat - időhatályát.

A **településfejlesztési koncepció** (a továbbiakban: TFK) a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A TFK a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza, mely elsősorban településpolitikai dokumentum, és amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Baj számára.

A TFK módszertana: Baj új településfejlesztési koncepciója a Településrendezési Kódex tartalmi követelményeinek megfelelően került kidolgozásra. Az egyes munkarészek a kódex eljárási szabályai szerint kerülnek egyeztetésre. Az egyeztetések során külön jogszabályi előírásoknak megfelelően véleményezésre kerül az örökségvédelmi hatástanulmány, valamint a környezeti vizsgálat. A TFK-ra alapozottan készül el a településszerkezeti terv (TSZT) majd azzal összhangban a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT), melyek a településrendezési eszközöket képviselik. A TSZT formálása

<sup>1</sup> Tr. 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.

biztosítja a TFK-ban foglalt célok megvalósítását, a település szerkezetének, valamint a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A TSZT elkészítését követően, azzal összhangban kerül kidolgozásra a helyi építési szabályzat. A HÉSZ az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapít meg.

Baj új településfejlesztési koncepciójának megfogalmazása a regionális és kistérségi összefüggések figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan kell, hogy történjen.

#### MAGASABB RENDŰ TERVI HÁTTÉR, TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK,

A tervhierarchiának megfelelően a terület és településfejlesztési koncepciók egymásra épülnek. Az országos koncepcióra épülő a megyei területfejlesztési koncepció, mely pedig a településfejlesztési koncepcióknál szolgál alapul.

- **Nemzeti Fejlesztés 2030**– az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK az Országgyűlés 1/2014. (I.3.) OGY határozata) átfogó fejlesztési céljai:
  1. Értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés.
  2. Népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom.
  3. Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme.
  4. Térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.
- **Komárom-Esztergom Megye Területfejlesztési Koncepció (2030) felülvizsgált** (miniszteri állásfoglalás utáni változat 2021. 05.)

Komárom-Esztergom megye ma is érvényes szlogenje: STABILAN AZ ÉLVONALBAN, melynek kulcsfogalmai: Egyensúly – Stabilitás – Minőség.

A **célrendszer** struktúrájának felépítése során három nagy **átfogó cél** került meghatározásra 2021-30 időszakra:

- A1 Lépéstartás a tudásalapú társadalom és az IT vezérelt gazdaság fejlődésével
- A2 Városok – Városegységek – Urbanizált táj – fejlesztése
- A3 A vidéki tájak új egyensúlyának elérése

A **stratégiai célok** 2021-27 időszakra három **területi (T)** és **négy specifikus (S)** célt tartalmaznak:

- T1 Városhálózati csomópont térségi és belső integrációja
- T2 Komáromi tengely és Hídfőváros térsége
- T3 Esztergomi tengely és Hídfőváros térsége
- S1 Gazdasági fókuszok – a gazdaság diverzifikációja
- S2 Válaszok az éghajlatváltozás kihívásaira – integrált tájgazdálkodás
- S3 Kisvárosok átfogó modernizációja
- S4 Emberkincs óvása és erősítése képzés – egészség – szociális gondoskodás

#### **Horizontális célok:**

- H1 A reziliencia<sup>2</sup> erősítése a halmozódó válságok ciklusában
- H2 Társadalmi és civil energiák hasznosítása

<sup>2</sup> rugalmas ellenálló képesség

H3 Hátrányos helyzetű társadalmi csoportok és térségek felzárkóztatása

H4 Kompakt települések – települési térségek újra-hasznosítása

A tervezési időszakban a megyei stratégiai program Baj települést, noha a „versenyképes város-együttesek” fejlesztési célterülete átfogó célhoz sorolja, mégis egyik legfontosabb Baj számára a megyei átfogó célok közül az A3 jelű cél, mely a vidéki tájak „belső egyensúlyának” elérését hangsúlyozza. Baj esetében mikro-léptékben megtalálható a fenntartható tájhasználat valamennyi formája. A fenntartható tájhasználat olyan tájgazdálkodási rendszer keretében valósulhat meg, ami magába foglalja a vízgazdálkodást, az erdőgazdálkodást, a mezőgazdaságot is és integrálja mindezekbe a hozzájuk kapcsolódó ágazatokat, úgymint a természetvédelmet, a turizmust az élelmiszergazdaságot. Ezzel a Bajon is, mint a vidéki térségekben jellemzően a természeti adottságokhoz igazodó 21. századi tájgazdálkodás szemléletét és gyakorlatát követve a népességmegtartó és jövedelemtermelő képesség növekszik. Baj az urbanizált tájak és a dombvidéki tájak határvonalán helyezkedik el. Ebből fakad a kettős szerepe, a versenyképes város-együttesek és a barnamezős fejlesztések célterületei közé tartozás mellett tradicionálisan és fejlődésében inkább a vidéki tájak belső egyensúlyát keresi. Mivel dombvidéki tájakhoz is tartozik ezért a komplex tájgazdálkodás szemlélete, követelménye átfogó célként jelenik meg számára, ez által előre mozdítva a megye táji, természeti adottságaihoz illeszkedő területhasználat-változásokat, tekintettel a fokozódó klímaváltságra is, mivel a természeti erőforrásokhoz megfelelően alkalmazkodó tájhasználat különösen alkalmas az éghajlatváltozás hatásainak mérséklésére is.

Baj számára fontos és követendő területfelhasználási elv a megyei horizontális célok közül a H4 jelű a „kompakt települések – települési térségek újra-hasznosítása – területgazdálkodás” elnevezésű, melyet a megyei területrendezési terv területrendezési szabályzata is tartalmazza - 2020 júniusa óta – az ésszerű területgazdálkodás szablyai formájában.

- **Baj 1999-től érvényben lévő** településfejlesztési koncepciója leváltását annak szerkezeti, s részben tartalmi korszerűtlensége, a jogszabályi változás, az új nemzeti és megyei területfejlesztési dokumentumoknak való megfelelés és az új 2021-at követő 2030-ig tartó célokhoz és pályázati feltételekhez való alkalmazkodás igénye váltotta ki.

Az új településfejlesztési koncepció a leváltásra kerülő fejlesztési dokumentumra épül, a korábban megfogalmazott fejlesztési irányokat fenntartva, az elveket aktualizálva új szerkezetbe foglalva ad közép és hosszú távra szólóan a község számára megújult fejlesztési célokat és azok elérését szolgáló fejlesztési és rendezési programot.

A TFK biztosítja a településfejlesztés összehangolt megvalósulását, megalapozza a település rendezését, rendszerbe foglalja a község közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ - ÁLTALÁNOS HELYZETÉRTÉKELÉS 2021

### Települési adatok:

Lakosság 2019-ben (fő):	2.882
regisztrált munkanélküli (fő):	119
Lakásállomány (db)	1.066
Közigazgatási terület (ha):	2.113,0
belterület 2021-ben (ha):	92,6
tervezett összes belterület (ha)	107,9
Szőlőhegy terület (ha):	230,0

### Településszerkezet és területhasználat, épített környezet

Baj kiváló adottságú természeti környezetben fekszik a Gerecse lábánál. Tata és Tatabánya városok közelsége számos pozitív hatással bír a község életére. A község központi magját minden irányban csaknem homogén lakóterületi településrészek veszik körül. A község ipari-gazdasági területei a lakóterületen kívülre települtek, így azok a hagyományos településszerkezetet a településközpont és a lakóterület viszonyát nem zavarják meg, és azok bővítése sem jár településszerkezeti konfliktusokkal. Kompakt településszerkezetet biztosítanak a fejlesztési területek, mivel közvetlenül kapcsolódnak a belterülethez. Sajátos értéket képvisel és védelmet igényel a belterülettől mintegy hatszáz méterre észak-déli irányban elnyúló mintegy 230 hektáros Szőlőhegy. A község térbeli fejlesztése összhangban áll a kulturális örökség, a táji- és a természeti értékek megőrzésével.

### Gazdaság

Baj gazdaságát korábban a honvédség, a bányászat, az élelmiszer feldolgozás képezte, valamint jelentőséggel bírt a szántóföldi és a szőlő-gyümölcs termesztés, valamint a borászat. A honvédségi lakatanya felszámolásával a honvédelmi területek jelenléte nem képvisel gazdasági szerepet a falu életében. Az agyagbánya működésének felhagyásával mára csak a homokbányászat tekinthető gazdasági szereplőnek.

Mára Bajon jellemző, hogy a lakosok számához képest magas a vállalkozások aránya, tehát mégis „működik” a gazdasági élet. Említésre méltó a fémmegmunkáló, az építőipari és fuvarozó vállalkozások száma. A nyilvántartott álláskeresők a munkaképes korú népesség százalékában, mind a tartós munkanélküliek arányában a járási, a megyei és az országos átlag alatt maradnak. A gazdasági tevékenység fejlesztéséhez kihasználatlan épületek, szabad területek állnak rendelkezésre.

### Táj és természetvédelem

Baj természetvédelmi jelentőségét kifejezi, hogy a település közigazgatási területének csaknem kétharmada nemzeti természetvédelmi oltalom alatt áll, illetve Natura 2000 terület.

A település területének jelentős részét érinti (a belterület kivételével) a tájképvédelmi terület övezete. A térség tájképi értékessége a változatos domborzati viszonyok és ahhoz igazodó zonális tájhasználat, a természetközeli területek, élőhelyek, a nagykiterjedésű erdőterületek és a mozaikos tájhasználatú Szőlőhegy, továbbá a jó rálátást nyújtó magaslatok összességében rejlik.

### Zöldfelületek, szabadterei rekreáció

A közcélú zöldfelületek aránya és területi eloszlása sok hasonló léptékű településhez képest kifejezetten jónak mondható, továbbá jelentős fejlesztési potenciál rejlik a meglévő szabadterületek zöldfelületi hasznosításában. A meglévő játszóterek részben fejlesztésre, korszerűsítésre szorulnak. A TSZT/SZT távlatban, az új lakóterületi kijelölésekhez kapcsolódóan a zöldterületek további növelését biztosítja.

A belterületen számos utca került fásításra, a közterületek jellemzően kétoldali zöldsávval kialakítottak, ami kedvező a fásítás szempontjából. Egyes lakóutcák faállomány faj- és korösszetétele igen vegyes, a léghvezetékek és helyenként a nyílt vízelvezető árkok miatt az egységes fasorok telepítése korlátozott.

A település külterületi fasorainak, erdősávjainak rendszere hiányos: a külterületi utak jellemzően nem rendelkeznek fasorokkal, a szántóterületeket tagoló mezővédő erdősávok nem kerültek kialakításra.

### Környezetvédelem

A településen jelenleg a lakosság élet- feltételeit veszélyeztető tartós hatás nem áll fenn, a környezeti elemek, az élővilág, a táj, a települési-, és az épített környezet tekintetében jelenleg extrém környezeti terhelés nem tapasztalható. A település környezeti állapota a tervezett programokkal, beavatkozásokkal tovább javítható. A levegőminőség helyzete nagyban függ a lakossági jövőbeni fűtési



szokásaitól.

A község ingatlanjait kármentesítési eljárás jelenleg nem érinti, de potenciálisan talajszennyezett területként értékelhetők a volt honvédségi területek, különösen a volt szovjet laktanya területe, valamint a volt lőszerraktárhoz vezető út mente, ahol a nem oly távoli években is előfordult engedély nélküli, illegális hulladéklerakás.

A valószínűsíthető környezetszennyezések tervszerű munkával felszámolhatók, illetve az ebből következő esetleges időben elhúzódó káros folyamatok megakadályozhatók.

### **Közlekedés**

Baj község közlekedésfejlesztése során megszűnt zsáktelepülés jellege. Megépült a kapcsolat a 11135. számú bekötőút (Baji út) és a 1128. számú összekötő út (Agostyáni út) között. Az új út az északi belterülettől észak felé vezetően feltárja a kialakuló gazdasági területeket is. Az út szabályozási szélessége lehetővé teszi a külön nyomvonalon vezethető kerékpárút építését.

Az 11135. számú bekötőút – amely a község főutcája egyben – Tata város belterületén kapcsolódik az 1. számú országos főúthoz. Az útvonal bekötő szerepköre változott, mivel a folytatásában kiépült önkormányzati úton egy másik országos közút érhető el, s így az az országos úthálózat részévé válhat.

A 11135. számú bekötőút belterületi szakaszának telekhatártól-telekhatárig terjedő átépítése folyamatban van, melynek során a burkolaton kerékpáros nyom kijelölése is megtörténik. Épül a Hegyi utca mellett külön nyomvonalon vezetett kerékpárút az Esterházy nagypince útig.

Szőlőhegyen a külterületi utcák rendezése érdekében tervek készültek az utak korszerűsítésére, egyes szakaszok szilárd burkolattal történő ellátására.

Kijelölésre került a túrizmust szolgáló kerékpárút nyomvonala Vértesszőlős felé a Hegyi utcától a Szent András utca mentén, onnan délnyugatra a Szent András forrásokból táplálkozó rekreációs vízfelület érintésével keleti irányba fordulva eléri Vértesszőlős közigazgatási határát.

### **Közművek**

Baj a rendelkezésre álló statisztikai nyilvántartás alapján jól közművesített település. 2019. január 1.-én a lakásállomány 87,3 %-a teljes közműellátással rendelkezett.

A Szőlőhegyen több évtizede elkezdődött a vízelosztó és a gázelosztó hálózat kiépítése is, amely a terület ingatlanjainak, ha burkoltan is, de a lakáscélú hasznosítását indította el. Több utcában kiépült a szennyvízhálózat is. A Szőlőhegy kiemelt vízminőség védelmi területen és egyéb felszín alatti vizek védőterületén, nyílt karszton fekszik, ezért a vezetékes ivóvízhálózat mellett ki nem épített szennyvízgyűjtő csatorna hiányában az érintett ingatlanokon keletkező szennyvizet házi medencékbe gyűjtik, amelyek jellemzően szikkasztóként üzemelnek, veszélyeztetve a felszín alatti vizeket.

Megindult a községben a csapadékvízrendszer korszerűsítése, kiépítése.

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül település szintű kiépítettséggel a villamosenergia áll rendelkezésre. A lakásállomány 60,5 %-a veszi igénybe a földgázellátást. A Tóvárosi utcai lakótelep számára kiépített távhőellátás a lakásállomány 26,8 %-át érinti. Ezzel a lakásállomány 87,3 %-ában biztosítva van az automatikus üzemvitelű termikus energiaellátás.

A településen a környezetet kímélő megújuló energiahordozó hasznosítása ez idáig egy-egy ingatlannál fordult elő, a település szinten történő alkalmazása még nem jellemző. Intézményi szintű használata most kezdődik az iskolai beruházásokkal.

A klímaváltozás okozta hatásokra való felkészülés egyik lépéseként megkezdődött a lakosság tájékoztatása, ismerettel való szervezett ellátása. Fel kell készíteni a lakosságot arra is, hogy számítani kell arra, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, hatására a talajvízszint süllyedése jelentkezik, a mezőgazdaságban, az erdőgazdaságban jelent komolyabb megoldandó feladatokat



A település és környezete fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglalását a **SWOT** analízis tartalmazza. Az elemzés a lakossági kérdőívek felhasználásával és vizsgálatok során tapasztaltak alapján készült.

	ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
REGIONÁLIS KAPCSOLATOK TÉR-SÉGI SZEREPKÖR	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a Főváros viszonylagos közelsége, változatos munkaalkalmak, szolgáltatások,</li> <li>➤ Tata és Tatabánya városok vonzáskörzetének hatásai,</li> <li>➤ helyi szervező erő, fejlesztési elhatározottság.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a környező települések csak mellékúton érhetőek el,</li> <li>➤ a Megyei Jogú Városhoz nincs direkt kapcsolat,</li> <li>➤ a Kistérségi szerveződés alkalomszerű,</li> </ul>
TÁRSADALOM, DEMOGRÁFIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ több nemzetiségű település, élénk a hagyományörzés,</li> <li>➤ kedvező nemzetiségi megoszlás,</li> <li>➤ jó-szomszédsági kapcsolatok,</li> <li>➤ megfelelő képzettségű intézményhálózat, jó az egészségügyi, szociális-, oktatási ellátás</li> <li>➤ szorgalmas, dolgozó emberek élnek a faluban,</li> <li>➤ a hazai átlagnál jobb társadalmi-gazdasági mutatókkal rendelkező lakosság,</li> <li>➤ csekély a bűnesemények száma</li> <li>➤ bizalmi-baráti, szomszédsági körök sokasága.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a társadalmi párbeszéd hiánya,</li> <li>➤ a közügyeket érintő döntésekben való részvétel csekély.</li> <li>➤ mérsékelt a helybeni művelődési lehetőség, kevés a tudományos és kulturális rendezvény.</li> <li>➤ a közösségi ház adottságaihoz képest nem kellően kihasználta.</li> <li>➤ a közép és felsőfokú oktatási intézmények eléréséhez ingázni kell.</li> </ul>
GAZDASÁG – IPAR, MEZŐGAZDASÁG	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ipari tevékenység múltjának kedvező hatásai, mintakövetés,</li> <li>➤ a munkaalapú jövedelemszerzés elfogadása,</li> <li>➤ fennmaradt a vállalkozási kedv,</li> <li>➤ helyben is van lehetőség a jövedelem kiegészítésre,</li> <li>➤ a közeli városokban jelentős ipari üzemek vannak,</li> <li>➤ képzett munkaerő rendelkezésre állása,</li> <li>➤ rendelkezésre álló, jelenleg alulhasznosított területek jelentős számban.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ településfejlesztési forráshiány,</li> <li>➤ szűkös községi bevételek,</li> <li>➤ nincs helyben se ipari, se mezőgazdasági jelentős vállalkozás,</li> <li>➤ nem elég széleskörű helyben a vásárlási lehetőség,</li> <li>➤ fiatalok részére kevés a befogadó foglalkoztató,</li> <li>➤ csekély helyi tőke,</li> <li>➤ szőlő- és kertgazdálkodás felhagyása, élõmunkaigényes és költséges művelés okán,</li> <li>➤ településmarketing hiánya.</li> </ul>
TÁJ, TERMÉSZET, KÖRNYEZET	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ kedvező tájképi adottságok, változatos domborzati viszonyok, kilátópontok,</li> <li>➤ adottságokhoz igazodó tájhasználatok fennmaradása,</li> <li>➤ fennmaradt természetközeli területek, természeti emlékek különböző természetvédelmi oltalom alatt (tájvédelmi körzet, Natura 2000, barlangok, források, egyedi tájértékek),</li> <li>➤ jelentős erdősültségi arány,</li> <li>➤ a beépített területek bővítésére lehetőség van a természeti értékek sérelme nélkül,</li> <li>➤ kedvező zöldterületi ellátottság, közösségi zöldfelületek jó területi eloszlásban, többnyire jó állapotban,</li> <li>➤ értékes közterületi faállomány,</li> <li>➤ jelentős átmenőforgalom nem érinti a települést, alacsony közlekedési zajterhelés és légszennyezés,</li> <li>➤ szennyező, illetve veszélyes anyagokkal foglalkozó ipari üzem nincs a településen,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ domborzati adottságokkal összefüggő erózióveszély;</li> <li>➤ mezővédő erdősávok, külterületi fásítások hiánya,</li> <li>➤ Szőlőhegy településképi és környezeti szempontból is kedvezőtlen beépítési folyamata: rendezetlen, tájidegen beépítések elszaporodása, elégtelen közút és közlekedési infrastruktúrából fakadó környezeti konfliktusok, alulfunkcionáló zöldterületek, elavult játszóhelyek,</li> <li>➤ tájidegen növényzet térhódítása a honvédelmi területeken és a felhagyott külterületeken,</li> <li>➤ potenciálisan szennyezett területek (lakatnya),</li> <li>➤ felszín alatti víz szempontjából érzékeny adottságú terület, a karsztvízbázist veszélyeztető szennyvíztárolók,</li> <li>➤ lakossági tüzelésből eredő légszennyezés,</li> <li>➤ lakossági hulladékudvar hiánya,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ működő hulladékgyűjtési közszolgáltatás, szelektív hulladékgyűjtési rendszer,</li> <li>➤ csapadékvízvezetés biztonságát növelő fejlesztések valósultak meg (ár- és belvízveszély csökkentése).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ bányászat okozta tájsebek, bányaművelés környezeti hatásai,</li> <li>➤ nem megfelelően rekultivált hulladéklerakó, illegális hulladékelhelyezés.</li> </ul>
ÉPÍTETT KÖRNYEZET, TELEPÜLÉSKÉP	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a falu közepes mérete,</li> <li>➤ kompakt belterület,</li> <li>➤ lakó- és iparterületi bővítésre van rendelkezésre álló terület,</li> <li>➤ differenciált adottságú tartalék lakóterületek,</li> <li>➤ jó sportolási lehetőségek,</li> <li>➤ településképileg figyelemre érdemes, egységes utcaszakaszok.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ vízlevezető árok hiánya, elépítése, a vizek fogadásának rendezetlensége,</li> <li>➤ építészeti minőséget jelentő épületek kis száma,</li> <li>➤ a felhagyott bányászat után visszamaradt romos, kihasználatlan épületek, terepalakulatok,</li> <li>➤ a lakásállomány 87%-a '90-es évek előtt épült és egy része korszerűsítésre érdemes.</li> </ul>
INFRASTRUKTÚRA – KÖZMŰVEK, KÖZLEKEDÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a közműháló 98,5%-os mely jelentősen meghaladva az országos és a megyei értéket is,</li> <li>➤ a Baji vízfolyás egy jelentős szakasza megújult,</li> <li>➤ a falu központjában a vízvezetés zártszelvényű kiépítettsége,</li> <li>➤ nagy területen megfelelő szélességű közutak,</li> <li>➤ kedvező belső úthálózat,</li> <li>➤ létezik vasúti kapcsolat Budapest – Tatabánya és Győr irányába,</li> <li>➤ megfelelőek a tömegközlekedési kapcsolatok,</li> <li>➤ a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése megkezdődött</li> <li>➤ a legfőbb intézmények közterületi parkolói rendelkezésre állnak</li> <li>➤ a települést érintő országos közút (Petőfi út) 2021-ben átépül, a közterületi parkolók száma növekszik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a térségi főutak körülményesen érhetők el,</li> <li>➤ az észak-déli tehermentesítő út a vasúti nyomvonal korrekciójával összefügghet,</li> <li>➤ a települési utak hiányosak és változó minőségűek,</li> <li>➤ hiányos a gyalogos infrastruktúra,</li> <li>➤ a szőlőhegyi utak fejlesztése eddig lassú ütemben folyt</li> <li>➤ a szőlőhegyi utak szélesítésének legfőbb akadályozó tényezője a hegyvidéki terepadottság, valamint a meglévő beépítettség</li> <li>➤ jó közművesítettség mellett a környezetminőséget javító egyedi alternatív megoldások alkalmazása (fűtés, szennyvízkezelés) kis mértékű,</li> <li>➤ a csapadékvizek visszatartása nem valósul meg.</li> </ul>
IDEGENFORGALOM ÉS ÜDÜLÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ kapcsolható a kék túraútvonalhoz,</li> <li>➤ a Gerecse erdeje, túraútvonalai potenciális idegenforgalmi lehetőséggel rendelkezhetnek.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nincs turisztikai infrastruktúra, szálláshelyek hiánya, attrakciók nem ismeretesek</li> <li>➤ a rekreációs horgásztó kiépítettsége még kezdeti, turisztikai hasznosíthatósága nem nyitott.</li> </ul>
	<b>LEHETŐSÉGEK</b>	<b>VESZÉLYEK</b>
REGIONÁLIS KAPCSOLATOK TÉRSÉGI SZEREPKÖR	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a fővárosi és térségi közúti kapcsolatok fejlesztése,</li> <li>➤ a mikrotérségi központ erősítése,</li> <li>➤ idegenforgalmi hálózatokba való bekapcsolódás,</li> <li>➤ szomszédsági összefogás fokozása.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a szomszédos településekkel nem javul a közúti kapcsolat,</li> <li>➤ nem jön létre a hálózatosodás sem gazdaság, sem a kapcsolatok egyéb területén.</li> </ul>
TÁRSADALOM, DEMOGRÁFIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a betelepülők kedvező fogadása,</li> <li>➤ a jó közbiztonság fenntartása,</li> <li>➤ nemzetiségi kapcsolatok erősítése,</li> <li>➤ civilszféra megerősítése, akcióba lépése,</li> <li>➤ közösségi rendezvények,</li> <li>➤ erősödő patriotizmus,</li> <li>➤ oktatási/képzési feltételek javítása,</li> <li>➤ szociális ellátás fokozása,</li> <li>➤ a vidéki élet vonzóvá válik,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ gyakori eljárás a faluból elvagyást idézhet elő,</li> <li>➤ a Község elöregedése fokozódhat,</li> <li>➤ a szociális ellátás háttérbe szorulása,</li> <li>➤ a leszakadó rétegek számának növekedése,</li> <li>➤ a betelepülők a városi szegényebb rétegből kerülnek ki,</li> <li>➤ a közbiztonság romlása,</li> <li>➤ az életkörülmények romlása, az aktív lakosság távozása.</li> </ul>
GAZDASÁG – IPAR, MEZŐGAZDASÁG	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ informatikai alapú gazdasági adatbázis létesítése,</li> <li>➤ beszállítói háttérpar megerősítése,</li> <li>➤ vállalkozás-barát települési vezetés,</li> <li>➤ pályázatok kihasználása,</li> <li>➤ innovatív technológiák terjedése,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a munkaerő elszívása,</li> <li>➤ nincs a lakosságnak jövedelem kiegészítésre lehetősége,</li> <li>➤ szakképzettséggel ellentétes munkaerő- piaci elvárások,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ mezőgazdasági fejlesztése, biogazdaság létrehozása.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ alacsony iskolai végzettségűek számának növekedése,</li> <li>➤ agrár-támogatások csökkenése.</li> </ul>
TÁJ, TERMÉSZET, KÖRNYEZET	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ természeti értékek védelmének további megerősítése, védett területek, emlékek körének bővítése,</li> <li>➤ kiskertek és értékes élőhelyek megőrzése, biogazdálkodás és a biodiverzitás erősítésének lehetősége,</li> <li>➤ zöldfelületi célú források bővülése: közkertek, közparkok fejlesztése, közterületek zöldfelületi rendezése, fasorok telepítése,</li> <li>➤ mezővédő erdősávok, útmenti fasorok telepítése,</li> <li>➤ a klímavédelemmel és környezetvédelemmel kapcsolatos támogatások, pályázati források bővülnek,</li> <li>➤ társadalom környezettudatossága erősödik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a klímaváltozás kedvezőtlen ökológiai hatásai: termőhelyi adottságok megváltozása, invazív növény és állatfajok további térnyerése, természetközeli területek degradációja,</li> <li>➤ Szőlőhegyi beépítések iránti igény növekszik az önkormányzati szabályozási, korlátozási eszközök szűkülése mellett,</li> <li>➤ önkormányzati forráshiány a zöldfelületek állapotromlásához vezet,</li> <li>➤ közmű és közlekedési infrastruktúra elemek továbbra is elsőbbséget élveznek a zöldfelületekkel szemben,</li> <li>➤ felerősödő aszályok, gyakori és intenzív villámárvizek fokozódása.</li> </ul>
ÉPÍTETT KÖRNYEZET, TELEPÜLÉSKÉP	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ jó lakóhelyi adottság, lakosság megtartása lakótelekek kialakítása,</li> <li>➤ fejlesztések során az ingatlanokat feltáró közterületek, utcák értéknövelő, esztétikus kialakítása, rendezése,</li> <li>➤ a műemlékek környezetének méltóvá tétele,</li> <li>➤ energiahatékony lakóépületek építésének bevezetése.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a rendezetlen közterületek, utcák, a rendezetlen felszíni vízvezetés, a légvezetékek sokasága és az utcafásítás hiánya kedvezőtlen utcaképet, településképet eredményez,</li> <li>➤ arculatvesztés, szomszédság számára látványrontás,</li> <li>➤ ízléstelen, divatutánzás extra-költségigényű épületek létesítése.</li> </ul>
INFRASTRUKTÚRA – KÖZMŰVEK, KÖZLEKEDÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ a vasúti korrekcióval járó–nyomvonalváltás– jelentős mértékben korszerűsítheti Baj község közlekedéshálózatát,</li> <li>➤ P+R parkoló épülhet a vasúti közlekedésfejlesztéssel összefüggésben</li> <li>➤ Baj központján átmenő teherforgalom megszüntetése lehetővé válik,</li> <li>➤ az északi irányba községből kivezető út mentén önálló kerékpárút létesülhet,</li> <li>➤ Baj - Vértesszőlős közötti turizmust szolgáló kerékpárút kerékpáros infrastruktúra fejlesztés jön létre</li> <li>➤ alternatív energiaforrások fokozott kihasználása valósul meg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Szőlőhegyi útszélességek jelentősen korlátozzák az elvárható közművesítés lehetőségét,</li> <li>➤ Szőlőhegyen amennyiben pályázati műszaki kötöttségek vannak, úgy bizonytalan a megvalósítható műszaki tartalom,</li> <li>➤ környezeti károk előfordulása, a vízrendezés egyre költségesebbé válik,</li> <li>➤ amennyiben elhúzódik a vasúti rekonstrukció időpontja, a település fontos közlekedési fejlesztései is elmaradhatnak a község „főbejáratánál”, valamint az észak-déli tehermentesítő út déli szakaszának megépítése is elmarad,</li> <li>➤ vízellátás fejlesztésének elmaradása korlátozhat képezhet a fejlesztésekben.</li> </ul>
IDEGENFORGALOM ÉS ÜDÜLÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ idegenforgalmi vonzerő,</li> <li>➤ turisztikai és sport, rekreációs fejlesztések szorgalmazása.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nincs falu-marketing, nincs ismert látványosság, rejtve maradnak az értékek,</li> <li>➤ vendéglátás hiánya miatt elkerülnek a vendégek a települést.</li> </ul>

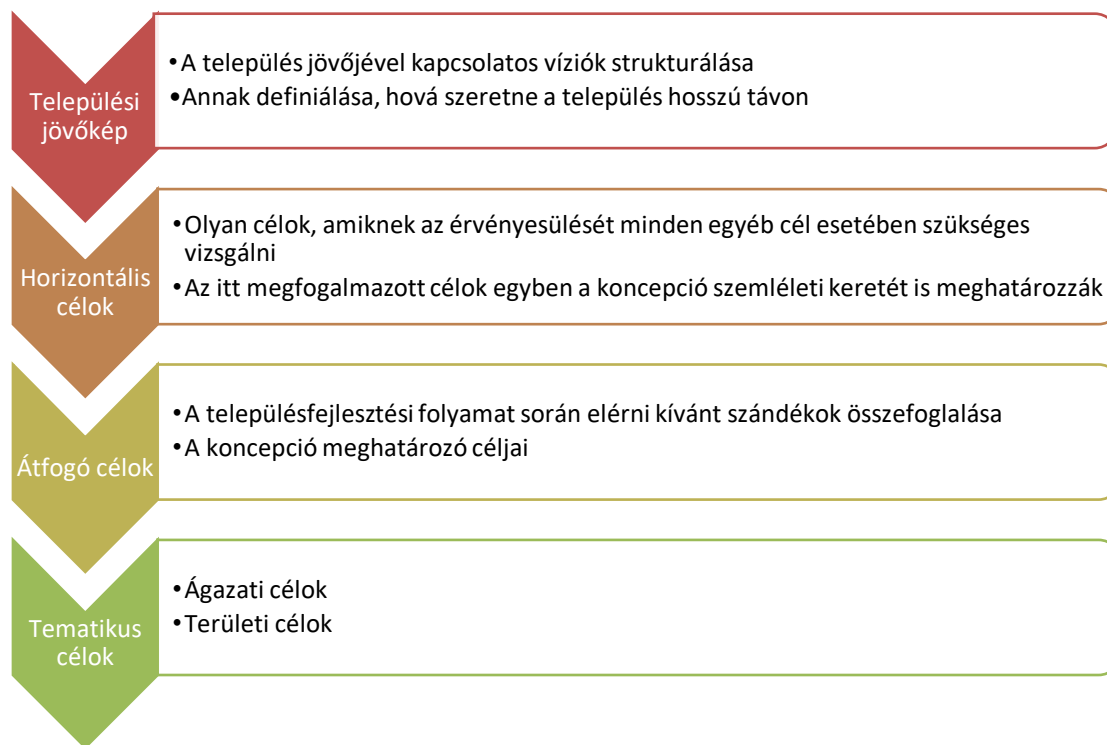
## A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ FELÉPÍTÉSE

A jövőkép kialakítása során a település hosszútávú céljainak rendszerbe foglalása történik. A jövőképalkotás egyben irányválasztás is, mely magán hordozza a település értékrendjét, megmutatja a közösség aktivitását és dinamikáját, és segítségével könnyebb koncentrálni a helyi erőforrásokat a település fejlődésének és folyamatos megújulásának érdekében.

A településtervezés során a jövőképalkotás során **a település közössége megfogalmazza, hogy milyen településen szeretne élni 15-20 év múlva**, hogyan látja a település ideális jövőjét. A jövőkép pozitív szemléletű, azt a célt mutatja meg, ahová a település az adott időtávon belül eljutni szeretne.

A jövőképben megfogalmazott irányelvek megvalósításához összehangolt cselekvési terv felállítása szükséges. A felállított cselekvési terv a meghatározott jövőkép elérését három átfogó cél meghatározása segíti, melyek a település hosszútávú fejlődésének alappilléreit jelentik. Az átfogó célok, melyek tematikus célokra tagolódva fedik le a település életének minden szegmensét, egymást kiegészítve és erősítve mozdítják elő a község kiegyensúlyozott fejlődését. A célrendszer megvalósítását szolgáló eszközök és intézkedések kialakítása és végrehajtása során egy horizontális cél kerül kijelölésre, mely az átfogó és tematikus célokat áthatva kell, hogy érvényesítésre kerüljön.

