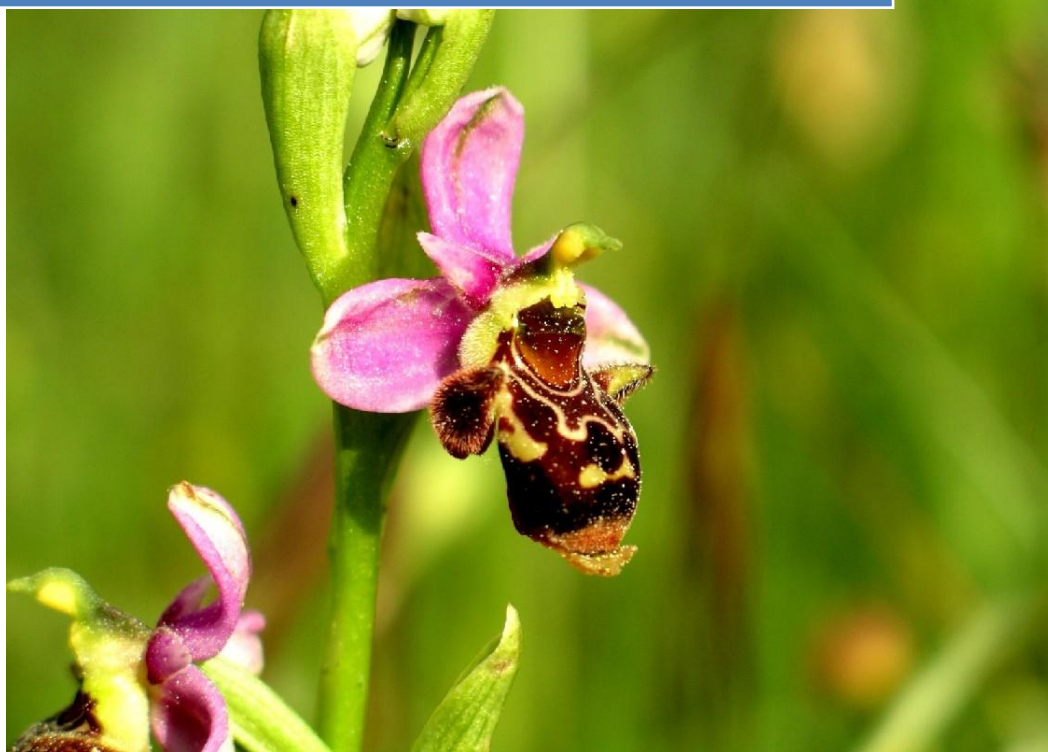


Dabas integrált városfejlesztési stratégiája



Dabas Város Önkormányzata

2008

Dabas integrált városfejlesztési stratégiájának létrehozásában közreműködők:

Kőszegi Zoltán polgármester

Pálinkásné Balázs Tünde alpolgármester

Mráz Lídia főtanácsos

Zelenák András elnök, Városépítési, Gazdasági és Környezetvédelmi Bizottság

Bódi Attila építész

Hinek Mátyás közigazdász

Terhes Dénes tájépítész

Tartalom

1.	A város szerepének meghatározása a településhálózatban.....	6
1.1.	A város településhierarchiában betöltött szerepe az általa nyújtott funkciók alapján .	6
1.2.	A város dinamikája	7
1.3.	A város típusa a foglalkoztatási szerepkör alapján	7
2.	A város egészére vonatkozó helyzetértékelés	8
2.1.	Gazdaság.....	8
2.1.1.	Elérhetőség.....	8
2.1.2.	Vállalkozások	9
2.1.3.	Kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatások és turizmus	12
2.2.	Társadalom	15
2.2.1.	Demográfia.....	15
2.2.2.	Képzettség, műveltség.....	16
2.2.3.	Gazdasági aktivitás, foglalkoztatás, munkanélküliség.....	17
2.3.	Környezet.....	18
2.3.1.	Természeti környezet	18
2.3.2.	Településszerkezet.....	19
2.3.3.	Épített környezet	21
2.3.4.	A város zöldterületei.....	23
2.3.5.	Épített örökség.....	24
2.3.6.	Lakásállomány, lakások komfortja.....	27
2.4.	Közfoglaltatások.....	28
2.4.1.	Közművek	28
2.4.2.	Oktatás-nevelés	29
2.4.3.	Szociális ellátás	32
2.4.4.	További városi funkciók és szolgáltatások.....	33
3.	A városrészek elemzése	39
3.1.	Dabas városrészei	39
3.2.	Sári városrész	39
3.2.1.	A városrész gazdasága	39
3.2.2.	A városrész társadalma	40
3.2.3.	A városrésze jellemző környezet	41

3.2.4.	A városrésze jellemző funkciók	44
3.2.5.	Az elmúlt évek fejlesztései a városrészben	47
3.3.	A dabasi városrész	47
3.3.1.	A városrész gazdasága	47
3.3.2.	A városrész társadalma	47
3.3.3.	A városrésze jellemző környezet	48
3.3.4.	A városrésze jellemző funkciók	54
3.3.5.	Az elmúlt évek fejlesztései a városrészben	58
3.4.	Gyón városrész	60
3.4.1.	A városrész gazdasága	60
3.4.2.	A városrész társadalma	60
3.4.3.	A városrésze jellemző környezet	61
3.4.4.	A városrésze jellemző funkciók	65
3.4.5.	Az elmúlt évek fejlesztései a városrészben	67
3.5.	Városrészenkénti SWOT analízis	69
4.	Az integrált városfejlesztési stratégia	71
4.1.	A város hosszú távú jövőképe	71
4.2.	A jövőbeni fejlesztési irányok meghatározása	73
4.2.1.	A tematikus célok és a célhierarchia	73
4.2.2.	A városrészek céljai	76
4.3.	A stratégia koherenciája, konzisztenciája	80
4.3.1.	A stratégia illeszkedése a településfejlesztési koncepcióhoz	80
4.3.2.	A stratégiai illeszkedése településrendezési tervhez	81
4.4.	A célrendszer koherenciája	83
4.5.	A célrendszer illeszkedése a környezeti állapothoz	84
5.	Az akcióterületek	87
5.1.	Az akcióterületek kijelölése	87
5.2.	Az akcióterületek bemutatása	88
5.2.1.	Sári városrész akcióterülete	88
5.2.2.	Az akcióterület indikatív költségvetése és bevételi terve	89
5.2.3.	Sári városrészben tervezett, akcióterületen kívüli (pontoszerű) fejlesztések	90
5.2.4.	Az Ipari Parkban tervezett fejlesztések	90
5.2.5.	A városközpont (Dabas) akcióterülete	93
5.2.6.	Az akcióterület indikatív költségvetése és bevételi terve	98

5.2.7.	Dabas városrészben tervezett akcióterületen kívüli (pontszerű) fejlesztések	99
5.2.8.	Gyón városrész akcióterülete	100
5.2.9.	Az akcióterület indikatív költségvetése és bevételi terve.....	101
5.2.10.	Gyón városrészben akcióterületen kívül eső, pontszerű fejlesztések.....	103
5.3.	Anti-szegregációs terv	106
5.3.1.	Szegregátumok területi azonosítása	106
5.3.2.	A roma népességet koncentrááló szegregálódó terület általános bemutatása	110
5.3.3.	Az Egyház utcában fennálló problémák összefoglalása	115
5.3.4.	Az anti-szegregációs terv általános célkitűzése.....	115
5.3.5.	A fennálló problémákhoz kapcsolódó célkitűzések.....	115
5.4.	Az akcióterületek prioritizálása	121
6.	A stratégia megvalósítása.....	122
6.1.	Ingatlangzaldalkodási terv	122
6.1.1.	Sári városrész	122
6.1.2.	Dabas városrész	123
6.1.3.	Gyón városrész.....	125
6.2.	A városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési célú tevékenységek bemutatása.....	126
6.2.1.	Tervalku	126
6.2.2.	Marketingstratégia.....	127
6.2.3.	A funkcióvesztett épületek hasznosítása.....	127
6.2.4.	Helyi adókedvezmények, építési illeték kedvezmények biztosítása	128
6.3.	Partnerség.....	128
6.4.	A megvalósítás szervezete.....	129
6.4.1.	A társaság tagjaival szembeni elvárások	132
6.5.	A településközi koordináció mechanizmusai	133
6.6.	A stratégia megvalósulásának monitoringja	134
7.	Mellékletek.....	135

1. A város szerepének meghatározása a településhálózatban

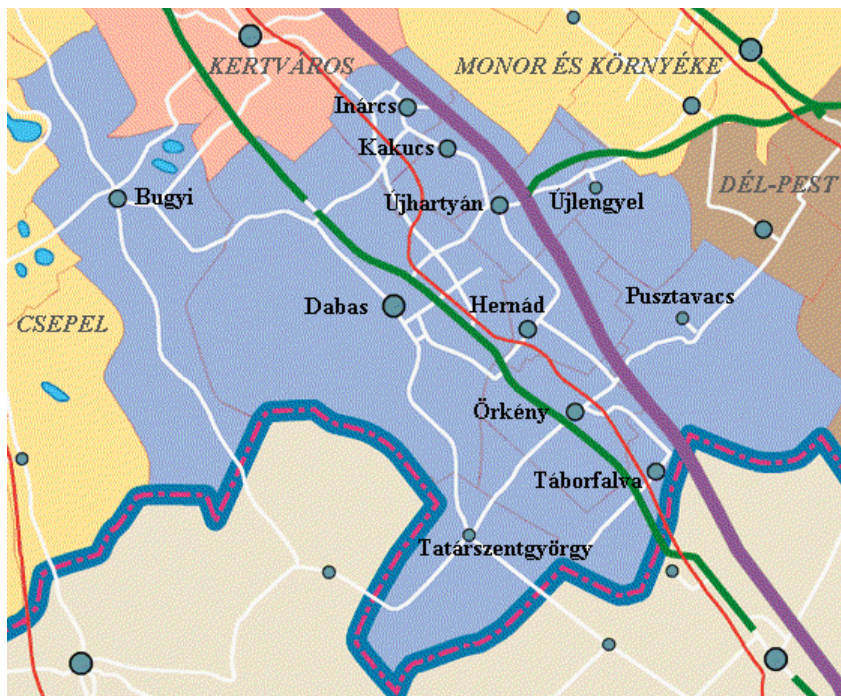
Dabas Pest megyében, a Budapestet Kecskeméttel összekötő 5. számú főút mentén, az M5-ös autópálya közelében fekszik. Dabas négy korábbi falu (Gyón, Alsódabas, Felsődabas és Sári), illetve két, mára belterületté átalakult tanyacsoport (Dabasi-Szőlők és Besnyő) összevonásával jött lére, 1966. október 1-ével. A város 166,09 km²-es közigazgatási területe nyolc településsel határos (Inárcs, Kakucs, Újhartyán, Hernád, Örkény, Tatárszentgyörgy, Bugyi). Mivel Dabas Pest megye déli részén, Bács határában fekszik, gyakran aposztrofálják a „Kiskunság kapujaként” is. A település 1989-ben kapott városi rangot.

1.1. A város településhierarchiában betöltött szerepe az általa nyújtott funkciók alapján

Dabas **kistérségi szintű feladatokat lát el**. 1995-ben jött létre az Ország Középe Önkormányzati Társulás, amely 2004-ben alakult át Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulássá. A kistérséget kisebb részben a Pesti síkságon, nagyobb részben a Kiskunsági Homokháton elterülő tíz település alkotja, Dabas, Hernád, Inárcs, Kakucs, Örkény, Pusztavacs, Táborfalva, Tatárszentgyörgy, Újhartyán, Újlengyel. A **kistérség népessége 43.500 fő**.

1. ábra

Az Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás területe és települései



Forrás: www.dabas.hu

A város által nyújtott kistérségi hatókörű szolgáltatások sokrétűek, egyebek mellett egészségügyi szakellátást, középfokú oktatási, közigazgatási, közhatalmi, kereskedelmi és egyéb szolgáltatásokat nyújt a kistérség települései számára (a funkcióellátottságról

bővebben lásd a városi funkciók ismertetéséről szóló részt). Dabas, *Beluszky* és *Győri* magyarországi városhálózati kutatásai alapján 1995-ben hiányos szerepkörű kisváros, míg a 2004-es adatok eredményei alapján már **teljes értékű funkciókkal rendelkező kisváros**, amely a környező kistérségre valódi vonzást képes gyakorolni. A kiskereskedelem, a járóbeteg-szakellátás teljesítménye, a nappali tagozatos középiskolai hallgatók száma, valamint a jogi személyiséggel működő vállalkozások száma alapján végrehajtott elemzés arra mutatott rá, hogy Dabas szolgáltatásai révén körülbelül 10%-kal több lakost lát el, mint saját népessége, tehát **funkcionális értelemben is vonzáskörzettel rendelkező kisvárosnak tekinthető**.^{1,2}

1.2. A város dinamikája

A városok dinamikai kutatásait szintén *Beluszky* és *Győri* (1999) végezte el. Az öt mutató alapján elvégzett elemzés (népességszám-változás, munkahelyek számának változása, munkanélküliségi ráta, gazdasági szervezetek számának változása, a városhierarchiában bekövetkezett változás) alapján öt csoportba sorolták a városokat (dinamikusan fejlődő városok, mérsékelt dinamikájú városok, stagnáló városok, pozíciójukban visszaeső, stagnáló, hanyatló városok, csökkenő méretű hanyatló városok). E kutatásban **Dabas a pozícióját javító városok (mérsékelt dinamikájú városok) csoportjába került**. Ez a második legkedvezőbb csoport az öt teljesítménykategóriát megjelölő elemzésben.³

1.3. A város típusa a foglalkoztatási szerepkör alapján

Foglalkoztatási szerepe alapján az egykori mezőgazdasági tevékenységre épülő falvak összenövéséből kialakult város napjainkra modern foglalkoztatási struktúrájú **ipari-szolgáltató várossá vált**. Mivel azonban az ingázás kiterjedt – jelentős számú ingázó jár a városból Budapestre dolgozni – Dabas **lakófunkciójú** városnak is tekinthető.

¹ Beluszky-Győri (1999): A magyarországi városhálózat és az EU csatlakozás. *Tér és Társadalom*, XIII. évf. 1-2., pp. 1-30.

² Beluszky-Győri (2006): A magyarországi városhálózat adottságai a városversenyben. In: *Régiók és települések versenyképessége* (Szerkesztette: Horváth Gyula). Magyar Tudományos Akadémia Regionális Kutatások Központja, Pécs.

³ Az azóta eltelt közel egy évtized megváltoztathatta a városok dinamikai pozícióját. Beluszky és Győri a 2004-es TSTAR adatokkal lefolytatott, 2006-ban publikált kutatásuk során lényegesen több, és más mutatókkal végeztek el hasonló elemzést, de a kutatás ismertetéséből csak az derült ki, hogy a Dabas városa nem került sem az első harminc legdinamikusabban fejlődő, sem pedig az utolsó harminc városba. Adatok és módszertan hiányában nem végeztük el újra az RKK kutatói által elvégzett dinamikai elemzést, de a fentebb hivatkozott öt mutatót a város elemzése során ismertetni fogjuk.

2. A város egészére vonatkozó helyzetértékelés

2.1. Gazdaság

2.1.1. Elérhetőség

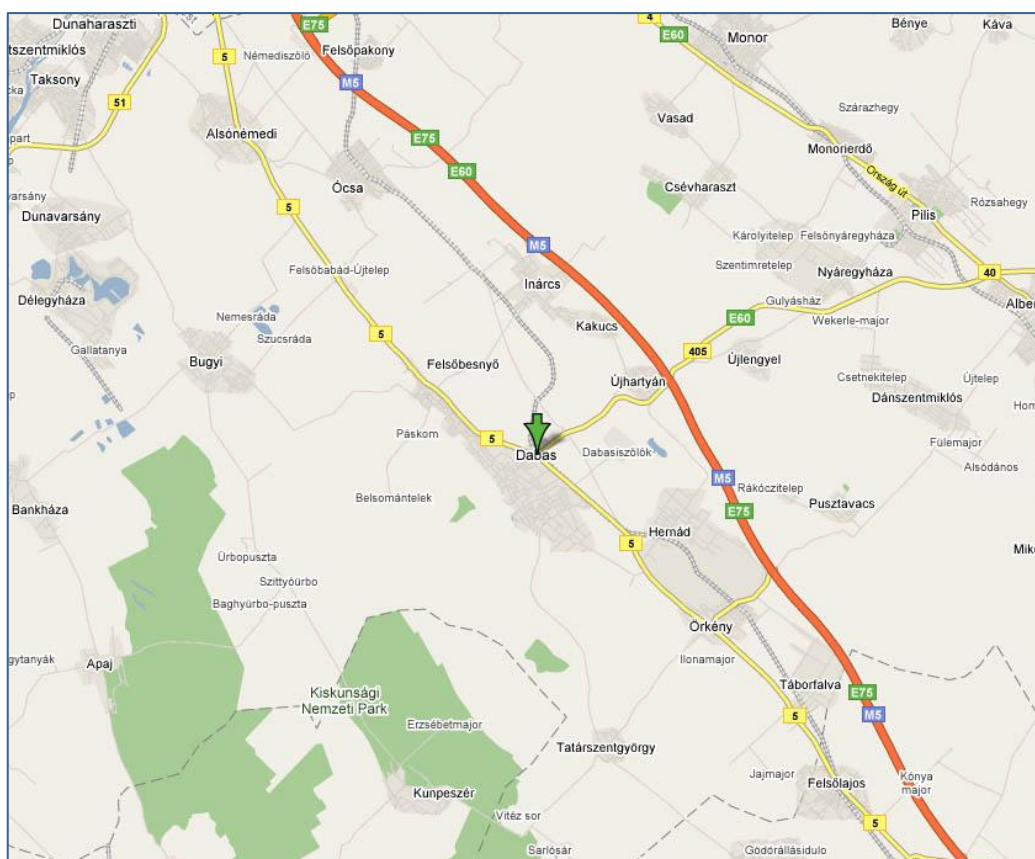
A város megközelíthetősége kifejezetten kedvező, lásd a 2. ábrát! A várost északkeletről érinti az 5-ös számú főútvonal, és mindössze néhány kilométerre halad az M5-ös autópálya. Dabas az M5-ös újhartyáni csomópontjától a 405-ös számú úton közelíthető meg.

Dabas közúton Budapest központjától 43 km-re, Kecskeméttől pedig 41 km-re fekszik. Autóval a menetidő Budapest határáig körülbelül 30 perc, a főváros központjába kedvező forgalom esetén 45-50 perc alatt lehet eljutni.

A várost az 5-ös főúttal nagyjából párhuzamosan haladó 142. vasútvonal is érinti. Vonattal az utazási idő Budapestre néhány perccel haladja meg az egy órát. A távolsági buszok szintén egy óra alatt érnek a fővárosba. A közösségi közlekedés felett, a főváros és Dabas között naponta átlagosan mintegy negyven busz és kéttucat vonat közlekedik.

2. ábra

Dabas elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai



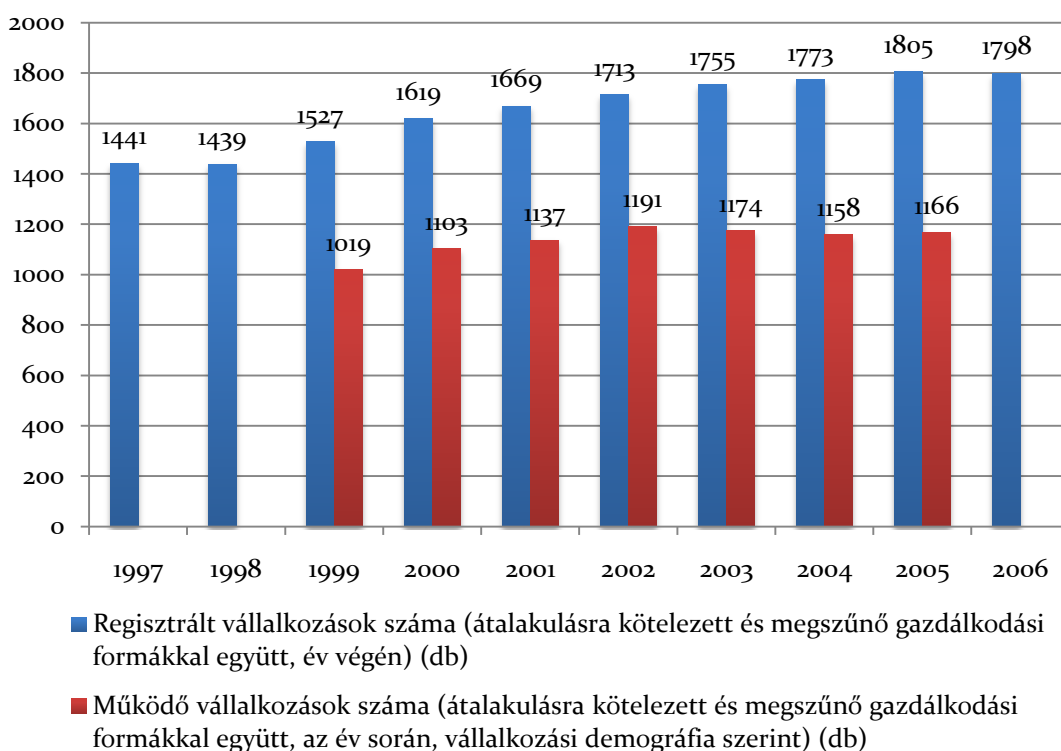
Forrás: Google Maps

2.1.2. Vállalkozások

Az elmúlt években folyamatos növekedést mutat a városban **regisztrált vállalkozások száma**, amely az 1997-ben jegyzett 1.441-ről 1.798-ra, azaz negyedével emelkedett 2006 végére, lásd a 3. ábrát! A **működő vállalkozások száma** 1999 és 2005 között 14 százalékkal nőtt, 2005 végével a statisztikák 1.166 működő vállalkozásról számoltak be. A város legjelentősebb ipari vállalkozásai a Dabasi Nyomda Zrt., a VITAFORT Takarmánygyártó és Forgalmazó Zrt., DIEGO Padlóburkoló Kft., Dabastej Kft., DAKÖV Kft., GORDIUSZ Kft., Chemitat Kft., Dabél-Ker Kft., Patina Bt., Metál 99 Kft., Trendcoop Kft. Az utóbbi években a Dabasi Ipari Parkba kis- és középvállalkozás méretű logisztikai és építőipari cégek is települtek.

3. ábra

Regisztrált és működő vállalkozások számának alakulása Dabason



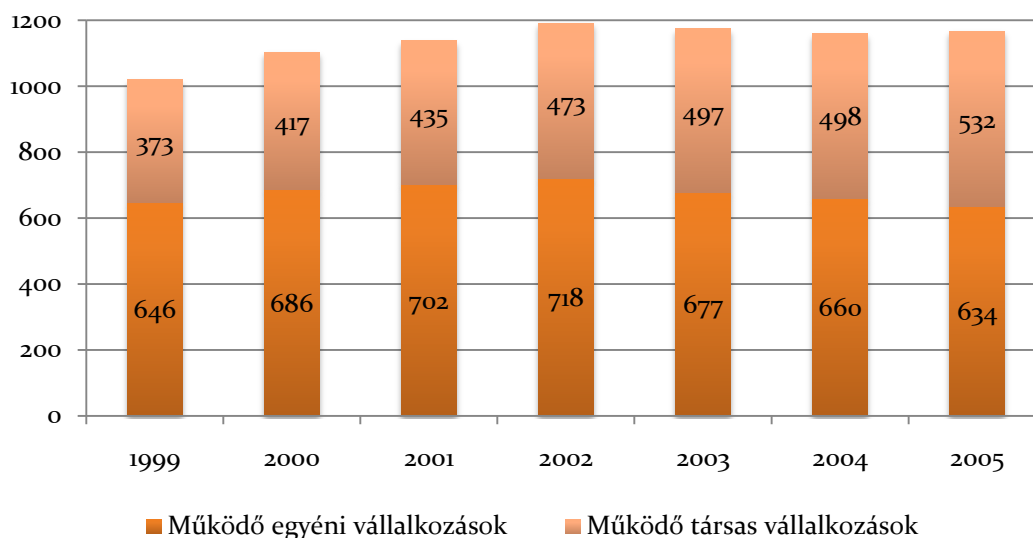
Forrás: KSH (a működő vállalkozások számáról 1997-ben, 1998-ben és 2006-ban nincs adat)

A működő vállalkozások számának megoszlását társas- és egyéni vállalkozások szerint a 4. ábrán követhetjük nyomon. **A városban regisztrált társas vállalkozások száma 2005-re meghaladta az ötszázat**, ennek nagyobb része ipari és kereskedelmi tevékenységet folytat. Mezőgazdasági nagyüzem a Fehérakác MGTSZ felbomlása óta nem működik a városban.

