

MEGBÍZÓ: **Gerjen Község Önkormányzata**

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**  
1183 Budapest, Ady Endre út 32-40.

TSZ.: 2666

**KASIB**

mérnöki  
manager  
iroda

**GERJEN**



**ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ  
- FEJLESZTÉSI IRÁNYOK**

Tervezet

2022. február hó

### **A település nagyságrendje, lakóterületek**

- Nyugodt, falusias jelleg megtartása, a lakosságszám mérsékelt, korlátok között tartott növelésével, illetve ezzel együtt a funkciók mennyiségi és minőségi fejlesztésével, elsődleges szempontként figyelembe véve a település eltartóképességét, illetve a természeti és épített értékeinek megőrzését.
- A lakosságszám emelkedésének elősegítése és nagyjából 2000 fős lélekszámon történő stabilizálása.
- Családi házas, egyalakos, az utca és településképhez illeszkedő beépítések preferálása a többlakásos, lakópark jellegű, a településképtől eltérő beépítések helyett. Ennek érdekében elsősorban a telkenként kialakítható lakásszámra vonatkozó szabályozás átgondolása, felülvizsgálata.
- A lakhatás könnyítését célzó tevékenység folytatása. Lakáspolitikai program, koncepció kidolgozása, elsősorban a közszolgáltatásokat ellátó szakemberek és a helyi fiatalok támogatása, helyben tartása céljával.

### **Humán infrastruktúra, szolgáltatások, közösségi élet**

- A Béke tér és környezetének településközponti jellegének erősítése, a településközpont funkcionális gazdagítása, új kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek létrehozásának ösztönzése.
- A Tájház megnyitása, hagyományőrző kiállítások és programok szervezése.
- A megüresedett, egykori óvodai épületrész részben közösségi célú hasznosítása, helybiztosítás helyi civil szervezetek számára.
- Állandó, kiépített termelői piac kialakítása a településközpontban, a lovas pályáknak helyet adó terület északi részén.
- Meglévő közösségi színterek, helyszínek fejlesztése, újak kialakítása.
- A közszolgáltatások közül elsősorban az egészségügyi és szociális ellátás, fejlesztése, mindenképp a gyermek egészségügyi ellátás, illetve az idősellátás feltételeinek javítása.
- A Mádi Kovács kastély felújításának, a környezet rendezésének az ösztönzése. A területen a község közszolgáltatásainak bővülését eredményező hasznosítás vizsgálata, pl. időskorúak ellátását végző intézmény kialakíthatóságának vizsgálata.
- Az ellátórendszer hatékony fenntartása, illetve a közszolgáltatások mennyiségi és minőségi fejlesztése érdekében a térségi, településközi együttműködések, a térségi szemlélet erősítése.
- A településközponton kívül a meglévő kereskedelmi, szolgáltató egységek fejlesztésének, illetve a sport és turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó, azokat szolgálóan működtethető új egységek kialakításának ösztönzése.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu, telepules@kasib.hu  
www.kasib.hu