### A település jövőjével kapcsolatos víziók strukturálása



A hosszú távú célok kitűzése azért is különösen fontos, mert az a település tud igazán sikeres lenni, amelyik évtizedes távlatban is tudja, hová szeretne fejlődni, és rövidebb távú céljait is annak megfelelően tudja megválasztani, prioritizálni és megvalósítani. A jövőképben meghatározott közös célok kijelölésével lehetővé válik, hogy a település fejlesztési tervei, elképzelései egy irányba mutassanak, egymás hatását erősítve, kiegészítve segítsék a település kiegyensúlyozott, dinamikus fejlődését. A jövőkép megalkotása során tisztában kell lenni azzal, hogy a település milyen belső és külső erőforrásokkal, adottságokkal rendelkezik, ezekre építve milyen lehetőségek állnak nyitva a település számára. A helyi erőforrások, adottságok kihasználásával a település stabil jövőképet alkothat. Az adottságok feltárását legjobban a SWOT elemzés segíti, ahol a település erősségei (S), gyengeségei (W), lehetőségei (O) és veszélyei (T) kerülnek feltűntetésre.

A közösen meghatározott jövőkép kitűzése, az elérni kívánt célok egységes rendszerbe foglalása kijelöli a település kívánt fejlődési irányát. Baj község jövőképe három központi gondolat köré épül fel.

## 1. A településfejlesztés lehetséges forgatókönyvei

A fejezetben számba vesszük a koncepcionális időtávban felmerülő lehetséges fejlődési pályákat. Miután egy 15-20 éves időtáv tartalmi előrejelzése meglehetősen bizonytalan, ezért számolni kell a stagnálás, illetőleg a leépülés változataival is.

Miután a koncepcionális időtávban nem lehet számítani az önkormányzatok számára nyújtott állami források és az uniós támogatások jelentős bővülésére, ezért Baj közösségének az eddigiekhez képest is jobban kezébe kell vennie sorsa irányítását. Kreatívan élni a természeti adottságokkal, a lakosok képességeivel, támogatni új jövevények betelepülését. A települési körülmények minőségi javítása elsősorban az itt élőkön múlik. Valójában, ez az önkormányzatiság egyik fontos jellemzője: az öngondoskodás. Az ambíció, hogy van változtatási lehetőség, amely törekvés belső motivációja: az „önfenntartó település” ideája. Az önfenntartó település természetesen nem a világtól elzárt sziget, hanem termékeket, szolgáltatásokat állít elő, kínál másoknak, ill. olyan tevékenységekkel foglalkozik, amelyek révén fenntartható módon finanszírozható a helyi élet.

A koncepcionális időtávban, a fenti víziók magyarországi adaptációját a koncepcionális időtávra (10-15 év) leképezve, négy eltérő irányú fejlődési pálya vázolható fel Baj számára. A négy lehetséges fejlődési pálya megvalósulásához más és más elvárások, célok, intézkedések, erőforrások szükségesek.

### A. FORGATÓKÖNYV: BEZÁRKÓZÁS, ALVÓ TELEPÜLÉS, NÉPESSÉG FOGYÁS

A (negatív) változatban a jelenlegi helyzet tendenciái erősödnek. Érvényesülnek a szocio-ökonómiai trendek<sup>3</sup>. A hazai és külföldi nagyvárosok, munkahelyek elszívják a fiatal, képzett és aktív embereket. Azaz, nem történik meg, vagy nem sikerül a tudatos közösségi alapú, értékteremtő, a helyi gazdaság erősítését előtérbe helyező településfejlesztés, nem következik be a fiatalok megtartása, a helyi gazdaságfejlesztési tevékenységek bővülése. Eredménytelen a vállalkozásösztönzés.

A helyi foglalkoztatás nem nő, sőt Baj fokozatosan versenyhátrányba kerül. A fiatalok további elvándorlása révén a népességszám alakulásában a csökkenés (előregedés) tartóssá válik. Baj hátrányos helyzete gyorsul, ami a jövedelmek és az ingatlanértékek csökkenéséhez, ezáltal a helyi kereslet és kínálat szűküléséhez, az önkormányzati bevételek és mozgástér szűküléséhez, a közszolgáltatások romlásához vezet. A folyamatot a leépülés, az ellehetetlenülés jellemzi. A helyi lakosság fizikai és mentálhigiénés egészségi állapota a megyei átlag alatti, az iskolai képzések nem hatékonyak, nagy a lemorzsolódás és alacsony a végzettek munkaerőpiaci integráltsági foka.

A település alvóváros szerepe erősödik. A helyi lehetőségek hiánya miatt a felnövekvő fiatal generációk körében egyre népszerűbb lesz az elvándorlás, ami hosszú távon az ingatlanértékek csökkenéséhez, a helyi kereslet csökkenésével és a vállalkozói réteg, valamint a foglalkoztatás beszűkülésével párhuzamosan a helyi gazdasági teljesítmény redukálódásához vezet.

Fenti társadalmi, gazdasági folyamatok végül az önkormányzati gazdálkodás szempontjából a helyi költségvetés helyzetének romlásához vezetnek, hiszen bár a stagnáló, vagy csökkenő, népesség középtávon a feladatok és így egyúttal a kiadások csökkenését is jelentik (hosszú távon az előregedés révén már ez sem érvényesül), azonban a szűkülő gazdaság miatt a helyi bevételek is drasztikusan csökkennek, ami hiánygazdálkodáshoz, a helyi közszolgáltatások további romlásához vezethet.

A fokozatos öregedés és a hozzá tartozó mérsékelt gazdasági és vásárlói aktivitás pedig a passzív helyi életmód – aktív tevékenység a várostól távol, visszafogott, pihenő attitűd helyben – megcsontosodásához vezet.

<sup>3</sup> szocióökonómiai trendek: társadalmi-gazdasági irányzatok



## B. FORGATÓKÖNYV: ÚTKERESÉS – SZINTEN TARTÁS / TÚLÉLÉS

Ebben az alternatívában a település egy-egy ágazat felé orientálódik, pl. az ipari-logisztikai jellege erősödik, vagy az agrárszektor felé fordul.

A népesség növekedésének nincs egyértelmű tendenciája, hullámvázst mutat. Ebben a változatban Baj elsősorban a külső tényezőkre, forrásokra épít, kevésbé hasznosítja meglévő értékeit (ipari, mezőgazdasági termelési tapasztalat, több lábon állás, egyedülálló természeti adottságok, kultúra stb.).

Az ipari-logisztikai ágazat erősödése, egy-egy nagyvállalat betelepődése esetén Baj veszíthet meglévő kertvárosi jellegéből. A termelő-logisztikai kapacitások túlnövekedése esetén a települési környezet vonatkozásában a területhasználaton belül, a további intenzív betelepülés miatt pedig a helyi társadalom vonatkozásában az egyes csoportok között jelentős feszültségek keletkeznek/keletkezhetnek. A középtávon prognosztizálható kedvező önkormányzati gazdálkodási környezet hosszú távon negatívba fordulhat az egyoldalú, túlzott külső gazdasági kitettség következményeként.

A helyi gazdaság a környező agglomerációk függvényévé válik, a még helyben lakó munkaképes korú lakosság nagy része is ingázik. A helyi önkormányzat bevételei csökkennek, a külső (EU-s) pályázati források mértéke csökken.

A helyi közszolgáltatások (iskolák, kultúra) kihasználtsága csökken, intézmények zárnak be. A helyben maradó időskorúak ellátása egyre fontosabb feladat. A romló anyagi körülmények (alulfinanszírozottság és az ellátottak kedvezőtlen anyagi körülményei) miatt finanszírozási problémák lépnek fel.

## C. FORGATÓKÖNYV: TURIZMUSRA ÉPÜLŐ FEJLŐDÉS.

A települési gazdaság *diverzifikálásának*<sup>4</sup> új eszköze lehet a szabadidő gazdaság és a turizmus lehetőségeinek kihasználása. A turisztikai vonzerők és szolgáltatások esetében még vannak olyan rés piacok, amelyeket a település kihasználhat: konferencia turizmus, speciális célcsoportokat célzó vonzerők, illetve a családokat célzó szabadidős szolgáltatások bővítése.

A turizmus szempontjából Tata (Esztergom, Komárom) bír nemzetközi jelentőséggel (melléjük a térségben nehéz felzárkózni. Tata-Tatabánya agglomerációjában csak néhány település bír országos vagy regionális vonzerővel. Ezekkel összehasonlítva Baj adottságai nem kiemelkedőek. A turizmus a fő szerepet azonban hosszú távon sem tudja átvenni az ipari és a szolgáltató szektortól, se a jövedelemtermelés, se a foglalkoztatás tekintetében.

A lakosság eltölthető szabadideje az utóbbi évtizedekben folyamatosan növekedett mind külföldön, mind belföldön. A különleges táji, vagy kulturális vonzerők mellett előtérbe kerülnek a speciális hobbihoz és szabadidős tevékenységekhez köthető szolgáltatások (pl. hobbi repülés, lovas turizmus). Nemzetközi tendencia a konferencia helyszín felértékelődése. Ehhez azonban szükséges egy nagy befogadóképességű (2000 főt ellátni képes) konferencia központ. A szállásfunkció vonatkozásában mindenképp Tatával közösen kell gondolkodni. (A nagyvárosok többségében ez a jó elérhetőséggel rendelkező külső kerületekben vagy elővárosokban kap helyet.) Baj Tatával közösen nyithat ebbe az irányba. A kiszolgálást lehetővé tevő szolgáltatási háttér megjelenése adókedvezményekkel ösztönözhető, bár egy sikeres üzleti modell esetében a piaci alapú megtérülés is biztosított.

Az életvezetési szokások átalakulásával az egy órás elérhetőségi időn belüli – nem városi – szabadidős lehetőségek szerepe is felértékelődik. A családi programok tekintetében a vonzerők egyedisége kevésbé meghatározó, ebben a szegmensben követő jellegű, de komplex szolgáltatási palettával rendelkező kisebb turisztikai attrakciók is versenyképesek tudnak lenni.

A gasztronómiai turizmus egyes elemei (pl. a borturizmus és egyes gasztrfesztiválok) az utóbbi években világszerte önálló utazási döntést megalapozó tényezővé váltak. Markáns vonzerő hiányában is elmondható, hogy az adott térség gasztronómiai kínálata meghatározó az utazási döntés meghozatala során.

<sup>4</sup>a gazdaság diverzifikálása: „több lábon állás”, a kockázat megosztás érdekében többféle gazdasági ágazat és tevékenység együttes folytatása, mely csökkenti a kockázatot

A gasztronómiai és borturizmus integrátor szerepet tölthet be kooperáció révén, hozzájárulva a turisztikai értéklánc más elemeihez. Akkor válhat meghatározóvá, és vonzóvá, ha támaszkodik a helyi élelmiszer-termelésre, kézműiparra, támogatja a helyi közösségek fejlődését, tradicionális értékeik megőrzését, hozzájárul a desztinációk élménykínálatához.

Csökkenti a szezonalitást és kevésbé ismert, látogatott területekre is látogatót vonz. Bár vendégköre rendkívül vegyes életkorát, igényeit, fizetőképességét tekintve, de az elmúlt évekhez képest nagyon sokat változott a vendégkör alapvető igénye: ma már fontos a látványvilág, az újdonság, az étterem és/vagy a séf elismertsége is. Ezek önmagukban elegendők ahhoz, hogy akár többórás autótutat vállaljon a turista.

Az önkormányzatnak fontos szerepet kell vállalni a vendéglátás minőségi fejlesztése, a kereslet és kínálat kapcsolódásának elősegítése, fejlesztése (a termelők összekapcsolása a szolgáltatókkal és végfelhasználókkal), illetve a már elérhető minőségi vendéglátóhelyekben rejlő további lehetőségek kiaknázása, valamint új, potenciállal bíró helyek felfedezése érdekében. Ehhez segíteni kell a vendéglátóegységekben nyújtott szolgáltatások fejlesztését, erősíteni, majd népszerűsíteni kell a helyi gasztrókultúrát, továbbá segíteni kell a térségi turisztikai és gasztronómia szereplők együttműködését.

A baji pincészetek infrastrukturális helyzetének és gasztronómiai kínálatának felmérése és fejlesztésük támogatása mellett folyamatos egyéb koordináló feladatokat kell vállalni. Mindezeket a megfelelő vendéglátási és szálláshely-kínálat bővítése egészíti ki, amelynek a bázisát a helyi lakosság színvonalas kiszolgálása adja. A turisztikai és szabadidős fejlesztési irány előtérbe helyezése feltételezi a források koncentrációját ezekre a területekre, azonban nem jelenti, hogy az önkormányzat a meglévő befektetők és vállalatok támogatását teljesen háttérbe szorítja, szoríthatja. Az ilyen jellegű forrás-koncentráció esetében arra is figyelni kell, hogy elsősorban a CSOK miatt növekvő lakásépítések és lakosság szám következtében egyéb területeken pedig jelentősebb anyagi forrásigények léphetnek fel.

Az önkormányzat számára ez a verzió profilbővítést, és imázs-váltást, továbbá többlet-erőforrások mozgósítását igényli, és erőn felüli tehervállalást. 15 éves időtávban megvalósítható, és teret biztosít az életminőség javító beruházások finanszírozására (szabadidő gazdaság). A megvalósulása számos kockázatot hordoz, mivel a turisztikai és szabadidős szolgáltatási piac már jelenleg is telített. Egy-egy projekt megvalósítási kockázatai is magasak az ágazatban. Bevételi oldalon a helyi vállalkozások megnövekedett bevétele és az ebből származó iparűzési adó jelenthet folyamatosan növekvő forrást, míg a területértékesítés időszakos többletet eredményez.

Az elsődlegesen turizmusra épülő fejlődés a nyugodt, csendes lakóhely megőrzését kétségessé teszi.

#### D. FORGATÓKÖNYV: BAJ MINŐSÉGET MUTATÓ, A TERMÉSZETTEL HARMÓNIÁBAN ÉLŐ VÁROSKÖZELI FALUVÁ ALAKUL

A két környező város közelében Baj egy dinamizálódó növekedési pólus integráns része lesz. Vonzó falusi környezetként az ingatlanok felértékelődnek. Középosztály béli lakók költöznek Bajra. A népességszám stabilizálódik, az eltartottsági ráta csökken. A fiatalok aránya növekszik. A lakosság saját civil és egyházi szervezeteiken keresztül többé-kevésbé aktívan részt vesz a helyi közélet formálásában.

A nemzeti és megyei pályázati rendszeren keresztül érkező források segítségével a fejlesztést igénylő infrastrukturális elemek kiépülnek. Energetikai korszerűsítés zajlik a közintézmények épületein. Felülről vezérelt energiahatékonysági és klímavédelmi intézkedések segítenek a település középületeinek komfortosabbá tételében.

Épít a helyi értékekre, erőforrásokra, amellyel, hogy rámutat azon hiányosságokra, amelyek pótlása kitorési lehetőségeket jelent. Természetesen ez a változat nem nélkülözheti az aktív önkormányzati településpolitikát (ösztönzés, információ szerzés és terjesztés, gazdasági aktivitás, kkv-k helyzetbe hozása, vállalkozások és működő tőke vonzásához intenzív lobbizás, menedzseri munka stb.). Ez lehetővé teszi a település kiegyensúlyozott, harmonikus fejlődését, a település vonzerejének növelését.

A helyi gazdaságot tovább erősítheti a helyi értékek magasabb fokú feltárása és bemutatása, az ebből származó gazdasági-társadalmi haszon kiaknázása. Bajnak ki kell használnia a helyi közösségi kezdeményezéseken alapuló fejlesztéseket, illetve be kell kapcsolódnia a térségi programokba, mind nagyobb



hangsúlyt helyezve a komplex termelési-értékesítési vertikumok fejlesztésére, a megkülönböztető erővel rendelkező értékekre, és a tevékenységek közötti szinergiákra.

Baj a külső hatásokra tudatosan és hatékonyan reagáló településsé válik. A településen saját természeti, humán és épített erőforrásaira építő fejlődési folyamat indul, ami illeszkedik az EU *Smart Village*<sup>5</sup> programjához.

Az agrárgazdaság újragondolása (innovatív minőségi mezőgazdaság, pl. öntözésen alapuló korszerű kertkultúrák fejlesztése); valamint az innovatív gépipari és feldolgozóipari beszállítók fejlődésének ösztönzése tartoznak a fejlesztési irányok közé, így a térségben zajló mezőgazdaság alkalmazkodik a helyi táji adottságokhoz, a helyi agrártermékek biztonságos technológiákkal feldolgozott élelmiszerként kerülnek a helyi és regionális piacra. A *Baj brand*<sup>6</sup> mögött minőségbiztosítási rendszer és *KKV-k*<sup>7</sup> kiterjedt hálózata áll.

Ebben a változatban a településszerkezet a kompakt beépítés felé halad, a funkciók bővülése mellett, a zöldterületek megőrzésével párhuzamosan a közterületek közösségi célú funkcionális átalakításával, a természeti környezet nyújtotta adottságokkal összhangban.

A változat része a fiatal generáció egyre növekvő helyben történő oktatása, képzése, amely visszahat a helyi gazdaságra. Ez megfelelő alapot biztosíthat nagy hozzáadott értéket előállító, valamint a kutatás-fejlesztési tevékenységet folytató vállalkozások letelepedése és működése számára.

