

## **ZSÁMBOK**

### **ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉT MEGALAPOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

#### **Előzmények, a településfejlesztési koncepció készítésének indokltsága**

A jelenleg érvényes, a település területére a korábban készült településrendezési terv hatályba lépése óta eltelt időszak alatt bekövetkezett társadalmi és gazdasági átalakulás következtében Zsámbok érvényes általános rendezési terve több vonatkozásban elavult. A megváltozott makrogazdasági környezethez való alkalmazkodás, a Budapesti Agglomerációban és annak tágabb térségében, gyakorlatilag az egész megyében regisztrált újszerű - és Zsámbok helyzetét is befolyásoló - folyamatok, és az ennek nyomán helyi szinten is megfogalmazódó településfejlesztési elképzelések új településrendezési terv készítését igénylik. Korszerű - helyi konszenzuson alapuló - terv nélkül a község felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság fejlesztésére.

A jelenleg hatályos rendezési terv avulásához alapvetően hozzájárultak azok a mélyreható társadalmi, gazdasági, politikai és az ezzel összefüggésben lévő jogszabályi változások, amelyek az elmúlt években bekövetkeztek.

A településtervezés jogszabályi környezetének változását jelzi, hogy a korábbi terv elfogadását követően a fejlesztést, rendezést befolyásoló szinte valamennyi törvény megváltozott (földtörvény, erdőtörvény, környezetvédelmi törvény, természetvédelmi törvény, területfejlesztésről és rendezésről szóló törvény), de kiemelten az 1998-tól hatályos - az épített környezet alakításáról szóló - törvény, amely a területfelhasználás és az építés általános szabályait, valamint a tervekészítés és jóváhagyás új szabályait rögzíti.

A korábbi terv egyes elemeinek elavulását és a tervezés törvényi hátterének változását együttesen figyelembe véve döntött úgy Zsámbok község Képviselőtestülete, hogy új településrendezési tervet készítet, amelynek jóváhagyásával megteremti a további koordinált területfelhasználás, az építés és a környezethasználat helyi szabályait.

Nagyfokú előregondolkodás szükséges a település hosszú távú érdekeinek meghatározásához. A fejlődési irány felvázolása, a távlati célok kijelölése, a prioritások meghatározása képezheti alapját egy, a község érdekeit leginkább szolgáló, és megvalósítható településrendezési tervnek.

Az Önkormányzat és a Tervezők egyetértenek abban, hogy a most készülő településrendezési terv akkor lesz hatékony eszköze Zsámbok fejlődésének és irányításának, ha kialakítandó településszerkezetével, területfelhasználásával és szabályozásával azokat a településfejlesztési stratégiai célokat szolgálja, amelyeket az Önkormányzat a zsámboki véleményformáló polgárok, a helyi vállalkozók,

intézményvezetők, és a település lakossága bevonásával és egyetértésével határoz meg.

Az egyes, konkrét területek felhasználásában, szabályozásában megfogalmazható alternatívákat is akkor lehet a közösség, Zsámbok hosszú távú érdekei szempontjából minősíteni és azokról dönteni, ha a településfejlesztés stratégiai céljaiban és a megvalósításhoz felhasználható eszközökben egyetértés van a polgárok és választott vezetőik között.

Ennek kialakítását szolgálja az Önkormányzat által kezdeményezett egyeztetés sorozat, amelynek egyik első állomása volt a fejlesztési koncepció sokrétű megalapozása érdekében a helyi véleményformáló polgárok részvételével megtartott első munkamegbeszélés, illetve az Önkormányzat vezetői és a tervezők közötti megbeszélés. Az első csoportbeszélgetés illetve a tervezői egyeztetés során a résztvevők, a község vezetői és a Tervezők közösen értékelték a településen és annak szűkebb-tágabb környezetében kialakult helyzetet, és számba vették, hogy:

- melyek jelentik Zsámbokon az itt élő polgárok számára a település fő értékeit, melyek a legjelentősebb sajátos helyi, illetve térségi potenciális erőforrások, amelyek a településfejlesztés számára figyelembe vehetők,
- melyek a településfejlesztést - a fejlődést - akadályozó, gátló külső, illetve belső tényezők,
- mindezek figyelembevételével milyen alapvető fejlesztési irányok fogalmazhatók meg a község fejlesztésére és lehetséges térségi szerepvállalására,
- a területi adottságok, az ismert népességmozgások, a település vonzereje, a lakóterület-fejlesztésre potenciálisan rendelkezésre álló területek nagyságának figyelembevételével távlatban mekkora az az állandó népesség, amely ellátásáról a terv időtávjában helyben gondoskodni kell,
- milyen irányultságú és milyen dinamikájú az a fejlődés - a területi és népességszám növekedés -, amely Zsámbok érdekeit szem előtt tartva kívánatos és hosszú távon is fenntartható,
- várhatóan milyen következményei (előnyei, hátrányai) lesznek a népesség kicserélődés folyamatának, azaz a Főváros és Zsámbok között zajló, s Zsámbok szempontjából jelenlegi formájában mindenképpen kedvezőtlen lakosságcsere esetleges gyorsulásának a település helyi társadalmára,
- a lakosság társadalmilag elismerten elvárható színvonalú ellátásához milyen alap-, középfokú és speciális intézmények hiányoznak helyben és a térségben, és hol van lehetőség ezek kialakítására,
- melyek a településfejlesztés irányát befolyásoló jelentőségű potenciális fejlesztési területek a községben, amelyek kialakítását a rendezési tervben is rögzíteni szükséges, és mik a fejlesztés támogatásának feltételei,

Az első csoportbeszélgetésen a résztvevők - fentiek értékelésével - megkezdték a településfejlesztési koncepciót megalapozó - általuk támogatott - fejlesztési célkitűzések körvonalazását.

A résztvevők meghatározták Zsámbok számukra kívánatos jövőképét:

- azokat a településfejlesztési stratégiai célokat és alapelveket, amelyeket a további konkrét településtervezésnél irányadónak kell tekinteni,
- a fejlődés lehetséges alternatíváit, az egyes alternatívák megvalósulásának feltételeit és következményeit.

Zsámbok településfejlesztési stratégiájának meghatározása a kistérségi összefüggések, valamint a tágabb, megyei illetve budapesti és agglomerációs hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan kell, hogy történjen. Ennek megfelelően a fejlesztési irányok meghatározása során figyelembe vételre kerültek mindazok az elemek, amelyeket a Közép-magyarországi Régió és Pest megye fejlesztési, rendezési elképzelései Zsámbok és térsége vonatkozásában tartalmaznak.

Az előzetes feltáró munka eredményeit magába foglaló koncepció-tervezetet előzetesen a Képviselőtestület is megvitatta. A Testületi tagok az előzetes koncepció-tervezetet alapjában megfelelőnek találták, az abban kijelölt stratégiai fejlesztési irányokat és az azokat szolgáló javaslatokat megfelelőnek találták, amelyek jól szolgálják a település rövid, közép, és hosszú távú érdekeit. A képviselők a koncepció-tervezet érdemi részében változtatást nem láttak szükségesnek, de az általuk megfogalmazott módosító javaslatok, kiegészítések – amelyeket a tervezők beépítettek a munkaanyagba – hozzájárultak a tervezet jobbá tételéhez. A község vezetése és a tervezők közösen úgy értékelték, hogy a koncepció-tervezetnek ily módon történt pontosításával a munkaanyag alkalmassá vált a Képviselőtestületi előterjesztésre. A jóváhagyást követően ez a dokumentum képezi majd Zsámbok új településrendezési tervét megalapozó fejlesztési koncepcióját.

A településrendezési tervet megalapozó településfejlesztési koncepció, a település hosszú távú érdekeit figyelembe véve - a feladat jellegéből következően - csak azokra a kérdésekre koncentrál, amelyekre a készülő településrendezési terv eszközkészletének hatása lehet. Ebből következőleg nem - vagy csak érintőlegesen - foglalkozik azokkal a szociális, oktatási, egészségügyi, településműködtetési és településfinanszírozási kérdésekkel, amelyek alakításában a településrendezési tervnek nincs közvetlen ráhatása.

**Jelen dokumentum, a településrendezést megalapozó településfejlesztési koncepció célja és feladata a község fejlesztésénél figyelembe vehető pozitív adottságok és előnyök, illetve a fejlesztést megnehezítő, akadályozó negatív tényezők és konfliktusterületek feltárása, a fő fejlesztési irányok, prioritások kijelölése, amelyek - területi vonatkozásaikat is figyelembe véve - iránymutatásul szolgálnak majd a településszerkezeti terv és a településrendezési szabályozás kidolgozásához.**