A vállalkozások döntő része kisvállalkozás. Tíz főnél többet mindössze a vállalkozások hét százaléka foglalkoztat, legalább 50 főt elérő foglalkoztatás mindössze 11 vállalkozásban valósul meg, és csak egyetlen vállalat tekinthető nagyvállalatnak, abban az értelemben, hogy 250 főnél több (de 500 főnél kevesebb) alkalmazottat foglalkoztat.

4. ábra

A működő vállalkozások összetételének alakulása Dabason



Forrás: KSH és saját szerkesztés

Az önkormányzat adatai szerint a városban **1372 vállalkozás fizet iparűzési adót, összesen 373,86 millió forint értékben.** A fizetett összeg nagysága szerint az első tíz vállalkozás a következő:

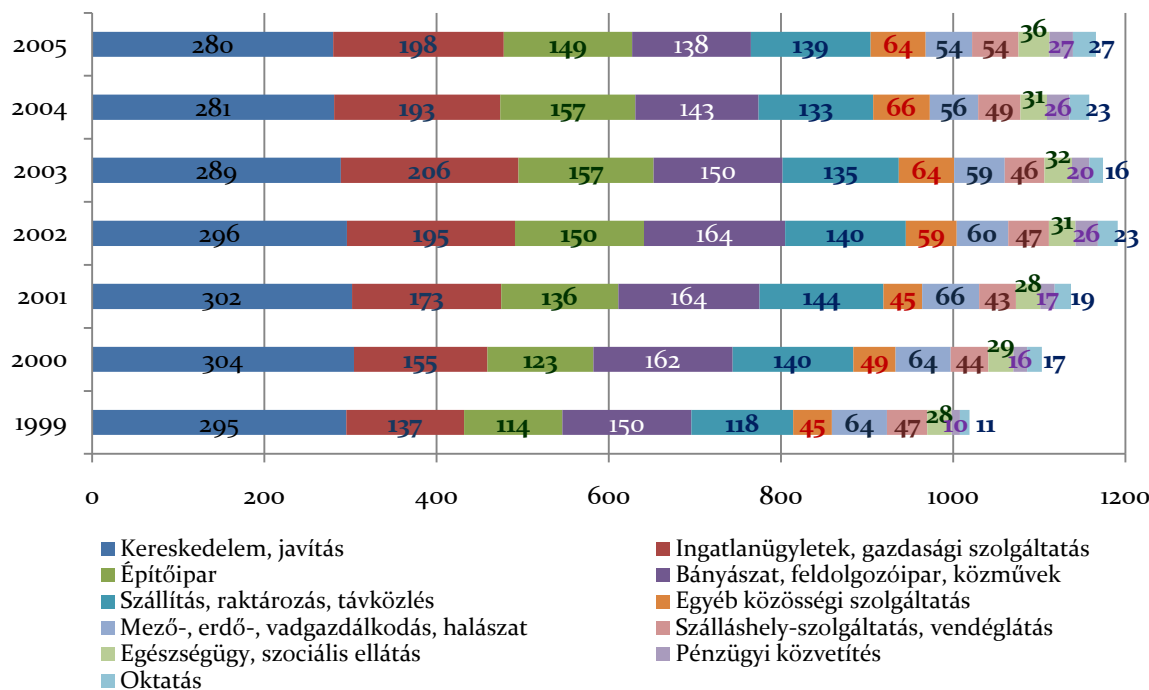
- Diego Kereskedelmi Kft., 2370 Dabas, Beton út 26. (Gyón városrész)
- Vitafort Zrt., 2370 Dabas, Szabadság út 3. (Dabas városrész)
- Ferro-Sped 2000 Kft., 2370 Dabas, Szent János út 1. (Sári városrész, Ipari park)
- Ferrotransz 98 Kft., 2370 Dabas, Szent János út 1. (Sári városrész, Ipari park)
- Reálszisztéma Dabasi Nyomda Zrt., 2370 Dabas, Vasút út 105. (Gyón városrész)
- Ökonet-Europa Kft., 6000 Kecskemét, Katona J. tér 18. (Sári városrész, Ipari park)
- Chemitat Kft., 2370 Dabas, Csarnok u. 3. (Dabas városrész)
- OTP Bank Nyrt., 1051 Budapest, V. Nádor u. 16. (Dabas városrész)
- Spar Magyarország Kft., 2060 Bicske, Spar út 0326/1 hrsz. (Dabas városrész)
- Oktán Kft., 2370 Dabas, Béke u. 2. (Dabas városrész)

Dabas gazdasága a kilencvenes években átalakult, az új szerkezet napjainkra többé-kevésbé stabilizálódott. (A működő vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti tevékenységét az 5. ábra szemlélteti.) A változásokat a korábban sikeres helyi mezőgazdasági termelészövetkezet, valamint több helyi ipari szövetkezet megszűnése indította el. A gazdasági átalakulás a terciér szektor folyamatos térnyerésével járt. Az elmúlt évtizedben különösen a kereskedelmi szolgáltató tevékenység erősödött meg a városban, ennek a változásnak jelentős városképi következményei is vannak. A mezőgazdaság, erdő-, hal- és vadgazdálkodás egyértelmű visszaesése mellett az elmúlt években a kereskedelemmel és javítással foglalkozó vállalkozások száma is enyhén mérséklődött. Ugyancsak kevesebb lett a bányászatban, feldolgozóiparban, villamos energia, gáz-, gőz-, és vízellátás nemzetgazdasági ágakban működő vállalkozások száma. Ugyanakkor jelentősen növekedett az egyes ingatlanügyletekkel, gazdasági

szolgáltatásokkal foglalkozó vállalkozások száma, míg mérsékelt növekedés figyelhető meg az építőipar, szálláshely-szolgáltatás, pénzügyi szolgáltatás, oktatás és egészségügy, valamint az egyéb közösségi szolgáltatások területén. Ez arra utal, hogy Dabason az elmúlt években a kisvállalkozások aktivitása erősödött meg.

5. ábra

A működő vállalkozások számának alakulása nemzetgazdasági ágak szerint



Forrás: KSH és saját szerkesztés

A vállalkozások kapcsán fontos megemlíteni a Sári városrészhez területileg kapcsolódó **Dabasi Ipari Parkot**, melynek tulajdonosa Dabas Város Önkormányzata. A park a város északi részén helyezkedik el, igen kedvező földrajzi adottságokkal. Mellette halad el az 5-ös számú főút, néhány kilométerre pedig az M5-ös autópálya. A betelepülők számára elsősorban az jelent vonzerőt, hogy Dabas és a környező kistérség közvetlenül kapcsolódik a budapesti agglomeráció külső gyűrűjének déli sávjához. Az ipari park összterülete 38,7 hektár. A még beépíthető terület 28,3 hektár, melyből 9 hektár az önkormányzati tulajdon. (Az eddig betelepült vállalkozásokat a 1. táblázatban gyűjtöttük össze.)

Az ipari park mellett Dabas **másik ipari jellegű területe az 5. számú főút és az Újhartyán felé vezető út (Szabadság út) északi része**. Itt található a VITAFORT takarmánykészítő cég telephelye, továbbá járműkereskedések, és egyéb kereskedelmi-szolgáltató vállalkozások.

1. táblázat

A Dabasi Ipari Parkba települt vállalkozások

Cég neve	Fő tevékenysége
FERRO-SPEED 2000 Kft.	szállítmányozás
FERROTRANSZ'98 Kft.	vasárú kis- és nagykereskedelem
D-PACK Kft.	papír csomagolóeszköz-gyártás
Gombár József, egyéni vállalkozó	műanyag-feldolgozás
Nagy László, egyéni vállalkozó	esztergályos
ÖKONET-EURÓPA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	nagykereskedelmi raktár
D'DOOR Kft.	nyílászárótermékek forgalmazása
TT SPEC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	építőipari kivitelezés
TESZ-97 Kft.	acélszerkezetek gyártása, raktározása
DABAS-KÉSZ Kft.	acélszerkezetek gyártása, raktározása
Szabados József, egyéni vállalkozó	közúti teherszállítás
SPRINT-KER Kft.	nyílászárótermékek forgalmazása
BÉGÉ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	áru fuvarozás
WOY-BAU Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	építőipari acélszerkezetek gyártása
PATINA Építőipari, Kereskedelmi és Kivitelező Bt.	építőipari kivitelezés
PATENT BAU Bt.	építőipari kivitelezés
KANCSÁR KER Építőipari és Kereskedelmi Kft.	ingatlanforgalmazás
MAKROFA Ipari Kereskedelmi Kft.	fafeldolgozás
PROFI HUNGÁRIA Kft.	beton-, gipsz-, cementtermék gyártása

2.1.3. Kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatások és turizmus

A **kiskereskedelmi üzletek száma** a városban 2002-ig nőtt, majd ezt követően enyhén visszaesett. **2006-ban összesen 269 kiskereskedelmi egységet** regisztráltak a városban a KSH adatai szerint (jelentős részben kisüzleteket), míg ez a szám 2002-ben még 321 volt. Az egyéni vállalkozások által üzemeltetett kiskereskedelmi egységek száma megközelítőleg a felét teszik ki a teljes üzletszámnak, számuk szintén csökken. A legmagasabb üzletszámot 2000-ben regisztrálták, ekkor 172 olyan üzlet működött, melyet egyéni vállalkozó üzemeltetett, lásd a 6. ábrát!

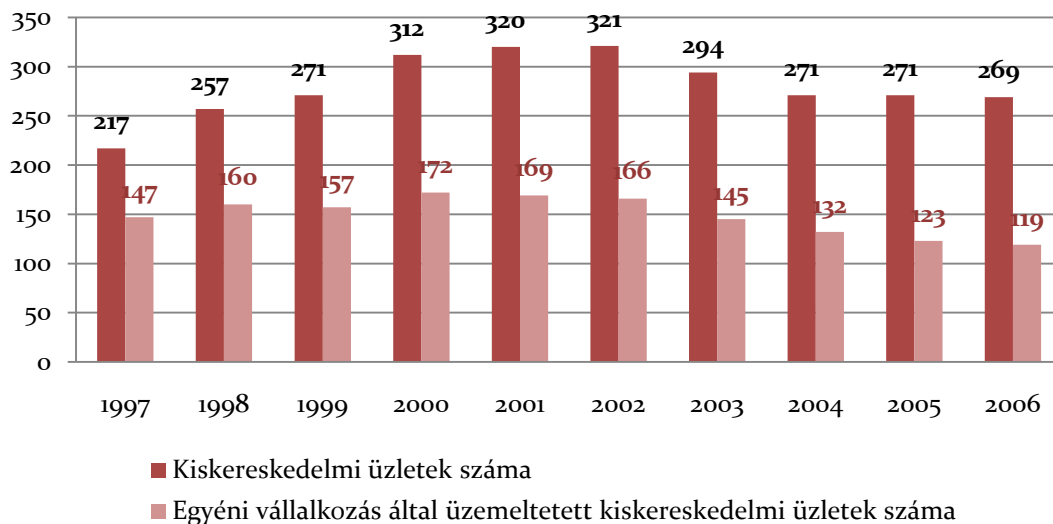
A majd 270 kiskereskedelmi üzlet 14-14 százaléka élelmiszerjellegű és ruházati szaküzlet, míg közel 70 százaléka más jellegű egység. A kiskereskedelmi egységek a Bartók Béla út teljes hosszában, illetve a Fő úton, a Szent István és a Szent János utaknak az egykori falusi településközpontokra eső szakaszain koncentrálnak. A jelentősebb, nagyobb alapterületű üzletek az 5. sz. főút és a Bartók Béla út csomópontjában helyezkednek el, itt találhatóak a benzinkutak, az autókereskedések, illetve itt üzemel a város egyetlen szállodája is.

A település hossz tengelyén, a „fő úton” (Szent János út, Fő út, Szent István út, Kossuth Lajos utca, lásd a településszerkezetről szóló fejezetet!), jellemzően alapellátásra szakosodott üzletek koncentrálnak, zömmel egyéni, a nagyobbak szövetkezeti tulajdonban. A városközpontban és a Bartók Béla út mentén több üzletház és szolgáltatóház is működik, de néhány üzletet tömörítő szolgáltatóház a Szent István úton, Szent János utcában, valamint a Kossuth Lajos utcában is működik. Dabason átadás előtt áll a Tesco hipermarket is, amely a

Dabas-Diego Sportcsarnok közelében, Felsődabas és az 5-ös út közötti szabad területen épült meg. Piaccsarnok azonban nincs a városban.

6. ábra

Kiskereskedelmi üzletek száma (humán gyógyszertárak nélkül) Dabason



Forrás: KSH és saját szerkesztés

Dabason **három kereskedelmi bank és egy takarékszövetkezet fiókjai működnek.** A kereskedelmi bankok fiókjai a városközpontban találhatóak, a Budapest Bank a Bartók Béla út 41. alatt, a K&H Bank a Szent István út 2. alatt, valamint az OTP Bank a Passage üzletházban (Bartók Béla út 46). Az Alsónémedi és Vidéke Takarékszövetkezet négy helyen működtet fiókot: a Szent István tér 1/d. alatt, a Polgármesteri Hivatalnak helyet adó épületben, a Laguna üzletházban a Bartók Béla út 90-ben, Gyónon a Vasút u. 2, valamint Sáriban a Szent János u 108. alatt. Emellett számos bankautomata is található a városban.

A **vendéglátóhelyek száma** 2002-ig nőtt, majd ezt követően több mint húsz százalékkal csökkent, lásd a 7. ábrát! Jelenleg 86 regisztrált vendéglátóhely működik a városban, ennek hetven százaléka étterem, illetve cukrászda, minden ötödik vendéglátóhely bár, borozó illetve kiskocsmá. A vendéglátóhelyek 43 százalékát egyéni vállalkozások működtetik. Elhelyezkedésük, koncentrátságuk hasonló a kereskedelmi egységekéhez, elsősorban a városközpontban, és az alközpontokban, valamint a település hossz tengelyét képviselő „főút” mentén találhatóak. A vendéglátóhelyek közül kevés a valóban színvonalas szolgáltatást nyújtó egység.

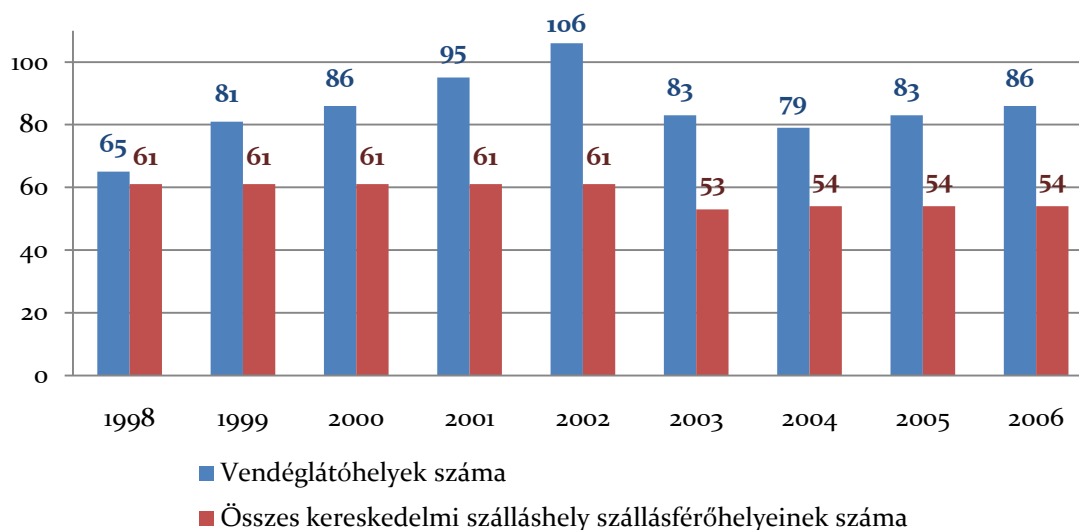
A városban egyetlen regisztrált **kereskedelmi szálláshely** működik, a Dabas Motel a Bartók Béla u. 100. alatt. **Férőhelyeinek száma** 2005-ben 54 ágy (lásd a 7. ábrát!), míg **az eltöltött vendégéjszakák száma** 3395 éj volt, azaz a szálloda 2005-ben mindössze 17 százalékos férőhely-kihasználtsággal működött.⁴ 2006-ban a vendégek száma harminc százalékkal nőtt a megelőző évhez képest, és a szálloda csaknem ezerrel több

⁴ A szállodai gyakorlatban a férőhely-kihasználtság helyett a szobakihasználtság a mérvadó mutató, amely minden esetben magasabb, mint a szobakihasználtság. Szobakihasználtsággal kapcsolatos adat azonban nem állt rendelkezésre.

vendégéjszakát teljesített, így 22 százalékos volt kihasználtsága. 2006-ban a belföldi vendégek átlagos tartózkodási ideje 2,6 éj, míg a külföldieké 2,0 éj volt, lásd az 2. táblázatot! A Dabas Motel mellett néhány további, alapvetően vendéglátóhelyként működő kereskedelmi egység is kínál szálláshelyeket (pl. Nautilus étterem és panzió, a Teréz étterem és panzió). Utóbbiakat a KSH kereskedelmi szálláshely-statisztikái nem tartalmazzák, ugyanis vélhetően nem működnek állandóan, és forgalmuk is nagyon alacsony.

7. ábra

Vendéglátóhelyek száma valamint kereskedelmi szálláshelyek szállásférőhelyeinek száma a városban



Forrás: KSH és saját szerkesztés

A KSH statisztikái szerint a városban nincs magán szálláshely. 1999 óta sem magán szállásadó, sem szállásférőhely nincs, így egyetlen vendéget sem regisztrált a statisztika a magán szállásadásban.

2. táblázat

Vendégek és vendégéjszakák száma Dabas kereskedelmi szálláshelyein

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Vendégek száma összesen (fő)	2936	3 001	2 145	2 909	1 036	1 115	1477
Ebből: külföldi vendégek aránya	17,2%	21%	24%	29%	20%	46%	45%
Vendégéjszakák száma (éj)	4453	3 981	3 374	4 571	3 016	4 397	3395
Ebből: külföldiek által eltöltött vendégéjszakák aránya	15,9%	19,4%	17,2%	23,3%	15,6%	18,4%	37,9%

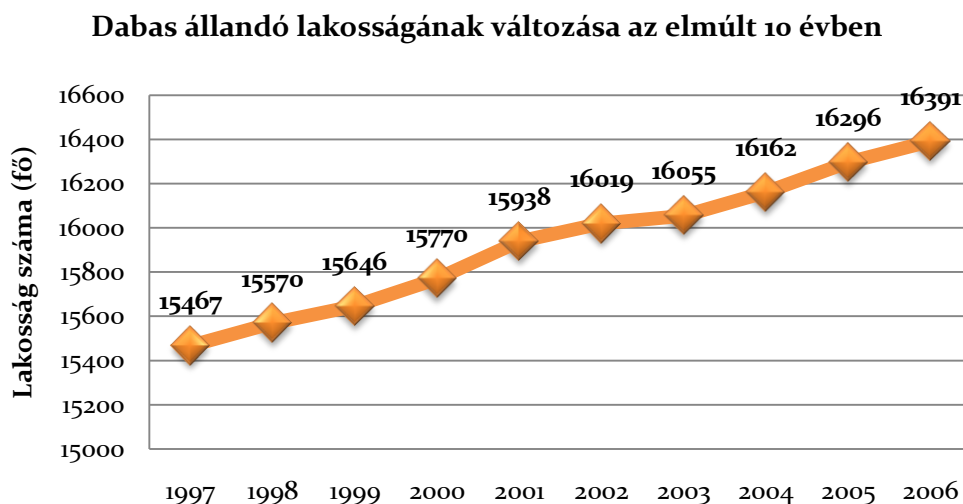
Forrás: KSH és saját számítás

2.2. Társadalom

2.2.1. Demográfia

A társadalmi helyzet értékelésére demográfiai, foglalkoztatottsági, képzettségi, egészségügyi, valamint jövedelmi mutatókat vizsgáltunk.

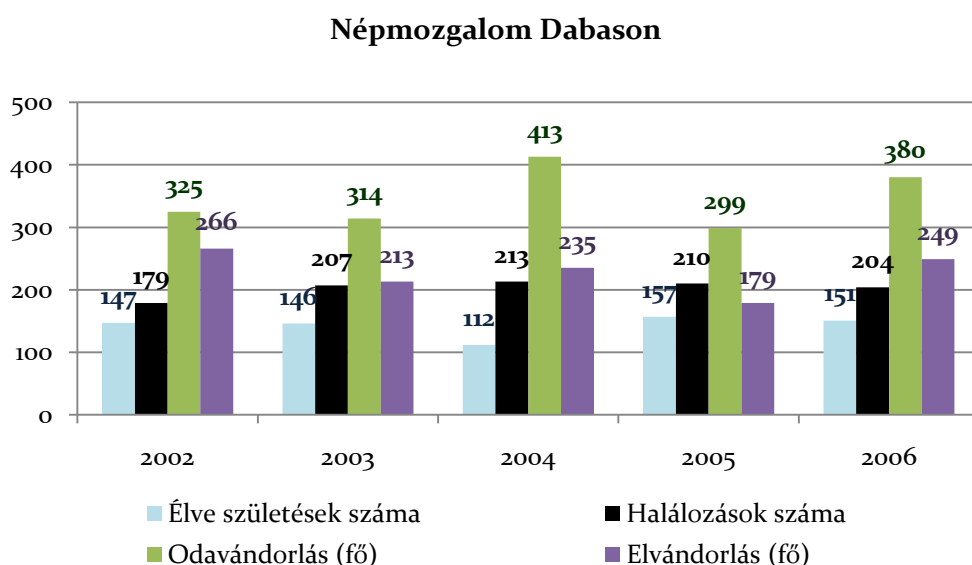
8. ábra



Forrás: KSH és saját szerkesztés

Dabason az **állandó lakosok száma** 16.391 fő (2006), közel ezer fővel több, mint tíz évvel ezelőtt (8. ábra). A lakosság számának **növekedése** alapvetően a **pozitív vándorlási egyenlegnek köszönhető**. A halálozások száma rendre meghaladta az élve születések számát, ám a pozitív vándorlási egyenleg kompenzálja a különbséget, ennek köszönhetően Dabas lakossága az elmúlt években folyamatosan növekedett (9. ábra).

9. ábra



Forrás: KSH és saját szerkesztés

Tovább árnyalja a képet, hogy a Népszámlálás adatai szerint a 15 évesnél idősebb korosztály 75,8 százaléka végezte el az általános iskola nyolc osztályát. A felsőfokú végzettségűek aránya a 15 évesnél idősebb korosztályban 5,8%, ez alatta marad az országos átlagnak.⁵

2.2.3. Gazdasági aktivitás, foglalkoztatás, munkanélküliség

A rendelkezésre álló népszámlálási adatok szerint 2001-ben 6.087 fő foglalkoztatottat és 465 fő munkanélkülit regisztráltak Dabason, miközben az inaktív keresők (nyugdíjasok) száma 4.741 fő volt. A foglalkoztatottak aránya 55,2 százalék volt a 15-64 éves korosztályon belül, míg a népszámlálási adatokból számolt aktivitási mutatók az alábbiak szerint alakultak a városban:

- az aktív népesség aránya 57,2%,
- a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59) éveseken belül 41,1 %, míg
- a rendszeres munkajövedelemmel és legfeljebb általános iskolai végzettséggel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 20 %-os volt.⁶

Dabason tehát – hasonlóan Magyarország más településeihez – **viszonylag alacsony az aktivitás.**

A **foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 2001-ben a városban 34,7%-os volt**, ez 1945 háztartást jelentett. Ennek 92,2 százaléka azonban inaktív kereső, azaz nyugdíjas háztartás, illetve elenyésző számban eltartott volt. Mindössze a fennmaradó **8 százalék, 150 háztartás nyilatkozta azt, hogy minden tagja munkanélküli**, beleértve az egyszemélyes háztartásokat is.

3. táblázat

Nyilvántartott álláskeresők száma és aránya Dabason

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 ^a	2006	2007
Nyilvántartott álláskeresők (fő)	356	247	289	320	368	426	437	416
Munkavállalási korú népesség (fő)	9657	10186	10186	10346	10433	10713	10792	10882
Álláskeresők aránya (%)	3,69	2,42	2,84	3,09	3,53	3,98	4,05	3,82
Álláskeresők aránya az országoshoz viszonyítva (%)	62%	46%	53%	56%	57%	64%	66%	57%

Forrás: AFSZ (^a: az adatok tartalma 2005 novemberétől kismértékben változott)

A borús aktivitási mutatók ellenére a munkanélküliségi mutatók a legutóbbi népszámlálás óta kedvezően alakultak. Dabason a **nyilvántartott álláskeresők aránya napjainkban csak az országos arány fele-kétharmada**. A munkanélküliség az országos tendenciákkal összhangban az elmúlt években enyhe növekedést mutatott, de sohasem haladta meg az

⁵ Ezek az arányok városrészenként eltérnek egymástól, a különbségeket részletesebben a városrészi mutatóknál vizsgáljuk meg.