## Gazdaság

- A gazdasági szereplők letelepedésének ösztönzése érdekében terület kijelölése egy gazdasági-logisztikai park számára a belterületől északra. A paksi beruházásokhoz kapcsolódó, illetve a térségben hagyományjal rendelkező, ugyanakkor jelentős környezeti hatást nem gyakorló és a Paksi beruházásoktól függetlenül is életképes ágazatok megtelepedésének preferálása, elsősorban az ilyen profilú vállalkozások letelepedésének ösztönzése (pl. könnyűipari, gépipari, mérnöki, informatikai, logisztikai vállalkozások).
- A gazdasági besorolású területek rendszerének átgondolása, felülvizsgálata.
- A nagytáblás gazdálkodást középpontba állító mezőgazdasági szektor struktúrájának újragondolása. A kisebb parcellákon történő, munkaerő igényesebb zöldség- és gyümölcsstermesztést folytató ökológiai gazdálkodás ösztönzése.
- A térség mezőgazdasági hagyományaira, helyi alapanyagokra épülő, de modernizált élelmiszerelőállítás, feldolgozás és értékesítés, aktív agrármarketing.
- Az ökológiai gazdálkodást bemutató mintakert kialakítása a katolikus templomtól délre található területen.
- Új termelői piac számára állandó, kiépített helybiztosítás a lovas pályáknak helyet adó terület északi részén. A termelői piacot katalizátorként kihasználva a helyi zöldség és gyümölcsstermesztés, hústermelés ösztönzése, támogatása.
- A munkaerő helyben tartása, képzési és átképzési lehetőségek biztosítása.
- A megüresedett, egykori óvodai épületrész hasznosítása, vállalkozások számára irodai lehetőségek nyújtása, co-working iroda kialakítása.
- A térségen belüli önkormányzati együttműködések, szerveződések erősítése, a gazdasági szereplők térségbe „terelése” céljából.

## Turizmus

- Tematizált turizmus:
  - elsősorban a labda- és vizes sportokat, illetve a sportvadászatot a középpontba helyező *sport-*;
  - a *lovas-*;
  - a *rendezvény-* és
  - az *ökoturizmus* fejlődésének ösztönzése.

Turisztikai fejlesztések megvalósítása a Dunát előtérbe helyezve elsősorban az ökoturizmus, a vízi sportok és az ezekhez kapcsolódó táboroztatás köré építve, valamint a vízparttól távolabbi területek bevonásával a labdasportokra, lovaglásra és sportvadászatra, illetve az ezekhez kapcsolódó táboroztatásra épülően, konferencia szervezéssel.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu, telepules@kasib.hu  
www.kasib.hu



- A Duna adta lehetőségek nagyobb fokú kihasználása, a folyó és partjának turisztikai hasznosítása a természeti értékek megóvásával. A meglévő kikötő és a hozzá kapcsolódó öböl, elsősorban az ökoturizmust és a vizes sportturizmust szolgáló fejlesztése, stégek és sólyapályák kialakítása.
- Sport- és rekreációs, idegenforgalmi célokat is szolgáló fejlesztések számára helybiztosítás.
- A lovas pályáknak helyet adó terület fejlesztésének ösztönzése, multifunkcionális jelleg (sportfunkció, közösségi és rendezvényterület) erősítése.
- Sportközpont kialakítása a meglévő labdarúgó pálya környezetében. Új, nagypályás labdarúgó pályák, illetve azokhoz kapcsolódóan kiszolgáló épület és parkoló kialakítása.
- Tanösvény kialakítása a vizes élőhelyek, ártéri erdő bemutatására.
- A Duna menti tervezett kerékpárút összekötése a sportközponttal. A kerékpárút mentén pihenők kialakítása és a tanösvényekkel való kapcsolatának biztosítása.
- A település turisztikai szolgáltatásainak fejlesztése, új kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek létrehozásának ösztönzése, a meglévő szálláshelyek fejlesztésének, új szálláshely(ek) kialakításának ösztönzése.
- A Mádi Kovács kastély felújításának, a környezet rendezésének az ösztönzése. A terület turisztikai hasznosíthatóságának vizsgálata, fürdő és wellness szolgáltatásokat nyújtó szálloda kialakításának, illetve a vadászturizmus fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata.
- A kerékpáros infrastruktúra fejlesztése, a Duna mentén kerékpárút kiépítése, kerékpáros pihenő(k) kialakítása, a község összekapcsolása Paks és Fadd településekkel.
- Térségen belüli turisztikai együttműködések ösztönzése, erősítése, a térség értékeinek megismertetése és tematikus összekapcsolása, felfűzése.