## **A településfejlesztési célok meghatározásánál figyelembe vehető helyi értékek és erőforrások**

### **A település földrajzi elhelyezkedéséből, fekvéséből adódó helyzeti előnyök**

- A Gödöllői-dombság központi térségének közelsége, és a környezeti elemek ma még viszonylag kedvező állapota, a természetes élőhelyek gazdagsága, a számottevő helyi szennyező forrásoktól mentes harmonikus táji környezet, kedvező települési lakókörnyezetet biztosítanak Zsámbokon, cél ezen állapot hosszú távú megőrzése.
- A természeti környezet állapota, a beépített területeknek csak mérsékelt kiterjedése a tájban, illetve a magas népességkoncentrációjú Budapesti agglomeráció közelsége együttesen kedvező feltételeket jelentenek Zsámbokon a természetközeli turizmus alapjainak megteremtéséhez is.
- A Fővárosban és az agglomerációs övezetben megtelepedett beruházások további területi igényeinek kielégítéséhez, valamint a térségbe irányuló újabb tőkebefektetésekhez kedvező adottságot jelent az M3 autópálya közelsége, amely 15 percen belül elérhető, hosszú távon pedig a Tápió mentén tervezett új nyomvonalon vezetett főútvonal. A térségi közúthálózatfejlesztési elképzelések között szereplő Tápió-menti feltáró út minden bizonnyal új fejlesztési energiákat is közvetít e térségbe, amelyeknek előnyeiből Zsámbok is részesedhet, elősegítheti a község kimoszulását jelenlegi árnyékhelyzetéből, bár a megvalósulás csak hosszabb távon várható.
- Zsámbokon fut össze a megye keleti térségének számos településével kapcsolatot biztosító több alsóbbrendű út. A mikrotérségi közlekedési csomópont szerepkörének köszönhetően a település további központi szerepkörök betöltésére is alkalmassá tehető.
- Zsámbok a Budapesti Agglomeráció nagy népességkoncentrációjú, intenzíven hasznosított ezért környezeti, táji szempontból túlterhelt, nagy funkcióűrűségű térségétől némileg távolabb helyezkedik el, de ahhoz elégséges közelségben, hogy az ország gazdasági, szellemi értelemben is központi térségéhez Zsámbok is sok szállal kapcsolódjon, az agglomeráció nyújtotta többletből a település is részesüljön.
- A Főváros és agglomerációja szomszédságában egyre inkább felértékelődni látszanak azok a mikrotérségek és egyes települések, amelyek természeti környezete meg tudta őrizni nagyrészt természetes állapotát, ezáltal alkalmasak a túlhasznosított agglomerációban jelentkező rekreációs igények kielégítésére.
- Zsámbok a jelentősebb főközlekedési útvonalak okozta környezeti terhelések területétől, valamint a fő forgalmi irányok keltette legkülönbözőbb zavaró és járulékos hatásoktól távolabb helyezkedik el. Ennek köszönhetően a település csendes, nyugalmas lakókörnyezetet biztosít az itt élők számára, ami egyre inkább felértékelődő adottsággá válik.
- Zsámbok a Fővároshoz és agglomerációjához való viszonylagos közelsége révén jónéhány helyzeti előnyből részesedik (munkalehetőség, szabadidős

tevékenységek, felsőfokú és középfokú szolgáltatások), s az agglomerációs településekhez (elsősorban Gödöllő és Budapest) fűződő szoros kapcsolat számos további lehetőséget hordoz magában. Zsámbok lakóinak foglalkoztatásában a fővárosi és a gödöllői munkaerőpiac meghatározó, a településről naponta eljárnak kényszerülők legnagyobb részben e két településen, kisebb részt a megyehatáron túli Jászfényszaruban találnak munkaalkalmat. Az ingázás a családok jelentős részének megélhetési alapja Zsámbokon, s ezt a tényt a fejlesztések során is figyelembe kell venni.

- A talajadottságok a mezőgazdasági termeléshez, azon belül is a szántóföldi növénytermesztéshez valamint a fóliás zöldségtermesztéshez biztosítanak kedvező feltételeket. A mezőgazdaság hosszú időn át a falu megélhetésének és fejlődésének alapját jelentette, és életében ma is meghatározó.
- A település társadalmának - még a betelepülés fokozódása ellenére is - a mai napig sikerült megőriznie viszonylagos zártságát, aktívan ápolni néphagyományait, ami a rohamosan átalakuló társadalmi-gazdasági környezetben jelentős erőforrást képvisel.

### **A turizmus fejlesztése szempontjából figyelembe vehető épített értékek és gazdag néphagyományok, kulturális és közösségi értékek**

- Zsámbokon a községközpontban gazdagon berendezett Falumúzeum tekinthető meg, amely a népi kultúra tárgyi emlékeinek és az egykori életmód jellegzetességeinek megőrzése mellett idegenforgalmi vonzerőként is számottevő.
- A községben Szent Erzsébet tiszteletére épített templom építészeti és idegenforgalmi értéket is képvisel.
- A község életében is nagy jelentőségű, és idegenforgalmi vonzerőként is számottevő esemény a minden évben megrendezésre kerülő Zsámboki Lakodalmas és a „Lecsófesztivál”, amely több ezer látogatót vonz. A minden év szeptemberében megrendezett falunap ugyancsak figyelembe vehető az idegenforgalom fejlesztése terén.
- Zsámbokon a népviselet mind a mai napig megőrződött, természetesen a középkorú és az idősebb korosztály körében. A falu mindennapi életéhez ma is hozzátartoznak a népviseletbe öltözött asszonyok.
- Kedvező adottság, hogy Zsámbok olyan távolságra helyezkedik el Budapesttől, amely még alkalmassá teszi egynapos, vagy hétvégi kerékpártúrák célpontjává. Gödöllő és a kistérség legfőbb idegenforgalmi vonzerejének tekinthető Királyi Kastély viszonylagos közelsége számos további lehetőséget rejt magában a község turisztikai fejlesztése vonatkozásában.
- Zsámbok és a szomszédos Dány, illetve Tóalmás turisztikai adottságai egymás kiegészítői lehetnek. A három község turisztikai potenciáljának egymásra építő kihasználása jó esélyt teremthet e mikrotérség idegenforgalmának együttes fejlesztéséhez.

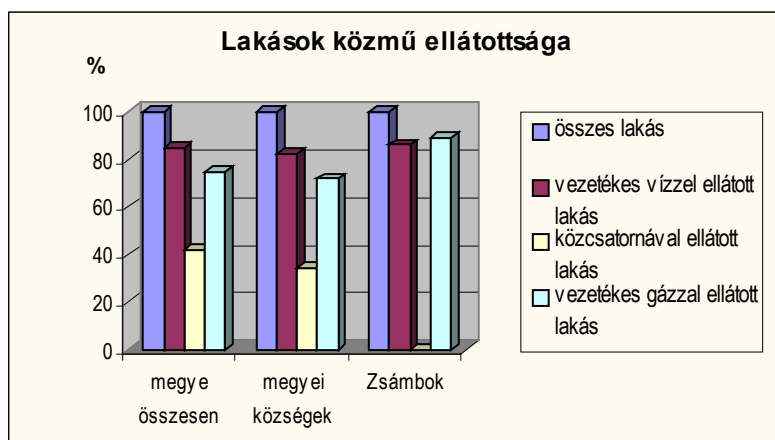
- A településnek mind a mai napig jó állapotban sikerült megőriznie természeti környezetét, s ennek köszönhetően, valamint a települést alig zavaró, mérsékelt átmenő forgalom következtében Zsámbok egyik nagy értéke ma is éppen csendes, nyugalmat árasztó települési környezete.
- A községben természeti, táji oldalról mind az életminőség javításának, mind pedig a beavatkozásoktól kevésbé terhelt környezetet kihasználó ökoturisztikai irányú fejlesztések számára biztosítottak a kedvező feltételek.
- A község közigazgatási területén, de tágabb térségében sem folytatnak olyan jelentős környezetterheléssel járó tevékenységet, amely veszélyeztetné a település kedvező környezeti állapotának fenntarthatóságát hosszú távon.

### **Településszerkezeti adottságok, jó színvonalon kiépült infrastruktúra és intézményhálózat**

---

- Zsámbokon a mára kialakult településstruktúra falusias szerkezetet mutat, amely összességében - a településképet rontó elemek javítása mellett - megőrzésre érdemes.
- A község belterületén a rendelkezésre álló alulhasznosított területeknek köszönhetően több helyütt is van lehetőség tömbfeltárással, utcanyitásokkal új lakóterületek kialakítására, megteremtve ezzel a lehetőséget a településszerkezet kompaktságának fokozásához.
- A község belső területein álló, rossz állapotban lévő, gyakran romos épületek telkei alkalmasak akár a helybeli fiatalok kedvezményes telekhez jutásának elősegítése céljára, de hosszabb távon akár közterületként történő hasznosításuk is elképzelhető.
- A település belső úthálózata többnyire megfelelő feltárást biztosít az egyes településrészek számára, a burkolt utak minősége többnyire megfelelő.
- A település belső úthálózata gyakorlatilag teljes mértékben portalanított, közel 100 százalékos az aszfaltburkolattal ellátott utak aránya. Az utcahálózat szilárd burkolattal történő ellátásában komoly szerepe volt a Zsámbokot mindig is jellemző erős társadalmi összefogásnak.
- A település kommunális infrastruktúrával való ellátottsága jónak értékelhető, a közcsatornahálózat kivételével a lakosság jobb életfeltételeit szolgáló valamennyi hálózat kiépült. A lakások hozzávetőlegesen háromnegyede összkomfortosnak vagy komfortosnak tekinthető, ami megfelel a Pest megyei községek viszonyainak.
- Zsámbokon a település csaknem teljes egészén kiépült a vezetékes ivóvízellátás hálózata, és a lakások több mint 86 százaléka rácsatlakozott a közüzemi vízhálózatra, ezáltal biztosított a lakosság egészséges ivóvízzel történő ellátása. Ez az arány valamivel felülmúlja a megye községeinek átlagos ellátottságát.

- Kedvező adottság, hogy Zsámbokon a vezetékes gázszolgáltatás 1991 óta elérhető, a lakossági rákötések aránya közel 90 százalékos, ami lényegesen (csaknem 20 százalékponttal) jobb a megyei községek átlagánál.