⁶ A mutatók városrészenként eltérnek egymástól, ezeket a városrészekkel kapcsolatos elemzésben tekintjük át.

országos átlag kétharmadát. 2007 elején a **munkanélküliség** az ÁFSZ adatai szerint mindössze **3,82 százalékos volt** (lásd a 3. táblázatot!). Ezzel Dabas országos összehasonlításban irigylésre méltó helyzetben van.

Noha a munkanélküliség alacsony, ám ez alapvetően nem Dabas gazdasági potenciáljának köszönhető, a város nem kínál elegendő számban munkahelyeket. A 2001. évi Népszámlálás adatai szerint a más településekre dolgozni járók száma 2.304 fő, szemben a helyben lakó és helyben foglalkoztatottak 3.783 fős lélekszámával, azaz **az összes foglalkoztatott több mint egyharmada ingázik**. Az ingázás természetesen elsősorban a fővárosba irányul. Noha a statisztikai adatok azt jelzik, hogy a fővárosi ingázás a 80-as évekhez képest visszaesett, a foglalkoztatottak egyharmadának ingázásával még az ezredfordulón is a város (és a kistérség) fővárosi munkaerőpiactól való függőségéről beszélhetünk.

2.3. Környezet

2.3.1. Természeti környezet

Dabas város területe természetföldrajzi tájbeosztás szerint az Alföld nagytájba, a Duna-Tisza közti síkvidék középtájba, a Kiskunsági-homokhát és a Csepeli-sík kistájba sorolható. Dabas táji környezetét alapvetően az északnyugatról délkelet felé vezető homokhátak és a köztük lévő turjánosokkal, láprétekekkel, láperdővel tarkított domborzat, valamint a Duna egykori holtágában létesített Duna-Tisza csatorna határozza meg. A terület gazdasági és természeti értéke elsősorban az éghajlattól, ezen belül is a csapadék mennyiségétől függ. Az Országos Meteorológiai Szolgálat megfigyelései szerint **az 1980-as évektől az aszályos időjárás vált uralkodóvá a területen**, mintegy 50-60 mm-el kevesebb csapadék hull évente, mint az azt megelőző évtizedekben. Figyelmeztető, hogy a **Homokhátságot az ENSZ mezőgazdasági és élelmezésügyi szervezete, a FAO félsivatagi övezetbe sorolta** a várhatóan bekövetkező hosszú távú hatások miatt. A talajvízszint nagyméretű csökkenése nemcsak a szántóföldi termelést lehetetleníti el, hanem a meglévő értékes gyp-, és erdőállományt is veszélyezteti. Dabas esetében némi enyhítést jelenthet a vízpótlás lehetőségét biztosító Duna-Tisza főcsatorna, amely a város határában folyik.

A **település területének mintegy 60%-a áll természeti védelem alatt**, amelynek döntő hányadát a „Natura 2000” és az országos ökológiai hálózat területei, valamint az országos védettségű természeti területek teszik ki. A külterület északi részén található rét-legelő és ligetes, erdős területek az Ócsai Tájvédelmi Körzet részét képezik. A belterülettől délnyugati irányban fekszik a Dabasi Turjános Természetvédelmi Terület. Nagy kiterjedésű ex-lege országos jelentőségű. Védett természeti területek találhatók a belterülettől délnyugatra fekvő (főként honvédségi) területeken, a Dunavölgyi főcsatorna mellett, valamint az 5-ös út északkeleti oldalán fekvő erdős területeken is.

Természetvédelmi szempontból **legnagyobb jelentőségű az 1966 óta védett 147 hektáros dabasi turjános**. A változó méretű és alakú mélyedések gazdag lápvilágnak adnak otthont, míg a homokhátak száraz környezeti adottságai közt pusztagyeppek alakultak ki. A vidék növényzete az élőhelyek sokszínűsége miatt igen gazdag, részben lápi, részben homoki növényzet; valamint az ezek között kialakult átmenetek borítják a felszínt. A homoki kaszálók a legkritikább orchideák utolsó termőhelyei, tíz, jórészt igen ritka orchideafélének biztosít zavartalan tenyészőhelyet. Rendkívül fajgazdag a Dabas határában elhelyezkedő

üde rétek zöme, a legtöbb védett lápi növény előfordulása ehhez az asszociációhoz kötődik, pl.: szúnyogládú bibircsvirág, buglyos szegfű, kornistárnics, mocsári nőszőfű és a szarvasbangó (amely 1989-től Dabas címernövénye, lásd jelen anyag fedőlapját!).

A földhasználat eloszlásából kitűnik (lásd a 4. táblázatot!), hogy a **szántóföldi növénytermesztésnek jelentős szerepe van a térségben**, annak ellenére, hogy a szántók átlagos aranykorona-értéke igen alacsony, mindössze 12 AK. Szintén alacsony a gyümölcssterületek aranykorona-értéke (átlagosan 23 AK), míg a szőlőterületeké közepesnek mondható (átlagosan 27,13 AK). Az éghajlati, vízháztartási változások miatt a **szántóföldi növénytermesztés várhatóan egyre nehezebb helyzetbe kerül**, az aszálykárokat csak a főcsatorna mentén lehet majd öntözéssel enyhíteni.

4. táblázat

A földhasználat művelési ágak szerint megoszlása Dabason

Mutatók	Terület (ha)	Százalékos arány
Gazdaságok száma	2185 db	
Ebből egyéni gazdálkodó	2173 db	99,4%
Szántó	9027,05	62,09%
Konyhakert	130,58	0,90%
Üvegház	7,54	0,05%
Szőlő	14,3	0,10%
Gyümölcsös	35,63	0,25%
Rét	652,03	4,48%
Legelő	387,64	2,67%
Mezőgazdasági terület	10247,23	70,48%
Erdő	4121,1	28,35%
Halastó	0,08	0,00%
Termőterület	14368,41	98,83%
Művelés alól kivett terület	170,01	1,17%
Használt terület összesen	14538,42	100,00%
Ebből másik településen lévő	5783,33	39,78%
Gazdasági területet el nem érők termőterülete	113,74	0,78%

Forrás: KSH, 2000

Az **erdőterületek aránya a Duna-Tisza közére jellemző 17%-nál majd 10%-al nagyobb**, ami igen jó arány. Az erdőterületek jelentős része védett természeti területen fekszik, amely kedvez az értékes társulások további fennmaradásának. Az erdők többnyire összefüggő területeket alkotnak, nagyobbbrészt a külterület déli, délnyugati részén helyezkednek el.

2.3.2. Településszerkezet

Dabas egyike Magyarország legfiatalabb városainak. 1989-ben, 33 évvel azután kapott városi rangot, hogy a várost alkotó három település Dabas, Sári és Gyón egyesült. **A három, közel egyforma léptékű önálló település egyesülése a mai napig jól látható a városszerkezeten.** A város településrészeit a korábban önálló települések alkotják, a város

a mai napig a történeti faluhatárok alapján tagozódik kerületekre, lásd a 11. ábrát! A központi városrész (a tulajdonképpeni Dabas településrész) maga is két település, Alsó- és Felsődabas egyesülésével jött létre. Dabashoz kapcsolódik a Szőlőhegy elnevezésű zártkerti terület, illetve az Öregországút menti lakóterület. Sári településrészhez értjük Besnyő területét, míg közúti kapcsolatai, megközelíthetősége révén Gyónhoz a Dabasi-Szőlők nevű belterületként nyilvántartott településrész kapcsolódik.

11. ábra

A város szerkezete



Forrás: Google Maps és saját szerkesztés

A Dabast alkotó településrészeket a **Bugyi község felől Tatárszentgyörgy irányába vezető út** köti össze. Valamennyi településrész (Alsódabas, Felsődabas, Sári és Gyón) történeti központja is ezen az úton található, **ez a város fő útja** (lásd a 11. ábrán a pirossal jelzett utat!), e mentén terül el a mintegy 16 km hosszú, három településből összeforrt város. Ennek az útnak a neve a sári városrészben Szent János út, Felsődabason Fő út, Alsódabason Szent István út, a gyóni településrészen pedig Kossuth Lajos út. A továbbiakban ezt az utat „fő útként” említjük.

A XX. század elején **az 5-ös számú fő közlekedési út megépültével a település legfontosabb megközelítési iránya eltolódott északkeleti irányba**. Ekkortól kapott **kitüntetett szerepet** a Dabast Újhartyánnal összekötő 405-ös út a városon belüli szakasza, a **Bartók Béla út**, lásd a (11. ábrát!), amely mentén koncentráltan települtek le a kereskedelmi és szolgáltató funkciók. A 70-80-as években az iparosított technológiával épült lakótelepek Alsódabas történeti településrész északkeleti oldalán már az 5-ös főút felé

eső területen épültek meg, tovább erősítve a Bartók Béla út szerepét a város struktúrájában. Itt alakult ki a mai város legnagyobb lakássűrűségű területe és itt kapott helyet a járásközpont számos szociális és ellátó épülete. Az ezekben az évtizedekben megvalósult fejlesztésekkel járási (később kistérségi) szintű, szociális és igazgatási funkciókat ellátó városközpont alakult ki, amelynek nincs számottevő épített öröksége, körülötte pedig napjainkban is bőséges fejlesztési terület áll rendelkezésre.

Az M5-ös autópálya megépültével a Bartók Béla út szerepe és forgalma tovább erősödött. A növekvő forgalmat kihasználva számos üzlet és vendéglátó egység nyílt meg az utca mentén. **Az utóbbi tíz évben a városközpont tovább gazdagodott funkcióiban,** itt épült meg az új sportcsarnok, a tanuszoda, számos üzlet és társasház is.

A város iparterületei két területre összpontosulnak. Az egyik a 70-es években, az 5-ös út és az Újhartyán felé vezető út találkozásánál létrejött iparterület. A másik Sári településrész északnyugati határánál, szintén az 5-ös út mentén kijelölt Ipari Park, mely 2001. január óta működik.

A városon belüli közlekedés a hosszanti elrendezés miatt **viszonylag nehézkes**, mert csak a főút és az 5-ös út haladnak teljes hosszukban végig a város tengelyén. A főút forgalmas, csak alacsony sebességű forgalmat képes kiszolgálni, a számos helyen jelentős gyalogos és kerékpáros forgalom miatt. Az 5-ös út a legjobb lehetőségnek a városon belüli hosszabb távolságok megtételére, de kevés lehajtási lehetőség kínálkozik róla, és az 5-ös útra kivezetett keresztutcák közül is csak kevés funkcionál valódi gyűjtőútként. A keresztirányú átkötések száma is kevés a főút és az 5-ös út között, mindössze három út, a Vásártér utca (Alsódabas), a Bartók Béla út (Felsódabas), valamint a Vasút út (Gyón) kapcsolja össze a két fontos közlekedési tengelyt.

A városban **nincs önálló helyi közlekedés**, ezt a szerepkört jelenleg a távolsági buszok látják el. Emiatt is **fontos szerepe van a kerékpárutaknak**, melyek jelentős hosszon kiépültek a városban, de még nem képeznek rendszert. A főúton a Bercsényi utca és a Zrínyi Miklós utca között egy szakasz hiányzik a településrészeket összekötő kerékpárútból, és a meglévő utakat szükséges lenne az iparterületekig kivezetni. A várostestről leszakadó területeken, mint például az Öregországut és a Dabasi-Szőlők területén szintén fontos lenne kiépítésük.

2.3.3. Épített környezet

A város mai képére leginkább a **falusias településkép** jellemző, az új városközpont és az alsódabasi kúriák környezetének kivételével.

Sári, Gyón és Alsódabas településrészek központjaiban elaprózódott telkek találhatóak, miközben a település egészén **a nagy telkek jellemzőek**, amelyeken gyakori az intenzív mezőgazdasági művelés, elsősorban a fóliasátras zöldségtermesztés.

Az utcahálózat a városban a történeti településrészek eredeti, több száz éve beállt, nőtt jellegű utcahálózatán alapul, a települések központjaiban strukturális változás nem jött létre. Az utóbbi ötven évben beépült területeken viszont zömmel a hálós szerkesztésű utcavezetés jellemző. **A jellemző hagyományos beépítés** a falusias környezetnek megfelelően **fésűs rendszerű**, oldalhatáron álló, ezzel az utóbbi évtizedek beépítései sem

szakítottak. A múlt század második harmadáig a hagyományos egytraktusos parasztház forma volt a jellemző, majd megkezdődött a meglévő épületállomány átépülése. Mára a parasztházak túlnyomó többsége átépült, magasabb komfortot biztosítva tulajdonosaik számára. Ennek negatív következménye az egységes utcaképek felbomlása. A hagyományos szerkezetbe beépült házak sokfélék, mind tömegalakítás, mind anyaghasználat, mind reprezentációs törekvések tekintetében. Leginkább azokon a helyeken maradtak meg a klasszikus parasztházak, ahol a telkek méretei nem tették lehetővé más típusú építést. Az átépüléssel párhuzamosan a történeti településrészek központjaiban megjelentek a szolgáltató funkciók, üzletek, bankfiókok, stb. A kereskedelmi és szolgáltató épületek homlokzatképzései, hirdető és reklámtáblái tovább színesítik a Dabasra napjainkban jellemző tarka összképet.

12. ábra

Jellemző utcaképek Sáriban és Gyónon



A város mindemellett rendelkezik építészeti értékekkel. E tekintetben ki kell emelni az **alsódabasi kúriaterületet, ahol mintegy tizenöt, építészetileg is értékes klasszicista kúria található.** Ezek a kúriák és környezetük alkották valaha Alsódabas központi részét, számos intézőlakkal és cselédkaszárnnyával együtt. Alsódabas a kúriák parkjainak, telkeinek felosztásával, új utcák nyitásával nyerte el mai formáját. A kis és középnemesi kúriák nagy sűrűsége a területen műemlékileg és vizuálisan is izgalmassá, gazdaggá teszi a területet, de a kúriák közé beépült épületek (zömmel lakóházak) megbontják a terület egységességét, széttagolva egymástól a hasonló korú épületeket. A megmaradt úrilakok egy része magánkézben van és lakóházként funkcionál, egy részében pedig közösségi funkciókat működtet az Önkormányzat (pl. könyvtár, gyermekkönyvtár, óvoda). A területen a Martinovics tér valamint a Bartók Béla út és a Szent István út találkozásánál figyelhetünk meg kisvárosias hangulatot sugalló polgári stílusú épületeket, illetve részben zárt sorú beépítést, amely történetileg is városias karakterrel rendelkezik. (A terület néhány épületét az épített örökségről írt pontban mutatjuk be.)

A **városközpont körüli** területen a beépítés egyes részleteiben városiasnak nevezhető, de **nincs a területnek kialakult és egységes építészeti karaktere.** A Bartók Béla út mentén keveredik az iparosított lakótelepek építészete az inkább városias megjelenést sugalló új épületekével, tömegalakításban és anyaghasználatban egyaránt más-más karaktert képviselve. A terület kedvező adottsága, hogy **bőven rendelkezik a városi funkciók**

bővítésére alkalmas szabad területtel, ám a közeli szennyvíztelep zavaró hatása. Zavaró hatásként említendő a Bartók Béla úton bonyolódó jelentős járműforgalom is, amelynek csillapítása egy alternatívát nyújtó új elkerülő út, a Bartók Béla úttal párhuzamos irányú, az 5-ös utat a város főútjával összekötő út megépítése, vagy meglévő alkalmas út fejlesztése nélkül nem lehetséges.

A **kistérségi funkciókat ellátó épületek** Dabason a **városközpont területére koncentrálódnak**. Elsősorban igazgatási és szociális intézményekről van szó (pl. szakorvosi rendelő, gimnázium, általános iskola, önkormányzat épülete, a rendőrség, bíróság, földhivatal, mentőállomás).

A Bartók Béla úton az 5-ös úttól egészen a Vörösmarty útig terjedő szakaszon nagy sűrűségben vannak jelen a **kiskereskedelmi üzletek**, és itt található három üzletház is. A **város főterét a** Polgármesteri Hivatal épületét is hordozó **Szent István tér alkotja**, amely az azt körülfogó épületek telepítésekor, tervezetten jött létre, de építészeti, tájépítészeti rendezése a mai napig nem történt meg. Az utcák fásítása hiányos, utcabútorok kevés helyen állnak rendelkezésre. Az üzletek épületeinek tömegalakítása és anyaghasználata rendszertelen, az épületek előkertjeinek használata nem kialakult. A fentiekben vázolt képet „színesítik” a reklám és hirdetőtáblák, valamint a vezetékes közművek oszlopai. A **Bartók Béla út túlterhelt, forgalma funkcionálisan kettészabja a főteret**, nincs lehetőség kényelmes parkolásra az üzletek előtt, és az erős forgalom a járdák gyalogos forgalmát is zavarja.

Összességében megállapítható, hogy Dabas karaktere alapvetően falusias. A városközpontnak a Bartók Béla út mentén nincs egységes építészeti karaktere. A város közigazgatási, szociális ellátó és kereskedelmi központja többé-kevésbé kialakult, de az a vizuális fókusz, amely esztétikailag jelenítené meg városiasodást, még nem jött létre.

2.3.4. A város zöldterületei

A település zöldterületei, zöldfelületi intézményei és belterülethez közvetlenül kapcsolódó települési zöldfelületek nem alkotnak egységes rendszert, szétszórtnak, szigetszerűen jelennek meg a településen. Szinte teljesen hiányzik az egyes zöldfelületeket összekötő fásítás, így nem alakult ki egységes arculatot tükröző zöldfelületi hálózat. A település zöldterületi adottságain javít, hogy a településre jellemző falusias családi házas beépítés miatt a rekreációs igények nagyobb része saját telken belül is megoldható.

A köztéri zöldfelületek többnyire nincsenek megfelelően karbantartva, berendezésük nem egységes. A településen 5 db játszótér található, amelyek közül mindössze egy felel meg a mai kor elvárásainak. Kiemelkedően magas zöldfelületi értéket képvisel a Tanuló utca platánfasora, a Zlinszky utca melletti kegyeleti park, valamint a Halász Móricz-kúria kertje.

A **település közhasznú zöldterületeinek összterülete 86.723 m²**. A település jelentősebb közterületi zöldfelületi elemei, nagyobb kiterjedésű közparkjai a következők:

- a Jubileumi park,
- a Gyóni főter 56-os emlékművel,
- az egykori gyóni vásártér,
- a Tóskert,

- a városközpont,
- a Gyóni strand, valamint
- a Dabasi vásártér.

A zöldterületi fejlesztés a települési környezetvédelem egyik legfontosabb eszköze. A vegyes épületállomány miatt kizárólag az útfásítással alakítható ki egységes település- és utcaép. A meglévő zöldfelületek védelme mellett szükséges lenne a belterület egészén – ahol ilyen nincs, és a keresztmetszvény lehetővé teszi – egy fokozatosan végrehajtott, egységes utcafásítási program megvalósítása. További feladat a rendezési tervben kijelölt települési zöldterületek megfelelő színvonalú kialakítása és fenntartása.

2.3.5. Épített örökség

Dabas városa nem rendelkezik sem országos, sem regionális jelentőségű épített örökséggel. Ugyanakkor a városban igen gazdag a XIX. századból származó épületállomány, amely adottságot összefoglalóan „a kúriák városa” szlogen fogalmazza meg leginkább. A városban egyedülálló sűrűségben található kúriák (egykori uradalmi központok, úrilakok), melyek nagy része klasszicista stílusban épült a XVIII-XIX. században. A város alsódabasi részén található „kúriaterületen” (lásd a 13. ábrát!) kevesebb, mint egy négyzetkilométeren, számos kúriaépület található, a városközponttól mindössze néhány száz méterre. Emellett, valaha önálló települések felekezeti templomai, parókiái és temetői is fennmaradtak.⁷

13. ábra

Az alsódabasi kúriaterület

(Kékkel jelölve a kúriaépületeket)



Forrás: Google Maps és saját szerkesztés

⁷ Részletesebben: Építészeti értékek Dabason a klasszicista kúriák múltja és jelene. Galéria Alapítvány, 2000.

Az alábbiakban a teljesség igénye nélkül bemutatunk néhány templomot, kúriát és tájjellegű épületet, amelyek Dabas építészeti örökségét képviselik.

- *Református templom, Ravasz László u.:* 1793-ban épült, copf stílusú templom. Egyszerű, példásan szép, arányaiban mértéktartó, jellegzetesen falusi templom. Templomkertjében napóra-jelzőkő van felállítva. Kossuth László műemléksírját 1879-ben állították fel, és a felavatásakor helyezték el a síron Kossuth Lajos turini koszorúját, mely később a templom márványszekrényében került elhelyezésre.
- *Evangélikus templom, Luther u. 14.:* Az 1786-ban épült templom stílusa barokknak indult, de romantikus, eklektikus és szecessziós elemek és díszítések színesítik a templom külső- és belső képét. Ugyanezen a telken áll az evangélikus paplak, melynek falai között született a költőlelkű Gyóni (Áchim) Géza. Itt láttak napvilágot első versei, jelentek meg verseskötetei.
- *Római katolikus templom, Szent János út 143.:* Egytornyú, íves szentély-záródású, későbarokk épület, amely az 1753-57. években épült egy meglévő kápolna helyére. Műemléki és városképi szempontból is értékes a templom kálváriája.

A **kúriaépületek** nagyrészt elfogadható, esetenként jó állapotban vannak (bár egyes épületek műemléki szempontból nem a leghatározottabb módon kerültek felújításra), de a legrosszabb esetben is óvják tulajdonosaik az épületeket a pusztulástól. A legnagyobb károsodás az idők folyamán a környezetüket érte, számos kúria telkét felosztották és beépítették lakóházakkal.

- *Zlinszky kúria, Gyón, Kossuth Lajos út 87.:* A későbarokk stílusban épült épület kapujának zárókövét 1767-es évszám díszíti. A középrész kéttraktusos elrendezésű, az udvar felé széles folyosóval, s a főhomlokzat felé igényes termekkel, melyek közül a középsőt homlokzati kialakítása is hangsúlyozza. Az oldalszárnyak egytraktusosak, egymásból nyílnak, a szárnyak végén gazdasági helységek találhatóak. Az épület lényegében megőrizte eredeti formáját és díszítéseit. Ma általános iskolaként funkcionál.



- *Úri kaszinó, Alsódabas, Szent István út 58.:* A földszintes U alaprajzú klasszicista stílusú kaszinó 1825 és 1836 között épült. Egykor a környék birtokosai társadalmi életének legfontosabb színtere volt, ma a város által fenntartott Kossuth Művelődési Központ működik az épületben. A kúria helyégei néhol egymással is kapcsolódnak, de leginkább a tornácról közelíthetőek meg. Bár az egykori kaszinót az 1980-as évek közepén korszerűsítették és felújították, és ennek nyomán az utcai szárny toldalékait lebontották, de a társasági élet egykori színtere, a bálterem, előadóteremmé alakított formában ma is áll.
- *Halász Antal kúria, Alsódabas, Bajcsy-Zsilinszky utca 11.:* Az 1825 körül épült, földszintes, zárt tömegű kúriában korábban járási tanácsháza volt, jelenleg a Városi Könyvtár üzemel az épületben. Meredek hajlásszögű, kontyolt nyeregtető fedí, utcai

homlokzatát timpanonos portikusz díszíti. A kúria az úthoz közel áll, egykori tulajdonosai gazdagságát reprezentálandó, amit monumentális homlokzatképzése is alátámaszt.

- *Halász Móricz kúria, Gyón, Kossuth Lajos út 7.:* Az 1821-ben épült nagyvonalú kúria sokáig egy ipari vállalat központja volt, majd vendégház és faluház lett. A kismemesi építkezés legszebb példájaként ismert klasszicista kúria, szabadon álló formában, emelt földszinttel, kétoldalt íves kocsifelhajtóval épült. A téglalap formájú épületet kontyolt nyeregtető fedi, utcai homlokzata pedig már-már a kastélyok nagyvonalúságát mutatja. Kétraktusos alaprajzi formája a szobák szimmetrikus elrendezését és jó tájolását biztosítja. Valaha több hektáros park vette körül, amelyben különböző melléképületek álltak, az épület előtt kisebb díszpark létesült. Az épületet sok viszontagságos év és hosszantartó leromlott állapot után a 80-as évek elején felújították és korszerűsítették. A melléképületet az elmaradt felújítások miatt a 90-es évek elején le kellett bontani. A kúria homlokzata Dabas címerében is szerepel.



Végül, de nem utolsó sorban, külön említést érdemelnek **a tájjellegű épületek**. Az utóbbi évtizedekben a város hagyományos épületeinek átépülése felgyorsult, ám ezzel párhuzamosan megjelent a népi építészet emlékeinek megóvására való törekvés is. Mivel a városrészek túlnyomó része alapvetően falusias karakterű, még mindig jelentős számban lelhetők fel megóvásra érdemes épületek. Ezek közül is kiemelhetőek a tájházak, ahol a védelemről a közösség gondoskodik.