A településen és térségében kialakul a fenntartható közösségi közlekedés, ami alacsony környezetterheléssel megoldja az ingázók, iskolába járók és a térségben szolgáltatásokat igénybe vevők igényeit. A helyi viszonyokat tükröző oktatási rendszer a gyermekek és a felnőttek oktatási igényeit is kielégíti a formális és nem-formális tanulás területén. A lakosság életmódja egészségtudatos, nagy hangsúlyt fektetnek a megelőzésre, az egészségügyi intézmények a legkorszerűbb technológiával felszerelve látják el a helyi lakosságot.

A település fejlesztése helyi lakosság által preferált célok felé mozdul, a külső erőforrások, helyi intézményi kapacitások mellett becsatornázza az emberek készségeit és képességeit (*asset-based community development*<sup>8</sup>).

A település gazdasága diverzifikálódik. A település a turizmus területén térségi komplex turisztikai akciókkal versenyben marad.

Az egyes forgatókönyvek nem zárják ki egymást és többféle kombinációjuk is megvalósítható. Az egyes elemek együttes alkalmazása, és hangsúlyainak eltolása esetén is számos alváltozat alakítható ki. A négy féle forgatókönyv közül jellemzően a negyedik nyújt Baj számára leginkább kívánatos jövőképet.

---

<sup>5</sup>EU „Okosfalvak” Program

<sup>6</sup> márká, védjegy minőség

<sup>7</sup> kis- és középvállalkozások

<sup>8</sup> Képesség-alapú Közösségfejlesztés

## 2. JÖVŐKÉP

### 2.1. BAJ KÖZSÉG A TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, TÁJI, TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN

**Baj kedvező táji környezetét fenntartó, hagyományait és népességét megőrző, funkcióiban gazdagodó, stabil gazdaságú, biztonságos, fejlődő kistélepülés, társadalmilag aktív, befogadó közösséggel.**

#### 1. Nyugodt, kertvárosias jellegű élhető település

Egy település élhetőségét, az ott élő lakosok komfortérzetét és településük iránti szeretetét számtalan tényező befolyásolja. Ezek között felfedezhetünk objektív és szubjektív elemeket is. A nyugodt életmódot tisztelő jövőkép elsősorban a település lakóinak igényeire fókuszál, a belső erőforrásokra építve.

A környezeti terhelés minimalizálása mellett a település képes a modern társadalmi elvárásoknak megfelelni, vagyis azokat a községi szinten is elvárható szolgáltatásokat megteremteni, melyek a helyben élés feltételeit biztosítják.

A közösség felkészülten és tudatosan áll a természeti és települési környezet védelméhez.

A jövőképnek megfelelően, Baj elsősorban lakóterületekkel rendelkezik, ahol biztosítottak a békés, nyugodt mindennapi élet feltételei, melyet nem befolyásolnak zavaró tényezők, mint a környezet-szennyezés, zsúfolt beépítések, jelentős ipari létesítmények, erős átmenő forgalom stb. Ezek az adottságok napjainkban is megvannak a községben, a település számára elsődleges cél a jelenleg is meghatározó értékeinek megőrzése és a települési szolgáltatások és hiányzó infrastruktúra ezekre épülő fejlesztése.

#### 2. Stabil gazdaság

A település jövőképében: Helyben adottak azok a feltételek, melyek biztosítják, hogy a térség adottságaihoz illeszkedő olyan gazdasági ágak telepedjenek meg, melyek a változó környezeti kihívásokhoz is képesek alkalmazkodni. Az új, innovatív gazdasági vállalkozók letelepedésével, a helyi vállalkozások támogatásával a község önálló gazdasági ereje növekedhet.

Hosszútávú településfejlesztési céljaik elérése érdekében fontos, hogy nyitni tudjanak a kereskedelmi, szolgáltató vállalkozások felé. A Bajra újonnan betelepülő innovatív gazdasági vállalkozások és létesítmények értéknövelő beruházásai és a tőlük származó bevételek Baj hosszútávú fejlődésének kulcsa.

A lakosság ingázási kényszere mérséklődik, elterjednek az önfoglalkoztatás különböző formái. A népességmegtartó-képesség erősödik, a fiatalok elvándorlása megáll, a magasabban képzettek beköltözése révén a lakónépesség fiatalodik, a megtermelt javak értéke növekszik. A magasabb képzettségi szint új, kreatív gazdasági ágak megtelepedését is magával hozza.

#### 3. Aktív összetartó helyi közösség

A település jövőjének alapját a települési identitás erősítése, a társadalmi szerepvállalás növekedése és egy együttműködő közösség kialakítása, valamint egy élhető település jelentheti.

A település fejlődése elsősorban a belső kapcsolatokra építve megy végbe, majd azokra támaszkodva megkezdheti a külső kapcsolatok erősítését, fejlesztését. Az aktív civil részvétel hozzájárul a település múltjának, örökségének megőrzéséhez, a település jelenlegi helyzetének javításához és a község jövőjének megteremtéséhez. A település térségi szervezőereje növekszik, a mikroregionális kapcsolatok felélénkülnek.

##### 2.1.1. Társadalmi jövőkép

- A település népessége nem növekszik számottevően, ugyanakkor korfája fiatalodik a beköltözések és a helyben maradás miatt.
- A társadalom fejlődésének előmozdítása érdekében minden lehetőséget kihasználunk az oktatási rendszer támogatására, fejlesztésére a középfokú oktatástól a felnőttképzésig, készségfejlesztésig.
- A különböző társadalmi rétegek, csoportok, illetve korosztályok harmonikus együttélése valószínűsül meg, és biztosított a társadalmi szolidaritás.

- Erős a társadalmi kohézió, aktív, összetartó a helyi közösség.
- A fiatalabb családok számára is kedvező szociális infrastruktúra fejlődik, a közszolgáltatások száma és minősége növekszik.
- A lakosok helyben megtalálják a szabadidő-eltöltés lehetőségeit. Helyben nemcsak laknak, hanem helyben is élnek.
- Az aktív civil részvétel hozzájárul a település múltjának, örökségének fennmaradásához.

### 2.1.2. Gazdasági jövőkép

- Bővül a helyi foglalkoztatási lehetőségek köre, folyamatosan javul a helyi vállalkozási környezet;
- Javulnak a helyben foglalkoztatás feltételei.
- Innovatív mezőgazdasági és ipari cégek telepednek le.
- Megerősödnek a mikro-, kis- és középvállalkozások, szerepük bővül.
- A gazdasági szereplők közötti egyensúly kialakul.
- Sokoldalú, több lábon álló helyi gazdaság alakul.
- Segítik a helyi fiatalok vállalkozóvá válását.
- Támogatást kapnak a családi és ökológiai gazdálkodást végzők.
- Kreatív gazdasági ágak jelennek meg.
- A turisztikai kínálat bővül – térségi turisztikai együttműködések jönnek létre.
- Szolgáltatások bővülnek, segítik az innovatív, K+F és kreatív szektorban tevékenykedő vállalkozások betelepülését.
- Megvalósul a körforgásos gazdaság. (Ideális esetben a keletkező hulladék teljes mennyisége hasznosul, másodlagos nyersanyagként visszakerül az ipari termelésbe.)
- Kiaknázódnak az idegenforgalmi és ökoturisztikai potenciálok, az ebben rejlő gazdasági lehetőségek. (Az öko-, szelíd- és szabadidős turizmus lehetőségei kibővülnek, a programkínálat növekszik, kiépülnek a szolgáltatást nyújtó létesítmények, infrastrukturális fejlesztések révén a település felértékelődik. A turizmus fellendülése egyéb kiszolgáló tevékenységeket is életre hív a településen.)

### 2.1.3. Táj- természeti környezet

- Az értékes táji- és természeti környezet fennmarad az utókor számára.
- A hagyományos tájhasználati formák megőrződnek.
- A védett értékeket erőforrásként kezelik.
- A jó minőségű termőföldek védelme biztosított a racionális természetkímélő földhasználattal.
- Fejlődnek az ökológiai gazdálkodás feltételei. Növekszik az ökológiai gazdálkodók száma.
- A biodiverzitás javul, az ökoszisztéma szolgáltatások bővülnek.

### 2.1.4. Környezeti állapot, környezettudatos szemlélet és életmód

- A település adottságaiban rejlő lehetőségek felhasználásával a megújuló energiahordozók használata elterjed.
- A barnamezős területek rekultivációval, revitalizációval újra hasznosulnak.
- A klímatudatos, a fenntartható fejlődésre nevelés kiteljesedik, ennek megfelelő életvitel alakul a községben.
- Családbarát, egészséges és élhető lakó- és munkakörnyezet jön létre.
- Változatos lehetőség biztosított a szabadidő helybeli eltöltésére.
- A klímaváltozás hatásainak mérséklését biztosító zöld- és kékinfrastruktúra (zöldfelületi és vízgazdálkodási hálózat) valósul meg.
- Mindenki számára elérhető a jó minőségű ivóvíz.
- A keletkező szennyvizek 100%-ban megtisztulnak.
- A csapadékvizek hasznosulnak.
- A patakok, kis vízfolyások folyamatos karbantartása megvalósul.

- Potenciális szennyezőforrások (felhagyott bányá, illegális hulladék) felszámolása megtörténik.

### 2.1.5. Épített környezet

- Megbecsültek, védettek az épített örökség értékei. Az épületállomány megújul.
- A védett értékek erőforrásként kezelése.
- Tudatosan formált a településkép, és a területhasználat. Kialakításuk a település harmonikus működését segítik elő.
- A helyi értékek hatékonyabb védelme érdekében a helyi jogszabályok támogatási rendszert is tartalmaznak.
- Az új beépítésű területeken magas színvonalú, karakteres építészet alkalmazásának korszerű, innovatív, fenntartható megoldások megkövetelése.
- A meglévő zöldterületek, községi terek rehabilitációja megtörténik, és a fenntartás színvonala javul.

### 2.1.6. Településmenedzsment

- Az önkormányzat együttműködik a szomszédos településekkel, a térségi szereplőkkel.
- Szoros partnerséget tart fenn a helyi civil és gazdasági élet szereplőivel, különösen a község jövőjét, versenyképességét, lehetőségeit érintő kérdésekben;
- Működteti a helyi társadalom és gazdaság fejlődését biztosító intézmény-rendszert, és ennek megfelelően alakítja a minőségi helyi közszolgáltatások körét.
- Biztosítja az innováció kereteit, ahol a kreativitás, a tudás és a kutatás a színvonalas nevelés, oktatás, képzés révén kimagasló eredményeket ér el.
- A gazdasági szereplőket kedvező feltételekkel, együttműködésre nyitottan várja.
- Aktívan formálja a településről alkotott külső képet, erősíti Baj „márkaerejét”. (1) adottságok megismertetése: templom, szőlőhegy, egyedi pincék stb.; 2) rendezvények, események, programok, szállás- és vendéglátás lehetőségek terjesztése; 3) újdonságok bemutatása, pl. ifjúsági tábor, családi rendezvények, sport, tanösvény stb.)
- Összehangolt beruházások.

## 2.2. BAJ JÖVŐKÉPE A TÉRSÉGI SZEREPÉRE VONATKOZÓAN

A település szerepkörét a jövőre nézve kapcsolatainak bővítésében, munkahely-teremtési célú gazdaságfejlesztésben, és a turizmus-szálláshely-rekreációs lehetőségek fejlesztésében kívánja bővíteni. Ehhez elengedhetetlen a szervezőszerep felvállalása, hiszen a turisztikai kínálatot a szomszédos településekkel együtt szükséges a helyi viszonyok szerint meghatározni.

A település kapcsolatrendszerét Tata és a közúti kapcsolatok jelentősen befolyásolják, de a településen fellelhető értékekre, a térség hagyományaira és a helyi természeti adottságokra alapozva a hagyományos gazdálkodási módok (pl. mezőgazdaság, állattenyésztés és kézműves termékek előállítás) innovatív alkalmazása megélhetést biztosítanak a gazdálkodók számára.

A településre látogatók száma növekszik, és megteremtődnek a társadalmi feltételek a turizmus rendszerszintű fejlesztésére. A tematikus célok meghatározásával kialakulnak a turizmusnak azok az ágai, melyek adottságai a legkedvezőbbek, ehhez megfelelő marketingeszközökkel rendszeres és szervezett programkínálat társul.

A lakosság életszínvonala növekszik, a szolgáltatáskínálat bővül. A településkép a közterületek fejlesztésével javul. A meglévő értékes épületállomány helyi védelem alá kerül, a jövő generációk számára megőrződik.

A jövőben erősödik a térségben betöltött oktatási és kulturális szerepköre. Az oktatási intézményrendszer fejlesztése révén nő a helyi oktatás színvonala, ezáltal csökken a tanulási célú elvándorlás, ingázás. A helyi oktatási rendszer diverzifikálásának és kapacitásának bővítése (közéiskola) egyrészt a helyi vállalkozások szakember utánpótlásához biztosít háttérrel, másrészt a település innovációs képességéhez és a vállalkozások versenyképességéhez, valamint az intézmények teljesítményének fokozásához is nélkülözhetetlen.

Tatához való közelsége és ökológiai adottságai teremthetik meg jövőbeli turisztikai vonzerejét, és az idegenforgalmon belül nagyobb térségi jelentőségét.

Az ökológiai adottságok alkalmassá teszik a települést arra, hogy egyfajta öko-mintatelepüléssé váljon és a társadalmi (pl.: oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl.: egészség, turizmus, zöldgazdaság, energia) és környezeti (pl.: tájvédelem, környezetvédelem) célú, integrált „hasznosításán” keresztül bemutassa a természetben rejlő lehetőségek fontosságát.

A természeti környezet állapota az ökoturisztikai fejlesztések következtében javul, a településen az állandó lakosokon kívül megjelenik és tartósan szerepet vállalnak a hagyományőrzésből, természet-szeretetből betelepülők, akik „lokálpatriótává” válva gondozzák és védik a település értékeit.

### 2.3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK RÖGZÍTÉSE

Hosszú távon akkor tud egy település jól prosperálni, ha meg tudja tartani népességét, megfelelő életminőséget nyújtva lakóinak, akik munkájuk eredményeként fenntartják és működtetik azt.

Baj társadalmi, gazdasági és környezeti helyzetét átfogóan jelzi népességének változása. A demográfiai előrejelzések szerint esély van arra, hogy kedvező feltételek mellett képes legyen a népességszámának fenntartására. Baj akkor válik vonzóvá, ha élhető, ami szorosan összefügg működésének és környezetének fenntarthatóságával, egyben az esélyegyenlőség biztosításával.

A település fejlődésének célja a lakosság életminőségének javítása. A fejlesztéseknek a település jövőjének érdekében a fenntarthatóság jegyében kell megvalósulniuk, figyelemmel kell lenni a természetes erőforrások folyamatos elérhetőségére és a tartós környezeti károktól való általános védelemre. A fenntartható fejlődés három pillére a környezeti-, társadalmi-kulturális- és gazdasági fejlődés, de ezek nem választhatók szét. A településfejlesztés feladata, hogy a környezettudatos szemléletet érvényesítve hozzájáruljon az elkerülhetetlen kedvezőtlen környezeti hatások mérsékléséhez, a megváltozó körülményekhez (pl. éghajlatváltozás) való alkalmazkodáshoz.

Az önkormányzatnak segítenie kell minden olyan program megvalósulását, mely a lakosok szemléletformálását segíti, amely a hulladékok keletkezésének csökkentését, újra-hasznosítását támogatja, amely a klímatudatos építkezéseket és házak üzemeltetést szolgálja, amely kerüli a tájidegen kertkultúra létrejöttét, amely a hagyományőrzésre és teremtésre sarkall.

Baj fejlesztéseinek tervezésekor és megvalósításuk során előtérbe kell helyezni azokat a projekteket, melyek a társadalmi-környezeti fenntarthatóságot biztosítják.

A közösség legfontosabb feladata a településen élők számára a lakó-és munkahely biztosítása, a kvalifikált munkaerő településen tartása és településre vonzása, a településre beköltözők minél hatékonyabb integrálása, a közösségi életbe történő bevonása.

Fontos feladat a helyi természeti-, művi- és kulturális értékek megőrzése, tudatosítása és ez által a közösségi élet erősítése, ápolása.

A fenntartható településfejlesztés során törekedni kell a kompakt településszerkezet kialakítására és a változatos területhasználatra.