Forrás: Népszámlálás 2001, KSH

- A községben a vezetékes telefonhálózat is kiépült, ez a szolgáltatás elvileg a településen élők számára elérhető.
- Zsámbok helyi kábel tv hálózattal is rendelkezik.
- A községben minden alapvető intézmény és szolgáltatás kiépült, a későbbiekben egyes esetekben felújításuk, valamint az általános szolgáltatási színvonal emelése válhat szükségessé. A lakosságot ellátó alapvető szolgáltatások a mai népességszámhoz mérten megfelelőek.
- A községi óvoda teljes felújítása 2002-ben megtörtént. Az általános iskola is bővült két új tanteremmel és egy aulával, ott a régi épületrész felújítása szükséges.
- A községben jól felszerelt háziorvosi rendelő és fogászat is működik, továbbá kiépült a védőnői szolgálat is. Zsámbok rendelkezik gyógyszerárral is.
- Zsámbokon a kiépült intézményhálózat részeként az idős lakosság szociális ellátása szempontjából kedvező, hogy működik az idősek gondozó háza, amely a bentlakásos és házi gondozást is biztosít.
- A településen az egykori, azóta átalakított Jencs-kúriában működik a helyi közösség művelődési, szórakozási lehetőségét egész évben biztosító Művelődési ház és a községi Könyvtár, amely intézmények közösségformáló szerepe is jelentékeny, mivel a helybéliek számára nyújtott színes programokon és kulturális lehetőségeken túl, a helyi társadalom integritásának erősítésében is fontos szerepet tölt be.

### **A mezőgazdálkodás, a fóliás zöldségtermesztés gazdag hagyományai**

- Zsámbokon ma is eredményesen gazdálkodik a termelősövetkezet, a település összes földterületének mintegy 60 százalékát a helyi

termelőszövetkezet műveli, bérleti rendszerben. A gazdálkodásában a szántóföldi növénytermesztés dominál.

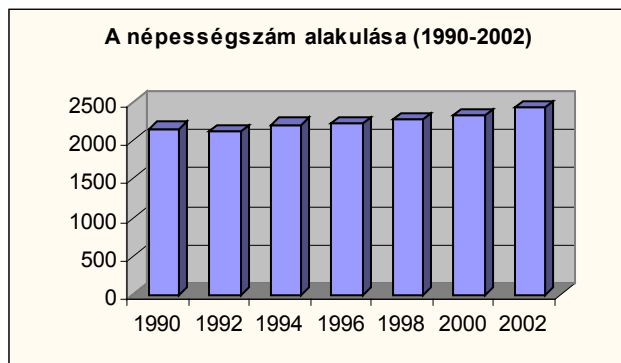
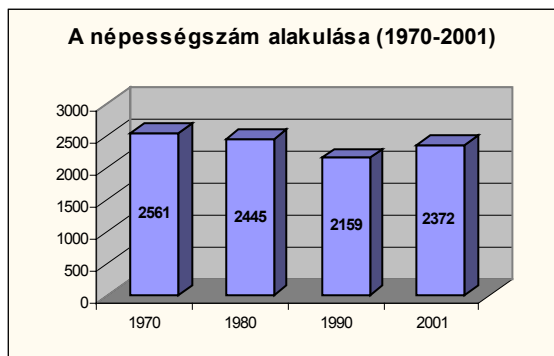
- Zsámbokon és környékén gazdag hagyományai vannak a fóliás kertgazdálkodásnak, a zöldség, különösen a paprikatermesztésnek, s ez az adottság jól hasznosítható a fejlesztési stratégia kidolgozása során is. A fóliás kertgazdálkodást többnyire másodállásban, kiegészítő tevékenységként folytatják, de sok helyi gazdálkodónak ez jelenti az elsődleges bevételi forrást. Nem ritkák a nagy (1 hektár körüli) kertek a fóliázás céljára, bár mára az effeja gazdálkodásban csökkenő tendencia látszik.
- A községben jelenleg tevékenykedő vállalkozások működési feltételei, továbbá a térségben megfelelő telephely létesítése céljából vizsgálódó vállalkozások szempontjából rendkívül előnyös adottság, hogy az Önkormányzat elhatározása szerint Zsámbokon ma nincsen iparüzési adó fizetési kötelezettség.
- A zsámboki családok belső összetartó ereje erős, a szülők legtöbbször a gyermekeik anyagi jövője biztosítása érdekében vállalják a nehéz fizikai munkával járó és időigényes fóliás zöldségtermesztést.

## **A településfejlesztés problémái, akadályozó és korlátozó tényezők**

### **Kedvezőtlen demográfiai folyamatok**

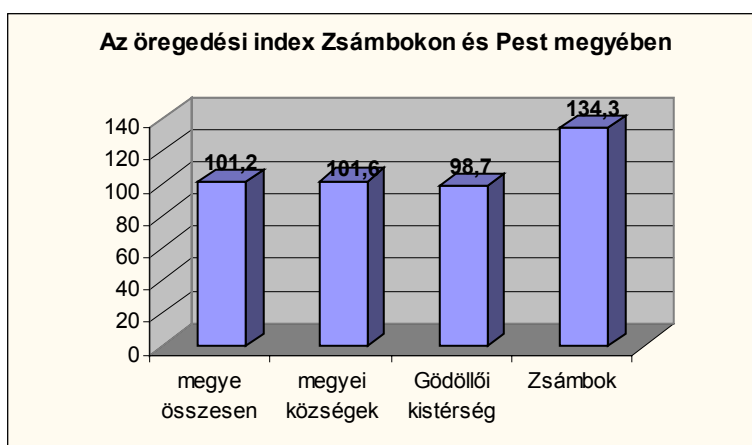
- Zsámbok lakónépessége az elmúlt harminc év távlatában összességében csökkenést mutat. Az 1970-es és a 2001. évi népszámlálás közötti időszakban a népességszám 7,5 százalékkal lett kevesebb, ma majdnem 200 fővel élnek kevesebben Zsámbokon, mint harminc évvel ezelőtt. 1970 és 1990 között folyamatosan csökkent a lakónépesség, kiváltképp a 80-as évtizedben, a városba áramlás következményeként. A népességcsökkenés mögött egyfelől a születések számát évről évre rendre felülmúló halálozási arányszámok húzódtak meg, másrészt a negatív vándorlási egyenleg, azaz a Zsámbokról elköltözők száma minden évben meghaladta a betelepülőket.
- Ez a tendencia a rendszerváltás időszakában megfordult. A 90-es évtized már egyértelműen a növekedésé, amelynek során a népességfogyás megáll, majd a község lélekszáma gyarapodik, 1990 és 2002 között a lakosság száma 12,5%-kal növekedett. Ez a tendencia napjainkig is tart, azonban a népességszám növekedésének forrását újszerű folyamatokban kell keresnünk.





Forrás: Népszámlálás 2001, KSH

- Zsámbokot a helyi lakosság összetételének kedvezőtlen irányú változása, a település szempontjából több tekintetben is kedvezőtlen népességcsere jellemzi. A korábbi időszakot jellemző elvándorlás az elmúlt évtized elejére megállt, sőt ma már évről évre a vándorlási aktívummal lehet számolni.
- A vándorlás egyenlegét súlyosbítja az úgynevezett minőségi migrációs veszteség, vagyis a lakónépesség kedvezőtlen irányú megváltozása a be és kiköltözők eltérő társadalmi összetétele következtében.
- A kedvezőtlen népességcseréhez kapcsolódó probléma forrását az jelenti, hogy az innét véglegesen elköltöző, zömmel produktív korban lévő fiatal, szakképzett, jól iskolázott és gazdasági erőt is képviselő rétegek helyébe sok esetben kevésbé képzett, középkorú vagy idősebb korosztályok érkeznek. Ez az úgynevezett minőségi migrációs veszteség vezet többek között a lakosság elöregedéséhez is. Kedvező változás e téren, hogy a legutóbbi időszakban az elköltözések tendenciája mérséklődni, megállni látszik.
- Zsámbok lakónépessége elöregedő jelleget mutat. Részben a halálozási és születési arányszámok alakulásának, részben a be- és elköltözők életkori összetételének következményeként az idősebb korosztályok aránya növekedett a településen a fiatalabb produktív korban lévők rovására, ami hosszabb távon egyrészt társadalmi problémák forrása, másrészt gazdasági nehézségek okozója is lehet. Az öregkorúak és a gyermekkorúak arányát kifejező öregedési index kiugróan magas értéket mutat Zsámbokon.

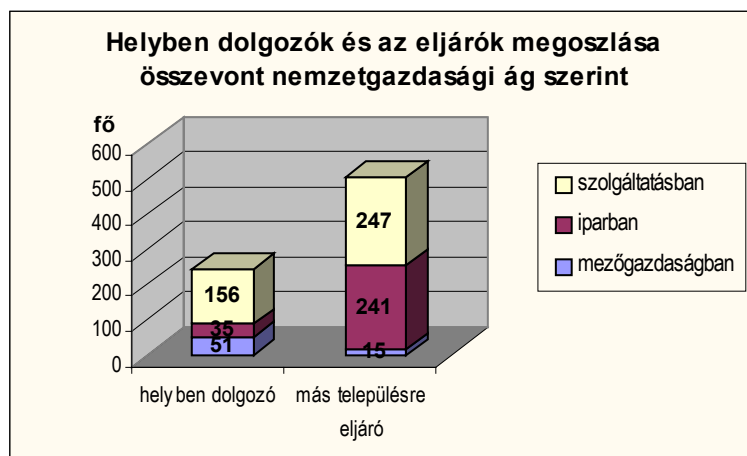


Forrás: Népszámlálás 2001, KSH

- A legutóbbi időszakban e tendencia némileg megváltozni látszik. Az utóbbi években a gyermeklétszám növekedése tapasztalható a településen. Ennek magyarázata, hogy a Zsámbokra beköltözők jelentős része többgyermekes család, vagy nagycsaládosok. Mára a születések száma is növekedést mutat, bár a természetes szaporodás mutatói továbbra is negatívak az előregedő korszerkezet következtében.
- Zsámbokon az ingatlanárak ma még lényegesen alatta maradnak a Főváros agglomerációs övezetéhez tartozó, frekvenciáltabb települések árainak.
- A húsz évesnél fiatalabb építésű lakások aránya lényegesen elmarad a megyei átlag mögött, de rosszabb a megyei községek átlagánál is. A hetvenes nyolcvanas évektől kezdve a lakásépítési kedv drasztikus csökkenése is jól mutatja a települést sújtó elvándorlást, és a fiatalabb korosztályok arányának csökkenését.