14. ábra

A gyóni tájház és egy tájjellegű épület Alsódabason



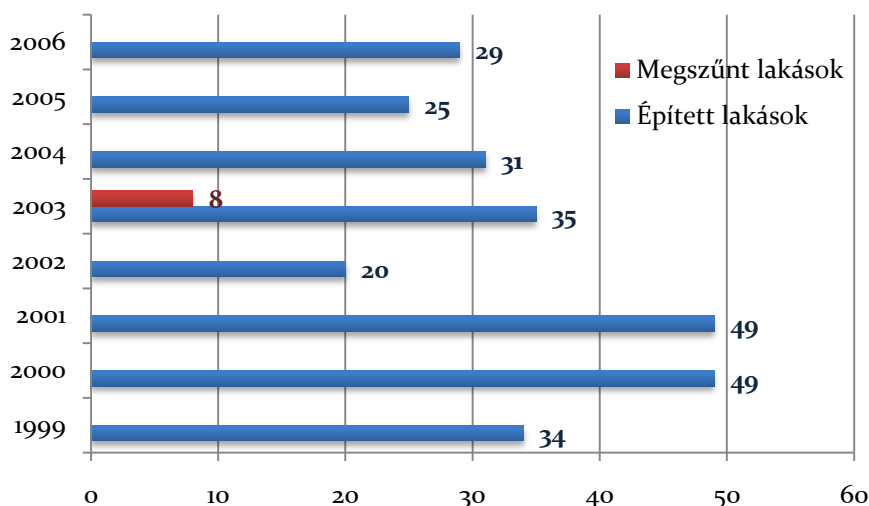
2.3.6. Lakásállomány, lakások komfortja

Dabas lakásállománya 2006 végén összesen 5.922 lakás volt, amely 6 százalékkal haladja meg a 10 évvel ezelőtti állapotot.

Dabason **mérsékelt ütemben épülnek lakások, évente harminc körüli, a lakásállomány fél százalékát meghaladó új használatba vétel történik.** Hasonló nagyságrendű a kiadott építési engedélyek száma, 2005-ben 46, 2006-ban 43 építési engedélyt adtak ki a városban. Az új építéssel szemben a megszűnő lakások száma nagyon alacsony, a statisztikák szerint 1999 és 2006 között Dabason mindösszesen 8 lakás szűnt meg, lásd a 15. ábrát! Egyszerű megfigyeléssel és szemrevételezéssel is meggyőződhetünk róla, hogy a városban ütemesen folynak az átépítések illetve felújítások.

15. ábra

Épített és megszűnt lakások Dabason



Forrás: KSH és saját szerkesztés

A 2001. évi Népszámlálás adatai szerint Dabason a lakások és lakott üdülők

- 44,3%-a, 2.558 lakás összkomfortos,
- 28,5%, 1.646 lakás komfortos, 8,1%, 467 lakás félkomfortos,
- 11%, 630 lakás komfort nélküli, és
- 462 lakott épület funkcionált szükséglakásként, ami a teljes lakásállomány a 8%-a.

Ezek az adatok **jelentős javulást jeleznek a tíz évvel korábbi, és ugrásszerű változást a húsz évvel korábbi állapotokhoz viszonyítva.** (1980-ban a komfort nélküli lakások száma volt közel annyi, mint 2001-ben az összkomfortos lakásoké.)

Mint azt az előzőekben már bemutattuk, Dabas jellemzően falusias karakterű település, így a város nagy részén önálló telken álló családi házak alkotják a lakásállomány döntő hányadát. A külterületi településrészek leginkább aprófalvas, tanyás karakterűnek mondhatók (Besnyő, Öregországút, Dabasi-Szőlők) de ezeken alacsony telekárú településrészekben is ma már kizárólag komfortos lakások épülnek. Ezen felül az alsódabasi városrészben, a Bartók Béla út mentén két lakótelep is található, egyik ezek közül

iparosított technológiával épült a 70-es években, másik pedig blokkos rendszerű társasházi lakásokból áll.

2.4. Közszolgáltatások

A közszolgáltatások körében megvizsgáljuk a város közművekkel való ellátottságát, az intézményi infrastruktúra színvonalát, valamint áttekintjük az oktatás, az egészségügy, és a szociális ellátás helyzetét.

2.4.1. Közművek

A közüzemi ivóvíz-hálózatba bekapcsolt lakások száma 2006-ban 87,4 százalékos volt, amely az ezredfordulóhoz képest 6 százalékos növekedés, lásd az 5. táblázatot! Az ivóvízhálózat hossza 2003 óta nem bővült jelentősen, jelenleg 92 km hosszú. Jellemzően már csak a város tanyás jellegű külterületein illetve a gyóni városrész újonnan megnyílt utcáiban (pl. Örkényi út és környéke, Szőlő utca, Rabárerdő utca, lásd a 6. táblázatot!) fordul elő, hogy a vízkivétel házi vízművel vagy kerekes kúttal történik. Ezen utcák fejlesztése a közeljövő egyik sürgős feladata.

5. táblázat

Közüzemi ivóvíz- és közcsonna-hálózatba bekapcsolt lakások száma és aránya

Év	Lakások száma (db)	Az ivóvíz-hálózatba bekapcs. lakások száma (db)	Az ivóvíz-hálózatba bekapcs. lakások aránya (%)	Közüzemi ivóvíz-hálózat hossza (km)	Köz-csatorna-hálózatba bekapcs. lakások száma (db)	Köz-csatorna-hálózatba bekapcs. lakások aránya (%)	Köz-csatorna-hálózat hossza (km)
1999	5611	4564	81,3	79	805	14,3	13,9
2000	n.a.	4586	n.a.	79	815	n.a.	11,5
2001	5790	4642	80,2	79	817	14,1	11,5
2002	5810	4644	79,9	80,1	942	16,2	110,2
2003	5837	4767	81,7	80,1	1981	33,9	110,2
2004	5868	4790	81,6	91,9	1942	50,1	110,2
2005	5893	5063	85,9	92,1	3433	58,3	110,2
2006	5922	5173	87,4	92,1	3960	66,9	110,2

Forrás: KSH (n.a. = nem állt rendelkezésre adat)

Az elmúlt években a **közcsonna-hálózat** is látványos **fejlődésen ment keresztül**. Dabason 2002-ben fejeződött be a közcsonna-beruházás, amelynek révén a hálózat hossza a nyolcszorosára, 13,9 km-ről 110,2 km-re nőtt, és ezzel párhuzamosan a közcsonna-hálózatba bekapcsolt lakások aránya 13,3 százalékról közel 70 százalékra emelkedett, lásd az 5. táblázatot! Közcsonna a tanyás jellegű településrészeken vár még kiépítésre, de a város egyes részein is ösztönözni kell még a további rákötéseket. Mivel a szennyvízcsatorna-hálózat közüzemi vízhálózatnál jóval később épült ki, Dabason még mindig jelentős, ám **folyamatosan zárul a közműöllő**, 2006-ban mértéke már csak **76,5 százalék volt**, szemben az 1999-es 17,6 százalékkal.

Áramellátás mindenütt biztosított a városban, a **gázhálózat** is jórészt kiépült. A fennmaradt hiányosságokat összefoglalóan a 6. táblázat tartalmazza.

A **csapadékvíz elvezető** hálózat hiányos a településen, döntően csak a központi területen épült ki. A város kiterjedt részein szikkasztással történik a csapadékvíz elvezetése.

A **városi úthálózat** minősége nagyon sok kívánnivalót hagy maga után. A városban, különösen a gyóni városrészben az újonnan kiépült utcák pormentesítése hiányos, de a meglévő aszfaltozott utak közül is igen sok elöregedett, bordás, kátyús illetve töredezett.

6. táblázat

Az infrastrukturális hiányok összefoglaló táblázata

Infrastruktúra	Azon utcák, ahol részben vagy egészben nem épült még ki
Vezetékes víz	Öregországút, Beton, Segesvári, Szőlő, Fenyves, Lindmayer, Rabárerdő, Homok, Akác, Egyház utca Vacsi úton kívüli szakasza
Áram	Mindenütt elérhető
Közvilágítás	Mindenütt elérhető
Szennyvíz-csatorna	Beton, Segesvári, Szőlő, Lindmayer, Fenyves, Rabárerdő, Homok, Akác, Egyház utca Vacsi úton kívüli szakasza
Gáz	Szőlő, Lindmayer, Fenyves, Akác, Homok, Rabárerdő, Tas vezér, Álmos vezér, Előd vezér, Ond vezér, Kond vezér, Töhötöm vezér, Egyház utca Vacsi úton kívüli szakasza
Pormentes út	Beton, Segesvári, Szőlő, Fenyves, Lindmayer, Rabárerdő, Homok, Akác, Huba vezér, Tas vezér, Álmos vezér, Előd vezér, Ond vezér, Kond vezér, Töhötöm vezér, Egyház utca Vacsi úton kívüli szakasza

2.4.2. Oktatás-nevelés

Dabason az **óvodába beírt gyermekek száma viszonylagos stabilitást mutatott** az elmúlt években. Számuk 2001 óta mérsékelten, 570 főről 537-re csökkent. A városban a KSH adatai szerint 6 feladat-ellátási helyen, 8 épületben működik óvoda, az óvodai férőhelyek száma 618 fő, így a **férőhely-kihasználtság jelenleg 86,8 százalékos**.⁸

Sári városrészben két helyszínen működik óvoda,⁹ ahol a városrész etnikai hagyományainak megfelelően szlovák nyelven is folyik nemzetiségi óvodai nevelés. Dabason¹⁰ és Gyónon¹¹ három-három helyszínen működik az óvoda, Dabason nem minden esetben ideális körülmények között. Sári városrészben a növekvő igények miatt Napsugár Óvodát bővíteni kell. Hasonlóképpen a dabasi városrész területén működő három óvodából kettő óvodaépület állapota és szerkezete nem teszi lehetővé a felújítást, helyettük egy új óvodaépület építésére lenne szükség, és ezzel a két feladatellátási hely egy helyre

⁸ A férőhelyek száma a 2001. évi 570-ről 8 százalékkal nőtt, eközben az óvodás gyermekek száma 585-ről 618-ra, 8,6 százalékkal csökkent (16. ábra).

⁹ Szivárvány Óvoda, Napsugár Óvoda

¹⁰ Bóbita Óvoda, Tátika Óvoda, Kipp-Kopp Óvoda

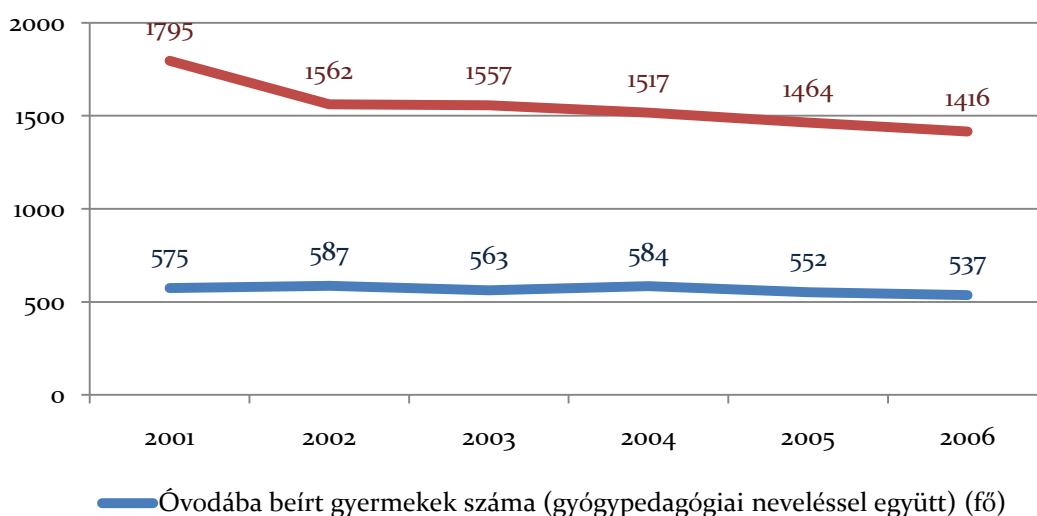
¹¹ Mesevár Óvoda, Lurkó Óvoda, Szőlőkert Óvoda

gazdaságosan összevonható lenne. Ennek helyét a város a Szent István úton, egy korábban iskolaépületként funkcionáló épület telkén, az avult épület lebontásával tervezi. Ezen felül bölcsőde építése is szükséges lenne, ugyanis jelenleg bölcsőde sem működik a városban¹²

Dabason **az elmúlt években gyorsan csökkent az általános iskolai tanulók száma**, lásd a 16. ábrát! Az általános iskolába járók száma 2001 és 2006 között folyamatosan, összesen 20 százalékkal, 1795 főről 1416 főre mérséklődött. Ez az általános iskolai feladat-ellátási helyek csökkentését eredményezte, a korábbi hét helyett 2002-től öt feladat-ellátási helyen működik a városban általános iskola. Ezek közül kettő a dabasi városrészben (Kossuth Lajos Általános Iskola, Igazgyöngy Általános Iskola és Egységes Pedagógiai Szakszolgálat), kettő a sári városrészben (Rákóczi Ferenc Általános Iskola, Szent János Katolikus Általános Iskola) és egy a gyóni városrészben (Gyóni Géza Általános Iskola) található. Az általános iskolai osztályok nagysága átlagosan 20 fő, míg a főállású pedagógusok száma 124 fő volt 2006-ban, ez 19 fővel kevesebb, mint 2001-ben. Jelenleg egy oktatóra 11,5 diák jut. A Sári területén működő általános iskolákban az óvodákhoz hasonlóan szlovák nemzetiségi nevelés és oktatás is folyik. A város saját adatai alapján a 2007. szeptemberi állapot szerint 1999 gyermek részesül oktatási alapellátásban.

16. ábra

Az óvodák és általános iskolák gyermeklétszáma Dabason



Forrás: KSH és saját szerkesztés

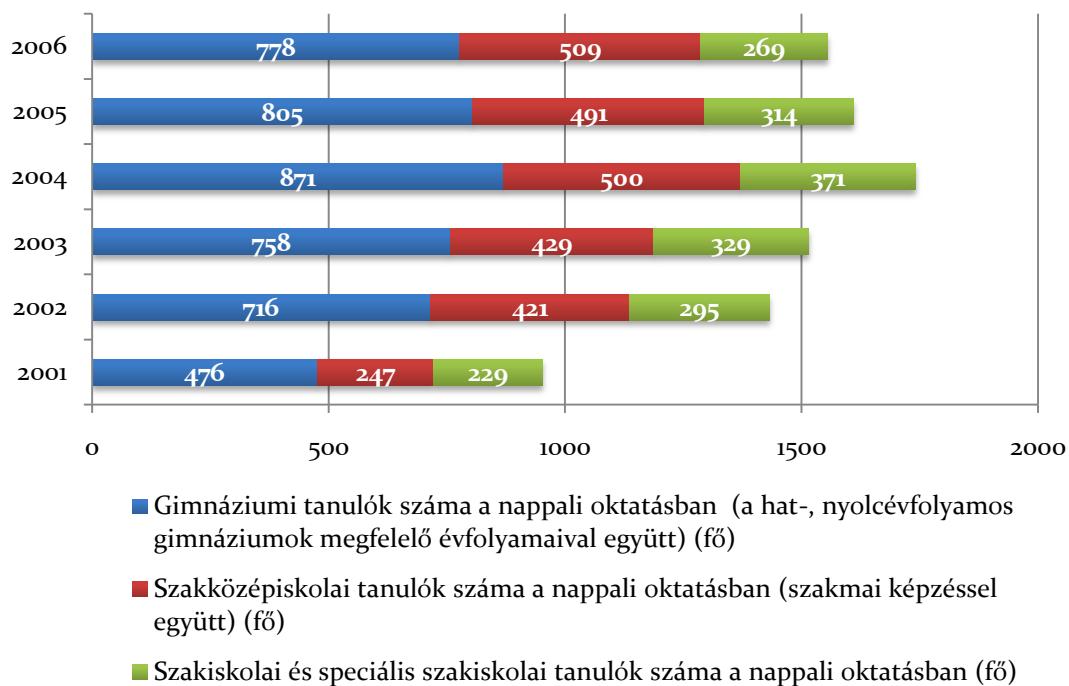
Az általános iskolák infrastrukturális állapota vegyes. Nemrég történt meg a Gyóni Géza Általános Iskola bővítése, ám négy osztály oktatása továbbra is egy külön épületben – a Zlinszky kúria épületében – történik. Ezeket a csoportokat mind gazdaságossági, mind pedagógiai szempontok miatt be kell vinni az iskola főépületébe, annak további bővítésével. A dabasi városrészben a Szent István úton lévő iskolaépület műszakilag avult állapotú, felújítása nem gazdaságos, helyére tervezetten óvodaépület kerül telepítésére, így az onnan kikerülő osztályokat célszerű átvinni a Kossuth Lajos Általános Iskolába. Ehhez az iskola

¹² A hiányzó funkcióra a lakossági kérdőíves felmérés is rámutatott.

bővítésére van szükség. Jó állapotban vannak, nem igényelnek bővítést Sári városrész általános iskolái.

17. ábra

Az óvodák és általános iskolák gyermeklétszáma Dabason



Forrás: KSH és saját szerkesztés

Dabason a **Táncsics Mihály Gimnázium és Szakközépiskola**, valamint a **Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium** képviseli a középfokú oktatási intézményhálózatot. (A Táncsics Mihály Gimnázium Dabas városrészben a Bartók Béla úton működik a főter mellett, míg a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium épülete Alsódabason, Dabas városrészben a Vásártér mellett található.)

A két intézmény beiskolázási körzete elsősorban a város és a kistérség, de távolabbi településekről is fogadnak diákokat. A középiskolába járók száma 2004-ben érte el a maximumát, amikor 871 középiskolás járt a város középfokú oktatási intézményeibe, míg 2006-ra a létszám közel száz fővel csökkent. A középiskolai osztályok száma 2006-ban 26 volt, a nappali oktatásban részt vevő 778 fő gimnáziumi tanulóval és 509 fő középiskolai tanulóval. A speciális szakiskolai osztályok száma 18 volt, 269 fő tanulóval. Az oktatási személyzet létszáma összesen 69 fő volt 2006-ban.

Mind a gimnázium, mind a szakképző iskola bővítése napirenden van. A gimnázium magastető-építésével új szaktantermek építésére mutatkozik lehetőség (illetve igény), míg a szakképző épületének előadóteremmel, és a későbbiekben iskolai sportfunkciókkal történő bővítése szerepel a város elképzelései között.

Dabason nem működik felsőoktatási intézmény, és nincs kihelyezett kara sem felsőoktatási intézménynek.

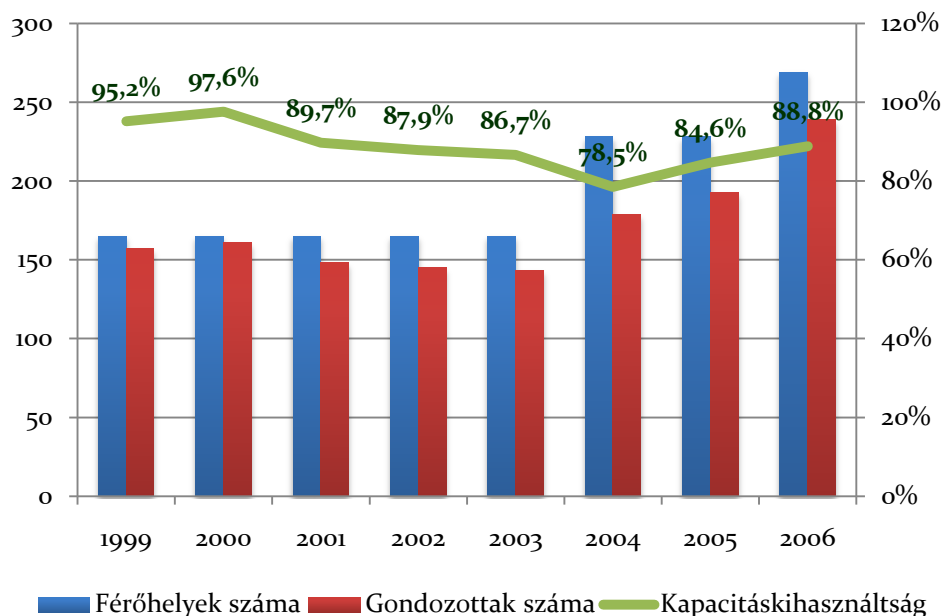
2.4.3. Szociális ellátás

Dabason két idősek otthona működik. A közelmúltban átadott Átrium Idősek Otthona Dabas városrész területén a Szent István utca 63. alatt, míg a Zárdakert Idősek Otthona Gyóron a Zárdakert u. 6. alatt működik. **Mindkét intézmény bentlakásos otthon.** A városban az elmúlt években kialakításra került csak nappali ellátást biztosító idősek otthona intézmény is, ám a 20 fős kapacitást érdeklődés hiányában nem sikerült feltölteni.

A két otthon együttes férőhelyszáma 2006-ban összesen 269 fő, míg a gondozottak 239 száma fő volt. Mindkét mutató jelentős emelkedést jelez a 2005. évi állapothoz képest, a férőhelyek száma 17 százalékkal, a gondozottak száma kerek egyharmadával nőtt. **Az idősek otthonainak férőhely-kihasználtsága jelenleg 88,8%-os, lásd a 18. ábrát!**

18. ábra

Időskorúak otthonainak férőhelyszáma, gondozottainak száma, kihasználtsága



Forrás: KSH és saját szerkesztés

A szociális ellátást az Együttsegítő Szolgálat Családsegítő, Gyermekjóléti és Házigondozó Szolgálat közvetíti, amely emellett szervezési tevékenységeket végez. A **szociális alapszolgáltatás** keretében étkezésben és házi segítségnyújtásban részesülők száma 29 fő. Ez a szám az elmúlt tíz évben folyamatos növekedést mutatott: 1997-ben mindössze 7 fő vette igénybe a szolgáltatásokat, majd 2003-tól az ellátottak száma folyamatosan emelkedett.

Az idősellátás mellett a „**Reménysugár**” **Fogyatékosok Napközi Otthona** biztosít nappali ellátást az enyhén, középsúlyosan, vagy halmozottan fogyatékos személyek számára. Az intézmény Dabas városrészben a Kossuth László utcában működik.

2.4.4. További városi funkciók és szolgáltatások

A továbbiakban tematikus csoportokra bontva mutatjuk be a fentiekben nem részletezett városi funkciókat és szolgáltatásokat. Külön foglalkozunk a gazdasági-, közlekedési-, távközlési-, közösségi-, állami-, igazságszolgáltatási-, valamint a humán szolgáltatási funkciókkal. A funkciókat minden esetben a környező térséggel (a funkciók és szolgáltatások illetékességi területével) együtt vizsgáljuk meg.

2.4.4.1. Közlekedési, távközlési funkciók

Dabason **nincs helyi járatos buszközlekedés**, de a távolsági buszok útvonala úgy került kialakításra, hogy azokat a város lakói belső közlekedésre is igénybe tudják venni. A távolsági buszok egy kört tesznek a városban, mielőtt a célállomásra indulnak. A Dabas-Inárcs-Kakucs-Újhartyán-Újlengyel helyközi járatok 24 helyen, a Dabas-Alsónémedi-Budapest helyközi járatok pedig 21 helyen állnak meg. A járatsűrűség nem éri el egy önálló helyi autóbusz-hálózat sűrűségét, de a közel 16 km hosszú település belső tömegközlekedési igényeit részben ki tudja elégíteni. Távolsági buszjáratok fogadására alkalmas autóbusz-állomás azonban nincs a városban.

Dabas vasútállomása a dabasi városrészben az 5. számú főútvonal és a Szabadság út kereszteződésének közelében található. Egy további vasúti megálló működik a gyóni városrész peremén, a Vasút utca és az 5. sz. főútvonal kereszteződésében, jegypénztár nélkül. A vonatok átlagosan óránként közlekednek Budapest illetve Lajosmizse felé.

A városi **taxiközlekedést** a Dabas Taxi társaság biztosítja. **Benzinkútból** kettő található a városban, mindkettő a dabasi városrészben az 5-ös főút mentén. A Shell kút 5-ös főút 43. kilométerénél, a Bartók Béla út valamint az 5. számú főút kereszteződése közelében található, néhány száz méterrel arrébb, az 5-ös út túloldalán egy MOL kút üzemel. Ezen felül egy kis töltőállomás működik a Szent István út 60. szám alatt is.

Postahivatal minden városrészben működik. A Dabas 1-es posta Sári városrészben a Szent János út 120-122. alatt, a Dabas 2-es Körzeti Posta a Dabas városrészben a Szent István út 22 alatt, a Dabas 3-as posta Gyón városrészben az Áchim út 2. szám alatt, a Dabas 4-es Posta pedig ugyancsak Dabas városrészben a Bartók Béla út 54/A alatt üzemel.

2.4.4.2. Közösségi funkciók

Dabas **városi könyvtára** a Halász Boldizsár könyvtár (Dabas városrész, Bajcsy-Zsilinszky u 11.), amely hétfőtől-szombatig várja az olvasókat, könyvekkel, újságokkal, folyóiratokkal, hang- és videóanyaggal, Internet igénybevételi lehetőséggel. A városi középiskolák is rendelkeznek saját könyvtárral. A Tánicsics Mihály Gimnázium és Szakközépiskola mintegy 20.000 db könyvvel, kiadvánnyal és szakmai anyaggal rendelkezik, és hasonlóan jól felszerelt a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium könyvtára is. Az általános iskolákban csak könyvtárszobák működnek, ezen a város változtatni szeretne, mely változást a törvényi előírások is indokolják.