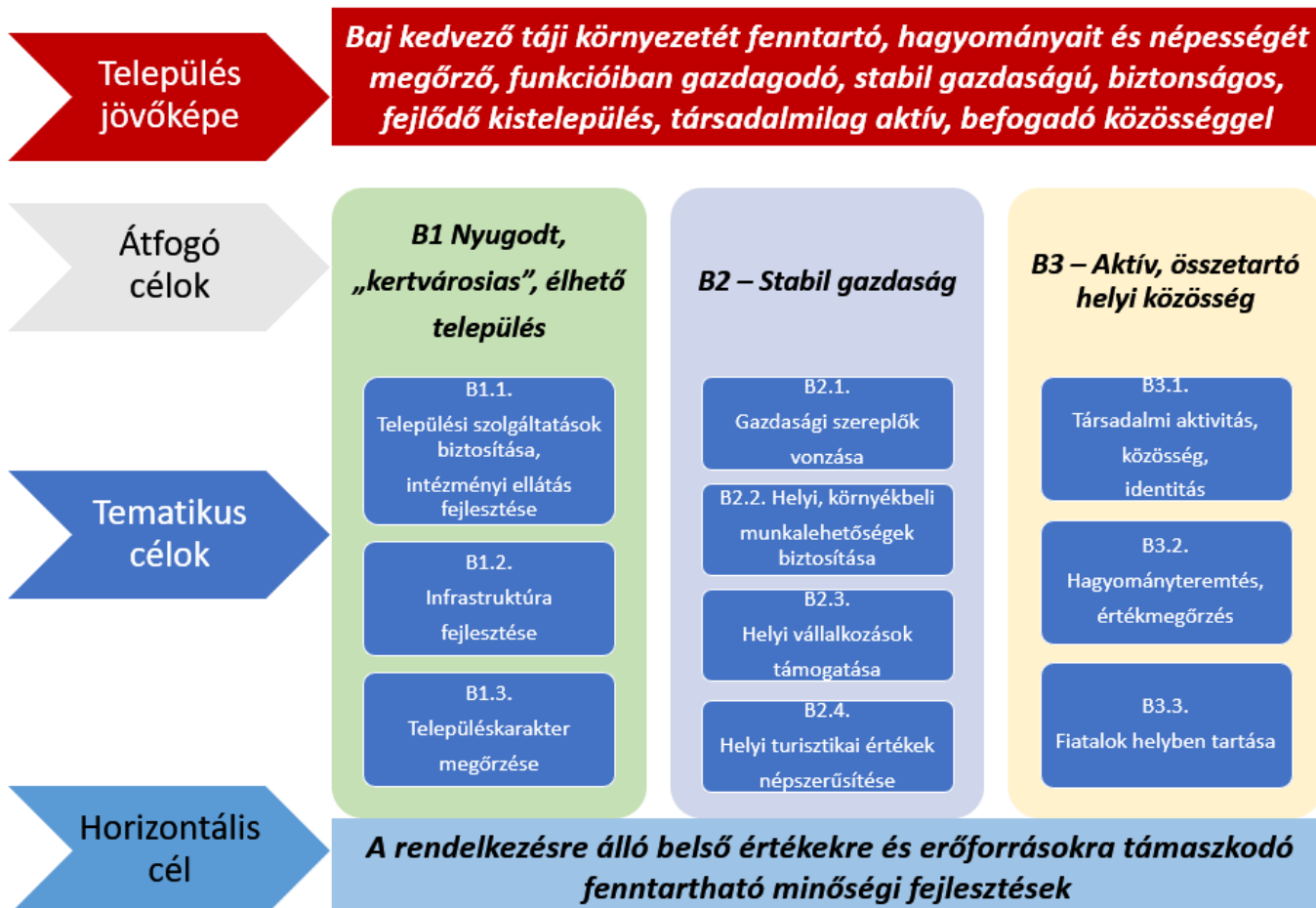
Szükséges a gazdasági fenntarthatóság érdekében a több lábon álló helyi gazdaság megvalósítása, a helyi kis és középvállalkozások támogatása, új vállalkozások letelepítése.

A helyi fejlesztések tervezése és a beruházások megvalósítása során valódi partnerséget és hatékony együttműködést szükséges kialakítani az önkormányzati vezetés, a gazdasági szereplők és a lakosság között, mely biztosítja az információáramlást, továbbá párbeszédet és konszenzust is jelent.

A minőségi, élhető környezet kialakításakor törekedni kell az igényes, fenntartható megoldások használatára. A lakossággal történő folyamatos kontaktus biztosítása során, lehetőség nyílik lakosság érzékenyítésére a megkívánt településképi arculat és a megfelelő környezet formálásának elérésére.

### 3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLOK

A jövőképpen megfogalmazott irányelvek megvalósításához összehangolt cselekvési terv, célrendszer felállítása szükséges. A felállított cselekvési terv a meghatározott jövőkép eléréséhez szükséges célokat, fejlesztési irányokat tartalmazza. A jövőkép elérését három átfogó cél meghatározása segíti, melyek a település hosszútávú fejlődésének alappilléreit jelentik. Az átfogó célok, melyek tematikus célokra tagolódva fedik le a község életének minden szegmensét, egymást kiegészítve és erősítve mozdítják elő a község kiegyensúlyozott fejlődését. A célrendszer megvalósítást szolgáló eszközök és intézkedések kialakítása és végrehajtása során a horizontális cél kerül kijelölésre, mely az átfogó és tematikus célokat áthatva kerül érvényesítésre.



#### 3.1. A TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT ÁTHATÓ HORIZONTÁLIS CÉL MEGHATÁROZÁSA

##### *A rendelkezésre álló belső értékekre és erőforrásokra támaszkodó fenntartható minőségi fejlesztések*

A településfejlesztés során kiemelt szempont, hogy a településfejlesztési célok mindegyike elsősorban a belső energiákra, értékekre és erőforrásokra alapozva kerüljön meghatározásra és megvalósításra.

Baj fejlődése elsősorban a helyben meglévő adottságok (természeti, táji, épített, geopolitikai) kihasználásán alapul, azok szerepének erősítésén, a már meglévő, kihasználatlan értékekre és helyi potenciálokra építve, majd azokra támaszkodva kezdhető meg a külső erőforrás-áramlás erősítése.

A település- és gazdaságfejlesztés kulcskérdése a fenntarthatóság biztosítása. A fenntartható gazdaságnak a természeti-környezeti értékek őrzésén, gazdagításán, és az azt hasznosító emberi tevékenység tudástartalmának növelésén kell alapulnia. A növekvő, ugyanakkor hozzáadott értékalapú,



fenntartható gazdasági teljesítőképesség eléréséhez elsősorban a tudás- és készség vezérelt, illetve „zöld” alapú ágazatok térnyerése szükséges.

A globális gazdasági kontextusban a 80-as évektől fokozatosan a magán és kormányzati, önkormányzati a gazdaságfejlesztési programok fókuszja a nagy foglalkoztatókról a kis- és közepes vállalkozásokra (KKV-k) terelődött, ahol a körforgásos gazdaság a legkönnyebben elindítható. Nemzetközi szinten ma a helyi gazdaság fejlesztése során a lokális kezdeményezések felkarolására, a mikro és KKV szektor szereplőinek elindulását, megerősödését, a gazdaság tágabb környezetébe való integrációját segítő akciókra, programokra van szükség. A helyi és nemzetközi nagyvállalatoknak és a KKV szektor szereplőinek egyaránt kulcsfontosságú kérdés a jól képzett munkaerő megléte, az infrastrukturális környezet és a települések által nyújtott komfort (közbiztonság, az egészségügyi és szociális szolgáltatások, oktatás, kultúra, sport és szabadidő eltöltésének minősége stb.).

A klímatudatos fenntarthatóság értelmezésében a körforgásos minél „zöldebb” gazdaság kibontakoztatása, meggyökereztetése kulcskérdés. A környezettudatos életmód technológiai háttérét nyújtó gazdasági termelő és műszaki tudományos-technikai tevékenységek összességébe beletartozik, ha „zöld alapú” közszükségleti cikkeket: berendezéseket, eszközöket, anyagokat, gépészeti technológiákat állít elő, vagy forgalmaz; azaz, a környezettudatos anyag- és energiahasználatot preferálja.

Kihasználhatók a megújuló/megújítható források (pl. hulladék, szél-, napenergia) és óriási tartalék rejlik az energiahatékonyság fokozásában. A fenntarthatóság témakörében alapkérdés, hogy a zöld gazdaság szerves részévé tud-e válni a gazdasági érderendszernek. A „zöld” gazdaság sok rétegű, átfogja a teljes urbanisztikai rendszert, ld. tudomány, képzés, energia, gazdaság, infrastruktúra, háztartások, köztér használat, rekreáció, szolgáltatások stb. területeit.

Ez lehet a Baj gazdaságának „versenyképes” hozzáadott értéke, mert: helyi, megújuló és egyen-súlyi. A településre tervezett további minőségi fejlesztések eredményeképpen a falu jövője megalapozott irányt vehet, mely az esetleges külső erőforrások igénybevételével fokozott hatásokkal képes megvalósulni. A különböző gazdasági, szociális és infrastrukturális fejlesztések mellett a lakosok mindennapi életét is át kell, hogy hassa e szemlélet, hogy a településen élőkől a kitűzött célok megvalósulásának alapjául szolgáló összetartó közösség válhasson. A lakókörnyezet minőségi fejlesztése, gondozása kiterjed a településképre, az épített környezet karbantartására és fejlesztésére, valamint a közterületek minőségére is.

## 3.2. CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK MEGHATÁROZÁSA

### 3.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

#### B1. Nyugodt, „kertvárosias” jellegű, élhető település

Baj alapvető szándéka, hogy fejlődése során nyugodt, csendes, kertvárosi jellegének megtartása mellett biztosítsa a lakosság számára az élhető és fenntartható települési környezetet. Az élhető település biztonságos, fenntartható és élő, biztosítja a lakosság számára a mindennapi élet általános feltételeit. Ez jelenti többek között a települési szolgáltatások meglétét, a jól kiépített, korszerű közműrendszert, a jól használható közterületeket és a megfelelően kialakított infrastruktúrát is. A lakosság életkörülményeinek javulását elősegítő fejlesztéseket a rendelkezésre álló források megfelelő hasznosításával, illetve környezetbarát módon kell megvalósítani.

Az élhető és fenntartható települési környezet kialakítása mellett figyelmet kell fordítani a települési lakosság életkörülményeinek javítására, amely nagy hatással van a település lakosságmegtartó képességére. A település lakosságának életminőségére és légkörére közvetlen hatással van az őket körülvevő környezet állapota. Környezet alatt értendő egyaránt az épített és természeti környezet, az infrastruktúra-hálózat, a településkép és a lakókörnyezet biztonsága is. Az Önkormányzat számára így a lakosokat körülvevő környezet minőségi fejlesztésén keresztül a települési népesség életkörülményeinek javítása a cél.

Az élhető falu vagy **élhető település** kifejezés számos fejlesztési koncepcióban megjelenik. Az élhetőség fogalmához számos értelmezés kapcsolódik. Jelen dokumentumban az élhetőséget, mint az ember



és az őt körülvevő települési környezet összehangolt viszonyát, annak minőségét értjük. Baj számára fontos, hogy a jövőben a közösség fejlődése fenntartható módon menjen végbe, a lakosság életkörülményeinek javulását magával hozva. Az élhető nyugodt település elérését támogatják a meghatározott tematikus célok.

**Tematikus célok:**

- Települési szolgáltatások biztosítása, intézményi ellátás fejlesztése
- Infrastruktúra fejlesztése
- Településkarakter megőrzése

**B1.1. Települési szolgáltatások biztosítása, intézményi ellátás fejlesztése**

A fiatalabb és az idősebb korosztály számára is egyaránt lényeges szempont a lakhely választásakor vagy váltásakor az intézmények megléte, elérhetősége. A családalapítás előtt állók és a családok számára fontos szempont az oktatási vagy intézményi alapfokú ellátás közelsége és könnyű megközelíthetősége. Bajnak olyan településsé kell válnia, ahol a helyi lakosoknak nem szükséges, hogy más települések szolgáltatásaiért utazzanak több kilométert, hanem a lehetőségekhez képest minél több dolgot a településen is el tudjanak érni. Baj megtartó erejét, vonzerejét és presztízsét növeli, ha az általa nyújtott szolgáltatások közül, minden itt élő, ide érkező, itt dolgozó eléri és igénybe veheti azt, amelyre szüksége van. A lakók identitását, lakóhelyükhöz való kötődését erősíti, ha az általuk elérni kívánt pozitív jövőképet helyben és belátható időn belül megvalósíthatónak tartják.

A kedvező korösszetételét figyelembe véve a kellő számú bölcsődei, óvodai és általános iskolai férőhely biztosítva lesz. Azonban mind a kereskedelmi, mind pedig az intézményi ellátás többi területén még további fejlesztésre van szükség. A közszolgáltatásokon keresztül is megjelenik az önkormányzat, mint a közérdek képviselője. A szolgáltatásokhoz való hozzáférés biztosítottá válik a speciális igényű emberek számára, és az együttműködés ösztönzése a partnerség során tért nyer.

Biztosítani kell a meglévő turisztikai kínálat továbbfejlesztését, a választék szélesítését, a meglévő rekreációs területek (közkertek, sport- és játszóterek, egyéb szabadidős létesítmények) térbeli eloszlásának javítását, a turisztikai és közösségi használatának növelését, a szolgáltatási színvonalának fejlesztését. A komplex kínálat ma már nem elég: erősödik az egyedi, speciális termékek szerepe. Javítani kell a fogadási feltételeket (érkezési pontok, szállás lehetőségek bővítése, információk elérése).

Az aktív kikapcsolódási lehetőségek és a családi élményturizmus bővítése, az ökoturisztikai kínálat jelenleginél jobb kihasználása, a rendezvény- és programkínálat bővítése, valamint a bor- és gasztronómiai kínálat fejlesztése révén valósítandó meg.

A közsféra aktívabbá, kezdeményezőbbé válik a gazdasági életben is, hogy hatást gyakoroljon a helyi gazdaságra. Ehhez szükség van a közszolgáltatásokat biztosító vagyonállományon túl bevételt eredményező vagyongazdálkodásra, a közvagyon növelése céljából.

**B1.2. Infrastruktúra fejlesztése**

A szerves fejlődés csak az infrastruktúra hálózatokkal együtt lehetséges, ellenkező esetben a kialakult területhasználatot az infrastruktúra kénytelen követni, ami az önkormányzatot sok esetben indokolatlanul, és nem a fejlesztési prioritások sorrendjében terheli.

A községben a közösségi közlekedést elsősorban az autóbussz járatok biztosítják. A közigazgatási határon kívül nem nagy távolságban található a Tata-Tóvároskert vasúti megállóhely, mely elérhető autóbusszal, autóval, illetve kerékpárral is. Az utóbbi időben javult a közösségi közlekedés a vasúthoz. A kényelmes utazást, a rövid átszállási és várakozási időt a különböző közlekedési eszközök összehangolt menetrenddel tovább kell fejleszteni. A közlekedési eszközök szén-dioxid kibocsátását minimálisra kell csökkenteni. Az állomás közeli gépkocsi parkolás lehetőségét Baj közigazgatási határán belül is javasolt megoldani.

A közterületeken lévő infrastruktúra elemek (útpályák, járdák, kerékpárutak, parkolók) megfelelő ütemű, rendszeres felújítása nem maradhat el. A település közlekedésében ellentmondásos helyzetet teremt, ha a közlekedés humanizálásával (a gyalogos utcák, a gyalogos elsőbbségű utcák, a

kerékpársávok kialakítása) csökkentjük a hosszabb távú utazásokhoz szükséges gépjármű forgalmat szolgáló közúti kapacitást, és annak pótlása (szerkezeti hiányok pótlása) másutt nem történik meg.

Az érintett lakosság elégtelen parkolási lehetőségei akadályozzák a gyalogos közlekedést, és a minőségi közösségi területek kialakítását. Ezért a jövőben további parkolók kialakítására lesz szükség az intézmények előtt és a településközpontban, a zöldfelületek alapvető megtartása mellett. A település fő utcájának komplex felújítása során egységes zöldfelületi karaktert kell megvalósítani.

A fenntartható fejlődés szempontjából fontos, hogy a helyváltoztatás iránti igények a település szerkezetének tervszerű alakításával fajlagosan csökkenjenek, és az utazási szokások tudatos befolyásolásával tolódjanak el a környezetet kímélő közlekedési módok felé, intelligens közlekedést eredményezve. Ezért is a települési közlekedéshálózat fejlesztése során elődleges cél a települési **kerékpárút fejlesztése a környező települések irányába**. Tekintettel a Baj és Tata közötti erős intézményi kapcsolatrendszerre, valamint a nagyfokú lakossági ingázásra, szükség van a települések között a kerékpárút további fejlesztésére.

Továbbá szükséges a Tata-Tóvároskert vasútállomás mellett kialakított P+R parkolók kerékpáros megközelíthetőségének biztosítása, esetleg B+R parkolók fejlesztése.

A vasútfejlesztés új közlekedéshálózati helyzetekhez vezet, mely további fejlesztéseket igényelhet a településen. A jövőben szükség lehet, olyan **forgalomtechnikai megoldásokra**, amelyek a Baj belterületén várhatóan növekvő átmenő járműforgalomból eredő közúti terhelés csökkentését biztosítják. (forgalomterelő szigetek, gyalogos átkelő).

A vasútfejlesztés nem csak közlekedési infrastruktúrát, hanem a feleslegessé vált területei révén barnamezős fejlesztési területeket is jelent Baj számára.

Baj legsürgetőbb infrastruktúra fejlesztése a **vízálózat és szennyvízcsatorna-hálózat további kiépítése, kapacitásnövelése**. A nagyobb mértékű telkesítés és lakosságszám növekedés, illetve a turisztikai kínálat és minőség növelésének egyik komoly problémája és megnehezítője a szennyvíztisztítói kapacitás korlátozott mértéke. Kisebb mértékű lakossági rácsatlakozásokra még van ugyan lehetőség, de nagyobb mértékű lakossági vagy gazdasági rákötések előtt már komoly problémák állnak. (100 új ingatlan megjelenése 50 m<sup>3</sup>/nap kibocsátással jár.) A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Baj a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, ezért fontos a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének mindenkor megoldása.