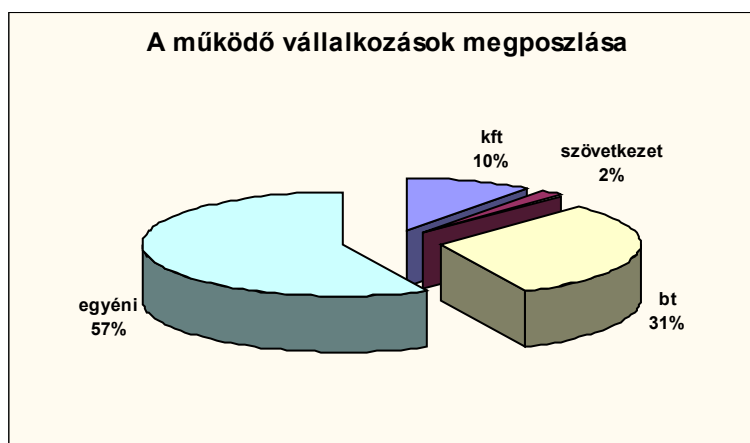
### **Erőtlen, túlzottan egysíkú helyi gazdaság, kevés helyi munkalehetőség, nagyfokú kényszerű ingázás**

- A település a lakosság számához képest aránylag kevés helyi munkalehetőséget tudhat magáénak, s ennek következtében a lakosság egy része napi rendszerességgel ingázni kényszerül. Az ingázás, amellet, hogy felesleges többletterhet ró a lakosságra és szabadidős tevékenységektől veszi el az időt, további, a település távlati perspektívája tekintetében kedvezőtlen változásoknak is okozója lehet egyben. A munkával rendelkező zsámbokiak több mint kétharmada, mintegy 67,5 százaléka ingázik naponta más településre.
- A község alapvető problémaforrása a korábbi időszakban is és ma is a kevés helyi munkalehetőség, ami közvetlen kiváltó oka a Zsámbokot jellemző napi ingázásnak. A helyi munkaalkalmak szűkös volta és a foglalkoztatási lehetőség csaknem teljes hiánya munkahelyteremtő beruházások szükségességét támasztja alá.
- Az ingázni kényszerülő népesség megyei viszonylatban is magas aránya következtében Zsámbok egyre inkább alvótelepüléssé alakul, a nappali és az éjszakai népességszám között jelentős eltérés mutatkozik.
- A Zsámbokról munkavállalási céllal eljárók foglalkoztatásában egyrészt a dinamikus kistérségi központ Gödöllő tölt be kulcsszerepet hagyományos és a közelmúltban létesült új ipari üzemei révén, másrészt pedig a Főváros és annak közvetlen közelében létesült kereskedelmi központok (pl. Cora) biztosítanak munkaalkalmat a Zsámbokról ingázó munkaerőnek. A zsámbokiak foglalkoztatásában fontos szerepet töltenek be a közeli Jászfényszaru ipari üzemei is.
- A multinacionális cégek, bevásárlóközpontok nyújtotta munkalehetőség sok esetben bizonytalan foglalkoztatottságot eredményez, a munkafegyellemmel kapcsolatos magas elvárások és a nagyfokú a fluktuáció következtében a Zsámbokról ingázó munkaerőt is érinti a felvétel és az elbocsátások gyakori váltakozása.



Forrás: Népszámlálás 2001, KSH

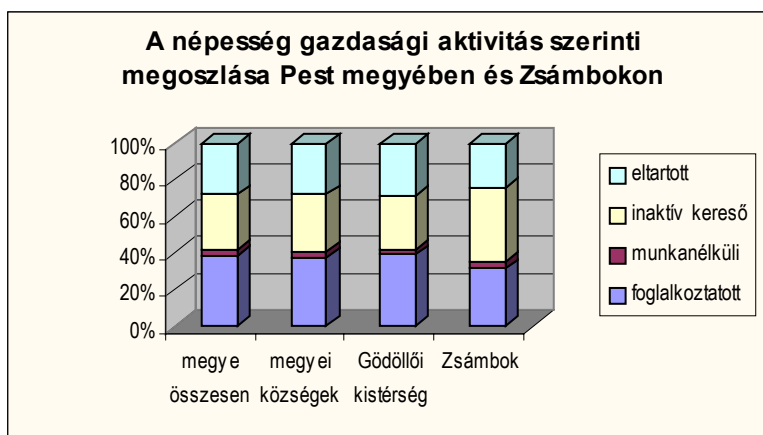
- A helyi foglalkoztatásban a mezőgazdaság szerepe ma is meghatározó, a helyben foglalkoztatottak ötöde (21 százaléka) ma is a mezőgazdaságban tevékenykedik. A főállásuk mellett odahaza főlíás zöldségtermesztést folytatókat is ideszámítva Zsámbokon a mezőgazdaság korábban is és ma is szorosan összefonódik a megélhetéssel.
- Ameddig Zsámbokon nem következik be számottevő gazdasági fejlődés, nem teremtődnek munkahelyek, nem növekszik a helyben elérhető szolgáltatások színvonala, nem javul az életminőség, addig az ingatlanárak jelentősebb növekedésével sem lehet számolni, s ez pedig a több szempontból kedvezőtlen beköltözési, népességkicserélődési folyamat folytatódását is előrevetíti.
- A működő vállalkozások megoszlását a vállalkozási forma szerint az egyéni vállalkozások túlsúlya jellemzi.



Forrás: Népszámlálás 2001, KSH

- A település gazdaságában jelenleg nincs olyan, egy vagy két nagyobb jövedelemtermelő képességű vállalkozás, amely a település általános fejlesztéséhez is megfelelő alapot biztosíthatna. Olyan jelentősebb ipari üzem, amely komoly adóbevételekhez juttatná az Önkormányzatot, a településen nem működik. A legnagyobb foglalkoztató az Önkormányzat.

- A népesség előregedő korszakából adódóan és a helyi munkalehetőségek korlátozott volta miatt Zsámbokon megyei és kistérségi összehasonlításban is kedvezőtlen képet mutat a foglalkoztatottakra jutó eltartottak és inaktív keresők aránya.



Forrás: Népszámlálás 2001, KSH

- Zsámbokon a lakosság kevesebb, mint egyharmada aktív kereső, számukat kétszeresen haladja meg az eltartottak és az inaktív keresők aránya. A regisztrált munkanélküliek aránya valamivel az országos átlag alatt marad.



Forrás: Népszámlálás 2001, KSH

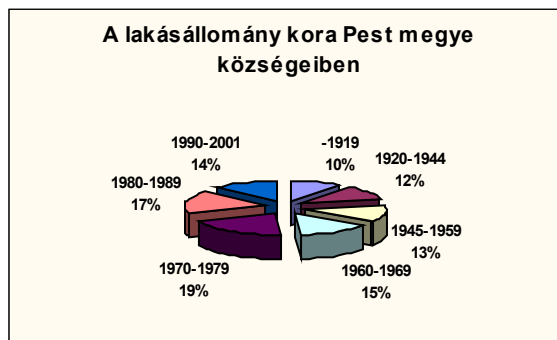
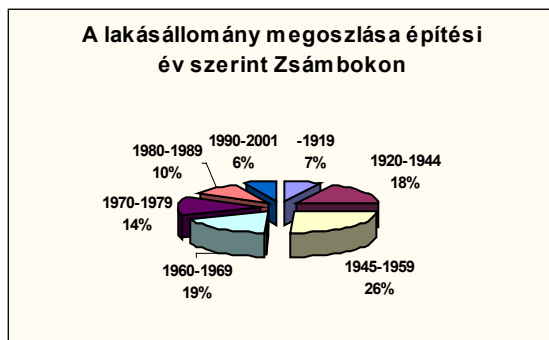
- Amellett, hogy nincs meghatározó jelentőségű helyi vállalkozói aktivitás, a települést megcélzó külső, tőkeerős befektetői szándékok sem ismertek, igaz ennek ma a területi feltételei sem biztosítottak megfelelően.
- A településfejlesztés szolgálatába állítható különböző pályázati források elnyeréséhez szükséges - az Önkormányzat által biztosítandó - önrész előteremtése is gyakran nehézséget jelent.