Művelődési otthon jellegű intézmény több is található a városban, az alábbiak szerint:

- A *Kossuth Művelődési Központ* (Dabas városrész, Szent István út 58., az egykori Úri Kaszinó épülete) különféle foglalkozásokkal (néptánc, kézműves kör, családi

rendezvények), kiállításokkal, zenei- és kulturális rendezvényekkel és szabadidős programokkal várja látogatóit.

- A *Halász Móricz kúria* (Gyón városrész, Kossuth Lajos u. 7.) közművelődési tevékenysége különféle családi rendezvényeket, mozgáskultúrával foglalkozó tevékenységeket, városi nagyrendezvényeket, falunap megszervezését, irodalmi kulturális foglalkozásokat ölel fel.
- A *Sári Faluház* (Sári városrész, Szent János út 112.) fő feladata a sári településrész közművelődési igényeinek kielégítése. Fő tevékenységei népzenei- és néptánc foglalkozások, kiállítások, szabadidős programok szervezése. A sári búcsú, szüreti felvonulás, a „téltemetés” rendezvények és az egész várost érintő augusztus 20-i rendezvény megszervezése is feladatai közé tartozik.
- A *Dabasi-Szőlők Civil Közösségi Ház* (Gyón városrész, Dabasi szőlők, Tinódi út 1.) a legfiatalabb közművelődési intézmény a városban, 2007 tavaszától működik. Rendszeres programjai között nyugdíjas- és ifjúsági klub működtetése szerepel, de szervezett már kiállítást, családi napot és egyéb közösségi rendezvényeket is.

A felsoroltakon túl **tájházak és emlékszobák** töltenek be közművelődési funkciót (Gyóni tájház, Gyóni Géza emlékszoba, Halász-Szánthó emlékszoba, Kossuth-ház).

Ehelyütt említjük meg a **civil szervezeteket** is. Dabason négy nyugdíjas klub, egy vakok- és gyengén látók klubja, több kulturális alapítvány működik. A Lokálpatrióta Egyesület Dabas közügyeiben is képviseli véleményét, míg a Trafik Galéria 2001-ben alakult, fiatal művészeket tömörítő alternatív csoportosulás.

Végül, de nem utolsó sorban, a **helyi média** a Rádió Dabast (FM 93,4, 50 km-es körzetben sugároz, stúdiója a Polgármesteri Hivatalnak helyet adó épületben található) és városi televíziót jelenti.

19. ábra

A dabasi sportcsarnok



Dabason az Iskola utca 5. szám alatt található a közelmúltban épült **Dabas-Diego Sportcsarnok**. A háromszintes épület hasznos alapterülete 5.175 m², befogadóképessége 1920 fő. Alkalmos nemzetközi röplabda-, kézilabda-, kosárlabda- és teremlabdarúgó-mérkőzések megrendezésére, kiegészítésekkel pedig szinte minden típusú

sportrendezvényre. Amatőr, illetve tömegsport rendezvényeknél egy időben három kosárlabdapálya, tenisz- és tollaslabdapálya is kialakítható. A küzdőtér alkalmas koncertek, szórakoztató rendezvények, kiállítások, vásárok és nagy létszámú konferenciák lebonyolítására is. Az épületben konferenciaterem, VIP páholy, edzőterem és egyéb szolgáltató helyiségek találhatóak. A csarnok rendelkezik központi hangosítással és küzdőteres helyi kistúdióval. A csarnokban található egy kisebb, 110 fő befogadására alkalmas konferenciaterem is.

A gyóni városrész területén található a **Dabasi Strand**, amely 20 éves működési szünet után 2001-ben nyitotta meg újra kapuit. A strand területén egy feszített víztükrű 25 m-es úszómedence és egy fokozatosan mélyülő fürdőmedence, valamint két db fűtött 28-30°C-os gyermekpancsoló medence és óriáscsúszdák alkotják a medencekínálatot. A strand területén található egy csónakázó- és egy horgászto is. Legfontosabb hiányossága, hogy nem rendelkezik termálkúttal, illetve létesítményei és infrastruktúrája elöregedettek.

2.4.4.3. Állami igazságszolgáltatási és hatósági funkciók

Dabas városi funkcióinak ellátását, a „városi javak” nyújtását, számos hivatal, hatósági intézmény és egyéb szerv végzi. A hagyományos közszolgáltatási funkciók számottevő részét **Dabas Város Önkormányzata** látja el. A város képviselőtestülete 18 képviselőből áll, bizottságainak száma hat, az alábbiak szerint:

- Pénzügyi és Költségvetési Bizottság;
- Városépítési, Gazdasági és Környezetvédelmi Bizottság;
- Oktatási és Kulturális Bizottság;
- Ifjúsági, Sport és Idegenforgalmi Bizottság;
- Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság;
- Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság.

Az önkormányzat intézményei:

- II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola;
- Gyóni Géza Általános Iskola;
- Kossuth Lajos Általános Iskola
- Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium;
- I. sz. Napközi Otthonos Óvoda;
- II. sz. Napközi Otthonos Óvoda;
- III. sz. Napközi Otthonos Óvoda;
- Kossuth Művelődési Központ;
- Halász Boldizsár Városi Könyvtár;
- Tűzoltóság;
- Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet;
- „Reménységár” Fogyatékosok Napközi Otthona;
- Társult Önkormányzatok Együttsegítő Szolgálat.

A hivatal belső szervezeti egységei közé tartozik

- a *Jegyzői Iroda*, melynek feladata a polgármester, alpolgármesterek illetve a jegyző munkájához szükséges szervezési és ügyviteli feltételek biztosítása,
- a *Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály*, amely a költségvetés tervezésével, végrehajtásával és ellenőrzéssel kapcsolatos feladatokat látja el,
- a *Városüzemeltetési Osztály*, amely a közszolgáltatásokért felel,
- a *Hatósági és Igazgatási Főosztály*, melyhez többek között a körzeti funkciókat is ellátó Okmányiroda tartozik, de ez az osztály koordinálja az Építés hatóság, a Városi Gyámhivatal, a Közterület-felügyelet, valamint az anyakönyvvezető munkáját, továbbá egészségügyi és szociális tevékenységeket is ellát.

A városi önkormányzat mellett két kisebbségi önkormányzat is működik, a *Sári Szlovák Önkormányzat*, illetve a *Cigány Kisebbségi Önkormányzat*. Mindkét önkormányzat működési székhelye a Polgármesteri Hivatal épületében található Dabas városrész központjában.

A továbbiakban azt vizsgáljuk, hogy az **egyes városi funkciók közül melyek azok, amelyek körzeti/kistérségi feladatokat is ellátnak.**

- **Okmányiroda.** Közlekedésgazgatással, személyes, illetve vállalkozáshoz kapcsolódó okmányokkal kapcsolatos feladatokat lát el. Illetékességi területe a kistérség tíz települése, ezen felül Bugyi és Ócsa községek. Az okmányiroda Sári központjában található szolgáltatóházban (Szent János u. 120-122.) működik.
- **Dabasi Városi Bíróság.** Az elsőfokú bíróság illetékességi területe a városra és 15 környező településre terjed ki.
- A bíróság szomszédságában működik **Dabas Városi Ügyészség**, a bírósággal megegyező illetékességi területtel.¹³
- **Körzeti Földhivatal.** Illetékességi területe a kistérség tíz településére és további két település (Alsónémedi és Bugyi). A Földhivatal épülete a városközpontban található, a Bíróság és a Rendőrség szomszédságában.
- **I. fokú építési hatóság.** Illetékességi területe a kistérség tíz települése, valamint Bugyi és Ócsa községek. Az építési hatóság a Dabasi Polgármesteri Hivatal szervezetén belül a Hatósági és Igazgatási Főosztály keretében működik.
- **Adó és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Pest Megyei Kirendeltsége.** A megyében a fővároson kívüli területet nyolc megyei kirendeltség látja el. Dabas egyike ezeknek a körzeteknek (további körzetek: Érd, Gödöllő, Ráckveze, Szigetszentmiklós, Vác, Cegléd, Nagykáta). Az adóhivatal épülete Dabas városrészben a Szent István út 75. szám alatt található.
- **Közép-magyarországi Regionális Munkaügyi Központ Dabasi Kirendeltsége.** A megyében található tizenegy munkaügyi kirendeltség egyike. Illetékességi területe 15 település, a kistérség településein kívül Alsónémedi, Bugyi, Ócsa, Felsőpakony és Gyál. A kirendeltség szintén a Dabasi városrészben működik a Berkenye út 1. szám alatt.
- **Dabasi Rendőrkapitányság.** A rendőrkapitányság illetékességi területe 15 település, a kistérség településein túl Alsónémedi, Bugyi, Ócsa, Gyál és Felsőpakony

¹³ A Bíróság és az Ügyészség a kistérség tíz településén kívül Alsónémedi, Bugyi, Ócsa, Gyál, Felsőpakony községekben illetékes.

(hasonlóan a Városi Bíróság és Ügyészség illetékességi területéhez). Központja Dabason a Szent István téren található, a Bíróság és a Földhivatal épülete mellett. További körzeti megbízottak dolgoznak Sári és Gyón településrészekben is, a polgárőr egyesületekkel és a mezőőr szolgálattal együttműködve. A rendőrkapitányság központi épülete Dabas főterén található, a Bíróság, az Ügyészség és a Földhivatal szomszédságában.

- **Dabasi Tűzoltóparancsnokság.** Elsődleges működési körzete a dabasi kistérség tíz településére, illetve Bugyi és Ócsa községekre terjed ki. Szükség esetén segítséget nyújt a távolabbi körzetben is, amely északon egészen Vácig, délkeleten Kecskemétiig, Tiszakécskéig is kiterjedhet. A tűzoltóság épülete a város fő közlekedési tengelye mentén, a Szent István úton található, nem messze a Bartók Béla út torkolatától.

2.4.4.4. Humán szolgáltatási funkciók

Dabason szakrendelés, több házi orvos és gyermek szakorvos, gyógyszertárak valamint a védőnői szolgálat biztosítja az **egészségügyi és szociális** ellátást.

- A városi önkormányzat fenntartásában működő járóbeteg szakellátó intézet a **Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet**. Központi telephelyén (Bartók Béla út 61.) kívül **tüdőgondozó intézetet, ideggondozó intézetet és központi ügyeletet** is működtet, mindhárom intézet Dabas városrész területén nyert elhelyezést. A rendelőintézet szakrendelése: belgyógyászat, diabetológia, bőrgyógyászat, urológia, nőgyógyászat, gyermekpszichológia, neurológia, fül-orr-gégészeti, sebészet, tüdőgondozás, gasztroenterológia, képalkotó vizsgálatok, reumatológia, kardiológia, szemészet, fogszabályozás és szájsebészet, emellett az „egynapos sebészet” is igénybe vehető. A szakorvosi rendelőintézet a kistérség tíz települését, valamint Alsónémedi, Bugyi, Ócsa községeket szolgálja ki, a teljes ellátási terület lakosság száma megközelíti a 63 ezer főt. A rendelőintézet Dabas főterén található, az önkormányzat épületével szemben. A rendelőépület bővítésre és homlokzati rekonstrukcióra szorul.
- A szakorvosi rendelő központi ügyeletével egy épületben működik a **Dabasi Mentőszolgálat**, amely munkanapokon öt kocsival, ünnepnapokon két kocsival látja el feladatait. A mentőszolgálat kistérségi hatókörű, ellátási területét a kistérség tíz települése képezi.
- **Házi orvosok** mindegyik városrészben működik, Dabason három, Sári és Gyón városrészekben egy-egy. Ezen felül a városrészekben **gyermekszakorvosi rendelők** is működnek. Városrészenként egy-egy **gyógyszertár** szolgálja ki az igényeket.
- A **Gyámhivatal** a dabasi Polgármesteri Hivatal Hatósági és Igazgatási Osztályának égisze alatt működik. A hivatal a város területén, valamint a kistérség tíz településén illetékes.
- A **védőnői szolgálat** körzetenként látja el a várost, a hét meghatározott napjain nyújtanak szaktanácsadást. A várost hat körzetre osztották, ebből egy található a Sári városrészben, kettő Gyónon, négy Dabason.

- A városban működik az **Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat** intézete is, amely a közegészségügyi és járványügyi feladatok helyi és kistérségi szintű ellátását koordinálja. Ellátási területe 17 település, a kistérség tíz településén kívül Alsónémedi, Bugyi, Felsőpakony, Gyál, Ócsa, Üllő és Vecsés.
- A **Mozgáskorlátozottak Közép-Magyarországi Regionális Egyesülete Dabasi Szolgálata** speciális információkkal, tanácsadással, személyi segítséggel (közlekedési támogatás, lakáson belüli mindennapi élethelyzetekben való segítségnyújtás, lakáson kívüli ügyintézés stb.), valamint speciális szállítószerkezettel segíti a rászorultakat.
- A **Magyar Vöröskereszt Pest Megyei Dabas Körzeti Szervezete** is ellát szociális feladatokat. Szociális segítségnyújtás keretében a rászorultaknak biztosít ruhasegélyt, élelmiszersegélyt, életvezetési és tanácsadási funkciókat lát el, lakhatási problémákban, valamint családi és közösségi kapcsolatokban nyújt segítséget.

3. A városrészek elemzése

3.1. Dabas városrészei

A város egészét bemutató fejezetben ismertettük Dabas városrészi tagozódását. Dabas városát alkotó történeti települések: Alsódabas, Felsődabas, Öregországút, Szőlőhegy, Sári, Besnyő, Gyón és a Dabasi-Szőlők. Ezek közül **Alsódabast, Felsődabast, és az Öregországút nevű településrészt együtt tárgyaljuk, mint dabasi városrészt**, mivel a három történelmi település mára összeforrt és közigazgatásilag is egy kerület alá tartozik. E településrészek kereskedelmi, szolgáltató és szociális ellátó területei egybeesnek a városközponttal. Ugyancsak **együtt kezeljük Sári és Besnyő településrészeket**, mivel a besnyői településrész szinte kizárólag lakófunkcióval rendelkezik, az itt lakók alapszintű ellátását biztosító szociális és kereskedelmi egységek Sári településközpontban találhatóak. A **gyóni településrész** szintén jól elkülöníthető alapellátási funkciókat tartalmazó központtal rendelkezik, valamint ez a városrész nyújt alapszolgáltatásokat a várostestről leszakadt, elsősorban lakófunkciójú Dabasi szőlők településrész számára is.

A rendezési terv alapján a városban **nagyobb összefüggő vegyes terület a Bartók Béla út mentén található**, ezen kívül a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium, valamint a vásártér, a gyóni településrészen lévő strand melletti terület, és az 5-ös út melletti benzinkút körüli terület van vegyes területként nyilvántartva. További vegyes funkciójú területek a sári és a gyóni településrészek történeti központjai is, melyek azonban a rendezési tervben nem szerepelnek a vegyes területek között.

A városban **két iparterület található**. Az egyik az 5-ös út és a Szabadság út kereszteződésénél létrejött iparterület, másik pedig az 5-ös út mentén a sári településrész északnyugati határánál található Dabasi Ipari Park.

Az egyes városrészek gazdasági-, társadalmi- és más mutatóinak összehasonlíthatósága érdekében **kartogramokat is készítettünk**, amelyek az *1. mellékletben* tanulmányozhatóak.

3.2. Sári városrész

3.2.1. A városrész gazdasága

A városrészben a **működő vállalkozások valamivel több, mint 30 százalékának van székhelye**, beleértve az ipari park területén működő vállalkozásokat is. A vállalkozások döntő többsége kereskedelmi illetve szolgáltató kisvállalkozás (kivéve az ipari park vállalkozásait), a vendéglátó vállalkozások száma meghaladja a kéttucatot. A városrész gazdaságával kapcsolatos jellemző adatok az alábbiak szerint alakulnak:

- a működő vállalkozások száma 360, (a város legnagyobb vállalkozási közül három működik a városrészben, mindhárom az Ipari Parkban);
- a kiskereskedelmi üzletek száma 42 (ebből élelmiszer-jellegű üzlet 12; ruházati jellegű üzlet 6)
- az egyéni vállalkozások által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma 23;

- a vendéglátóhelyek száma 18.

(A városrész funkcióellátottságról lásd a 8. táblázatot is!)

3.2.2. A városrész társadalma

A népszámlálási adatok szerint Sári városrész lakónépessége 2001-ben 4071 fő volt, amely a város teljes lakosságának 26%-át képviselte. A lakónépességből:

- 13,7%-ot tesz ki a 0-14 évesek aránya,
- 63,4%-ot képviselnek a 15-59 év közötti lakosok, és
- 19,3% a 60 év feletti aránya; ez utóbbi **több mint 2%-kal haladja meg a város átlagát**, és a három városrész közül a legmagasabb arányt jelenti.

A 15-59 éves (aktív korú) lakosságon belül jelentős arányt, **44,3%-ot** képvisel azoknak az aránya, akik **legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkeznek**. A többi városrészrel összehasonlítva Sári ezzel a mutatóval is a legmagasabb arányt képviseli. Városi összehasonlításban legalacsonyabb a **felsőfokú végzettséggel rendelkező lakosok aránya** a 25 évnél idősebb népesség körében, **mindössze 3,3%** szemben a város 7,4%-os átlagával.

7. táblázat

Sári városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai

Lakónépesség / Állandó népesség	Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya	Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya	Lakónépességen belül a 60 év feletti aránya
4071 fő / 4057 fő	17,3% (-1,1%)	63,4% (-1,2%)	19,3% (+2,3%)
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	Lakásállomány	Alacsony komfortfokozatú lakások aránya
44,3% (+7,1%)	3,3% (-4,1%)	1521 db	34,3% (+7,2%)
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya
45,6% (+4,5%)	24,2% (+4,2%)	50,0% (-5,2%)	41,6% (+6,9%)

Forrás: KSH, 2001. évi Népszámlálás (A zárójeles dőlt adatok a városi átlagtól való eltérést jelzik, zölddel jelölve a kedvező, pirossal jelölve a kedvezőtlen irányú eltérést.)

A városrész további jellemző mutatói a 2001. évi Népszámlálás szerint:

- a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül: 45,6%, amely 4,5 %-kal haladja meg a városi átlagot;
- legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 24,2%, amely 4,2 %-kal haladja meg a városi átlagot;

- a foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül 50,0%, ez 5,2 %-kal kevesebb, mint a városi átlag;
- a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 41,6%, ami 6,9 %-kal több, mint a városi átlag.

Összességében elmondható, hogy **társadalmi szempontból Sári a város legkedvezőtlenebb helyzetben lévő településrésze**, legmagasabb az időskorú népesség aránya, legalacsonyabb az itt élők iskolázottsága, és itt a legrosszabbak az aktivitási mutatók. (Lásd a kartogram-mellékletet is!)

3.2.3. A városrésze jellemző környezet

3.2.3.1. Településszerkezet

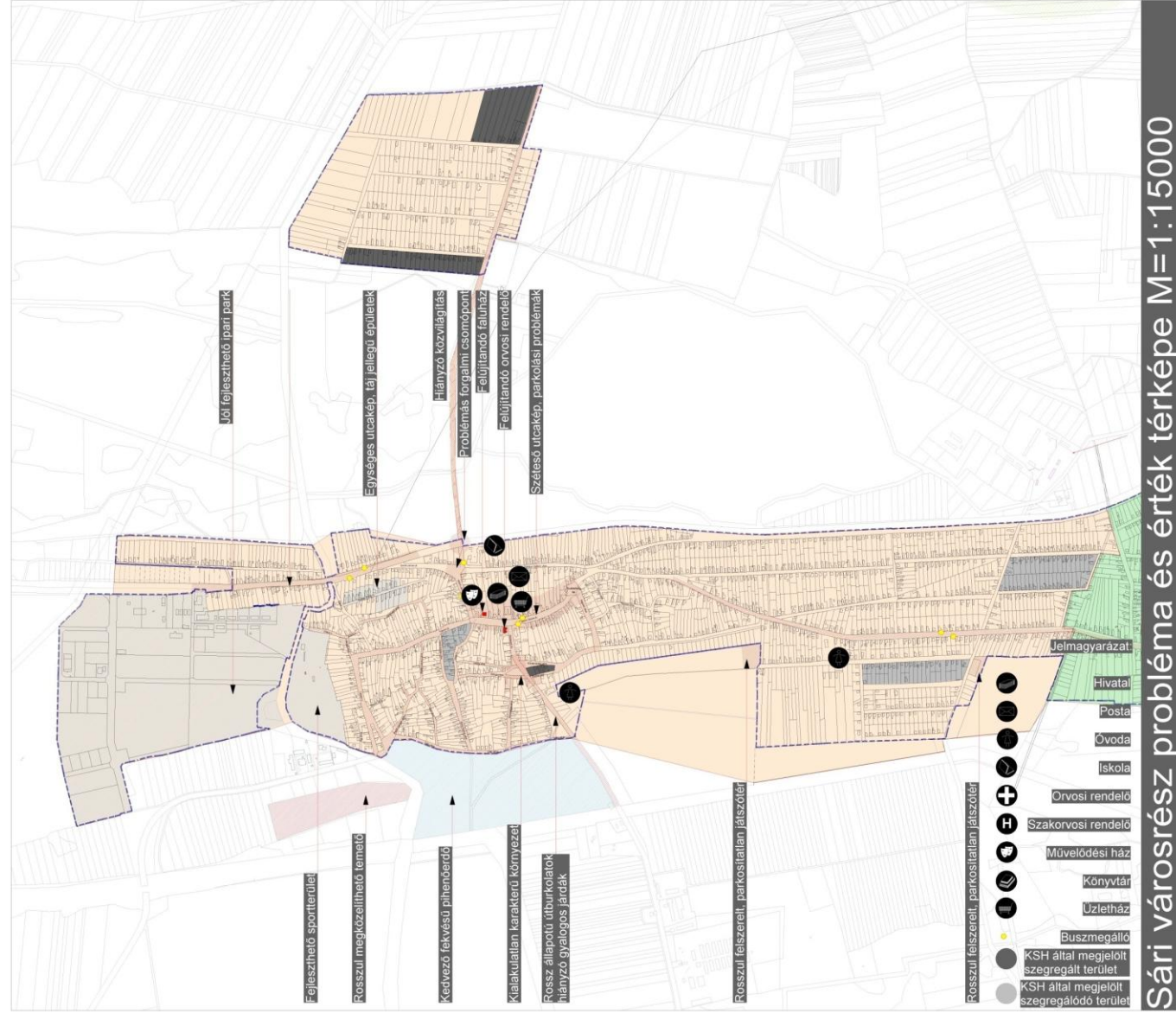
A **városrészt** a korábban önálló közigazgatással rendelkező **Sári és Besnyő településrész alkotja**. A két településrészt az Inárcsi út köti össze. Sári az Alsóbesnyői, vagy másként Sári erdő és a Duna-völgyi főcsatorna között terül el. Északnyugatról az ipari park határolja, délkelet felől pedig „összenőtt” Felsődabassal. Itt található az 5-ös út és a településrészeket összekötő főút, amely a városrészben Szent János út néven szerepel. Ez a két út határozza meg a településrész szerkezetét, az utcák zöme ezek között halad, vagy ezeket köti össze. Az 5-ös út felől ennek a városrésznek a legkönnyebb a megközelítése, de ez nem csak előnyökkel jár, a központon átmenő forgalmat jelentenek az 5-ös útról letérő autók, és a két út kapcsolódási rendje is forgalomtechnikai tisztázásra szorul.

A településrész a múlt század közepétől két irányban bővült: a mai 5-ös út és a felsődabasi faluhatár irányába. Mára a településrész kissé „beszorult”, hosszú távú területi fejlődése minden irányból akadályozott. Bár a délnyugati oldalon még állnak rendelkezésre szabad földterületek, ám ezek vízenyősek, beépítésük nehézkes.

A besnyői településrész sokáig pusztaként szerepelt, lakossága jelenleg mintegy 300 fő. Utcavezetése hálós szerkezetű, telkei tágasak, szinte kizárólag lakófunkciót hordoz, főutcája az Inárcsi út. Az Inárcsi úton nemrégiben kerékpárút és járda épült.

A **település történelmi magja a Hajcsár utca és a Tabáni út közötti területen található**, ahol jól látható az eredeti, nőtt utcaszerkezet. A telkek jelentős része ezen a területen elaprózódott.

Kerékpárút a településrészen a főúton, az Inárcsi út és a Harmat utca közötti szakaszon épült ki. Ahhoz, hogy jól használható legyen, szükség lenne mindkét irányú folytatására. A járdák elsősorban a főbb utakon kerültek kiépítésre, a történelmi faluközpontban szinte teljesen hiányoznak, itt az utak állapota is rossz. Hiányosság, hogy a településrész központjában a Szent János út, Inárcsi út, Rákóczi Ferenc utca találkozásánál lévő tér kivételével nincs komolyabb méretű zöldterület, vagy olyan köztér, ahol nagyobb rendezvényt meg lehetne tartani. Talán ezért is olyan kedvelt piknikező hely a Duna-völgyi főcsatorna torkolata, de a szabadtéri tevékenységekhez szükséges eszközök itt sincsenek kiépítve.