### **Zöldterületek, közterületek**

#### **A rendezett esztétikus falu arculat kialakításához biztosítani kell a zöldfelületi rendszert, és annak fejlesztését.**

- Igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculat megteremtése, mely megnyilvánul a berendezési tárgyak, információs táblák, műszaki megoldások megválasztásában. A TAK, TKR felülvizsgálatával és abban való rögzítésével biztosítani ezt a szándékot.
- A hatályos terveken nem zöldterületként jelölt, azonban a funkciójukat tekintve közparki elemekkel rendelkező zöldfelületek fenntartása és a jövőbeni helybiztosításuk zálogaként a településrendezési eszközökben való kijelölésük rögzítése (Béke tér, Toldi u. játszótér és fitnesspark).

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu, telepules@kasib.hu  
www.kasib.hu



- Változatos funkciókat kínáló, minden korosztályt kiszolgáló reprezentatív közpark kialakítása a településközponti Béke téren, mely közösségformáló erővel rendelkező közösségi hely és találkozópon.
- Meglévő, funkcióval bíró zöldterületek megőrzése fenntartása, közparki fejlesztése, funkcióbővítése, növénykiültetések fejlesztése, parkberendezések kihelyezése, karbantartása (Alkotmány utca – Dózsa György utca kijelölt zöldterület).

### **A kijelölt, jelenleg funkció nélküli zöldterületek életre keltése, tervszerű kialakítása, melyek a jövőbeni zöldterületi fejlesztések potenciális területei.**

- Ilyen kijelölt terület a település délkeleti szélén található, a sportpályához kapcsolódó zöldterület. Itt a kerékpáros pihenőhely fejlesztéssel és egy fiatalokat is szolgáló közösségi aktív tér, a sportpálya falu felőli fogadóparkjának helye lehet. Nem javasolt a sportközpont parkolójaként feláldozni.
- A Mádi Kovács kastély fejlesztéséhez kapcsolódóan a kastélypark reprezentatív, kialakítása valamint a szomszédos tóval is rendelkező kijelölt zöldterület kiépítése.
- Közösségi sport és rekreációs területek fejlesztése, sportolási lehetőségek bővítése, az igényeknek megfelelően.
- Az ökoturizmushoz kapcsolódóan Duna-part, mint jelentős települési érték integrálása a gerjени lakóközösség életébe, rekreációs értékének kihasználásával, a természetvédelmi területek fenntartásával, azok megőrzése mellett.
- Javasolt az Alkotmány út mentén található, falu életében fontos idegenforgalmi szerepet betöltő lovasrendezvények és koncerthelyszínül szolgáló jelentős nagyságú aktív zöldfelület bevonása, a zöldfelületi rendszerbe illesztése, a szabályozási integrálás segítségével is.

### **Táj-és mezőgazdaság, természetvédelem**

#### **Cél a hosszútávon fenntartható a település tájpotenciálját megőrző, illetve javító tájszerkezet kialakítása.**

- Meg kell őrizni, és fenntartani az ökológiailag értékes területeket. Ezért a védett területeken továbbra is természetvédelem szempontrendszerének is alárendelt területhasználatok és szabályozási mutatók fenntartása, illetve megalkotása az elsődleges, mely az értékes területek védelmét, ökológiai alapú fejlesztését teszi lehetővé.
- A település tájszerkezetében a hagyományos tájhasználati formák, természeti értékeken felül a település természetvédelmi oltalom alatt nem álló, ökológiailag értékes vegetációjú, tájkaraktert adó területek megőrzését, lehetőség szerint

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu, telepules@kasib.hu  
www.kasib.hu



nagyságuk növelését, illetve ezek összetételének javítását kell elérni. Így a Duna-parti ártéri élőhelyek, galériaerdők a meglévő erdők, erdősávok, fásodott területek fennmaradását, védelmét szükséges biztosítani