## **A településszerkezettel és a területfelhasználással összefüggő problémák**

- A település területén jelenleg nincs meg a területi feltétele a község foglalkoztatási helyzetén is javító munkahelyteremtő ipari, gazdasági, vagy kereskedelmi, szolgáltatási célú tevékenység letelepítésének, mivel a hatályos településrendezési terv nem tartalmaz e célra felhasználható területet.
- A vállalászási célra kijelölt terület hiánya kedvezőtlen abban a tekintetben is, hogy a községben befektetési lehetőséget kereső potenciális vállalkozások számára Zsámbok jelenleg nem tud olyan helyet ajánlani, amit céljaikra igénybe vehetnének.
- A térséget érintő és feltáró főutak (M3, 30, 31), amelyek a jelentősebb fejlesztési energiákat is közvetítik, ma elkerülik Zsámbokot, ebből következően a település árnyékhelyzetben van, amely kitörési lehetőségeit is korlátozza.
- Zsámbok a Fővárostól a jelenlegi közúthálózaton mintegy 50 km-re, de még Gödöllőtől is 20 km-re fekszik, ami ahhoz már nagy távolság, hogy a Budapest közvetlen közelségét igénylő vagy az agglomerációs településeket preferáló beruházni szándékozó új vállalkozások Zsámbokot is előnyben részesítsék.
- A község központjában jelenleg nagy a funkciószűrűség, és az egymást zavaró funkciókból adódó konfliktusok rendezése szükséges. A probléma legfőbb forrását a településközpont funkciócsoportjába legkevésbé sem illeszkedő autóbusz végállomás okozza, annak zaj, levegőszennyező hatásaival és a központ képét erősen rontó nagykiterjedésű aszfaltburkolatú felülettel.
- A település népességének előregedő jellegéből, és az elmúlt időszakot jellemző - mára csökkenő - elköltözésekből adódóan a községben több a megüresedett lakóház, telek a község belső területein is. A nem lakott épületek állaga rohamosan romlik.

## **A helyi életminőség negatív tényezői, a települési komfortérzet hiányosságai**

- A községben a vonalas infrastruktúrahálózatok közül egyedül a szennyvízcsatornahálózat kiépítése nem valósult meg. A település több ízben is pályázott, de eredménytelenül. E téren további nehézséget okozhat, hogy a nagy költségigényű beruházáshoz a pályázati önrész biztosítása is komoly terhet ró az Önkormányzatra.
- A település területén a felszíni vízvezető hálózat nem épült ki, a csapadékvíz elvezető árkok rendszere a belterületen jórészt kiépítésre, illetve javításra szorul. A probléma különösen belvizes, vagy nagyobb csapadékú időszakban válik súlyossá.
- A községben a harminc évesnél fiatalabb lakások aránya a teljes lakásállomány mindössze egyharmadát teszi ki, ami lényegesen rosszabb a megyei községek hasonló mutatójánál. A lakásépítési kedv az elmúlt évtized során sem mutat javulást, a 90-es évek során épült lakások aránya 6 százalék a teljes lakásállományból.



Forrás: Népszámlálás 2001, KSH

- Zsámbokon az alapfokú intézményi funkciók és a lakosságot ellátó szolgáltatások ugyan javarészt megtalálhatók, viszont a középfokú funkciók többségének elérésére csak Gödöllőn és Budapesten és az agglomeráció további településeiben (pl. Kistarcsa) van lehetőség.
- A települési utak mentén a gyalogos közlekedés felületei, a járdák kiépültsége alacsony, jobbra csak az átvezető utak mentén alakították ki, a belső utcákban hiányosak, illetve rossz minőségűek.
- Zsámbokon - a településközpont kivételével - ma még jobbra hiányoznak a településszerkezetet tagoló, a tetszetős településképp kialakításához elengedhetetlen, de ugyanakkor közvetve a társadalmi összetartást is elősegítő, közösségi terekként is fontos közparkok, játszóterek, és egyéb zöldfelületek.
- Jelenleg - a nyári hónapokat leszámítva - szegényes a település kulturális, de főként az igényes szórakozási lehetőségeinek kínálata, amely pedig nagy fontosságú volna a fiatalabb korosztályok megtartása tekintetében is.

## A településfejlesztés általános célkitűzései

- A község fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a környezeti elemek kedvező állapota megőrzésének lehetőségét, se a települési környezetminőség javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa a település fenntartható fejlesztésének lehetőségét. A településfejlesztésben **az ökológiai, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság egyensúlyát, és megfelelő arányait kell biztosítani.**
- A fejlesztés és a rendezés vezérelve a **minőségi fejlődés** biztosítása, az általános települési komfortérzet további javítása, **a népességét hosszú távon is megtartani képes, élhető község kialakítása.**
- A fejlesztés - ezen belül a területekkel való gazdálkodás is - **elsősorban a zsámboki polgárok és vállalkozók érdekeit** kell, hogy **szolgálja**, ez részben a meglévő területek jobbá tételével, továbbá a hiányzó funkciók, különösen az új vállalkozások, befektetők letelepítése, illetve a mérsékelt igényeket követő

lakóterületek számára feltétlen indokolt új területek bevonásával és igényes kialakításával történjen.

- A településfejlesztési koncepció alapvető célja ezért **az itt élők életminőségének javítása** legyen. Az új lakó illetve munkahelyi célú fejlesztési területeken a fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen többletterhet a településnek (az Önkormányzatnak).
- Lényeges a ma is fellelhető gazdag néphagyományait **megőrző, nyugodt** vidéki **kistelepülési** imázst nyújtó helyi **karakter** megőrzése és **továbbfejlesztése**.
- A község fejlesztése nem nélkülözheti sem a **külső** (országos, régiós, megyei, majd a Nemzeti Fejlesztési terven keresztül Európai Unió támogatási alapok: strukturális és kohéziós alapok) **források bevonását**, sem a településen (az Önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását a településfejlesztéshez** annak érdekében, hogy a kitzűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.

## A javasolt fő fejlesztési irányok, prioritások

- **A község népességmegtartó képességének további erősítése, a lakosság elöregedésének mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése a településfejlesztés és a településrendezés - közvetett - eszközeivel**
- **Munkahelyteremtés és a megélhetés helyi feltételeinek hosszú távra történő biztosítása, az ingázás feltételeinek javítása**
- **A turizmus helyi feltételeinek javítása, a turisztikai helyszínek fejlesztése, a Főváros és Gödöllő közelségéből adódó lehetőségeket kihasználó kulturális és gasztronómiai turizmusfejlesztés**
- **A mezőgazdaság és a kertgazdálkodás helyi feltételeinek javítása, és az abból származó bevételek növelése**
- **A településszerkezetnek a helyi sajátosságokkal és a fejlesztési igényekkel összehangolt tudatos alakítása**

## A fejlesztési célok érvényesítését biztosító fejlesztési javaslatok és rendezési feladatok

### A község népességmegtartó képességének további erősítése, a lakosság elöregedésének mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése a településfejlesztés és a településrendezés - közvetett - eszközeivel

Zsámbokon a lakónépesség növekedése külső, illetve belső forrásokból táplálkozhat. A Budapestről kiszoruló, az ottani megélhetés költségeit egyre kevésbé fedezni tudó, de a Főváros és annak agglomerációs övezete közelében letelepedni szándékozó, viszont a telekárát az előnyösebb pozícióban lévő agglomerációs településeken megfizetni nem képes családok, valamint a több nyugalmat nyújtó háttértelepüléseken lakóingatlan keresők jelenthetik azt a külső eredetű utánpótlást, ami Zsámbok népességszáma növelésénél figyelembe vehető. Számukra - korlátozott mértékben - továbbra is javasolt biztosítani a letelepedés lehetőségét a községben, szabad telkek kínálatával. A helyi társadalom integritásának megőrzése szempontjából viszont feltétlenül kedvezőbb, ha a település **saját megújuló képessége révén** lesz képes gyarapítani lakosságát. Ehhez a helybeliek számára nyújtott kedvezményes telkek és lakóingatlan vásárlási lehetőség szükséges.

Az Önkormányzat éljen mindazokkal az eszközeivel, amelyek a községbe irányuló betelepülések számát mind ösztönző, mind korlátozó módon képesek szabályozni. Újabb lakó célú területek kijelölésével, telekosztással az Önkormányzat további beköltözésekre ösztönözhet. Az Önkormányzat tudatosan tervezett ingatlanpolitikával, a **telekkínálat szabályozása** útján - bizonyos fokig - irányíthatja a beköltözések és - az egyre csökkenő - elköltözések mértékét.

A lakótelkekkel való tudatos gazdálkodáson túl, a településen olyan feltételek megteremtésén kell dolgozni, és a lehetséges fejlesztési lépések között mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon a település élhetőségének fokozásához, a helyi életminőség jobbításához, hozzájárulva ezzel az elköltözések minimalizálásához és a helyi lakosság körében is a gyermekvállalási kedv növekedéséhez. A lakosság, azon belül is különösen a fiatal korosztály érezze, hogy lehet és érdemes Zsámbokon élni, boldogulni hosszú távon is. Ennek megfelelően kiemelt figyelmet kell fordítani a következőkre:

- a község polgárai, különösen a fiatalabb korosztályok tartós helyben maradása szempontjából lényeges a művelődés, az igényes szórakozás, a **változatos szabadidő eltöltés**, a sport, a közösségi rendezvények mind szélesebb lehetőségeinek biztosítása, a településen elérhető szolgáltatások körének bővítése, a szolgáltatások színvonalának emelése,
- azon családot alapító helybéli fiatalok számára, akik Zsámbokon szándékoznak tartósan élni, a lakótelkek és ingatlanok kedvezményes megvásárlásának lehetőségét biztosítani, e célból különböző konstrukciók kidolgozása,
- a gyermeklétszám növekedéséből adódóan az Önkormányzat többlet-ellátási kötelezettségének jó színvonalon történő teljesítése,
- a települési komfortérzetet növelő beruházások és a lakosság részéről igényelt települési szintű **műszaki fejlesztések fokozatos végigvitele**, a szennyvízcsatornahálózat kiépítése, a vízvezetés és a járdahálózat fejlesztése,



- a Zsámbok hírnevét öregbítő, ezáltal a **településhez tartozás érzését erősítő**, és a településen élők számára is nívós programot nyújtó rendezvények továbbfejlesztése.