A meglévő belső hálózat állapota a karbantartási tevékenységek hiánya miatt folyamatosan romlik, ennek a folyamatnak a megállítása szükséges. A víz és csatorna-hálózat bővítése mellett törekedni kell, hogy a szennyvíz korszerű szennyvíztisztító telepen kerüljön megtisztításra.

Az Önkormányzat célja, hogy a jövőben az intézményeiket további energiahatékonysági fejlesztésekkel és a megújuló energia hasznosításával költséghatékonyan tudják üzemeltetni.

A felhagyott és alulhasznosított területeken az összességében nagy kapacitások biztosítására kiépült közmű infrastruktúra lehetőségei kihasználatlanul rendelkezésre állnak, így a község külső részén újabb és újabb építési területek kijelölése, és a hozzájuk tartozó hálózatok fejlesztése nem mindig ésszerű.

Növelni kell az ingatlanok zöldfelületi arányát az elvezetendő csapadékvizek mennyiségének csökkentése érdekében. Újonnan beépülő területek esetében a csapadékvizek helybeni kezelése, hasznosítása a cél. Így kevésbé terhelődnek a környező hálózatok.

Villamosenergia- és gázellátottság vonatkozásában a volt iparterületek környezetében kihasználatlan kapacitások állnak rendelkezésre. Az egyes fejlesztési területek energiaellátása a kiépült nagykapacitású hálózatoknak köszönhetően lényegesen alacsonyabb költségeket jelenthet, mint egy zöldmezős projekt esetén.

Meg kell erősíteni a települési zöldinfrastruktúra fontosságát: a műszaki infrastruktúra-fejlesztések, közműépítések során különös figyelmet kell fordítani a zöldfelületek védelmére, elsősorban a fásíthatóság megfelelő védőtávolságokkal való biztosítására.

### B1.3. Településkarakter megőrzése

A lakóterületek minőségi fejlesztése során, a település egységes arculatának megőrzése érdekében fontos szempont a hagyományos beépítési formák előnyben való részesítése. Az új elképzelések tervezése során fontos az épületek települési szövetbe való beillesztése, a meglévő településszerkezethez és épített környezethez való alkalmazkodás. A **hagyományos településkép** megőrzése érdekében meg kell határozni, hogy az egyes területrészekben milyen karakterű épületek építhetők, mely elvek a települési arculati kézikönyvben már rögzítve vannak.

A települési környezet minőségét, a helyi lakosság identitását nagyban befolyásolja a település épített környezete és a kialakult településszerkezete. A településen lévő **építészeti értékek** közül csekély számú maradt fent. Fontos, hogy a település, illetve az ott lakók felismerjék épületeik értékét.

A történeti táj, és az épített értékek rehabilitációja kiemelkedő kulturális jelentőségű. Kulturális élettellel való megtöltése, az értékes épületállomány értékőrző fenntartása, az itt zajló kulturális rendezvények sora és az egyedülálló, történeti hangulatú tájkép eredményeként a környezet identitáserősítő tényező.

Kiemelt figyelmet kell szentelni az értékek megóvására, az egyedi tájértékek, valamint a településkép védelmére, a településképet zavaró, idegen beépítések megakadályozására, melynek egyik eszköze lehet a védelmi szabályok szigorítása.

Az új beépítésű területeken magas színvonalú, karakteres építészet, alkalmazását, korszerű, innovatív, fenntartható megoldásokat kell megkövetelni. A településnek példaértékű kiállása a környezeti minőség mellett a közösségi beruházások mintaszerűen jó építészeti–kertépítészeti minőségét vonhatja maga után. Az új beépítésű területeket intenzív zöldfelület-fejlesztés kell, hogy kísérje, a beépített területek határán szegélynövényzet, védőfásítás alakítandó ki.

Az elvárások közérthető szakmai megfogalmazása fontos követelmény. Jó minőségű, egyedi karakterű új környezet csak megfelelő érdekeltség, hosszútávon érvényes koncepció, magas színvonalú kooperáció, gondos, értékszemponturnyú előkészítés és fejlesztés révén valósítható meg.

A települési szolgáltatások mellett, fontos az **élhető és élvezhető lakókörnyezet kialakítása**, karbantartása. Az épületek karbantartása és felújítása mellett a közterületek igényes kialakítása, a zöldterületek gondozása szükséges. Bajon a környezet szépítése, az épített és természeti környezet védelme kiemelten fontos. A falura jellemző békés, nyugodt vidéki karakter megőrzése érdekében, kiváltképp elengedhetetlen, hogy a kerteket folyamatos gondozással, karbantartással, egységes, tájegységre jellemző honos növényállomány alkalmazásával tartsák fent.

A romlás és színvonalcsökkenés megállításának szükséges eszköze a környezeti nevelés, amelynek átfogó célja, hogy elősegítse minden korosztály biztos értékítéletének, környezettudatos szemléletének, magatartásának, életvitelének kialakulását. A nevelésnek fontos feladata a közösség iránti felelősség erősítése, a település- és építészettörténet oktatása, a vizuális kultúra fejlesztése.

Hasznos a jó példák (nemzetközi, országos és helyi) népszerűsítése. A településen a lakossági igények figyelembevételével a zöldterületek fejlesztése és folyamatos karbantartása kiemelt fontosságú. A közösség céljai közé tartozik további takarítási, virágültetési akciók szervezése, kertészeti előadások és környezetszépítő versenyek tartása, melyek támogatása mindenképp fontos a jövőben.

Komoly probléma a településen lévő **illegális szemétlarakók** jelenléte. Baj környékét erdők, termőföldek határolják és a településen vezet át a Gerecse útvonal sárga turistajelzés is. Sajnos lassan már nem lehet olyan kirándulást tenni, amely nem érintene egy, de akár több illegális szemétlarakó helyet. Az érintett területek környezetében - a szisztematikusan végzett szemléletformálási tevékenység mellett - elhelyezett kamerák, illetve a károkozók szigorúbb büntetése megoldást nyújthatna a jövőben erre a problémára.

## B2. Stabil gazdaság

Baj kiegyensúlyozott, minőségi és fenntartható fejlődése érdekében elengedhetetlen a különböző gazdasági ágazatok folyamatos, párhuzamos fejlesztése. Fontos, hogy a meglévő gazdasági szereplők kedvező feltételek mellett folytathassák tevékenységüket, és az újonnan betelepülő vállalkozások is a lehető legtöbb támogatást megkapják. A stabil gazdaság alapja, hogy a tőkeerős, új vállalkozások betelepülésével, a meglévő vállalkozások fejlesztésével, bővülésével új munkahelyek jöjjenek létre.

Tematikus célok:

- Gazdasági szereplők vonzása
- Helyi, környékbeli munkalehetőségek biztosítása
- Helyi vállalkozások támogatása
- Helyi turisztikai értékek népszerűsítése

### B2.1. Gazdasági szereplők vonzása

Baj fejlődésének egyik fontos eleme lehet az, hogy sikerül-e megfelelő gazdasági-kereskedelmi területeket kialakítani. A meglévő kijelölt gazdasági területek fejlesztését a településrendezési eszközök felülvizsgálata biztosítja. A megfelelő szabályozási előírások alkalmazásával, a település változatos vállalkozásfejlesztésre teremthet lehetőséget. Az új vállalkozások megtelepedésének egyik feltétele a meglévő fejlesztési területek megfelelő helyi építésszabályozási környezetének kialakítása.

A gazdasági szereplők hatékony működésének feltétele (pl. helyi gazdaság, helyi piacok erősödése). Baj számottevő belső tartalékterületeinek (egykor beépített, ma használaton kívüli és alulhasznosított területek) fejleszthetősége számára a lehetséges irányokat azok a környezetükben lévő kialakult területek határozzák meg, ahol sem a funkció, sem a karakter megváltoztatása nem cél. Jelentős mértékben befolyásolja a betelepülni készülő vállalkozásokat a település több irányú megközelíthetősége, közlekedési rendszerének letisztult és megújult formája, valamint a **közművekkel való kiszolgálás** lehetőségének a biztosítása.

Amellett, hogy a településrendezési eszközökben kialakításra kerülnek összefüggő gazdasági hasznosítású területek, szükség van a gazdaság működtetéséhez a **megfelelő képzettségű munkaerőre**, a területek fizikai rendezésére, a gazdasági területek környezetében a megcélzott területhasználat megismérésére.

### B2.2 Helyi munkalehetőségek biztosítása

Bajnak nagyon fontos, hogy lakosainak helyben tudjanak munkát biztosítani és ezzel az ingázók számát csökkenteni tudják. A település célja a jövőben, hogy minél több lehetőséget kihasználva a tervezett fejlesztéseiket összekössék a helyi **munkalehetőségek** megteremtésével.

A munkahelyek teremtése mellett a munkanélküliség csökkentése és a helyben (vagy környéken) történő munkahelyi elhelyezkedés érdekében az önkormányzat - **oktatások és képzés, átképzések** szervezésével - szervező szerepet tud vállalni a helyi lakosok elhelyezkedésének segítésében is. A helyben szervezett felnőttképzés a munkavállaláshoz segítheti a munkát keresőket, illetve egyéb társadalmi csoportok olyan ismereteket sajátíthatnak el helyben (pl. kismamák, nyugdíjasok), amit az időbeosztásuk, vagy egészségi állapotuk miatt máshogy nem tudnának megtenni. Jó lenne továbbá, ha a számítógépes ismeretek és az idegen nyelv tanulása mindenki számára elérhetővé válna a településen.

A megvalósításhoz segítség a lakosság demográfiai struktúrájának rendszeres áttekintésére alapozott oktatási kapacitás korrigálása, a munkaerőpiaci igényeknek megfelelő felnőtt képzési rendszer működtetése.

A változó munkaerő-piaci igények monitorozását lehetővé tevő állásmonitor rendszer létrehozása, illetve az egyházi és civil szervezetek bevonásával a lemorzsolódás csökkentő programok megvalósítása segíti az elhelyezkedési arány növekedését.

A szakképző oktatási intézmények és a gazdasági szereplők közötti – a képzési lehetőségeket és a munkaerő-piaci igényeket összehangoló, ösztönző rendszerrel kiegészített – képzési és foglalkoztatási stratégia kidolgozására van szükség.

Napjainkban a munkahely fogalma átalakulóban van. A növekvő munkaerő kereslet a képzettséget igénylő szellemi munkára és a technológia fejlődése együttesen kedveznek a távmunka (Home Office) térnyerésének. Ez a tendencia kedvező a vidéki kis települések számára.

Az elvándorlás egyik fő mozgatórugója, hogy a magasan képzett, szellemi munkát végző fiatalok oktatási képzésük befejezése után helyben nem találnak álláslehetőséget, ezért nagyobb településekre, megyeszékhelyekre vagy a fővárosba kényszerülnek költözni. A távmunka lehetősége erre a problémára kínál megoldást. Baj érdeke, hogy magasan képzett fiataljai ne hagyják el a községet, tanulmányaik után költözzenek vissza szülőfalujukba. A **távmunka támogatása** a megfelelő munkakörülmények biztosításával lehetséges. Ez jelentheti az infrastruktúra hálózatot (megbízható áramszolgáltatás és internet szolgáltatás), a munkavégzéshez szükséges technológiai eszközök beszerzésének támogatását (laptop, közösen használható nyomtató, fénymásoló biztosítása) és a munkavégzésre alkalmas helyiség (iroda) kialakításának vagy bérlésének támogatását. Létrehozható inkubátorház, valamely közösségi térhez (például az IKSZT-hez, közösségi házhoz) kapcsolódó közös irodahelyiség is, mely a távmunkában dolgozók számára biztosíthat kedvező munkakörülményeket, és a kezdő vállalkozások is használhatják irodaként.

### B2.3. Helyi vállalkozások támogatása

A fejlesztés Baj jövőjét meghatározó cselekvés. Az elmúlt két évtizedben önkormányzati fejlesztések szerepe csökkent, a súlypont fokozatosan áthelyeződött a lakosság és a piaci szereplők aktivitására, majd az Európai Unió fejlesztési programjainak becsatornázására. Jelentős saját fejlesztési források híján, az Önkormányzat követő magatartásra kényszerült, a kezdeményező, irányító szerep ellátása helyett. A hatékony és kiegyensúlyozott fejlesztés megvalósításának feltétele, hogy az Önkormányzat újra a kezébe vegye a kezdeményezést annak érdekében, hogy a lakosság, a gazdasági szereplők, különböző intézmények magas minőségű otthonra találjanak kiváló infrastrukturális, fenntartható természeti és épített környezetet, valamint megfelelő szervezeti és jogi feltételrendszer biztosításával.

Az érdekek és érdekelték bevonásával koordinált, eredményes, a szinergiákat kiaknázó, egyszerre forráskímélő és forrásfeltáró együttműködésre van szükség. Olyan gazdasági alap létrehozása szükséges, amely a települést képessé teszi az aktív kezdeményezésre.

A gazdasági versenyképességének növelése érdekében a gazdasági funkciók széles skálájához illeszkedő, megfelelően irányított területi kínálatot és infrastruktúrát kell biztosítani.

A források a gazdaságból (adók, díjak stb.), a település gazdálkodásából (felhalmozásból), valamint külső (állami, magán és Európai Unió) forrásokból származnak. Mivel e források korlátozottak, cél, hogy a felhasználásukkal keletkező közvetlen és közvetett hasznok visszaforgatásából fenntartható pályára álljon a településfejlesztés folyamata és a működtetése.

A településen lévő szolgáltatások, a minőségi lakókörnyezet feltételei fontosak a településen élők, valamint a beköltözők számára, így ezek a település vonzerejét növelik. Az ellátás fenntartása, fejlesztése a jövőben is fontos feladat. Az ellátás fenntartása érdekében elengedhetetlen a helyi kis vállalkozások támogatása, fennmaradásuk elősegítése, a működéshez szüksége kedvező feltételek biztosítása. Az önkormányzat megfelelő szabályozással, különböző kedvezményekkel (adókedvezményekkel, közüzemi- és bérleti kedvezményekkel), illetve önkormányzati megrendelésekkel egyaránt hozzájárulhat a meglévő vállalkozások fennmaradásához, a lakosság vállalkozókedvének növekedéséhez, új vállalkozások létrehozatalához és ezzel együtt a települési szolgáltatások körének bővítéséhez.

A külső források szűkülésének megállítása mellett, a fenntartható felhalmozási képesség megteremtésének a belső források újratermelése irányába kell elmozdulnia. Ez szükséges a foglalkoztatás növekedéséhez is. Az Önkormányzat akkor lehet kezdeményező, ha a fejlesztési forrásképzés és -felhasználás fenntartható pályán mozog, és ha ezt megfelelő stratégiai szervezeti-, és ezzel összefüggő pénzügyi intézményrendszer biztosítja.

A helyi, meglévő gazdasági vállalkozások mellett manapság fontos szem előtt tartani, hogy a tőkeerős, új vállalkozások betelepülésével (mely nem károsítja a természetet és nem végez nagyobb ipari tevékenységet), a meglévő vállalkozások fejlesztésével, bővülésével új munkahelyek jöhetnek létre, amely



kiváló eszköz a fiatalok helyben maradásának ösztönzésére, de az új fejlesztések esetén a faluközpont-hoz közeli, infrastrukturálisan, szolgáltatásokkal jól ellátott, ellátható területek (ideértve különösen a barnamezős területek) preferálásával valósuljon meg.

Az induló vállalkozásokat ösztönözni kell arra, hogy helyi lakosokat foglalkoztassanak, amely elsősorban a megfelelő, szakképzett munkaerő biztosításával, szakképzések indításával érhető el.

A helyi vállalkozások piacra jutásának és a szolgáltatások összekapcsolásának záloga, hogy a vállalkozások ismerjék egymás tevékenységét, illetve, hogy a településen élők számára ismertek legyenek. A helyi vállalkozások, szolgáltatók támogatása, érvényesülésének segítése érdekében össze kell állítani az ún. „**vállalkozói térképet**”, amely tartalmazza, hogy a településen mely vállalkozások mivel foglalkoznak és milyen címen található a telephelyük és amelynek segítségével az önkormányzati megbízások, megrendelések során elsősorban a helyi vállalkozókat tudjuk majd foglalkoztatni.

#### B2.4. Helyi turisztikai értékek népszerűsítése

A turizmus fejlesztése során elsősorban olyan formák részesítendőek előnyben, melyek a természetet nem károsítják, a zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztésével biztosítják a turisztikai ökoszisztémát. Ilyen például az ökoturizmus, a kerékpáros-, lovasturizmus és a természetjárás.

Turizmus szempontjából a településen kevés a nagyobb létszámot vonzó látványosság, de több lehetőség van a Szőlőhegy és a bányató fejlesztésével is. Hangulatos gyalogos, illetve kerékpáros túra tehető a községtől 2,5 kilométerre fekvő Szőlőhegyre, illetve a környező erdőkbe. A szép környezetben található Szőlőhegy hagyományaira alapozva a helyi borkultúra és gasztronómiai kínálat turisztikai vonzerővé nőheti ki magát.