- A Faddi-Duna holtágának további revitalizációjával, annak gerjени részének bevonásával, jelentős tájpotenciál növekedést lehetne elérni. Ez nem csak település érdeket szolgálhat – például, mint turizmus, - hanem ösztársadalmit is, hiszen természeti élőhely növekedést, víztározási kapacitást, (öntözéses gazdálkodás lehetőségét) így a klímavédelmet is szolgálhatja.
- Tájéztetikai és tájökölógiai szempontból is az erdőterületet növelni kellene.
- Javasolt a fantasztikus rajzolatú Solymos ér revitalizációja, ahol célként a vízfolyás mentén állandó növényzettel kísért- védő erdősáv alakulhatna ki. Így az a tájszerkezetbe szervesen illeszkedve, annak karakteradó elemévé válhat. Mivel az apróvadnak is élőhelyéül szolgálhat, ez által a vadászati szegmenset is erősítő táji elemé válhat. A szerkezeti terven nem természetvédelmi területként, hanem a vízfolyás menti, mezőgazdasági kíméleti területként lehetne jelölni.
- Ökológiai alapú mezőgazdálkodás alkalmazásának támogatása, feltételeinek fejlesztése, biogazdálkodásra való ösztönző lépések bevezetése a községben, vegyszermentes növénytermesztés támogatása.
- Öntözéses gazdálkodás feltételeinek javítása.
- A hajózási és vízisport fejlesztési elképzelések és a természetvédelem céljainak összehangolása. Az ökoturizmushoz kapcsolódóan a természeti értékek bemutatásának, tanösvények, kilátópontok kiépítésének, nem motoros hajók kikötési pontok kialakításának a lehetőségét biztosítása a galériaerdőkben. (Malátás sziget, Hármassziget területén.)
- A mezőgazdasági területeken jellemző beépítetlenség megőrzése.
- A jó minőségű mezőgazdasági területek megőrzése, védelme, racionális természetkímélő földhasználat megteremtése, támogatása.
- A mezőgazdasági területek elsivárosodásának megakadályozása, a folyamat megfordítása. Az egybeszántott óriástáblák méretének csökkentése.
- Mezőgazdasági területeken a meglévő védőfásítás, tájfásítás védelme, mezsgyék rendszerének kialakítása, további fásítások támogatása, főként a nagyobb összefüggő táblák, dűlőutak esetében, a szélrózió csökkentésének érdekében.

### **Környezetvédelem**

- A környezeti adottságokban rejlő lehetőségek felhasználása, megújuló energiahordozók nagyobb mértékű használata, a hagyományos energiahordozók használatának visszaszorítása.
- Energiatudatos szemléletre nevelés és életvitel preferálása.
- A hidrológiai szempontból érzékeny vízbázisok védelme.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu, telepules@kasib.hu  
www.kasib.hu



- A szennyvízcsatorna hálózatra történő rácsatlakozás ösztönzésével a talaj és a talajvíz védelmének biztosítása.

### **Közlekedési infrastruktúra**

- A belterületi utak felújításának folytatása, az adott közterület adta lehetőségek (pl. közmű elemek elhelyezkedése) figyelembevételével útszélesítés végrehajtása.
- A járdafelújítások folytatása, új járdaszakaszok kiépítése, a gyalogosközlekedés biztonságának fejlesztése.
- Meglévő parkolók fejlesztése, új parkolók kialakítása.
- A fenntartható közlekedési módok népszerűsítése, tudatos közlekedésre nevelés.
- A kerékpáros infrastruktúra fejlesztése, a Duna mentén kerékpárút kiépítése, a község bekapcsolása a térség kerékpáros hálózatába.
- A tervezett gazdasági-logisztikai park közlekedési infrastruktúrájának kialakítása.
- Az üdülőterülethez vezető út, illetve az üdülőterület úthálózatának fejlesztése.
- A Duna, mint jelentős országos és nemzetközi közlekedési folyosó adta lehetőségek kiaknázása, a vízi közlekedés újraélesztése, a meglévő kikötő turisztikai célokat szolgáló, a természeti értékek megóvását szem előtt tartó fejlesztése.
- Térségi közlekedési kapcsolatok javítása.