A Közép-Magyarországi Régió területén tapasztalható népességátrendeződés, és a témában készült népességprognózis állításaira alapozottan az agglomerációs övezetbe és azon túlra költöző népességnek továbbra is lesz utánpótlása, bár erősek a visszaköltözési tendenciák is. Zsámbok vonatkozásában az becslhetően realisan, hogy kezdetben a kilencvenes évek trendje szerint a lakosság abszolút értelemben növekszik ugyan, de már egyre inkább csökkenő mértékben. Az elköltözések mérséklődése vagy stagnálása, és a fiatalabb, produktív korúak arányának növekedése a lakónépesség növekedését a településrendezési terv távlatában biztosítja. Ennek megfelelően Zsámbokon a fejlesztési koncepció időtávjában realisan **2600-2650 fő lakónépességgel** lehet számolni.

*A fejlesztési irány megvalósítását elősegítő, a településrendezési terv keretei között megoldandó feladatok:*

A népesség kicserélődéséből adódó - mára csökkenő - minőségi migráció okozta veszteség további mérséklésére, a helyi társadalom mind korszerkezetében, mind összetételében kedvezőtlen irányú átalakulásának kezelésére a településrendezés csak közvetett eszközkészlettel rendelkezik. E komplex probléma összetett településfejlesztési - részben rendezési - eszközöket igényel. Az új településrendezési terv:

- az élhetőbb településszerkezet feltételeinek megteremtésével, az optimális területfelhasználás javaslatának kidolgozásával,
- a bizonyos vonatkozásokban akár városi színvonalú szolgáltatások elérését lehetővé tevő, de a falusi településkaraktert megőrző szerkezet kidolgozásával,
- a község gazdaságának általános fejlődéséhez, a település számára bevételeket hozó újabb vállalkozások megtelepedéséhez, a gazdasági szerkezet színesítéséhez, és a helyi munkalehetőségek számának növeléséhez szükséges vállalkozási terület kijelölésével,
- a helyi életminőség javítását, a változatos szabadidőeltöltés intézményi feltételeit lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozásával

közvetett módon képes javítani a községben zajló demográfiai folyamatok - javuló, de ma még nem minden szempontból kedvező - irányát.

**Munkahelyteremtés és a megélhetés helyi feltételeinek hosszú távra történő biztosítása, az ingázás feltételeinek javítása**

Zsámbokon a helyi gazdaság erősítése lényeges fejlesztési prioritás, hiszen hosszú távon csak egy kiegyensúlyozott, fejlődőképes, a mindenkori új fejlesztési energiákat befogadni képes, azokat hasznosítani tudó gazdaság képes biztosítani a település egészének fejlődését és gyarapodását, a község polgárainak helyben történő boldogulását, életkörülményeinek jobbra fordulását. A településen élő polgárok életminőségét és a község további fejlődését alapvetően befolyásolja a helyi **munkahelyek számának jövőbeni alakulása**, és a térségben munkalehetőséget biztosító **foglalkoztatási központok** jó színvonalú **elérhetősége**. A gazdaságfejlesztés helyi feltételeinek biztosítása abból a szempontból is különösen nagy fontosságú, hogy a község polgárainak növekvő hányada számára legyen biztosított a munkalehetőség saját településében, ezáltal válják mérsékelhetővé a Zsámbok esetében kiugróan magas napi ingázás aránya.

Zsámbok elfogadható közlekedéscsoporthelyi helyzetéből és viszonylagos Főváros-közelségéből adódóan olyan helyzeti előnyökkel rendelkezik a fő forgalmi irányoktól még távolabbi, perifériás helyzetű településekhez képest, amelyek kihasználása a településnek elemi érdeke. E kedvező adottságok - kiegészülve a helyben rendelkezésre álló munkaerővel - jó alapot szolgáltatnak külső tőkebefektetések megvalósulásához a település területén. Ezt figyelembe véve javasolt **gazdasági célú fejlesztési terület** kijelölése Zsámbokon. Azaz a település az itt megjelenő potenciális befektetőknek bármikor tudjon olyan gazdasági célra felhasználható területet a rendelkezésére bocsátani, ami alkalmas arra, hogy megkezdje tevékenységét Zsámbokon. A gazdasági fejlesztési terület megléte a biztosítékát jelenti annak, hogy a kijelölt területet ne lehessen más célra felhasználni. A vállalkozási terület kijelölése közvetve tehát a munkahelyteremtésnek és az ingázni kényszerülő munkaerő aránya csökkentésének is az egyik feltétele.

Hasonló jelentőséggel bír a térségben munkalehetőséget biztosító **foglalkoztatási központok** jó színvonalú **elérhetőségének biztosítása**. E tekintetben a Budapesthez és Gödöllőhöz fűződő kapcsolatrendszer elmélyítése, az egyoldalú függés oldása, de az elérhetőségi viszonyok, a munkabajjárás feltételek javítása is a feladat része. Ugyanis Zsámbok lakosságának feltehetően nagyobbik része hosszú távon is a fővárosi és az agglomerációs települések munkaerőpiacán talál megélhetést magának. Ezért a napi rendszerességű **ingázás támogatása**, kedvezőbb feltételek megteremtése annak megkönnyítése céljából, különösen a közlekedési, menetrendi viszonyok, de egyéb, szociális vonatkozások terén is, lényeges fejlesztési feladat.

Az Önkormányzatnak különleges figyelmet kell fordítania egy-egy nagyobb tőkeerősségű vállalkozás idecsalogatása mellett, a helyi illetőségű **kis- és középvállalkozások** beindításának **támogatására**, illetve működési feltételeik javítására. Ennek eszközei a meglévő adómentességen túl többek között kedvezményes hitelek, támogatások, önkormányzati megrendelések lehetnek. Különleges kezelést igényelnek a gyakran elvesztett munkahelyet pótló, alacsony tőkeerősségű kényszervállalkozások (sok esetben a mezőgazdasági vállalkozások), amelyek működőképességének fenntartása, támogatása javasolt, mintsem, hogy az Önkormányzat munkanélküli segélyeket legyen kénytelen kiutalni számukra.

Zsámbok elsősorban olyan ipari kisüzemek, vállalkozások számára jelenthet ideális telephelyet, amelyek csak kisebb volumenű alapanyag és késztermék szállítási igényrel járó tevékenységet folytatnak.

A befektetések tényleges megvalósulása érdekében lényeges, hogy Zsámbok ismert és vonzó legyen a lehetséges vállalkozók számára, aminek érdekében hatékony **településmarketing** szükséges. A területi feltételek megteremtése mellett lényeges feladat a befektetői érdeklődés felkeltése is Zsámbok iránt. A gazdasági célú fejlesztési területet - amely a településszerkezeti tervben kerülhet kijelölésre - lehetőség szerint minél kedvezőbb feltételekkel kell kínálni az érdeklődő vállalkozók számára. E tekintetben előnyös adottság, hogy potenciális vállalkozási célú területen a vezetékes vízvezeték, az elektromos energia és a vezetékes gáz rendelkezésre áll.

Zsámbokon a gazdaság fejlesztése során a hosszú távra történő felelős gondolkodás kell, hogy érvényesüljön mind a település vezetése, mind a megtelepedni szándékozó vállalkozások részéről. Ennek szellemében azoknak a befektetéseknek kell prioritást élvezniük, amelyek hosszabb távon mind több helyi

polgárnak nyújtanak majd megélhetést, illetve a községet tartós, kiszámítható és egyenletes bevételekhez juttatják. Így a csak ideiglenes céllal megjelenő, a gyors megtérülést követően a realizált hasznot a településből kivivő és továbbálló vállalkozások helyett **a helyi gazdaságba hosszú távra szervesen integrálódó, minél több embert foglalkoztató vállalkozások** letelepedését kívánatos támogatni Zsámbokon.

A község mindenkorl vezetésének a jelenlegi gyakorlatot folytatva - anyagi tehervállalási képességei figyelembe vétele mellett - továbbra is biztosítania célszerű a Zsámbokon működő vállalkozások részére az iparüzési adófizetési kötelezettség alóli mentességet, de legalábbis a térségi átlagnál jóval kisebb mértékű adó kiszabását. Ezzel az elhatározással **Zsámbok lépéselőnyre tehet szert** a térség más településeivel szemben az új vállalkozások megnyeréséért és letelepítéséért folytatott versenyben.

A községben a döntően ipari profilú vállalkozások letelepítése több szempontból is előnyösnek ítéhető. Amellett, hogy a helyben elérhetővé váló munkalehetőség a napi kényyszerű ingázás terhei alól mentesítené a lakosság egy részét, közvetett módon több pozitív hatása is van a település egészére nézve. Ezek közül a községben közvetve jelentkező **általános ingatlan-érték növekedés** többek között az, amely alátámasztja új vállalkozások letelepítésének jótékony hatását.

*A fejlesztési irány megvalósítását elősegítő, a településrendezési terv keretei között megoldandó feladatok:*

- munkahelyi célú fejlesztési terület kijelölése a település területén, a későbbi igények megléte esetén a bővítés lehetőségével is rendelkező ipari, vállalkozási terület helybiztosítása.

**A turizmus helyi feltételeinek javítása, a turisztikai helyszínek fejlesztése, a Főváros és Gödöllő közelségéből adódó lehetőségeket kihasználó kulturális és gasztronómiai turizmusfejlesztés**

A Gödöllői-dombság keleti előterében elhelyezkedő község fontos potenciálját természeti, táji oldalról a jobbra káros beavatkozásoktól mentes állapotban megőrződött természeti környezete és falusias karaktere adja. Azonban a viszonylag egyhangú domborzat és az erdők csaknem teljes hiánya, az átlagosnak értékelhető településkép önmagában nem alapozhatja meg a község turisztikai irányú fejlesztését. Ugyanakkor Zsámbokon a meglévő és ma is gondosan ápoló néphagyományok, a bemutatásra érdemes gazdag népművészeti értékek, a nagy tömegeket vonzó nagy múltú községi rendezvények és a környező települések idegenforgalmi kínálatával való összehangolás lehetősége egyértelművé teszik, hogy Zsámbok számára a településfejlesztés egyik irányát **az idegenforgalomban rejlő lehetőségek mind teljesebb körű kiaknázása** jelentheti.