3.2.3.2. Épített környezet

Sári városrészben **1521 lakás található, amelyből 34,3% alacsony komfortfokozatú.**

A városrész hangulata **alapvetően falusias**, de az épületállomány az utóbbi évtizedekben jelentősen átépült, így csak helyenként alkot egységes karakterű utcaképeket. A történelmileg kialakult utcahálózatba és telekstruktúrába nehezen illeszkednek a szabadon álló beépítést sugalló háztípusok, szétfeszítik az épületegyüttesek eredetileg harmonikus ritmusát, amit a sokféle és gyakran hivalkodó anyaghasználat és homlokzatképzés tovább erősít. A még meglévő tájjellegű épületekből érdemes egy-egy csoportot megtartani, hogy fel lehessen idézni azt a hajdan volt faluképet, amelyről az utcavezetés olyan beszédesen árulkodik.

A Szent János út beton járda és kerékpárút burkolatai rosszul párosulnak a még meglévő hagyományos épületek karakterével, az utak fásítása – ami oldaná ezt a feszültséget – nagymértékben hiányos, ami megvan az pedig nem egységes.

20. ábra

Jellemző utcakép a Szent János úton és a Hajcsár úton



A főút településközponti szakaszán okmányiroda, orvosi rendelő, számos üzlet, művelődési ház, posta és gyógyszertár található. A posta és az okmányiroda mögött parkolási lehetőség áll rendelkezésre. Az épületeknek ezen a szakaszon további átépülése várható, fontos, hogy amennyiben lehetséges, akár szabályozási eszközökkel is elősegítsük a városias utcakép kulturált megjelenésének kialakulását.

Az 5-ös út mentén lévő lakóterületre az út forgalmának átlagsebessége rányomta bélyegét. A terület lakóterületként már nem kedvelt, (ezt mutatja a leromló épületállomány) a kereskedelmi egységek külvárosi hangulatot keltő épületeinek és reklámtábláinak megjelenése pedig kedvezőtlen képet fest a városba érkező számára.

A városrész temetője a csatorna túlsópartján fekszik, a központ felől a Tabáni út hídján közelíthető meg. Kerékpárút, járda nem vezet ide. A városrész játszóterei a központtól viszonylag távol esnek, ezért találkozási pontként nem szolgálhatnak, és állapotuk, felszereltségük is számos kívánnivalót hagy maga után.

3.2.3.3. Zöldfelületek

Sári zöldfelületeit a láperdő, a tájház környezete, a Szent János út, Inárcsi út, Rákóczi Ferenc utca találkozásánál lévő tér, két óvoda, a Szent János Általános Iskola, a katolikus templom kertje, a temető, a sporttelep, a Zentai utca menti sportpálya, és a Páskom utcai játszótér alkotja. A zöldfelületek többsége elhanyagolt, fejlesztési lépések mindössze a Szent János út, Inárcsi út, Rákóczi Ferenc utca találkozásánál lévő tér, a Szent János Általános Iskola és a tájház területén indultak meg.

Sári építészeti karaktere egyértelműen falusias hangulatú, így a zöldfelületek arányát is jórészt a családi házak magántelke határozza meg. A Duna-Tisza-főcsatorna déli oldalán, az Újszülöttek ligete melletti terület jelenleg is kedvelt kirándulóhely a helyiek körében, azonban az infrastruktúra és a kellő funkciók hiányában a terület nem képes megfelelő minőségű kikapcsolódás biztosítására.

Ökoturisztikai, rekreációs és rendezvényi szempontból is alkalmas helyszín lehet a láperdő (Duna-Tisza-főcsatorna északi oldala), valamint a tájház és a Rétesház környezete. A sporttelep területén jelenleg egyetlen futballpálya található, de a terület nagysága egy egész sportcentrum kialakítására lehetőséget nyújt. Sárin feltétlenül szükség van a játszóterek felújítására, továbbá az egyes zöldfelületeket összekapcsoló és egységes utcaképet biztosító fásítás kialakítására.

3.2.4. A városrészeire jellemző funkciók

3.2.4.1. Gazdasági funkciók

Sári településrészt északnyugati irányból az **Ipari Park határolja**. Nagyságáról, a betelepült cégek számáról a korábbiakban már volt szó. Az Ipari Parkon kívül Sári területén nincsenek jelentősebb ipari-szolgáltató létesítmények.

Sáriban elsősorban az **alapellátásra szakosodott kiskereskedelmi egységek működnek**, illetve egy kisebb üzletház is épült a Szent János utca mentén a városrész központjában. Ebben az épületben működik a városi és kistérségi igényeket kiszolgáló Okmányiroda is. A városrészben az alapvető élelmiszer jellegű és alapszolgáltatásokat nyújtó üzletek (élelmiszerüzletek, húsbolt, italbolt, zöldség-gyümölcs üzlet, virág- és ajándékbolt) mellett divatárubolt, hangszerbolt, horgászüzlet és szépségszalon is található. A városrész lakóterületein helyi szolgáltatók működnek (autóalkatrész boltok, autójavító műhelyek, fodrászat).

A vendéglátó szolgáltatásokat néhány kiskocsma és fagyfaltozó képviseli, ezek döntő többsége kisvállalkozások által működtetett, helyi (néhány utca, legjobb esetben városrészi) igényeket kiszolgáló kisüzlet, amelyek közül több lakóházak alsó szintjén, vagy korábban lakóház funkciójú épületben került kialakításra.

3.2.4.2. Közlekedési, távközlési funkciók

Sári városrészt a Dabas-Újlengyel helyközi autóbusz járatok szolgálják ki, amelyek megállnak a Sári iskolánál, az okmányhivatalnál, a Csepp utcában, a Sári Kálváriánál, valamint a Sári-Kaparás megállóban. A településrésztől kb. 8 km-re található a dabasi vasútállomás.

A közüzemi vízhálózat teljes mértékben kiépítésre került, a csapadékvíz-elvezető hálózat hiányos. A szennyvízcsatorna-hálózat tekintetében szintén teljes a lefedettség.

A városrészben kihelyezett postahivatal működik.

3.2.4.3. Közösségi funkciók

A közösségi funkciók közül kiemelhetjük a **Sári Faluházat**, amely elsősorban hagyományőrző rendezvényeknek, ünnepeknek és közösségi tevékenységeknek ad otthont.

A településrészen található a Dabasi Futball Egyesület versenypályája két edzőpályával. A pályák csak egyesületi sport célokat szolgálnak, a szabadidős futballhoz a dabasi városrész kínál infrastruktúrát.

Szintén a közösségi funkciók között kell megemlítenünk az Áldos Hagyományőrző Kulturális Közhasznú Egyesület tevékenységét. Az egyesület oktató és ismeretterjesztő munkát végez a kulturális megújulás, a kultúrák közötti párbeszéd kiterjesztésének jegyében. Legfőbb támogatója a város önkormányzata.

3.2.4.4. Államigazgatási, közszolgáltatási funkciók

Dabas kisebbségi önkormányzatai közül a **Sári Szlovák Önkormányzat** elsősorban a településrészen élő szlovákság érdekeit képviseli. (A kisebbségi önkormányzat székhelye Dabas központjában a Polgármesteri Hivatalban van.)

A város államigazgatási funkciói közül **Sáriban az okmányiroda működik**, a Szent János úton a „Jági” üzletházban.

3.2.4.5. Humán szolgáltatási funkciók

A városrészben teljes körűen elérhetőek az alapfokú egészségügyi, szociális és oktatás-nevelési funkciók. A városrész központjában **házi orvosi rendelés és gyermek-szakorvosi ellátás** érhető el, valamint a csecsemő- és terhes tanácsadás is biztosított. Itt található a **Korona Gyógyszertár** is.

Két óvoda („Szivárvány” Óvoda, „Napsugár” Óvoda) és **két általános iskola** (II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola, Szent János Katolikus Általános Iskola) is **működik a településrészen**. Az intézmények nemzetiségi nevelést és oktatást is biztosítanak. A városrész általános iskoláinak állapota jó, a közeljövőben sem bővítést sem felújítást nem igényelnek. A városrészben működő Napsugár Óvoda bővítése azonban szükséges.

A városrészben elérhető funkciókat összefoglalóan a 8. táblázat mutatja be.

8. táblázat

Sári városrész funkcióellátottságának összesített adatai (db, ill. feladat ellátási hely)

Gazdasági funkciók

Piac	-	Kiskereskedelmi üzletek száma (összesen és ebből élelmiszer, ruházati jell.)	Ö: 42 ebből: É: 12 R: 6	Bankok, pénzügyi szolgáltatók száma	1	Iparterület, ipari park	1	Logisztikai központ	-
Innovációs központ	-	Irodaház	-	Panzió, szálloda	-	Vendéglátó egységek száma	18	Működő vállalkozások száma	360

Közlekedési, távközlési funkciók és infrastruktúra

Távolsági autóbussz-megálló	5 (megállóhely)	Vasútállomás	1	Postahivatal (fiókposta)	1	Helyi autóbusszjárat	-	Tömegközlekedés	-
Benzinkút	0	Taxi-szolgáltatás	Városi	Közüzem vízhálózat léte	Igen	Zárt közcatorna-hálózat	Igen		

Közösségi funkciók

Önkormányzati közművelődési könyvtár	-	Művelődési otthon jellegű intézmény (telephely)	1	Kulturális központ	-	Színház	-	Mozi	-
Sport infrastruktúra	1	Szabadidőcsarnok	-	Szabadtéri szabadidő központ	-	Uszoda	-	Strand	-
Rendezvénycsarnok	-								

Állami, igazgatási, hatósági, igazságszolgáltatási funkciók

Önkormányzat	-	Területi hatósági intézmények	-	Bíróság	-	Börtön	-	Tűzoltóság	-
Okmányiroda	1	Rendőrség	-	Ügyészség	-	Igazságügyi szolgáltatás	-	Polgárőrség	1

Humán szolgáltatási funkciók

Körzeti orvosi (házi-orvosi) székely	1	Gyógyszertár (db)	1	Központi körzeti (házi-orvosi) ügyelet	-	Járóbeteg szakellátás	-	Fogászati szakrendelés	-
Kórház	-	Mentőállomás	-	Tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó szoc. intézmény	-	Időskorúak otthona	-	Nappali ellátást nyújtó idősek klubja	-
Bölcsőde	-	Óvoda	2	Általános iskola	2	Középiskola	-	Felsőoktatási intézmény	-
Kutatóintézet	-	K+F funkció	-						

3.2.5. Az elmúlt évek fejlesztései a városrészben

Az elmúlt években a városrészben **csak kisebb léptékű fejlesztések és felújítások valósultak** meg. Az önkormányzati fejlesztések az infrastruktúra és alapszolgáltatásokat fejlesztését célozták, míg a magánszektor fejlesztései elsősorban a városrész kereskedelmi funkcióinak fejlesztésére irányultak. (E tekintetben kivétel az ipari park, ahol az elmúlt években számos betelepülés történt.) Az elmúlt években a városrészben megvalósított jelentősebb önkormányzati fejlesztések az alábbiak voltak:

- a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola felújítása (2006);
- Tájház és Rétesház létesítése (2008);
- útfelújítások a Rózsa és a Rozmaring utcákban (a tájház és a Rétesház felújításához kapcsolódóan, 2007/2008), valamint a Szent János utca, Tabáni utca, Inárcsi út kereszteződésében található tér felújítása.

A katolikus egyház beruházásában valósult meg a Szent János Általános Iskola felújítása (2008), míg a Szent János utca mentén található kereskedelmi és szolgáltató épületek a magánszektor beruházásában kerültek felújításra. Jelentősebb ingatlanfejlesztések nem történtek a városrészben, az ipari parkot leszámítva a gazdasági funkciók jelentős fejlesztése sem valósult meg.

3.3. A dabasi városrész

3.3.1. A városrész gazdasága

A városban működő összes vállalkozás valamivel több, mint 45 százaléka, **több mint félezer vállalkozás székhelye található a városrészben**. A vállalkozások döntő többsége ebben kereskedelmi illetve szolgáltató kisvállalkozás, kivéve a Szabadság út mentien fekvő ipari telephely nagyobb vállalatait. A vendéglátóegységek száma megközelíti az ötvenet. A városrész gazdaságával kapcsolatos jellemző adatok az alábbiak szerint alakulnak:

- a működő vállalkozások száma: 527 (a városrész tíz legnagyobb vállalkozásából öt működik a városrészben);
- a kiskereskedelmi üzletek száma: 172 (ebből élelmiszer-jellegű üzlet: 20; ruházati jellegű üzlet: 49);
- az egyéni vállalkozások által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma: 109;
- a vendéglátóhelyek száma: 49.

(A városrész funkcióellátottságról lásd a *II. táblázatot* is!)

3.3.2. A városrész társadalma

A Dabas városrész a legnépesebb, lakónépessége **6.776 fő**, ami a város teljes lakosságának 43%-át jelenti. A lakónépességből

- 17,9%-ot tesz ki a 0-14 évesek aránya,
- a 15-59 év közötti lakosság az egyes városrészek között a legmagasabb arányú, 67,4%;
- a 60 év feletti lakosok aránya 14,7%, amely mutató a városrészek között a legalacsonyabb.

Az aktív korú lakosságból **30,7%-ot tesz ki a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya**, és **11,7% a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya**, melyek szintén a legkedvezőbb mutatók városrészi összehasonlításban.

A városrész további mutatói a 2001. évi Népszámlálás adatai szerint az alábbiak szerint alakulnak (lásd a 9. táblázatot is!):

- a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 37,4%, ez 3,6 százalékkal jobb, mint a városi átlag;
- a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 15,7%, ami 4,3 százalékkal kedvezőbb, mint a városi átlag;
- a foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül 59,3%;
- a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 29,4%, amely 5,3 %-kal alacsonyabb, mint a városi mutató.

Összességében megállapítható, hogy a három városrész közül **Dabas népességének legkedvezőbb a korstruktúrája**, a **legmagasabb a lakosság képzettségi szintje**, ennek megfelelően **az aktivitási és foglalkoztatottsági mutatók is ebben a városrészben a legkedvezőbbek.** (Lásd a kartogram mellékletet is!)

9. táblázat

Dabas városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai

Lakónépesség / Állandó népesség	Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya	Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya	Lakónépességen belül a 60 év feletti aránya
6776 fő / 6701 fő	17,9% (-0,6%)	67,4% (+2,9%)	14,7% (-2,3%)
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	Lakásállomány	Alacsony komfortfokozatú lakások aránya
30,7% (-6,5%)	11,7% (+4,3%)	2464 db	17,6% (-9,4%)
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya
37,4% (-3,6%)	15,7% (-4,3%)	59,3% (+4,1%)	29,4% (-5,3%)

Forrás: KSH, 2001. évi Népszámlálás (A zárójeles dőlt adatok a városi átlagtól való eltérést jelzik, zölddel jelölve a kedvező, pirossal jelölve a kedvezőtlen irányú eltérést.)

3.3.3. A városrésze jellemző környezet

3.3.3.1. Településszerkezet

A dabasi városrészt alkotó **településrészek Alsódabas, Felsődabas, a Szőlőhegy, és az Öregországút.** Ezek közül önálló történeti településként Alsódabas és Felsődabas

említhető. A városrész a Sári városrésztől a főutat keresztező Tulipán utca, a gyóni városrésztől pedig a Határ út vonalával határolható le.

Az **Öregországút** nevű településrész az egykori országút mentén található, mindössze 30-40 házat számlál. A Szőlőhegy zártkerti terület, de néhány lakóház is található itt.

Alsó- és Felsődabas utcahálózata a Fő út, a József Attila út és a Bem József út mentén **összeforrt, az épített környezet karaktere** a Kossuth László utcáig **falusias**. Innen kezdődik a korábban már elemzett kúriaterület. A Klapka utcától a gyóni városrész felé a település karaktere újra falusias karakterű, szabálytalan hálós utcarendszerrel. A főutca tengelyétől az eddig nyúlánk várostest elkezd kiterjedéssé válni, és megjelenik egy harmadik hosszirányú út a Vörösmarty út. Ez újabb kapcsolatot hoz létre a Dabasi és a gyóni városrész között. A főút Kossuth László utca és Klapka utca közötti szakaszán a funkciók városiasak, de a mai városközpont nem ide szerveződött, hanem a Bartók Béla út 5-ös úthoz közelebb eső szakaszára.

Felsődabas legjelentősebb épülete a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium. Mellette található a vásártér, mely havonta ad otthont állat és kirakodó vásároknak.

A **városközpont** településszerkezeti igen vegyes, a klasszikus fésűs beépítés mellett a lakótelepszerűen elhelyezett iparosított technológiával épült társasházaktól, az inkább külvárosiasnak mondható üzletsorokig, sokféle épület és beépítés jellemző. Átépülése a Bartók Béla út dinamikus fejlődése miatt várható a jövőben, ám kívánatos lenne az egységes utcakép, valódi városközponti megjelenés létrejötte, amihez irányított beavatkozásokra és szabályozási eszközökre egyaránt szükség van. **A központi funkciók hosszú távú bővítésének akadálya a központ „egyutcás” szerkezete**, szinte minden jelentősebb épület a Bartók Béla útra összpontosult. Szükséges lenne ezt a lineáris struktúrát egy központi zónában feloldani.

A **városközpont szomszédságában**, a Sportcsarnok környékén **tekintélyes terület áll rendelkezésre további városi funkciók elhelyezésére, vagy lakóterületek kialakítására**. A terület beépítése a közelmúltban kezdődött meg Tesco áruház építésével, ám jelentős **zavaró hatása van a szennyvíztelepnek**, amely a közeli lakóterületeken jelenleg is érződik. A szennyvíztelep kapacitásának határán van, ezért megfontolandó áthelyezése a meglévő zavaró hatások kiküszöbölése miatt, másrészt pedig így olyan értékes területek szabadulhatnak fel, amelyek hosszú távon biztosíthatják a városközpont fejlődését.

Számottevő tartalékterületet képez a Zlinszky utca és a Vörösmarty Mihály út által közbezárt terület, melynek nagy telkei elsősorban lakófunkciók elhelyezésére alkalmasak. Ennek beépítése a rendezési terv szerint is lehetséges. A város várható fejlődése során **a református temető** (amelyről az épített örökség pontban volt szó) zárványt képez a városszövetben, ennek **közparkká, kegyeleti parkká alakítása javasolt**.

A **városrész fő közlekedési ütőere a Bartók Béla út**. A két hosszanti fő közlekedési utat (fő út, és az 5. számú fő közlekedési útvonal) ez a jó pozíciójú kereszttengely köti össze. Nagy forgalma miatt sok kereskedelmi egység települt le az út mentén, de a forgalom átmenő jellege miatt inkább külvárosias jellegű, mintsem valódi városközpont. **Szükség**

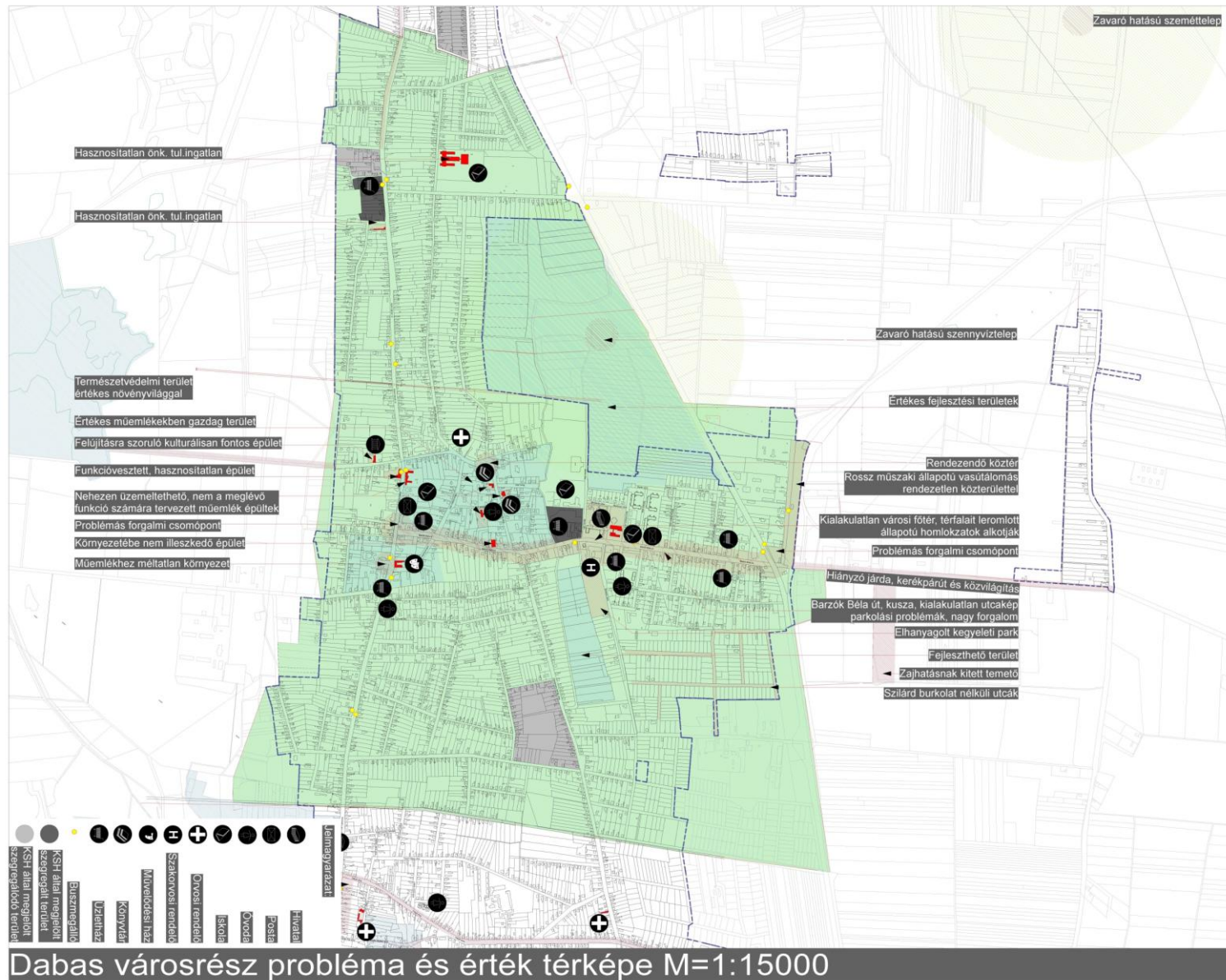
lenne még egy párhuzamos átkötésre az 5-ös út és a fő út (Szent István út) között. Ez tehermentesíthetné a főutcát, elősegítve külvárosias karakter városiassá válását.

A Vörösmarty út és a Bartók Béla út csomópontjának kialakítása is problémás, forgalomtechnikai fejlesztésre szorul.

Helyi tömegközlekedés nincs a városrészben, a belső közlekedést távolsági autóbuszok biztosítják. Távolsági autóbusz-állomás nincs a településrészben, a vasútállomás pedig erősen leromlott állapotban van. **Távolsági autóbusz állomást előbb-utóbb mindenképp szükséges lesz építeni,** ez jelenleg funkcionális hiánya a városnak.

A dabasi városrészben **kerékpárút a Bartók Béla út és a fő út mentén húzódik.** A városrészeket összekötő kerékpárutat Sári városrész felé folytatni kell, és célszerű bekapcsolni a kerékpárút hálózatba az Öregországút területét is.

A Vörösmarty úton sem használható járda, sem kerékpárút nincs, megépítésére szükség van az utca teljes hosszán.



3.3.3.2. Épített környezet

Dabas városrészben a lakások száma 2464, ebből az alacsony komfortfokozatú lakások aránya 17,6%. Ez a mutató a városi átlagnál csaknem tíz százalékkal kedvezőbb.

A városrész épített környezete nagyrészt falusias jellegű, ez alól kivételt képez a kúriaterület, a Bartók Béla út teljes hossza, és a városközpont területe. A falusias karakterű településrészekről a felsődabasi településrészen a fő út mentén a hagyományos épületállományt felváltó szabadon álló megjelenést sugalló házak rosszul illeszkednek a kialakult telekszerkezetbe, de a múlt század második felében kiosztott telkek már tágasabbak, a beépítés ezeken a területeken harmonikusabb.

A Szent István út Kossuth László utca és Klapka utca közötti szakaszán az épített környezet szintén vegyes képet mutat, de a problémát itt elsősorban a közterületek rendezetlensége okozza. A városnak ez az utcaszakasza a bővelkedik leginkább történeti múlttal rendelkező épületekkel (pl. Halász Bálint kúria, Úri Kaszinó, a katolikus templom és a parókia). A Bartók Béla út és a Szent István út találkozási frekventált hely, a környéken kis sportpályák, kávéház és vendéglők is találhatóak. A terület a város egyik valódi funkcionális terévé válhatna, de ehhez először a közterületek rendezése szükséges. Ennek érdekében elsőként az Úri kaszinóval szemközti teret kell rendezni, majd a környezetében lévő oda nem illő töltőállomást és bódékat eltávolítani, illetve a szomszédos üzletház homlokzatát kell átalakítani.