### **Közmű infrastruktúra**

- Az ivóvízhálózat minőségi és mennyiségi fejlesztése, kapacitásbővítés megvalósítása.
- A településen - különösen a vízminőség védelmi és vízbázis védelmi területeken - kiemelt cél a jelentős talaj- és talajvíz szennyezést okozó egyedi, szakszerűtlen szennyvízkezelések megszüntetése, a szennyvíz elvezetésének, kezelésének minél korábbi, minél gazdaságosabban és a környezet minél kisebb veszélyeztetésével történő megoldása.
- A felszíni csapadékvíz elvezetés fejlesztése, a vízelvezető árkok folyamatos karbantartása mellett új árkok kiépítése.
- A klímaváltozás során tapasztalható szélsőségesebb csapadékvíz mennyiségek zavarmentes elvezetése érdekében a vízelvezető rendszer korlátozott szállítóképzetására, illetve a kiépítettségének a hiányosságára tekintettel a vízelvezető rendszer fejlesztésében nagyobb szerepet kaphat a helyi víz-visszatartás megoldása. Erre telekszinten és közterületen is megoldást kell keresni. A közterületi vízelvezetés javítására a vízgyűjtők szállítóképzettségét lehetne növelni a vízgyűjtőre telepítendő záportárolókkal, amelyet célszerű úgy kialakítani, hogy többfunkciós hasznosításra is alkalmas legyen. Ennek megalapozására csapadékvíz elvezetési tanulmányt kell készíteni.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu, telepules@kasib.hu  
www.kasib.hu



- A településen a levegőtisztaság javítása érdekében cél a hagyományos szilárd tüzelőanyag használatának felszámolása, a dekarbonizáció, a felmelegedés okozta hatáskompenzálás, illetve azoknak a műszaki megoldásoknak az előnyben részesítése, melyek egyidejűleg élhetőbbé teszik a környezetet és üzemeltetésükben fenntarthatóak, vagyis a megújuló energiahordozók széleskörű alkalmazása.
- Közműfejlesztési feladat a közművek jelenlétével, a közterületek látványát rontó és a közterülettel való racionális gazdálkodás lehetőségét akadályozó közművek által okozott környezetterhelés csökkentése. Ezt a környezetterhelést elsődlegesen a föld felett elhelyezett közművek, a villamosenergia és az elektronikus hírközlés föld felett, oszlopokra fektetett hálózata okozza. Korábban ezeknek a hálózatoknak a föld alá történő átépítését arculati, esztétikai és területgazdálkodási igények tették szükségessé, ma a klímaváltozás, a szélsőséges szélhatások miatt szükséges a hálózatok földalatti elhelyezése az üzembiztosabb szolgáltatás lehetőségéért.
- A vagyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítása érdekében is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

---

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,  
E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu), [telepules@kasib.hu](mailto:telepules@kasib.hu)  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)



Management  
System  
ISO 9001:2015  
[www.tuv.com](http://www.tuv.com)  
ID: 9105012036



# GERJEN KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

## -TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ-

FEJLESZTÉSI IRÁNYOK  
M=1 : 28 000



### JELMAGYARÁZAT

-  Településközpont fejlesztése
-  A lovas pályáknak helyet adó terület többfunkciós fejlesztése (sportfunkció, közösségi és rendezvényterület)
-  Labdarúgó központ kialakítása
-  Ifjúsági park kialakítása
-  A Mádi Kovács kastély és környezetének fejlesztése
-  Gazdasági-logisztikai park kialakítása
-  A meglévő kikötő és a hozzá kapcsolódó öböl, ökoturizmust és vizes sportturizmust szolgáló fejlesztése
-  A Faddi-Duna holtág Gerjeni szakaszának revitalizációja, klímavédelmi és turisztikai célokat is szolgálva
-  Az ártéri erdőterületek ökoturisztikai célú fejlesztése a természeti értékek megóvásával
-  A Solymos-ér revitalizációja, zöldfolyosó újraélesztése ökoturisztikai célokat is szolgálva
-  Kerékpárút kiépítése a Duna mentén