Zsámbok fejlesztési stratégiája nem építhet kizárólagosan az idegenforgalom fellendítésére, de a turizmus fejlesztésében rejlő lehetőségek kihasználása is egyfajta **hajtóerőt** jelenthet a település egésze hosszú távú fejlődéséhez. Ehhez elengedhetetlen, hogy a javasolt fejlesztések és szolgáltatások olyan színvonalon valósuljanak meg Zsámbokon, hogy az alkalmassá váljon a Főváros környékén és a Gödöllői Királyi Kastélyhoz kapcsolódóan jelentkező széleskörű rekreációs igények kielégítésére is.

Zsámbokon a helyi turisztikai kínálat bővítése során építeni kell a térség további idegenforgalmi helyszínei és programlehetőségeihez való kapcsolódás lehetőségére is. A Gödöllői Kastélyba ellátogatók számára színes programot jelenthet a Zsámboki Lakodalmas megtekintése, illetőleg egy-egy kulináris élvezeteket kínáló kirándulás Zsámbokra. E téren a nagy tömegeket vonzó, és a térségben egyedülálló, hagyományos **Lecsófesztivál**, illetőleg a **Falunap** is figyelembe vehető, de szolgáltatási színvonalában, hangulatában és a kínált ételek tekintetében is **nívós étterem** működése is előnyös lehet.

A községnek törekednie kell - meglévő adottságaira építve - olyan **turisztikai termékek** létrehozására, amelyek valamilyen szempontból kuriózumnak számítanak ebben a térségben, beleértve az agglomerációs települések többségének gazdagabb kínálatát is. A meglévő, évente visszatérő események szervezésében szerzett tapasztalatokra építve javasolt kiállítások, hangversenyek, további nagy tömegeket megmozgató rendezvények, táborok, találkozók, egyéb különlegességek, **nevezetes események** szervezésének teret adni, amelyek egyaránt hozzájárulnak Zsámbok arculatának fejlesztéséhez, és az idegenforgalom számára is újabb vonzótényezőül szolgálnak.

Az idegenforgalom fejlesztésének általános célkitűzéseivel összhangban, a községben támogatni kell a **falusi turizmus** mértéktartó fejlesztését. Az ilyen típusú fejlesztés alkalmas a település nyugalmát megőrző, a településkép jelentősebb változtatását elkerülő fejlődés biztosítására. A falusi turizmus alapfeltétele, hogy Zsámbokon néhány porta a közeljövőben alkalmassá váljon szálláslehetőség nyújtására is. Ezen túl lényeges, hogy a falusi turizmusban részt vállalni akarók birtokában legyenek az ehhez szükséges alapvető ismereteknek és szemléletmódnak is.

Zsámbok turisztikai fejlesztései akkor lehetnek igazán sikeresek és akkor hozhatják meg a remélt hasznot, amelyből a település egésze profitálhat, ha azok kellő **propaganda** tevékenységgel is párosulnak. Ehhez jól kidolgozott, átfogó és hatékony **településmarketingre** van szükség. Olyan **információs kiadványok** összeállítása és széleskörű publikálása szükséges, amelyek figyelemfelkeltő módon, naprakészen ismertetik a Zsámbokon megvalósuló fejlesztéseket, és tájékoztatnak a bővülő programlehetőségekről. A település már meglévő kultúrtörténeti, népművészeti és újabb értékeinek „reklámozásában” az Internet adta lehetőségeknek, a község honlapjának is mind nagyobb szerephez kell jutniuk. Zsámboknak, mint településnek, és a területén kínált turisztikai szolgáltatásoknak meg kell jelenniük valamennyi szakkiállításon, vásáron, illetve az információs kiadványok el kell, hogy jussanak a Főváros és Pest megye turisták által nagy számban látogatott idegenforgalmi helyszíneire.

Meg kell vizsgálni annak lehetőségét, hogy a lehetséges kapcsolódási pontok feltárásával **Zsámbok milyen módon működhet együtt** két szomszédos településével - Dánnyal és Tóalmással - a turisztikai fejlesztései során. A Gödöllői kistérség e némileg periférikusabb helyzetű három települése külön-külön is rendelkezik sajátos turisztikai potenciállal, amelyek hasznosítása településközi együttműködéssel hatékonyabbá tehető. Az idegenforgalmi kínálat ilyen mikrotérségi összehangolásában Zsámbok elsősorban gazdag népi hagyományai, színes programjai révén vehet részt. A közös kínálat és Gödöllőhöz, mint a kistérség idegenforgalmi központjához való kapcsolódás lehetősége egy jól eladható **turisztikai programcsomagot** eredményezhet, amelynek hasznából Zsámbok is részesedhet.

A fejlesztési irány megvalósítását elősegítő, a településrendezési terv keretei között megoldandó feladatok:

- a rendezvényekhez kapcsolódó megnövekvő vendégforgalom kiszolgálását - megközelíthetőség, parkolás, stb. - is lehetővé tevő szerkezet kialakítása a településközpontban.

**A mezőgazdaság és a kertgazdálkodás helyi feltételeinek javítása, és az abból származó bevételek növelése**

Zsámbokon a helyi gazdaság szerkezetében a mezőgazdaság évtizedek óta meghatározó. Mivel nem csak átmeneti jelenségről van szó, a fóliás zöldségtermesztés a település életében minden bizonnyal továbbra is meghatározó szereppel bír majd, a jelenleg csökkenő tendencia ellenére is. Éppen ezért van rendkívüli jelentősége annak, hogy a helyi gazdák hogyan lesznek képesek **alkalmazkodni a mindenkori piaci viszonyokhoz**, és különösen az Európai Unió csatlakozással járó új kihívásokhoz. Ebből kifolyólag a mezőgazdasági termelés jövedelmezőségének fokozása, a termékek mind jobb eladhatósága a legfőbb fejlesztési cél a mezőgazdaság vonatkozásában.

Törekedni kell a helyben feldolgozott termékek arányának növelésére, hogy az egyes termékek mind magasabb feldolgozottsági fokon kerülhessenek a település gazdálkodóitól a - leginkább fővárosi vagy gödöllői, hatvani - piacokra. A magas szállítási költségek szintén a termékek helyben történő feldolgozását indokolják. A **raktározás és feldolgozó üzem** megvalósítása pedig további munkalehetőségeket is teremtene Zsámbokon. E feladatok minden bizonnyal külső tőke bevonását igénylik. A megvalósítással kapcsolatos költségek csökkentése, és a kapacitás majdani kihasználásához szükséges mennyiségű mezőgazdasági alapanyag biztosíthatósága érdekében a hűtő- és raktározó, vagy feldolgozó üzem létesítése történhet a szomszédos Dány községgel közös beruházásban, ahol szintén jelentős a zöldségtermesztés.

A hazai mezőgazdaságban a kertészeti ágazat kitörési pont lehet, mivel az EU-ban e termékekre nem határoznak meg kvótát, az eladható mennyiségnek egyedül a megfelelő minőség szab határt. A megnyíló nagy és fizetőképes piac viszont szigorú követelményeket is támaszt, amelyeknek való megfelelés települési szinten is egy **új szemléletmód érvényesítését** teszi szükségessé az agrárgazdaságban.

Az alkalmazott mezőgazdasági technológia alapjaiban határozza meg az előállítható termékek minőségét, az igényelt munkaráfordítás nagyságát, ezáltal pedig az áruk piaci értékét és eladhatóságát. Ezért szükséges a **gazdálkodók technológiai fejlesztéseit elősegíteni**, s az ilyen szándékot támogatni kedvezményes kölcsönökkel, szaktanácsadással, stb. A gazdaság korszerűsítéséhez nyújtott hitelek, pályázati források elérhetősége a termelési színvonal javulását eredményezi. Cél továbbá az – EU tagállamokétól jelentősen elmaradó – átlagos **birtoknagyság lehetőség szerinti növelése**, ami a gazdaságosabb termeszést segíti elő.

Az EU-s piacokon a zöldségtermesztés terén csak nagy tömegű és jó minőségű áruval, szervezett módon lehet piacképesen megjelenni. E feltételnek az európai mércével mérve kisméretű hazai családi gazdaságok nem képesek megfelelni.

Ezért elő kell segíteni az integrátori szerepű, a termelők társulásán és összefogásán alapuló európai típusú termelői társulások, **termelő, feldolgozó és értékesítő mezőgazdasági szövetkezet(ek)** létrehozását a községben.

A támogatási politika a tájkörzetenkénti egy-két erősebb szervezet létrehozását preferálja, ami indokolja e szervezetek létrehozását **több szomszédos településsel közösen**. E téren a szomszédos és ugyancsak számos gyümölcs- és zöldségtermesztőt tömörítő Boldog, Jászfényszaru, Szentlőrincváta, Tura, Dány vagy Tóalmás bevonása javasolható. Az effajta szövetkezetek segítségével a **termelés koordinálása, a feldolgozás, és a termékek piacra juttatásának hatásfoka is javítható**.

Lényeges, hogy Zsámbokon legyen(ek) helyben előállított, **e településre jellemző speciális termékek**, amelyek mintegy névjegyként is működnek. Az EU piacain az egyedi termékek, a Hungarikumok iránt minden bizonnyal tartósan meglesz a kereslet. Az egyedi termékek között növekvő szerepet kell biztosítani a **biotermesztéssel** előállított vegyszermentes termékeknek is.