A vonzerők minőségi fejlesztése mellett az igénybevétel intenzitásának szezonális kiegyenlítése is lényeges szempont. A megvalósításhoz szükséges a turisztikai szolgáltatások kínálatának bővítése, a színvonal emelésének ösztönzése. Az Önkormányzatnak kell kezdeményezni a történelmi emlékpontok és tematikus útvonalak turisztikai marketing stratégiájának kidolgozását, illetve a specifikus demográfiai csoportokat megcélzó turisztikai szolgáltatások létrehozását. Nyitni kell a falun belüli szolgáltatásokkal az átmeneti használatok és alternatív kulturális közegek felé. Marketing tevékenységet kell végezni a közlekedési vállalatok és utazási irodák közös fórumain.

A turizmus szélesítése érdekében megfontolandó a meglévő sport és szállás célú létesítmények és környezetük fizikai állapotának, megközelíthetőségének javítása, új sport és szállás célú helyszínek létrehozásának ösztönzése (helyszín, adókedvezmény, megközelíthetőség stb.).

Első lépések közé tartozhat a kihasználatlan területek átmeneti (sport vagy szállás célú) jellegű használatának elősegítése.

#### B3. Aktív, összetartó helyi közösség

Egy település fejlődésének meghatározó részét képezi az adott közösség lakossága és társadalmi aktivitása. Baj fejlődésének alapja, hogy elhiszi, megvan az a potenciál a helyi közösségben, ami a fejlődés motorját jelenti.

A lakossági együttműködések alkalmasak a diszkrimináció és a társadalmi hátrányok csökkentésére, a szociális problémák helyi szintű kezelésére, az egészséges életmóddal, környezetvédelemmel kapcsolatos szemléletformálásra, kulturális együttműködések háttérének megteremtésére. Az ilyen együttműködések a közös munka során csökkentik az előítéleteket, elősegítik a generációk közötti párbeszédet és együttműködést, oszlatják a társadalmi kisebbségekkel kapcsolatos tévhiteket.

Ösztönzőleg hatnak az öngondoskodásra, fejlesztik a társadalmi felelősséget, ezért szükséges támogatni a helyi együttműködések, kisközösségi kezdeményezéseket, önkéntes mozgalmakat.

A helyi lakossági kezdeményezések kiterjesztése a helyi vállalkozói szektorra hatékonyabbá, nagyobb tömegeket elérővé teszi őket. Ezért elő kell segíteni a helyben meglévő programok összekapcsolását egymással és a vállalatok társadalmi felelősségvállalásának jegyében zajló programokkal.

A helyi együttműködések be kell csatornázni a szolgáltatások fejlesztése érdekében működő civil-egyházi-intézményi-önkormányzati *forprofit*<sup>9</sup> együttműködésekbe, mert kis léptékük ellenére alkalmasak arra, hogy a fejlesztési célok részelemeiként azok tartalmát és támogatottságát is segítsék.

Hagyományosan vidéki érték az erős, aktív helyi közösség. A helyi közösség egységgé kovácsolása, érdeklődésének felkeltése, tenni akarásának ösztönzése nem könnyű feladat. Az összetartó közösség újra létrejöttét támogatják a meghatározott tematikus célok, melyek közösségformáló erővel is rendelkeznek.

Tematikus célok:

- Társadalmi aktivitás, közösség, identitás
- Hagyományteremtés, értékmegőrzés
- Többgenerációs település kialakítása, fiatalok helyben tartása

### B3.1. Társadalmi aktivitás, közösség, identitás

Egy település fejlődése jelentős mértékben a településen élő lakosok, az ottani közösségek munkájának eredménye. Baj egyik értéke az erős, aktív helyi közösség. Minél aktívabb és erősebb közösségek alakulnak ki a községben, annál jobb a településen élni és benne a kisebb közösségekhez tartozni, és annál inkább a településen akarnak majd maradni a lakosok.

Baj lakosságának a társadalmi felelősségvállalása a tudatos és a folyamatos gondolkodásban és szemléletmódjában, valamint erőfeszítéseiben és tevékenységeiben mutatkozik meg.

A település érdekében tett erőfeszítések, a közös programokon való részvétel (pl. hulladékgyűjtés, a közvetlen lakókörnyezet tisztán, gondozottan tartása) a településről alkotott külső véleményt és a lakosok pozitív közérzetét, a településük szeretetét erősíti. A „Te Szedd” és az „Ültess egy magot” mozgalmak a környezetvédelemre, egészséges táplálkozásra tanítják meg az iskolás, óvodás korú gyerekeket. Az élővilág védelme és az élményeken alapuló oktatás következő pillére lehet a „Vigyázz a madárra” program, mely az Általános Iskola tanulóinak segítségével valósulhat meg. Az intézménykertekben madárbarát kert, madáretető kialakítása tovább bővíti a közvetlen élményeken alapuló oktatást. A település élővilágának, természeti kincseinek bemutatása, oktatása elősegíti a természetvédelem iránti elköteleződés mértékét.

Baj akkor lehet igazán jól működő község, ha lakossága minél inkább részt tud venni a település életében. A helyben élők **tevékeny részvétele** a falu életében olyan motiváló erő, mely a lendületes fejlődés kulcsfontosságú eleme, így a különböző társadalmi csoportok aktivitásának felélesztése kiemelt célja kell, hogy legyen az Önkormányzatnak.

Bajon a civil egyesületek aktívak, közreműködésükkel a településen az év folyamán számos program kerül megrendezésre, amelyek hozzájárulnak a helyi közösségek összekovácsolásához. A programok többsége a helyi lakosokat célozza meg, így célszerű az egyesületeket támogatni abban, hogy rendezvényeiket, programjaikat **összehangoltan szervezzék** meg, így nagyobb tömegeket tudnak megmozgatni. A civil szervezetek számára kiemelten fontos a megfelelő források felkutatása, azok hatékony alkalmazása, ezért biztatni kell az egyesületeket a pályázati források lehetőségére, melyek szintén támogatja a munkájukat.

Különösen fontos Bajon a **befogadás képességét erősíteni**. Az újonnan beköltözők részére az önkormányzat, a civil egyesületekkel egybefogva rendezvényeket tarthat, ahol köszöntik és megismerik az új lakosokat. Az újonnan beköltözők tájékoztatást kaphatnak a helyi szervezetekről, klubokról, hagyományokról és az aktív közösségi életéről.

A település kulturális élete egyben jelentősen befolyásolja lakóinak életminőségét, identitástudatát és kötődését. A településen jelenleg is jól működő alkotó közösségek találhatók. Az alapfokú művészeti oktatás támogatása Bajon fontos, hogy a művészeti, kulturális tevékenység továbbra is élénk maradjon, s a jövőben is fontos szerepet töltsön be a település életében.

<sup>9</sup> Vállalkozási jellegű, üzletszerű, nyereségorientált



A sportegyesületekkel közösen szervezett nyitott versenyek, illetve a sportra ösztönző rendezvények is erősítik a közösséget, az identitástudatot, valamint segíti az egészséges környezet fenntartásának szükségességének tudatosítását.

### B3.2. Hagyományteremtés, értékmegőrzés

A jövőben kiemelt feladat a település helyi hagyományainak, történelmének felélesztése, mely a helyi identitástudat erősítése mellett a turisztikai vonzerő növelésében is kiemelt szerepet játszhat. A község helytörténetének, valamint a falu kialakulásának bemutatása, részletes ismertetése nagyban hozzájárul a település múltjának felelevenítéséhez, hagyományainak őrzéséhez.

Baj értékei és a nemzeti értéktár együttműködése kiváló alkalom arra, hogy ezt szervezett formában tárják a széles közönség elé. A Baj nemzeti értékek katalogizálása a Baj Települési Értéktár Bizottság támogatásával biztosítható. A települési helyszíneken lévő, a történelmi eseményekhez kapcsolódó emlékpontok kataszterének elkészítése a hozzájuk kapcsolódó állagmegőrzési, felújítási, illetve hasznosítási tervekkel együtt tematikus történelmi és művelődéstörténeti „útvonalak” összeállítására és speciális, interaktív csomagként való kidolgozására és ajánlására van lehetőség különböző korosztályok részére.

A hagyományőrzést, értékteremtést segítheti a fiatalok, egyesületek, civil szervezetek csereprogramjainak szervezése a látogatások ösztönzésére.

A település identitására erőteljesen kihatnak a fesztiválok, amelyek turisztikai szempontból is kedvező hatásúak. Egyedi téma köré, rendszeresen szervezett fesztiválok nem csak az eseménysorozat ideje alatt képesek látogatókat vonzani, hanem eseményt szervező település vonzerejévé válva folyamatosan, az adott desztináció imázsára gyakorolt jelentős hatásukon keresztül is.

Az épített értékek védelme mellett, kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek megőrzésére és a környezetvédelemre is. Ahhoz, hogy a lakosság aktívan és tudatosan védje a környezetét, szemléletformáló és ösztönző akciókra van szükség az önkormányzat, illetve a helyi civil szervezetek részéről. Ezek során tudatosítható az emberekben a környezettudatos szemlélet (vízfogyasztás optimalizálása, szelektív hulladékgyűjtés, ökológiai növénytermesztés stb.) A felnőtt lakosságot sikeresen be lehet vonni a gyermekek által, akik az óvodában, illetve az iskolában kapott környezeti nevelés során szerzett információkat otthon a szüleiknek átadva motiválhatják őket.

### B3.3. Többgenerációs település, fiatalok helyben tartása

Az elöregedő népesség, valamint a csökkenő lakosság megelőzésének egyik legfontosabb és leghatékonyabb eszköze a **fiatalok helyben tartása**. A fiatalok helyben tartásának több lehetséges módja és eszköze létezik. Baj öregedési mutatói kedvezőek a megyei és országos népességet mutató tendenciákhoz képest. Mindezeket figyelembe véve Bajnak továbbra is a lakónépességének megtartására kell törekednie, valamint nyitottnak és felkészültnak kell lennie a lakosok számának növekedésére.

A lakosság, elsősorban pedig a fiatalok helyben tartásának kulcsfontosságú komponense a munkahelyek megléte, azok elérhetősége. Az elvándorlás és az ingázás elkerülése érdekében helyi vagy a környékbeli munkalehetőségek megteremtése szükséges. A hosszú távú munkalehetőségek biztosítása, a fiatalok vállalkozói tevékenységének támogatása egyaránt a helyben maradást segíti, illetve a fiatal értelmiség Bajra való betelepülését segíti elő, ezzel megelőzve a település népességének csökkenését és az elöregedést.

**A település megítélésében és ezen keresztül versenyképességének megőrzésében kiemelt szerepe van az itt lakók és dolgozók életminőségének.** Ennek egyik legfontosabb eleme az egészséges, zöldfelületekben és rekreációs területekben gazdag környezet.

Az egészség megőrzésének alapvető feltétele a rendszeres testmozgás, a szellemi és fizikai kapcsolódás is. Az élet minőségének fenntartása szempontjából elengedhetetlenek a sportolási és rekreációs tevékenységek végzésére alkalmas területek, legyen szó versenysportról, képességfejlesztésről, vagy szórakozásról.

Az egészséges környezet megteremtésének egyik alapvető feltétele a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás. E tekintetben különösen fontos a termőtalaj és a talajvizek állapota.

Meghatározó jelentőségű természeti erőforrások a különböző vízkészletek is, amelyekkel mind minőség, mind mennyiségi értelemben felelősen kell bánni. A lakosság számára fontos a mindenkor elérhető, jó minőségű ivóvíz, melyet az ivóvízhálózaton keresztül szerezhetnek be.

A letelepedés, otthoneremtés támogatásával elérhetővé és vonzóvá válik Baj a fiatalabb korosztály számára. A lehetőségekhez mérten biztosítani, támogatni kell a fiatalok lakóhelyhez jutását. Ennek egyik módja lehet az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok bérbeadása, az otthoneremtést és családalapítást segítő pályázatok népszerűsítése és protezsálása, valamint új, még be nem épített lakóterületek biztosítása.

### 3.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre és szakági bontásban

Baj területén a fejlesztési célok értelmezése szempontjából három településrész került lehatárolásra:

1. Belterület
2. Szőlőhegy
3. Szőlőhegyen kívüli külterület

Fejlesztési célok	Belterület érintettsége	Szőlőhegy érintettsége	Szőlőhegyen kívüli külterület érintettsége
<b>B1. Nyugodt, falusias élhető település</b>			
B1.1. Települési szolgáltatások biztosítása,	X	XX	X
B1.2. Infrastruktúra fejlesztése	XX	XX	XX
B1.3. Településkarakter megőrzése	XXX	XXX	XX
<b>B2. Stabil gazdaság</b>			
B2.1. Gazdasági szereplők vonzása	XXX	XX	XXX
B2.2. Helyi, környékbeli munkalehetőségek biztosítása	XXX	XX	XX
B2.3. Helyi vállalkozások támogatása	XXX	XXX	XXX
B2.4. Helyi turisztikai értékek népszerűsítése	XX	XXX	X
<b>B3. Aktív, összetartó helyi közösség</b>			
B3.1. Társadalmi aktivitás, közösség, identitás	XXX	XXX	XXX
B3.2. Hagyományteremtés, értékmegőrzés	XXX	XXX	XX
B3.3. Fiatalok helyben tartása	XXX	XX	X

A fejlesztési célok többsége a település egész területét érinti. Ilyenek leginkább a horizontális célok, amelyek mindenhol érvényesítendő, illetve a területhez ténylegesen nem köthető fejlesztések. A célok kisebb része az egyes településrészekben fejt ki leginkább hatását.

Az alábbi mátrixban összesítve mutatjuk be a településfejlesztési koncepció célrendszerét és a településre, településrészekre vonatkozó fejlesztések közötti kapcsolatokat.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉS

### Problémák, konfliktusok:

- A volt oroslaktanya területén elhelyezkedő többszintes, korábban legénységi épületként üzemelő épületegyüttes jelenleg hasznosításra vár, üresen áll
- az északi iparterület és az egykori nyúlvágóhíd területe alulhasznosított
- a Szőlőhegyen jelentősen megnőtt a kiköltözők száma, beépülése a megengedettnél nagyobb mértékben növekedett
- a belterülettől délre honvédelmi és katonai célú területek találhatóak

### CÉLOK, FELADATOK

- olyan életkörülmények alakítása, ahol a személyes biztonságot és az egészségügyi kondíciókat javító intézkedések jelen vannak, a turisztikát, az aktív kulturális, szabad-idős és közösségi élményeket fejlesztő programok, a lakhatás körülményeit javító folyamatok működnek.
- a kertes mezőgazdasági területek és a Szőlőhegy építési rendjének meghatározása, szigorú ellenőrzés mellett a szabályok betartatása
- a fiatal lakosság helyben tartása, az idősebb korosztály aktivitásának igénybevétele
- falufejlesztő és hagyományőrző, helyi értékmentő társaság létesítése, működésének segítése
- helyi táji- és természeti értékek megismertetése, lakossági, oktatási-nevelési intézmények összefogásával
- a helyi táji és természeti értékek mellett az épített örökség, település arculat formálás, „esztétikai” nevelő-oktató programok szervezése

## GAZDASÁG

### Problémák, konfliktusok:

- a pályakezdő munkanélküliek arányában jelentősen felülmúlja a járási, a megyei és országos átlagot is. Ez utóbbi egyben mutatja az elvándorlási okok egyikét is.
- az elmúlt években a gyepterületek, a szőlő- és gyümölcsös ültetvények területe jelentősen csökkent

### CÉLOK, FELADATOK

- a helyi „okos gazdaság” kialakításának segítése – a vállalkozásokat és az innovációs ökoszisztémákat támogató szolgáltatások, a vállalkozó kedvet és a produktivitást segítő képzések és inkubációs környezet biztosításával.
- a helyi gazdaság elkülönült részei közötti kapcsolatok erősítése; az innováció és a fejlett technológiák alkalmazásának ösztönzése.
- az agrárgazdasági vertikum modernizációja helyi takarmánytermesztés, állattartás -esetleg feldolgozás- újraélesztése
- a környezeti állapot szintjének emelése a helyi lakosság és a turizmus igényeinek figyelembevételével
- oktatás-képzés helyi vállalkozók részére, helyi piaci és információs rendszer fejlesztése

## TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

### Fennálló problémák, konfliktusok:

- élővilágot veszélyeztető hatások (urbanizáció, klímaváltozás), Natura 2000 területen kijelölt beépítésre szánt területek
- Szőlőhegy nem kívánatos beépítése
- bányászat és hulladéklerakó tájsebei

## CÉLOK, FELADATOK

- természeti értékek megóvása (védett és védendő területek)
- beépítésre szánt területek felülvizsgálata
- természeti értékek bemutatása, környezeti nevelés erősítése a helyi oktatási-nevelési intézményekben, kiemelt rendezvények (pl. Föld Napja)
- ökológiai kapcsolatok erősítése (vízfolyás menti sávok revitalizációja, élőhelymozaikok összeköttetése erdősávokkal)
- helyi jelentőségű természetközeli területek, értékek, egyedi tájértékek védelmének biztosítása (egyeztetve a honvédséggel)
- Szőlőhegyen mezőgazdasági kiskertes övezet jellegének megőrzése, tájképvédelmi követelmények érvényesítése, további, mértéktelen beépítések megakadályozása
- tájrehabilitációs beavatkozások

## ZÖLDFELÜLETEK, SZABADTÉRI REKREÁCIÓ

### Problémák, konfliktusok:

- elavult játszóterek
- fásítatlan útszakaszok
- fásítatlan szántóterületek
- rendezetlen településszegély

### Az elmúlt időszakban (2015 óta) megvalósult fejlesztések (Gazdasági Program, a továbbiakban: GP):

- Kispince előtti közösségi tér kialakítása pályázat keretén belül
- Baj-Szőlőhegy Platán tér, Borkút és pihenőhely felújítása pályázat keretén belül
- ovi-foci pálya megvalósítása
- tenispályák megépítése (2 db)
- Sportpark megvalósítása

## CÉLOK, FELADATOK

- zöldterületi ellátottság javítása:
  - meglévő zöldterületek folyamatos fejlesztése, korszerűsítése
    - *Ady Endre utcában új játszótér kialakítása (GP)*
    - *sportpálya és Baji-vízfolyás környezetében komplex közpark-fejlesztés*
  - Szőlőhegy központjában további közcélú zöldfelületi fejlesztés
  - új lakóterületekhez kijelölt közkertek ütemezett megvalósítása a beépítésekkel párhuzamosan
- sport célú területek fejlesztése
  - *+1 új tenispálya (GP), állandóan fedett tenispálya létesítése*
- közterületi faállomány felmérése (kataszterezése), majd ütemezett megújítása, új fasorok telepítése
  - *Petőfi Sándor utca komplex felújítása a Tóvárosi úttól az Vörösmarty útig terjedő szakaszon – parkosítás (fásítás és zöldfelületek rendezése) (GP)*
- a Szőlőhegyi dűlőutak esetében is vizsgálandó a zöldfelületek fejlesztési lehetősége
- új beépítésekhez, közlekedési létesítményekhez kapcsolódó erdőtelepítések, védőfásítások, szegélyek kialakítása (különösen a gazdasági területek esetében)

## KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS KÖZMŰVESÍTÉS

### Problémák, konfliktusok:

- a csapadékvíz-elvezetés, vízvisszatartás a Szőlőhegyen nem megfelelő.
- a csatorna rákötéssel nem rendelkező ingatlanok (elsősorban a Szőlőhegyen) egyedi szennyvíz-szikkasztói és az illegális hulladéklerakások potenciálisan veszélyeztetik a talaj és talajvizek minőségét;
- lakossági szilárd tüzelés, hulladékégetés;
- illegális hulladéklerakások;
- az egykori hulladéklerakóhely rekultivációja elmaradt.