A Bartók Béla úton a funkciók vegyesek, az itt található üzletek épületeinek tömegalakítása és anyaghasználata rendszertelen, az épületek előkertjeinek használata nem kialakult. Negatív hatással vannak az utcaképre a reklám és hirdetőtáblák, valamint a vezetékes közművek oszlopai.

21. ábra

Jellemző utcaképek a Bartók Béla úton (ÁFÉSZ Üzletház, Bíróság és Földhivatal)



Dabas főtere a Szent István tér, melyet a polgármesteri Hivatal U alakú épülete és a Bartók Béla út határol. A főtér környezetét a Polgármesteri Hivatal, a Rendőrség, a Bíróság és a Földhivatal épülete, a gimnázium, a szakorvosi rendelő és az üzletház alkotja. Innen délnyugati irányban jutunk vissza a főútra, ez tekinthető a Bartók Béla út alsó szakaszának.

Északkeleti irányba haladva az 5-ös főút csomópontjába érünk, ez a Bartók Béla út felső szakasza. A Szent István tér a Bartók Béla út jelenlegi forgalmának csillapítása nélkül nem tud funkcionális egységet képezni az út túloldalán lévő térrésszel.

A **téren újabb épület elhelyezésére nincs lehetőség**, ezért a városi funkciók bővítése a jövőben egy kereszt tengely megnyitását teszi szükségessé.

Az Iskola utcán a Polgármesteri Hivatal és a Rendőrség épülete mögött is található egy-egy üres telek, ezek egyikére üzletház tervezett, a másikat az önkormányzat egy leendő művelődési központ telepítésére szánja.

Az épületek építészeti nyelvezete meglehetősen vegyes képet mutat. A 70-es években megépült épületek alapvetően „modernista” vonulatot mutatnak, nagyjából egységes építészeti karakterrel. Ezzel szemben az utóbbi évtizedekben épített, vagy átépített épületek mozgalmasabb anyaghasználatot és formavilágot képviselnek. A területen egy olyan épület van, amely **nem képvisel építészeti értéket és határozottan városképet romboló hatást fejt ki, ez a CBA áruház** is magában foglaló ÁFÉSZ üzletház épülete. A főteret meghatározó épületek közül ez az egy, ami nem közszolgáltatási funkcióval bír, megújítása városképi okokból is szükséges lenne.

Az épületek felújítása során törekedni kell azok egymással való harmonizálására, meglévő építészeti értékeik megőrzése mellett. Az egységes építészeti karakter kialakítása érdekében javasolt a területen tervezett épületek terveinek zsúriztetése városképi szempontok szerint.

22. ábra

Dabas főtere



A **térburkolatok** a városközpontban a funkciónak megfelelnek, de esztétikai élményt nem nyújtanak, és számos helyen (a kerkpárút és járda esetében) korrekcióra szorulnak. Mind a Bartók Béla utcán, mind a Szent István tér környezetében kevés az utcabútor. A városrész

egészére nézve elmondható, hogy valamennyi nagyobb forgalmú út, de különösen a kerékpárutak mellett szükséges fákat telepíteni.

3.3.3.3. Zöldfelületek

Dabas városrész zöldfelületeit a templomkertek, a kegyeleti park, a temető, a Jubileumi park, számos kúriakert, a főtér, a vásártér, a Kossuth Lajos Általános Iskola, a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium, a Táncsics Mihály Gimnázium és Szakközépiskola kertje és az óvodák kertjei alkotják.

Jelentős értéket képvisel a Zlinszky utca melletti kegyeleti park, amely korábban református temetőként működött. Faállománya szép koros egyedeket is tartalmaz (ostorfa, vadgesztenye stb.).

A Szent István tér kertépítészeti kialakítása elkezdődött, azonban a környező területekhez nem kapcsolódik, így jelenleg torzó. A tér északi felén, a Tanuló utca két oldalán értékes, egységes platánfasor áll, ami jelentősen emeli a tér színvonalát. A település főutcájaként működő Bartók Béla út környezetrendezése a vegyes épületállomány és környezet-architektúra miatt sürgetővé vált.

Noha a kúriakertekben az eredeti térstruktúra és funkciók nem lelhetők fel, egy-egy faegyed még megmaradt mutatónak, így ezek a zöldfelületek jelentős értékű tartalékot jelentenek.

A **Jubileumi park** fejlesztése elkezdődött, Dabas egyetlen szabványos játszótere itt található. A terület fejlődésével egy intenzív, keresztirányú zöldterület kialakítására nyílik majd itt lehetőség. A Jubileumi park területén áll a városban „százéves” faként ismert, 100-130 év körüli kocsányos tölgy.

Dabaszól a Kossuth László utcán keresztül juthatunk el délnyugati irányba a **Dabasi Turjános Természetvédelmi Területhez**, amely kiemelkedő botanikai különlegességgel ékeskedik. A város turisztikai vonzerejének fejlesztése érdekében mindenképpen javasolt az itteni értékek bemutatása egy tanösvény kiépítése által, oly módon, hogy a flórát és faunát a lehető legkisebb károsítás és zavarás érje.

3.3.4. A városrésze jellemző funkciók

A dabasi városrész a város funkciókban leggazdagabb része. A közintézmények, üzletházak, kereskedelmi egységek, sport- és szabadidős infrastruktúra nagyobb része ide koncentrálódik.

3.3.4.1. Gazdasági funkciók

A főút mentén **Alsó- és Felső-Dabas kereskedelmi-szolgáltató egységei már túlmutatnak az alapellátáson**, az élelmiszerüzletek, pékségek, zöldség- és gyümölcsboltok mellett megjelennek a magasabb rendű szükségleteket kielégítő szolgáltatások (például bútorbolt, számítástechnikai üzlet, vadászbolt, mobiltelefon szaküzlet, díszállat-kereskedés, stb.).

Felsődabason a Vásártér utca – József Attila utca kereszteződése, **a vásártér, és a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola épülete, valamint az felsődabasi templom környezete** (az egykori felsődabasi faluközpont) képez lassan formálódó vegyes funkciókkal

jellemezhető városi teret, ám egyelőre sem a szolgáltatások és a funkciók sűrűsödése, sem pedig az épületállomány nem alkot valódi városi alközpontot.

A Szent István úton (a főúton) továbbhaladva a Bartók Béla út csomópontja felé, néhány komolyabb, nemcsak a közvetlen környezet, hanem valóban városi vonzáskörzetre számot tartó üzlet és vendéglátó egység működik. Itt, az **egykori alsódabasi faluközpont környékén található** az Úri Kaszinó (jelenleg művelődési központ), a Halász Bálint kúria (jelenleg a kistérségi társulás központja) a Tűzoltóság is.

Kereskedelmi-szolgáltató szemszögből **vitathatatlan a Bartók Béla út, a városközpont dominanciája**. Itt található a kereskedelmi egységek igen nagy hányada, a város kilenc üzletháza közül nyolc. Az üzletek itt már egyértelműen városi vonzerővel bírnak, de többségük továbbra is kisvárosias hangulatú, egyéni vállalkozások, vagy kisebb társas vállalkozások által működtetett kisüzlet. Ezek **az üzletek jelenleg sem megjelenésükben, sem kínálatukban nem egy modern kereskedelmi-szolgáltató városközpontra jellemzőek**.

23. ábra

Jellemző üzlethomlokzatok a Bartók Béla út felső szakaszán



A Magyarországon az elmúlt évtizedben megjelent nemzetközi élelmiszer- és vegyes iparcikk-kereskedelemmel foglalkozó láncok közül a **Penny Market**, magyar tulajdonú versenytársa, a **CBA**, valamint a **Spar** települt le Dabas városközpontjában. A közeljövőben fejeződik be a **Tesco hipermarket beruházás**, amely jelentősen befolyáolni fogja a vásárlási szokásokat városban. A hipermarket az 5-ös főút mentén, a Bartók Béla úttól mintegy 1-1,5 km-re a sportcsarnoktól néhány száz méterre fog megépülni, versenyt generálva a Bartók Béla út kereskedői számára.

A nagyobb városokra jellemző nagy alapterületű fedett üzletházak dabasi megfelelője a **Passage üzlet- és lakónegyed**, amely kisvárosi méretben képviseli a nagyvárosokban gomba módra elszaporodott „plázákat”. Méreteihez viszonyítva **gazdag kereskedelmi és szolgáltatáskínálatot nyújt**, egyebek mellett a Passage épületében található a Spar áruház, az OTP Bank fiókja, a Rossman illatszerbolt, az Euronics Műszaki Szaküzlet és több kisebb üzlet, és szolgáltató. Mivel minőségi környezetet nyújtó, prémium jellegű üzletekről és szolgáltatókról van szó, így a Passage tekinthető a dabasi fő utca egyik „mágnes” üzletének. Jelenleg egyértelműen a Passage képviseli a mai elvárásoknak megfelelő minőségi kereskedelmi létesítményt Dabason.

A szűken vett főtér másik végén a **CBA áruháznak is helyet adó üzletház ennek a funkciónak nem tud eleget tenni.** A részben mezőgazdasági csarnokváz szerkezetű épület inkább egy külvárosba való, mint a város központjába. Az üzletházban több kisüzlet, valamint egy melegkonyhás étterem is található.

A főtér közepén álló Polgármesteri Hivatal U alakú épületének utcafrontján szintén számos kereskedelmi és szolgáltató üzlet található (cukrászda, takarékszövetkezet, utazási iroda, rádióstúdió), de az épület alapvetően a hivatali funkciókat szolgálja ki. A főtér túloldalán lévő Dr. Halász Géza Szakrendelő a belváros kereskedelmi-szolgáltató funkcióinak szempontjából szintén nincs szerencsés helyen, de jelenléte számottevő forgalmat generál a Bartók Béla úton.

24. ábra

A Passage üzletház és a Polgármesteri Hivatal, a két modern épület a Bartók Béla úton



A Bartók Béla út felső végén, az 5-ös számú főút csomópontjában több nagyobb üzlet is működik, egyebek mellett fürdőszoba-szaküzlet, autókereskedés, munkagépforgalmazó, épületgépezési- és szerszámáruház, építőanyag-kereskedés, autószervezek és szakboltok. Itt található a város két benzinkútja is. Szintén itt működik az egyetlen kereskedelmi szálláshely a Dabas Motel. Nem messze innen található a Penny Market.

A Bartók Béla út folytatásában a Szabadság úton (Újhartyán felé a városból kifelé vezető 405-ös számú úton) található a **Szabadság úti iparterület**, ahol egyebek mellett a város egyik legjelentősebb vállalkozásának a Vitafort takarmánygyártó és forgalmazó vállalatnak működik a telephelye.

3.3.4.2. Közlekedési és távközlési funkciók

A dabasi városrész helyi közlekedési szolgáltatását a helyközi buszjáratok biztosítják.

A város vasútállomása szintén a központi városrészben található. A taxi szolgáltatást az egész városban, így a városrészben is a Dabas-Taxi biztosítja.

A közcatorna-hálózat a három településrész közül a Dabas városrészben a legfejlettebb. **Az ivóvíz- és a szennyvíz-hálózat lefedettsége teljes, és a felszíni csapadékvíz-elvezetés is itt a legkiépítettebb.**

A városészből két postafiók működik, a távközlési szolgáltatások hiánytalanul elérhetőek.

3.3.4.3. Közösségi funkciók

Dabas **közösségi funkciókban is a legjobban ellátott a három településrész közül.** Egyebek mellett itt található a Halász Boldizsár városi könyvtár, valamint a Kossuth Művelődési Központ is. Mindkét intézmény egy-egy egykori kúriaépületben nyert elhelyezést, ami a funkciók kiszolgálása szempontjából nem szerencsés. A Művelődési Központnak helyet adó épület (az egykori Úri Kaszinó) csak korlátokkal felel meg egy valódi művelődési központ igényeinek: az épület kicsi és szűkös, a közeljövőben rekonstrukcióra szorul. Ugyanez a helyzet a könyvtár épületével is. Ezeket a funkciókat integráltan, egymás mellé telepítve, gazdaságosan fenntartható, új építésű épületbe célszerű áthelyezni, lehetőleg a városközpontba, vagy ahhoz közel.

A modern **Dabasi Sportcsarnok** szintén ebben a városrészben található.

3.3.4.4. Államigazgatási és közszolgáltatási funkciók

A **közfunkciókat ellátó intézmények többsége a dabasi városrészben működik.** Gyakorlatilag az összes területi hatósági intézmény ebbe a városrészbe koncentrálódik, kivéve az Okmányirodát, amely Sáriban működik. Dabas városrészben találjuk a Tűzoltóságot, a Rendőrkapitányságot, a Városi Bíróságot, az Ügyészséget, a Körzeti Földhivatalt, az ÁNTSZ az APEH, és az ÁFSZ kirendeltségeit is. Ezek a hivatalok azonban természetesen nem csak a városrész igényeit elégítik ki, illetékességi területük kiterjed az egész városra, és annak vonzáskörzetére is (*részletesebben lásd a város egészének elemzését!*).

3.3.4.5. Humán szolgáltatási funkciók

Az egészségügyi alapellátást Dabason **három háziorvos, egy gyermek-szakorvos és egy gyógyszertár biztosítja.** Ezen felül a városrésznél nagyobb illetékességi területtel rendelkező **szakorvosi rendelő, központi ügyelet, mentőszolgálat, tüdőgondozó és ideggondozó** is működik. A szociális funkciók között a Fogyatékosok-, valamint a Mozgáskorlátozottak Napközi Otthonát kell megemlítenünk. A városrészben található a bentlakásos Átrium Idősek Otthona, és a Vöröskereszt szolgálata is.

Az óvodás gyermekek számára a Bóbita-, a Tátika- illetve a Kipp-Kopp óvodák biztosítanak elhelyezést. Az általános iskolás korba lépők a Kossuth Lajos Általános Iskola, valamint az Igazgyöngy Általános Iskola között választhatnak. A dabasi városrészben találjuk a Sugár Rezső Alapfokú Művészetoktatási Intézményt (zeneiskolát) is, illetve szintén itt működik a város két középfokú oktatást biztosító intézménye a Táncsics Mihály Gimnázium és Szakközépiskola, valamint a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium.

Ahogy arról az összárosi fejezetben szó esett, a városrész **két óvodaépülete** („Tátika” Óvoda, Erkel Ferenc u. 1., „Kipp-kopp” Óvoda, Ravasz László u. 2.) **már nem újítható fel gazdaságosan,** helyettük új építésű épületre van szükség. Ennek lehetséges helye a Kossuth Általános Iskola Szent István út 34. szám alatti épülete, illetve az épület bontásával a rendelkezésre álló telek. A Szent István úti épület bontása és funkcióváltása egyben ezt is jelenti, hogy az ott működő iskolai csoportokat **a Kossuth Lajos Általános Iskola**

központi épületébe (Iskola u. 1.) **kell áttelepíteni**, ehhez azonban ezt az épületet bővíteni kell.

A funkciókat összefoglalóan a *11. táblázat* részletezi.

3.3.5. Az elmúlt évek fejlesztései a városrészben

Az elmúlt években a városrészben **jelentősebb fejlesztések valósultak meg**. Az önkormányzati fejlesztések a városrész infrastruktúrájának fejlesztését, valamint a városi, illetve kistérségi jelentőségű egészségügyi és kulturális szolgáltatások fejlesztését célozták, míg a magánszektor fejlesztései elsősorban a városrész kereskedelmi funkcióinak fejlesztésére irányultak. Az elmúlt években a városrészben megvalósított jelentősebb közösségi illetve önkormányzati részvételű fejlesztések az alábbiak voltak:

10. táblázat

Dabas városrészben az elmúlt öt évben megvalósított jelentősebb közösségi, illetve önkormányzati részvételű fejlesztések

Fejlesztés	Év	Finanszírozás	Bekerülési költség (eFt)
Kossuth Művelődési Központ felújítása	2007	Nemzeti Kulturális Alap	5 800
Mentőállomás és orvosi ügyelet építése	2002-2003	Önerő	125.000
Iparosított technológiával épített lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése és felújítása (Dabas, Semmelweis u. 10.)	2007	Regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tn-i miniszter	94 923
Passage I. ütem	2006	Önerő	300.000
Társasházak a Berkenye utcában	2006	Önerő	
Útfelújítás	2005	KM RFT - BM -ÚT	80 403
Sportcsarnok építése	2002-2004	Önerő	280.000

A további fejlesztések közül kiemelhető a Bartók Béla út szinte folyamatos megújulása és átépülése. A kereskedelmi és szolgáltató üzletek, épületek tulajdonosai az elmúlt években szinte az összes ilyen funkciójú épületet megújították a Bartók Béla út mentén, és számos új építés is színesítette a képet. A Passage kivételével azonban városképet formáló kereskedelmi ingatlanfejlesztésről nem beszélhetünk. Jelentőségében hasonló nagyságrendű fejlesztés a Tesco áruház építése, de ez a fejlesztés a városközponttól távolabb valósul meg.

II. táblázat

Dabas városrész funkcióellátottságának adatai (db, ill. feladat-ellátási hely)

Gazdasági funkciók

Piac	-	Kiskereskedelmi üzletek száma (összesen és ebből élelmiszer, ruházati jell.)	Ö: 172 ebből: É: 20 R: 49	Bankok, pénzügyi szolgáltatók száma	5	Iparterület, ipari park	1	Logisztikai központ	-
Innovációs központ	-	Irodaház	-	Panzió, szálloda	-	Vendéglátó egységek száma	49	Működő vállalkozások száma	527

Közlekedési, távközlési funkciók és infrastruktúra

Távolsági autóbussz-megálló	12 (megállóhely)	Vasútállomás	1	Postahivatal (fiókposta)	2	Helyi autóbussz-járat	-	Tömegközlekedés	-
Benzinkút	2	Taxi-szolgáltatás	Városi	Közüzem vízhálózat léte	Igen	Zárt közcsonthálózat	Igen		

Közösségi funkciók

Önkormányzati közművelődési könyvtár	1	Művelődési otthon jellegű intézmény (telephely)	1	Kulturális központ	-	Színház	-	Mozi	-
Sport infrastruktúra	1	Szabadidőcsarnok	-	Szabadtéri szabadidő központ	-	Uszoda	-	Strand	-
Rendezvénycsarnok	-								

Állami, igazgatási, hatósági, igazságszolgáltatási funkciók

Önkormányzat	3	Területi hatósági intézmények	7	Bíróság	1	Börtön	-	Tűzoltóság	1
Okmányiroda	-	Rendőrség	1	Ügyészség	1	Igazságügyi szolgáltatás	-	Polgárőrség	1

Humán szolgáltatási funkciók

Közzeti orvosi (házi-orvosi) székhely	3	Gyógyszertár	1	Központi körzeti (házi-orvosi) ügyelet	1	Járóbeteg szakellátás	1	Fogászati szakrendelés	1
Kórház	-	Mentőállomás	1	Tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó szoc. intézmény	1	Időskorúak otthona	1	Nappali ellátást nyújtó idősek klubja	-
Bölcsőde	-	Óvoda	3	Általános iskola	4	Középiskola	2	Felsőoktatási intézmény	-
Kutatóintézet	-	K+F funkció	-						

3.4. Gyón városrész

3.4.1. A városrész gazdasága

Gyón városrészben a városban **működő vállalkozások 24 százalékának van székhelye**, ezek döntő többsége kiskereskedelmi illetve szolgáltató vállalkozás. A városrész gazdaságával kapcsolatos főbb adatok az alábbiak:

- a működő vállalkozások száma 279, (a város legnagyobb vállalkozási közül kettő, a Reálszisztéma Dabasi Nyomda Zrt. illetve a Diego Kereskedelmi Kft. működik a városrészben);
- a kiskereskedelmi üzletek száma 54 (ebből élelmiszer-jellegű üzlet 14; ruházati jellegű üzlet 6);
- az egyéni vállalkozások által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma 42;
- a vendéglátóhelyek száma 16.

A városrész funkcióellátottságról lásd a 13. táblázatot is!

3.4.2. A városrész társadalma

A gyóni városrész lakosainak száma **4283**, ezzel a **második legnépesebb településrész**. A lakónépesség tekintetében a

- 0-14 évesek aránya a legmagasabb a városban, 19,5%,
- 61,7%-ot képviselnek a 15-59 év közötti lakosok,
- és 18,8% a 60 év felettek aránya.

Az aktív korú (15-59) lakosságon belül **38,9% a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya** és mindössze **5,4% rendelkezik felsőfokú végzettséggel**.

A városrész további jellemző mutatói a 2001. évi Népszámlálás szerint:

- a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 41,5%, ez a városi átlag közelében alakul;
- a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 21,4%, amely mutató 1,4 %-kal haladja meg a városi átlagot;
- a foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül 54,6%;
- a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 35,6%; mindkét mutató a városi átlag körül alakul.
- Gyón lakosainak **koreloszlása viszonylag kiegyensúlyozott** (városrészi összehasonlításban), **a képzettségi szint azonban alacsony**. Az aktivitási és a foglalkoztatottsági mutatók alapján a három városrész közül megelőzi Sárít, de egyértelműen Dabas mögé szorul. (Lásd a kartogram mellékletet is!)

12. táblázat

Gyón városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai

Lakónépesség / Állandó népesség 4283 fő / 4255 fő	Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya 19,5% (+1,0%)	Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya 61,7% (-2,8%)	Lakónépességen belül a 60 év feletti aránya 18,8% (+1,8%)
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül 38,9% (+1,6%)	Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában 5,4% (-2,0%)	Lakásállomány 1479 db	Alacsony komfortfokozatú lakások aránya 26,8% (-0,2%)
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül 41,5% (+0,5%)	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 21,4% (+1,4%)	Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül 54,6% (-0,7%)	Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 35,6% (+0,9%)

Forrás: KSH, 2001. évi Népszámlálás (A zárójeles dőlt adatok a városi átlagtól való eltérést jelzik, zölddel jelölve a kedvező, pirossal jelölve a kedvezőtlen irányú eltérést.)

3.4.3. A városrésze jellemző környezet

3.4.3.1. Településszerkezet

A gyóni és a dabasi városrészek a Határ út mentén találkoznak. **A településrész egykori központját a Vasút út és a Luther utca jelöli ki** a főúton. A településközpont utcahálózata nőtt jellegű, a hozzá kapcsolódó újabb beépítésű területek szabálytalan hálós szerkezetet vesz fel. A várostest itt a legszélesebb.

A városrész fejleszthetősége a délnyugati oldalán korlátozott, itt ágazik el a főút Tatárszentgyörgy és Örkény irányába. Északkeleti irányban az 5-ös út távolsága bőséges helyet biztosít a településrész fejlődéséhez. Ezt a teret a település a múlt század közepétől fokozatosan ki is tölti, napjainkban pedig elkezdődött a délkeleti irányú terjeszkedés is. Ezen az oldalon a várostest tanyacsoportokra bomolva terül el az Alföld irányában.

Funkcionálisan és területileg is Gyónhoz tartozik **a Dabasi-Szőlők városrész**. Területileg leválik Gyónról, a Dabasi-Szőlőket Gyónnal a Vasút utca köti össze. A területet a 60-as években nyilvánították belterületté, ezt követően az olcsó telekárak következtében lakossága növekedni kezdett. Helyzete hasonló, mint a Sári városrészben lévő Besnyőé, de a Dabasi-Szőlők valamivel népesebb, mint Besnyő. Rendelkezik templommal, faluházzal és alapvető élelmiszereket árusító bolttal. Távolsága a gyóni alközponttól 4 km.

Gyón városrészben a város hossz tengelyével párhuzamos irányú közlekedés, **az átmenő és a városrészek közötti forgalom szintén az 5-ös úton és a főúton folyik**. A városrész megközelíthetőségét nagyban javítja a főúttal és az 5-ös úttal párhuzamos Vörösmarty út,

mely egyenesen a városközpontba vezet. Forgalma mérsékelt, de sem járda, sem kerékpárút nincs kiépítve az út mentén.

A gyóni városrésznek **két olyan keresztirányú utcája van, ami az 5-ös úttól a főútig végigfut**. Egyik a már említett **Vasút utca**, a másik pedig a **Vacsi út**. A Vasút utca túlterhelt, szűk keresztmetszetein, és hosszú egyenes szakaszain a nagyobb sebességű autóforgalom nehézségeket okoz. Járda és kerékpárút ezen az úton sincs kiépítve. A Vacsi út a település délkeleti szélén húzódik, és a későbbiekben a város fejlődésével fontos szerepet kaphat, amennyiben a város terjeszkedésével valódi keresztirányú gyűjtőúttá válik.