A mezőgazdasági termelés egyes ágazataiban, de azon belül is a szűkebb térségre jellemző, itt gazdaságosan, különösen jó természeti feltételek mellett termeszthető egyedi termékek előállítása terén élni kell a környező, hasonló adottságú települések gazdálkodóival történő összehangolt, közös termelés raktározás, feldolgozás és értékesítés lehetőségével is. A több település gazdálkodóit tömörítő szervezet keretei között történő termelés a **piacképes mennyiségek** előállítása szempontjából is támogatandó.

A település hosszú távú fenntarthatóságának és a szigorú környezetvédelmi előírások betarthatóságának is lényeges feltétele a zöldségtermesztésből származó **melléktermékek és hulladékok megfelelő kezelése**. A paprikaszár, a komposzt, a hulladékfólia, stb. szelektív összegyűjtését, elszállítását és újrahasznosítását vagy ártalmatlanítását meg kell oldani. Ugyancsak a környezetvédelemmel összefüggésben javasolt a műtrágyázás és általában a kemikáliák használatának precíz, a helyi adottságokhoz igazodó kidolgozása. Ezáltal nemcsak a környezet (talaj) koncentrált szennyezése csökkenthető, hanem az ily módon előállított áruk egy része is jobban eladhatóvá válik.

A település mezőgazdaságának fejlesztése nem nélkülözheti az elérhető forrásokat. A fejlesztések anyagi hátterének megteremtéséhez lényeges feltétel, hogy a község legyen képes eredményesen pályázni a rendelkezésre álló hazai és EU-s fejlesztési forrásokra, akár önmaga, akár kistérségével együtt.

**A fejlesztési irány megvalósítását elősegítő, a településrendezési terv keretei között megoldandó feladatok:**

- a mezőgazdálkodás, és főként a fóliás kertgazdálkodás, zöldségtermesztés feltételeinek hosszú távú biztosíthatósága és a birtoknagyságok növelése érdekében megfelelő külterületi szabályozás kidolgozása.

## A településszerkezetnek a helyi sajátosságokkal és a fejlesztési igényekkel összehangolt tudatos alakítása

A településszerkezet alakításakor mind a fejlesztési elképzelések, mind a rendezési javaslatok kidolgozása és azok érvényesítése során azoknak a megoldásoknak kell prioritást adni, amelyek hozzásegítenek a **fenntartható szerkezet, a nyugalmas és rendezett, falusias karaktert nyújtó település**, mint távlati fejlesztési cél eléréséhez. A településszerkezet formálódásakor a kompaktságra való törekvés, a települési területek lehetőség szerinti kiegyenlített igénybevétele lényeges vezérelv.

A községben élőket ellátó és kiszolgáló közintézmények, továbbá szolgáltatások jellemzően községközpontban épültek ki. Az intézményi ellátottság jó színvonala mellett a településközpont fejlesztése érdekében elsősorban a központban elérhető kiegészítő és egyéb speciális szolgáltatások megtelepítése lehet a cél.

A mára kialakult településközpontban megtalálható funkciók egyes esetekben nem kellően illeszkednek egymáshoz, a községközpont egyes részletei rendezetlen, illetve sivár benyomást keltenek. Zsámbok központjában jelenleg a Szent Imre utca és a Kisdiófa utca által határolt terület ad helyet az autóbuszpályaudvarnak. A településfejlesztési koncepció javaslata szerint a **buszvégállomás által ma igénybe vett területet a településközpont karakterébe jobban illeszkedő központi funkciók számára célszerű hasznosítani**. A községközpontban javasolt továbbra is fenntartani gépkocsi parkolás céljára területet. Emellett azonban törekedni kell a közterületeken a gyalogosfelületek, zöldfelületek arányának növelésére, az aszfaltburkolatok arányának csökkentésére, illetve a díszburkolatok kialakítására. Zsámbok központjának alakításakor, fejlesztésekor azoknak a megoldásoknak kell prioritást biztosítani, amelyek a **településközpont** színesebbé, látványosabbá, **karakteresebbé tételét** segítik elő, amelynek révén a községközpont valódi **közösségi térré** alakulhat. A településszerkezeti és a szabályozási terv ezen a téren jobbra csak közvetett eszközökkel rendelkezik, elsősorban a központfejlesztés keretfeltételeit teremtheti meg.

A **településközpontban** az idegenforgalmi fejlesztések megvalósulása szempontjából lényeges feladat a Polgármesteri Hivatal épülete szomszédságában lévő presszó épület megvásárlása. Az épület átalakítással alkalmassá tehető **idegenforgalmi szállásférőhelyek biztosítására**. Hosszabb távon javasolható az Önkormányzat és a községi Teleház között lévő további két - jelenleg magántulajdonban lévő - épület megvásárlása. Ezáltal lehetővé válik a településközpont egységes szempontok szerinti, a község fejlesztési céljaival leginkább összhangban lévő alakítása.

A Zsámbok közösségi életében fontos szerepet betöltő sportesemények megtartására egy a mai sportpályánál korszerűbb **sportcentrum kialakítása** lényeges fejlesztési cél. A megvalósítás az Önkormányzat által e célra a Művelődési ház mögött megvásárolt területen, a fejlesztési koncepció által is támogatható elképzelés.

Az autóbuszvégállomás új helyének kialakítására szóba jöhető területekről az Önkormányzat - a tervezők bevonásával - és az üzemeltető Volán társaság kell, hogy egyeztetést folytasson. Ennek függvényében a településszerkezeti tervben a buszvégállomás új helyének javaslata megjeleníthető.

Zsámbok fejlesztési céljainak megvalósítsa új lakóhelyi és munkahelyi célú területek kijelölését igényli. A község délkeleti részén a Deák Ferenc utca és a Kossuth Lajos

utca mentén két terület is rendelkezésre áll e célra. A területek vezetékes vízzel, gázzal és elektromos árammal ellátottak, így akár a lakófunkcióra, akár a gazdasági célra történő hasznosítás jó infrastrukturális előfeltételekkel rendelkezik. Az Önkormányzat leállította a korábban megkezdett lakótelek értékesítést, de a területeket vállalkozási célra sem vették igénybe. A mára kialakult helyzet egyértelmű **Képviselőtestületi döntést igényel** már koncepcionális szinten annak eldöntésére, hogy a szóban forgó területek hasznosítása **lakó vagy gazdasági célú területként** történjen. A fejlesztési koncepció mindenképpen javasolja a terület legalább egy részének **gazdasági célra** történő hasznosítását.

Az **új lakóterületek kijelölése** az infrastruktúrával való egyszerűbb elláthatóság érdekében a már beépült, meglévő lakóterületekhez célszerű, hogy kapcsolódjon. Azon utcák mentén célszerű új lakóterületeket kijelölni, ahol az infrastruktúra már kiépült. A település új lakóterületek kialakításával való növekedése elsősorban délkeleti irányban, Tóalmás felé valósuljon meg. Azonban az újabb építésre szánt területek kijelölése mellett a településnek élnie kell a **belső településrészek** szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. A beépítésre szánt területeknek nem pazarló, hanem csak kismértékű növelésével elérhető, hogy a belső településrészek rosszabb állapotban lévő épületeit is megvásárolják, felújítsák, vagy helyükön újakat emeljenek, ezáltal a község belső területei is megújulhatnak.

A települési életminőség javításának lényeges feltétele a település jó infrastrukturális ellátottsága. A további infrastrukturális elemek - kiváltképpen a **szennyvízcsatornahálózat** - fokozatos kiépítése elengedhetetlen a település élhetőségének fokozásához, a népességmegtartó képesség erősítéséhez. E tekintetben nagy szerepe van a **gyalogos úthálózat, járdák** mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának, a jelentősebb földutak pormentesítésének vagy szilárd burkolattal való ellátásának, a **felszíni vízelvezető rendszer** koncepciója kidolgozásának, a **vízelvezető árkok** kialakításának, illetve rendbetételének.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan **közösségi terek** kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a településközpontban, de akár további helyszíneken is -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy különböző csoportos, szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmasak. Ezek szellemében, és figyelembe véve a gyermekkorú lakosság arányának legutóbbi időszakban megfigyelhető növekedését, a koncepció javasolja egy zöldfelületeiben és a kihelyezett játékok tekintetében is jó színvonalú **játszóter** helyének kijelölését a község arra alkalmas pontján. Ezen túl javasolt további **zöldterületek** kijelölése is, a zöldfelületi arány növekedése, a településesztétikai szempontok érvényesülése érdekében.

*A fejlesztési irány megvalósítását elősegítő, a településrendezési terv keretei között megoldandó feladatok:*

- az új lakóterületek helyének pontos kijelölése és lehatárolása, az igénybevételt lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozása,
- a tömbfeltárássra és a telekmegosztásra alkalmas településrészek kijelölése, a konkrét megoldást lehetővé tevő szerkezet javaslatának kidolgozása,
- a településközpont területének lehatárolása, a központ valódi közösségi térré válását elősegítő szerkezet és szabályozás kidolgozása,



- a településközpontban a buszpályaudvar által ma igénybe vett terület hasznosításának újragondolását lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kialakítása, továbbá a buszvégállomás új helye javaslatának beépítése a szerkezeti és szabályozási tervbe,
- a sportcentrum - hosszabb távon történő - megvalósítását lehetővé tevő területi feltételek megteremtése, ezek rögzítése a településszerkezeti és szabályozási tervben,
- a zöldfelületek kialakítására alkalmas településrészek kijelölése, a település zöldfelületi rendszerének kidolgozása.

Zsámbok - Budapest, 2004. január - március

**Készítette: Károlyi János**  
(éksz.: 13-1017/03)  
**PESTTERV Kft**