Az elmúlt időszakban (2015 óta) megvalósult fejlesztések (GP):

- csapadékvíz rekonstrukciók:
  - a Baji Szőlőhegy-Római utca közötti szakaszon,
  - a Hegyi utca-Munkás utca közötti szakaszon,
  - a vízfolyás és Petőfi S. utca közötti szakaszon,
  - a Petőfi S. u. 38-40 számú házak előtti áteresztés felújítása
- illegális hulladéklerakások visszaszorítása érdekében:
  - évi 2x-i lomtalanítás (a Szőlőhegy területén is)
  - Agostyán felé vezető összekötő út felújítása, folyamatos tisztán tartása

**CÉLOK, FELADATOK**

- további csapadékvízkezelési beavatkozások (ár- és belvízvédelem, erózióvédelem) – csapadékvíz helyben hasznosításának növelése
  - *hálózat folyamatos karbantartása*
  - *Agostyáni oldal csapadékvíz-elvezetésének megoldása (GP)*
- szennyvízkezelés fejlesztése a Szőlőhegy egyes területein, egyedi berendezések támogatása
- környezetvédelmi fásítások elősegítése, megkövetelése (bányák, iparterületek környezetében)
- illegális lakossági tüzelés visszaszorítása: kampány, szemléletformálás, szociális problémák enyhítése
- környezeti nevelés a nevelési-oktatási intézményekben
- teljes körű rekultivációk megkövetelése
- gazdasági létesítmények környezetvédelmi követelményeinek érvényesítése, konfliktusok megelőzése (technológia, elkülönítés)
- szelektív hulladékgyűjtés infrastruktúrájának fejlesztése: lakossági hulladékudvar, közterületi hulladékgyűjtők, begyűjtés gyakoriságának felülvizsgálata.
- Szállópor csökkentése érdekében az útfelújítások, az utak pormentesítésének folytatása (Szőlőhegy), valamint az útmenti növényzet és zöldterület (parkok, fasorok, véderdősávok) növelése, fásítás az ipari területek környezetében, mezőgazdasági területeken

**KÖZLEKEDÉS**

Problémák, konfliktusok:

- *meg nem valósult, de továbbra is helyigényt igénylő fejlesztés az 1. sz. Budapest–Hegyeshalom vasútvonal Biatorbágy-Tata közötti vonalszakasz korszerűsítése. A vasút nyomvonal korrekció következménye, hogy a korábbi szintbeli vasúti átjáró külön szintben oldható meg, egy rekreációs célú folyamatosan kiépülő horgásztó lekeresztésével.*
- *A Tata északi belterületén elhelyezkedő laktanyához kapcsolódó gyakorló terek Szomód és Baj községek közigazgatási területén található. A gyakorló tereket és a laktanyát összekötő **hadiút nyomvonala** a baji mezőgazdasági művelt földek között vezetve eléri Baj belterületét és annak keleti oldalán tervezett lakóterületi fejlesztési területek peremén végig haladva, jut*

*el a baji gyakorló pályára.*

- *A megváltozott vasúti korrekciós nyomvonal, valamint a Déli Iparterületi igények miatt az iparterületet feltáró út csomópontjának helye és jellege megváltozik.*

#### CÉLOK, FELADATOK

- Agostyán – Baj – Tata közti út kiépítése az észak-déli irányú térségi útkapcsolat érdekében.
- A Budapest-Hegyeshalmi vasútvonal és az 11135 sz. országos közút külön szintű csatlakozásának előbbi kiépítése, melyben a vasúti pálya alul halad.
- A vasút korszerűsítésének új nyomvonala Baj település Tata Város felőli „Kapuját” korszerű módon alakítsa át.
- Baj északi belterületi határától az Agostyáni útig érően az északi gazdasági területeket is szolgálóan a kiépült új út nyomvonala mentén kerékpárút létesítése szükséges, mely az Agostyáni úton kiépülő kerékpárúthoz is elérést biztosít. Jelentősége az EURO-VELO 6-hoz történő csatlakozás Tatán keresztül a Dunamenti kerékpárút elérésével.
- A belterületen a megfelelő gyűjtőút-hálózat kiegészítése szükséges, melyek felújítása korszerűsítése folyamatos kell, hogy legyen.
- A Petőfi utca – 11135 sz. országos közút- korszerűsítés alatt van, a Tata felől érkező és a belterületi határig érő kerékpárút a belterületi szakaszon kerékpáros nyom kijelölésével éri el a Hegyi utca menti külterületen vezető kiépítés alatti kerékpárutat, illetve az északi iparterületeket is kiszolgáló út külön nyomon megtervezett kerékpárutat.
- A Hegyi utca mentén épülő kerékpárút folytatása javasolt a Szent András utca, valamint a Hadiútat és rekreációs vízfelületet is érintve délre tovább vezetni Vértesszőlős felé.
- A Szőlőhegyi borturizmus kiszolgálása érdekében a kerékpározásra alkalmas utak számát növelni kell, kerékpáros pihenőhelyeket és szervizeket kell létrehozni.
- A turizmus fejlesztése érdekében a Szőlőhegy lábánál központi parkolóhelyet szükséges létrehozni.
- A Szőlőhegyi utak nem alkalmasak jelentősebb kétirányú gépjárműforgalomra. A cél, hogy a turisták gyalog és kerékpárral tudják megközelíteni a pincészeteket, rendezvényeket, a helyiek biztonságos közlekedéséhez a gépjármű kitérők rendszeres kialakítását biztosítani szükséges.



### 3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

#### 3.1. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK

A társadalmi, gazdasági és környezeti adatok korábban meghatározásra kerültek a Megalapozó vizsgálat dokumentációjában. Az egyes kiinduló adatokat az alábbi fejezetek tartalmazzák:

- Társadalmi adatok – A település társadalma
- Közszolgáltatások – Humán közszolgáltatások, Közművesítés, Közlekedés
- Gazdaság – A település gazdasága
- Környezeti adatok – Az épített környezet vizsgálata, A táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata, Közművesítés

#### 3.2. JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMEINEK TÉRBELI RENDJÉRE

Baj esetében a műszaki infrastruktúra legfőbb elemei az alábbiak szerint alakulnak:

##### Közlekedés

A jövőben figyelni kell az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvíz-elvezető rendszer gondozására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolatok tönkremenetelét.

A közlekedési infrastruktúra kapcsán legfontosabb feladat a forgalomcsillapító elemek elhelyezése és a kerékpárút-hálózat fejlesztése.

##### Közmű

A turisztikai fejlesztési szándékok és a lakóterületi fejlesztések érdekében mind a vízhálózat, mind a szennyvízhálózat fejlesztése szükséges. Hosszú távon a település javasolt fejlesztési lehetőségeinek megvalósítása esetén a település várható vízigény növekedése 447 m<sup>3</sup>/nap-ra becsülhető, amely a regionális hálózati kapcsolat felülvizsgálatát, várhatóan fejlesztését is fogja igényelni.

Bajon a felszíni vízrendezés fejlesztése során a zárt rendszer és a nyílt árkos rendszer választásakor a vízgazdálkodás minden szempontját javasolt figyelembe venni a Vízkeretirányelvek és a helyi fenntarthatóság biztosítása érdekében.

Fontos feladat a megújuló energiaforrások alkalmazásának elősegítése. A hálózatfejlesztésekor a táj- és településképvédelem érdekeit is figyelembe kell venni.

#### 3.3. JAVASLAT A TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOKRA

Baj jövőképe és célrendszere több területen településszerkezeti változtatást igényel.

A gazdaság erősödését segítő, a lakó, turisztikai és infrastrukturális fejlesztésekhez kapcsolódó célok, településszerkezeti változtatás szükséges a belterületen és külterületen egyaránt.

A község rendelkezik beépítési tartalékokkal, minden irányban, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló területek mértéktartó igénybevétele biztosított. Az igénybevételt a Natura 2000 besorolású, természetvédelmi jelentőségű területeken, valamint a kiváló adottságú szántóterületeken korlátozni szükséges. A jelenleg is mozaikos tájhasználatú Szőlőhegyen távlatban is cél a hagyományos kertművelés, különösen a szőlőművelés, borgazdálkodás fenntartása, fejlesztése. A kertés területeket meg kell óvni a túlzott beépítéstől, a lakórendeltetések megtelepedésétől, ugyanakkor a már visszafordíthatatlan beépítési folyamatokat szabályozott körülmények közé kell terelni, a tájvédelmi és környezetvédelmi szempontokat érvényre juttatva. A beépítésre szánt területek határán kijelölt erdőtelepítések célja a környezet- és tájvédelem, a beépített területek határán puffer zöldfelület kialakítása. A patakok jelentős szerepet töltenek be az élőhelyek közötti kapcsolatok megteremtésében, ezért kiemelt cél azok megőrzése. A vízfolyások mentén gondoskodni kell a gyalogos átjárhatóságról, valamint a megfelelő szegélynövényzet kialakításáról és fenntartásáról. A külszíni bányaterületek nagy részén a termelés már leállt, vagy szünetel. A bányaművelés felszámolását követően a területek rekultivációja és új típusú hasznosítása szükséges: célszerűen rekreációs, vagy vízgazdálkodási területként. Az új lakóterületi kijelölésekhez kapcsolódóan a zöldterületek további növelése szükséges a tervezett belterület peremén. Cél, hogy minden lakóingatlanról gyaloglási távolságon belül elérhető legyen közcélú zöldfelület, ezért



új rekreációs területek kialakítása szükséges elsősorban a tervezett lakóterületeken, azok megvalósításával egy időben.

### 3.4. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMEÉRE

A helyi épített értékek, és az arra érdemes építmények védelem alá helyezése a község településképi rendeletében található. Elengedhetetlen azok további pontosítása, beazonosítása, feltérképezése.

Az örökségi értékek bemutatását, azokkal kapcsolatos megállapításokat az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza részletesen. Naprakészen indokolt a helyi védelem tárgyainak felülvizsgálata, a helyi védelem indokoltságának ellenőrzése.

Szükséges a településképi rendelet átdolgozása, kiegészítése a folyamatos aktualizálás mellett.

## 4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

### 4.1 A KONCEPCIÓ MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZER

A településfejlesztési koncepció hosszútávon kijelöli a település fejlesztési irányait, a megvalósításra váró átfogó és részcélokat.

A beavatkozások a településrendezés, a település szerkezetének és terület-felhasználásának szabályozásával kapcsolatos előkészítés a közös Jegyző irányítása alatt a megbízott főépítész közreműködésével történik. A településfejlesztési feladatokban a Polgármester és az Önkormányzat munkatársai a beruházások előkészítésében és a projektek fizikai megvalósításában közvetve vagy közvetlenül bevonásra kerülhetnek.

A megvalósítás során a fő döntéshozói szint a Képviselő-testület. A feladatkörük kiterjed az operatív menedzsment tevékenységének felügyeletére, a megvalósítás nyomon követésére, az eredmények, hatások értékelésére, a településfejlesztés külső és belső környezetében bekövetkezett változások figyelemmel kísérésére. Egy-egy nagyobb projekt megvalósítása humánerőforrás kapacitásbővítést indokolhat a településközi koordináció mechanizmusai, együttműködési javaslatok területén.

A Településfejlesztési koncepció készítése során a tervezési és partnerségi folyamat egyeztetésének előírásait a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet iránymutatása és a helyi partnerségi rendelet alapján kell elvégezni. A partnerség megteremtése érdekében szükséges a szomszédos településekkel, illetve a kialakult együttműködő felekkel, társadalmi, gazdasági szereplőkkel, civil szervezetekkel és a lakossággal együttműködni.

A településfejlesztési koncepcióban szereplő elgondolások megvalósítása érdekében a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolására van szükség Baj Község Önkormányzata által fenntartott, illetve működtetett intézmények vonatkozásában.

### 4.2 JAVASLAT A KONCEPCIÓ ÉS A VÁLTOZÁSOK NYOMON KÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE

A monitoring rendszer feladata a megvalósítás során végrehajtott tevékenységek folyamatos adatgyűjtése általi ellenőrzés. Ennek segítségével az Önkormányzat a koncepcióban megfogalmazott célkitűzések megvalósítása érdekében, a végrehajtás során korrekciókat, változtatásokat tud véghez vinni, befolyásolni tudja a megvalósítás folyamatát, a projekteket, programokat az információ folyamatos visszacsatolásával.

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak **megvalósulásának folyamatos nyomon követése**, felülvizsgálata elsősorban a község érdeke. A monitoring célja felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezetek figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre és összegezni az elvégzett feladatokat. Figyelní kell arra, hogy a célkitűzések elérése érdekében tett lépések a megfelelő időben történjenek, a megfelelő eszközökkel. A monitoring számos komplex feladatot foglal magában, az adatgyűjtéstől a koncepció esetleges szükséges módosításáig.

- **Évenkénti rendszerességgel** meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzéseinek elérésére. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a meghatározott intézkedéseket.
- A fejlesztési koncepció felülvizsgálata, **aktualizálása tízévenként** szükséges, az elkészült felmérések, legfrissebb statisztikai adatok, egyéb új információk ismerete, illetve a koncepció megvalósulási folyamataiból levonható következtetések alapján.
- Figyelemmel kell kísérni a **külső környezet változásait**, amellyel szükség esetén összhangba kell hozni a célkitűzéseket, illetve azok megvalósulási eszközeit.
- Ki kell értékelni a már **végrehajtott feladatok eredményeit**, különös tekintettel a pályázati úton megvalósított fejlesztések pénzügyi és fizikai megvalósulására.
- A településfejlesztési feladatok teljesítéséről a közmeghallgatáson a polgármester évente **beszámolót** tart a község polgárainak. A **közvélemény folyamatos tájékoztatása** a helyi sajtón keresztül, illetve a helyben szokásos módon, a községi honlapon és a hirdetőtáblákon elhelyezett közlemények útján valósulhat meg.

A monitoring rendszer lényege, hogy a kiinduló (bázis) állapot értékeit összehasonlítjuk a projekt végrehajtása nyomán kapott célértékekkel. A változás mérését a konkrétan meghatározott projektek és ágazati célkitűzések megvalósulására kell elvégezni szakmailag megalapozott indikátorkészlet segítségével. A projektek által megvalósuló hosszú távú célok hatás és eredmény indikátorok, az egyes projektek fizikai megvalósulása output indikátorok megadásával mérhető. A bázisérték meghatározása miatt fontos az adatbázis kialakítása, az információ beszerzése, illetve indokolt esetben évenkénti vagy több évre vetített felülvizsgálatokhoz szükséges adatszolgáltatási rendszer létrehozása. Az operatív programcsomag elfogadása után azonosíthatók és számszerűsíthetők a célértékek és az indikátorok, valamint szükséges megismerni a projektek műszaki és tartalmi előkészítettségét, hogy az esetükben mérendő releváns indikátorok meghatározhatók legyenek. A feltételek teljesüléséig az alapelvek tisztázását és a javasolt monitoring mutatók meghatározását célszerű elvégezni.