A városrész délkeleti részén kiépülő utcák (Rabárerdő út, Beton út, Örkényi út) burkolatai hiányoznak, közművesítésük hiányos, van, ahol csak elektromos áram-ellátás épült ki (az infrastrukturális hiányokkal terhelt utcák listáját lásd a 29. oldal 6. táblázatában!). Ezek az utcák a fellazuló utcaserkezet és a telkek beépítésének lassú és változó üteme miatt kialakulatlan karaktert mutatnak.

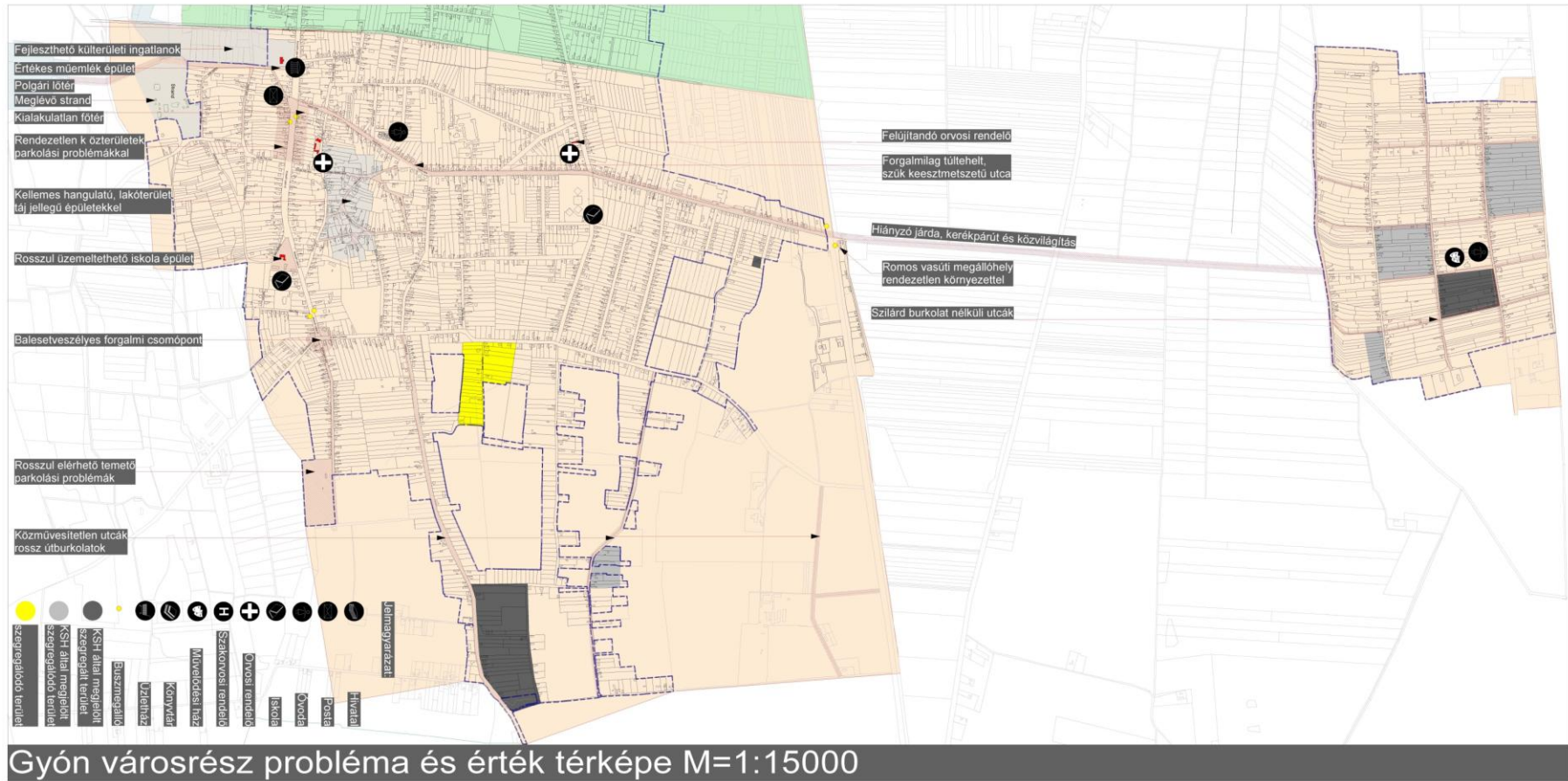
A **szolgáltatási funkciók a főúton** Halász Móricz kúria és a Sziráki Pál utca közötti szakaszra **csoportosulnak**, itt található a gyógyszertár, a posta, több üzlet, és vendéglátóhely. Folyamatban van egy tér kialakulása is, mely pihenő és rendezvényterületként szolgálhat. Itt áll az 1956-os forradalom áldozatainak emlékműve. (Az emlékmű megrongálódott, állapota rossz, és elhelyezése, kivitele sem mondható jónak.)

A településrészen valaha állatvásárokat tartottak. A gyóni vásártér területe máig nem épült be, de zöldfelületként túl nagy területet képez, ezért karbantartása nehézkes. Hasonlóképpen a dabasi és a gyóni városrészek találkozásánál is nagy területeket találunk feltáratlanul. Az utcahálózat hiányosságai miatt ezeken a területeken növénytermesztés folyik, pedig értékes és jó fekvésű, építésre alkalmas belterületekről van szó.

A városrész délnyugati részén található a **strand**. Megközelítése a Halász Móricz kúria melletti utcáról történik. Elsősorban a város és a közeli települések lakói használják, számottevő turisztikai vonzereje nincs. A strand egyik legnagyobb hiányossága, hogy nem történt meg a termálvíz feltárása.

A stranddal szomszédos területen egy szórakozóhely és két tó található. Innen kifelé helyezkedik el a **polgári lőtér**, ami számos aktív sportolót vonz. A Halász Móricz kúria, a strand, a lovaspálya és a lőtér egymáshoz való közelsége rekreációs, illetve turisztikai fejlesztési lehetőségeket kínál.

A **gyóni temető megközelítése problémás**, a temető bejáratáig tart a burkolt út, ezért ez gyakorlatilag zsákutca, körülötte parkolási lehetőség nincs, és a kerékpárút meghosszabbítása is szükséges lenne. A Tatárszentgyörgyi út csomópontja áttekinthetetlen, forgalomtechnikailag megoldatlan. Említést érdemel, hogy itt egy természetes „domb” található, ahol egy korai térkép szerint valaha szélmalom állt.



3.4.3.2. Épített környezet

A gyóni városrészben **1479 lakás található, amelynek 26,8%-a alacsony komfortfokozatú**, ez az arány megfelel a városi átlagnak.

A beépítésről és a település karakteréről nagyjából ugyanaz mondható el, mint a sári városrészben, azzal a különbséggel, hogy itt a telekméretetek általánosságban nagyobbak, így a telekstruktúra harmonikusabban fogadta az épületállomány lecserélődését.

A falusias karakterből Gyónon maradt meg a legtöbb. A főtér környezetében több olyan épület áll, amely iparosok, mesterek háza, üzlete, műhelye volt. Ezek közül egyes épületek jó állapotban fennmaradtak, - ilyen például a kovácsműhely - és van olyan, ami csak nyomaiban emlékeztet eredeti formájára. Szép számmal vannak jelen a népi építészet emlékeit őrző parasztházak a Kör utca, és a Luther utca környékén. Itt az utcavezetés, és a házak telepítése miatt érdekes beszögellések alakultak ki, apró, de intenzív zöldfelületekkel. Ezt a mozgalmas miliőt érdemes helyenként rekonstruálni, odafigyelve a járdák, útburkolatok környezethez illő alakítására.

25. ábra

Kovácsműhely a főúton, valamint Luther utca egyik portája



A városrész legnevezetesebb épülete a **Halász Móric kúria** (lásd az épített örökségről szóló pontot is!), ahol szálláshelyek kerültek kialakításra. A kúria alagsora kihasználatlanul, üresen áll, elsősorban a falak nedvesedése miatt, rekonstrukciója ajánlott. A másik szép nemesi kúria a **Zlinszky kúria** jelenleg iskolaként üzemel, de ennek a funkciónak csak nehezen tud megfelelni, üzemeltetése gazdaságtalan.

A **gyóni főtér kialakulatlan**, homlokzatok alkotta térfala nincs, a növényzet és a játszószerkek öletszerűen elhelyezettek, koncepciótlanok, utcabútorok a téren nincsenek. A képet tovább rontja a térrel szemközi élelmiszerbolt rossz homlokzata és tömegalakítása, valamint a főút túloldalán lévő „tájépítészeti” kezdeményezés. A tér használati és esztétikai értéke csekély, pedig elhelyezkedése a településrészben belül jónak mondható. A közterületek jelentős része rendezetlen, a táblák, és a vezetékes közművek zavaróak, a buszmegállók elhelyezése rossz. Mindenképpen törekedni kell a főteret körülvevő épületek homlokzatainak egységes térfallá formálására. Ehhez viszonylag sok beépíthető szabad hely áll rendelkezésre. Javasolt továbbá a növényzet tervezett telepítése a tér vizuális egységének megteremtése érdekében.

Gyón főtere



3.4.3.3. Zöldfelületek

Gyón zöldfelületeit a templomkertek, a kegyeleti park, a temetők, a kúriakertek, a Gyóni Géza Általános Iskola, az óvoda kertje, a régi vásártér, a strand és a gyóni főtér alkotja. Ez a településrész Sárihoz hasonlóan falusias hangulatú, a spontán, halmazszerűen kialakult településszerkezetbe helyenként apró hangulatos zöldfelületi maradványok ékelődtek be, amelyek kiemelkedő értéket képviselnek, így megőrzendők. Jelentős vallástörténeti emlék a kopjafás temető, ahol még számos kopjafa fellelhető, igaz nagyrészüket rossz állapotban van.

A **gyóni főtér jelenlegi zöldfelületi állapota igen leromlott**. Az 56-os emlékmű megrongálódott, a játszószerkezet korszerűtlenek, a növényzet hiányos, hiányoznak a burkolt felületek.

3.4.4. A városrésze jellemző funkciók

3.4.4.1. Gazdasági funkciók

A gyóni városrészben Sárihoz hasonlóan **az alapellátásra szakosodott kiskereskedelmi egységek** (vegyesbolt, italbolt, barkácsbolt, pékség, szövetkezeti üzletek) elsősorban a **gyóni főtér környezetében koncentrálnak**. Komolyabb, valódi városi igényeket kiszolgáló kereskedelmi egység ezen a településrészen nincs.

Funkcionális ellátottság szempontjából a **Dabasi szőlők küzd jelentősebb hiányosságokkal**. Az alapvető élelmiszereket forgalmazó üzleten túl gyakorlatilag semmiféle gazdasági funkció nincs jelen a területen. Egyelőre azonban a lakóterület nagyságát figyelembe véve a Dabasi szőlők területén semelyik funkció – beleértve a kereskedelmi is – intenzív fejlesztése nem indokolt.

3.4.4.2. Közlekedési, távközlési funkciók

Helyi autóbuszjárat hiányában a gyóni városrészt is a Dabas-Budapest helyközi autóbusz járatok szolgálják ki, amelyek tizenkét helyen állnak meg. Gyón **vasúti megállóval is rendelkezik**, de jegypénztár nélkül.

A városrészben kihelyezett postahivatal működik. A távközlés tekintetében a városrészben semmiféle hiányosság nincs.

3.4.4.3. Közösségi funkciók

A közösségi funkciók ellátásában aktív szerepet vállal **a Halász Móricz kúria**. Az intézmény fő feladata a gyóni településrész közművelődési feladatainak ellátása. Az intézmény kuriózumnak számító tevékenysége a Gyóni Napok megrendezése.

3.4.4.4. Állami igazságszolgáltatási funkciók

Az állami és igazságszolgáltatási funkciók döntő része a dabasi városrészben működik. A **településrész egyetlen ilyen funkciónak sem ad otthont**.

3.4.4.5. Humán szolgáltatási funkciók

A városrészben **két helyen működik háziiorvosi rendelő** (Luther utca, Vörösmarty u.) a Luther utcai rendelőben **gyermek szakorvosi ellátás is elérhető**. Ezen túlmenően **a védőnői szolgálat csecsemő- és terhes tanácsadást** biztosít a városrészben. Az „Együtt” Segítőszolgálat Családsegítő Gyermekjóléti és Házigondozó Szolgálatának telephelye szintén Gyónon található. A városrészben **a Szent Ferenc patika** működik.

A Vörösmarty utcában működő háziiorvosi rendelő épülete **felújításra és funkcióbővítésre vár**. A városrészben **új egészségügyi funkciók telepítésére is szükség van** (szociális gondozói irodák, védőnői szolgálat). Ennek lehetséges helye a Luther utcai volt kisegítő iskola épülete, amellyel telekszomszédos a Luther utcai háziiorvosi rendelő. A szükséges funkciók a meglévő épületben vagy új építéssel telepíthetőek.

A városrész **idősek otthonával is rendelkezik**: a Zárdakert Idősek Otthona hagyományos feladatain túlmenően Alzheimer-kórban illetve szellemi leépülésben szenvedő idős korúak speciális ellátására is felkészült.

Gyónon **három óvoda** várja a gyermekeket, Mesevár, Lurkó és Szőlőkert óvodák (utóbbi a Dabasi-Szőlők területén működik), valamint **itt található a Gyóni Géza Általános Iskola**, mely két telephelyen, egy modern és minden igényt kielégítő központi épületben és a volt Zlinszky kúriában működik. Utóbbi épületet célszerű lenne felszabadítani, és a csoportokat átköltöztetni az általános iskola főépületébe, ehhez azonban az épület további bővítésére lenne szükség.

A gyóni városrészben **szезonálisan működő strand** található, amely összvárosi jelentőségű funkció lehetne, sajnos azonban általános állapota miatt ezt a szerepet kevésbé tudja betölteni. A strand, valamint **a szomszédságában található lőtér, illetve lovarda** révén hosszabb távon a városrészben a sport-rekreációs funkciók képviselhetik az egyik lehetséges fejlesztési irányt.

A **közüzemi vízhálózat és csatornahálózat** a település délnyugati végén egyes **újonnan nyitott utcákban még nem épült ki** (Örkényi út környéke, Rabárerdő utca). A járda-, valamint csapadékvíz-elvezető hálózat a településrészen hiányos, a vízelvezetés szikkasztással történik.

A funkciókat összefoglalóan a 12. táblázat részletezi.

3.4.5. Az elmúlt évek fejlesztései a városrészben

Az elmúlt években ebben a városrészben is **csak kisebb léptékű fejlesztések és felújítások valósultak** meg. Az önkormányzati fejlesztések szintén az infrastruktúra és alapszolgáltatásokat fejlesztését célozták, míg a magánszektor fejlesztései elsősorban a városrész kereskedelmi funkcióinak fejlesztésére irányultak. Az elmúlt években a városrészben megvalósított jelentősebb önkormányzati fejlesztések az alábbiak voltak:

- a Gyóni Géza Általános Iskola bővítése és felújítása (2003/04);
- Új postaépület építése (2005);
- az Együttsegítő Szolgálat épületének felújítása (2004);
- útfelújítások, útépitések (folyamatos).

A magánszektor nagyobb léptékű fejlesztése a Gordiusz üzletház épületének építése volt 2006/07 folyamán.

13. táblázat

Gyón városrész funkcióellátottságának összesített adatai (db, feladat-ellátási hely)

Gazdasági funkciók

Piac	-	Kiskereskedelmi üzletek száma (összesen és ebből élelmiszer, ruházati jell.)	Ö: 54 ebből: É: 14 R: 3	Bankok, pénzügyi szolgáltatók száma	1	Iparterület, ipari park	-	Logisztikai központ	-
Innovációs központ	-	Irodaház	-	Panzió, szálloda	-	Vendéglátó egységek száma	16	Működő vállalkozások száma	279

Közlekedési, távközlési funkciók és infrastruktúra

Távolsági autóbussz-megálló	12 (megállóhely)	Vasútállomás	1	Postahivatal (fiókposta)	1	Helyi autóbusszjárat	-	Tömegközlekedés	-
Benzinkút	2	Taxi-szolgáltatás	Városi	Közüzem vízhálózat léte	Igen/Hiányok	Zárt közcsatornahálózat	Igen/Hiányok		

Közösségi funkciók

Önkormányzati közművelődési könyvtár	-	Művelődési otthon jellegű intézmény (telephely)	2	Kulturális központ	-	Színház	-	Mozi	-
Sport infrastruktúra	1	Szabadidőcsarnok	-	Szabadtéri szabadidő központ	-	Uszoda	-	Strand	1
Rendezvénycsarnok	-								

Állami, igazgatási, hatósági, igazságszolgáltatási funkciók

Önkormányzat	-	Területi hatósági intézmények	-	Bíróság	-	Börtön	-	Tűzoltóság	-
Okmányiroda	-	Rendőrség	-	Ügyészség	-	Igazságügyi szolgáltatás	-	Polgárőrség	1

Humán szolgáltatási funkciók

Közzeti orvosi (házi-orvosi) székhely	1	Gyógyszertár	1	Központi körzeti (házi-orvosi) ügyelet	-	Járóbeteg szakellátás	-	Fogászati szakrendelés	-
Kórház	-	Mentőállomás	-	Tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó szoc. intézmény	-	Időskorúak otthona	-	Nappali ellátást nyújtó idősek klubja	-
Bölcsőde	-	Óvoda	3	Általános iskola	1	Középiskola	-	Felsőoktatási intézmény	-
Kutatóintézet	-	K+F funkció	-						

3.5. Városrészenkénti SWOT analízis

14. táblázat

Dabas városrészeinek SWOT analízise

	Sári-Besnyő	Dabas	Gyón
Erősségek	<ul style="list-style-type: none"> Jó megközelíthetőség Az ipari park közelsége Összefüggő zöldterületek a városrész központjához közel Sportpályák Erős helyi identitású lakosság Megfelelő mennyiségű és színvonalú alapellátás érhető el a településrészen 	<ul style="list-style-type: none"> Jó megközelíthetőség A városi és kistérségi ellátórendszer koncentrált jelenléte Spontán kialakult kereskedelmi fókusz Munkahelyeket teremtő kereskedelmi és ipari vállalkozások jelenléte Épített örökség jelenléte (kúriaterület) A lakosság viszonylag kedvező korstruktúrája A lakosság iskolázottsága a három városrész közül a legmagasabb Kedvező aktivitási mutatók 	<ul style="list-style-type: none"> Viszonylag egységes, helyenként a hagyományokat őrző településkép Megfelelő mennyiségű és színvonalú alapellátás Aktív hagyományörzés Sárinál kedvezőbb iskolázottsági és aktivitási mutatók A lakosság korstruktúrája viszonylag kedvező
Gyengeségek	<ul style="list-style-type: none"> Falusias környezet Nem egységes, széteső építészeti karakter Főtér, köztér hiánya Hiányos járda és kerékpárút-hálózat Csapadékvíz-elvezetési hiányosságok a településrész egészén Korlátozott fejlesztési területek A településrész egy részén jelentős átmenő forgalom halad keresztül A településrészen az alapellátáson túlmutató szolgáltatások nem érhetőek el Előregedő, alacsony iskolázottságú lakosság Alacsony aktivitási ráta 	<ul style="list-style-type: none"> A városközpontot leszámítva falusias környezet Hiányos járda és kerékpárút-hálózat Kialakulatlan, eklektikus épületállomány, kevésbé vonzó városkép Forgalmi problémák, forgalmas városközpont A kereskedelem és szolgáltatások infrastruktúrája többnyire alacsony színvonalú Szennyvíztelep rossz helyen van Hiányzó, vagy fejlesztendő funkciók (bölcsőde, művelődési ház, távolsági buszpályaudvar) Előregedett óvodaépületek 	<ul style="list-style-type: none"> Falusias környezet és településkép Hiányos út, kerékpárút és járdahálózat Csapadékvíz-elvezetési rendszer hiányosságai Kialakulatlan, rossz állapotú főtér Közlekedési problémák (Vasút utca) Csak alapszolgáltatások érhetőek el a településrészen Dabasi szőlők rossz megközelíthetősége, hiányos alapszolgáltatásai Egyes utcákban alapvető infrastruktúra (pl. folyóvíz, közcsatorna, szilárd burkolatú út) is hiányzik
Lehetőségek	<ul style="list-style-type: none"> Az ipari park további fejlődése, vállalkozások betelepülése, erősödő gazdasági aktivitás A városrész népességének növekedése Mérsékelt ingatlanárak vonzereje 	<ul style="list-style-type: none"> Jelentős további fejleszthető területek a városközpont közelében A kereskedelmi szolgáltatások fejlődése (Tesco megnyitása) Erősödő kereskedelmi-szolgáltatói aktivitás, további fejlesztések A városrész növekvő népessége Magán-erős fejlesztések aktivizálódása 	<ul style="list-style-type: none"> A városrész népességének további növekedése Bőségesen rendelkezésre álló fejlesztési területek Strand, és lőtér közelsége a Halász Móricz-kúriához és a központhoz, lehetséges fejlesztési fókuszterület

Veszélyek	<ul style="list-style-type: none"> • Az infrastruktúra további romlása • A népesség növekedése megáll 	<ul style="list-style-type: none"> • Az infrastruktúra további leromlása • A nagyhatású kereskedelmi fejlesztések (Tesco) miatt a település-központ kiürül • Közlekedési problémák kezelésének elmaradása 	<ul style="list-style-type: none"> • Az infrastruktúra további romlása • A népesség növekedése megáll
------------------	---	--	---

A SWOT analízis összefoglalóan rámutat arra, hogy a sári és a gyóni városrészek hasonló erősségekkel rendelkeznek, és hasonló gyengeségekkel néznek szembe. Más helyzetben van dabasi városrész, amely központi helyzete és funkcióellátottsága révén jobb pozícióban van, mint a főképp lakófunkciójú városrészek, Gyón és Sári.

A **legfontosabb erősség**, hogy az alapszolgáltatások mindenhol rendelkezésre állnak (ez alól a Dabasi szőlők tekinthető kivételnek), míg a központban koncentráltan vannak jelen a kistérségi és városi jelentőségű funkciók, amely egyértelmű funkciómegosztást jelöl ki a városrészek és a központ között.

A **legfontosabb gyengeséget** a város egészére jellemző infrastrukturális hiányosságok jelentik, amelyek különösen a nem központi városrészekben jellemzőek, és azon belül is igen erősen Gyón délnyugati területein. A központi városrésze további problémák is jellemzőek. Noha a Bartók Béla út környezete a helyi gazdaság fejlettségének magasabb fokán áll, és az alapellátáson túlmenően ide koncentrálnak a kistérségi igényeket kielégítő köz- és kereskedelmi szolgáltatások, ám a valódi vonzerőt jelentő városkép nem alakult ki, a kereskedelmi szolgáltatások színvonala összességében alacsony. Ugyanakkor, bár kisvárosról van szó, a Bartók Béla út forgalmi problémákkal, és az ezzel együtt járó zajjal és zsúfoltsággal küzd.

A SWOT **kitörési lehetőségeket is jelez**. Noha Sári-Besnyő és Gyón lényegesen szerényebb funkcióellátottsággal és nagyobb infrastrukturális hiányosságokkal küzd, mint a központi városrész, ugyanakkor mindkét településrész rendelkezik olyan adottságokkal és lehetőségekkel, amelyek túlmutatnak az infrastruktúra és az alapszolgáltatások fejlesztésén. Sári-Besnyő esetében ilyen fejlesztési lehetőség a Láp utca mentén rendelkezésre álló zöld terület, valamint a helyi identitás intézményes ápolása, Gyón esetében pedig a strand, a lőtér, és a Halász Móricz kúria amelyek koncentrált elhelyezkedésük révén integráltan is fejleszthetőek. Természetesen ezek a fejlesztések egyik városrészben sem élveznek prioritást, az első feladat minden esetben a szűk keresztmetszetek, azaz az infrastrukturális hiányosságok felszámolása és a városrészi funkciók további fejlesztése. Fontos azonban kiemelni, hogy **alapvetően Dabas központi területe tekinthető igazán az integrált fejlesztés célterületének**.

A városrészek mindegyikének szembesülnie kell azonban azzal a **veszéllyel**, hogy források hiányában a jelenleg sem kielégítő állapotú és hiányos települési infrastruktúra állapota tovább romlik, gátjává válva a funkciók és a lakóterületek fejlődésének. Ennek negatív következménye a kedvező népmozgalmi mutatók megfordulása lehet.

4. Az integrált városfejlesztési stratégia

4.1. A város hosszú távú jövőképe

A helyzetfeltárás eredményei alapján a város hosszú távú célja a következőkben ragadható meg: **Népességét növelő, funkciókban gazdag és vonzó kisváros megteremtése.**

1. **A város lakosságának mérésékelte ütemű növekedése várhatóan az elkövetkező években is folytatódni fog.** Ez egyben a város célja is, ugyanis a romló korösszetételi mutatók azt vetítik előre, hogy a város népessége elöregszik, így egyes városi szolgáltatások (pl. oktatási intézmények) kihasználtsága romlik, a város aktív népessége, és gazdasági potenciálja csökken. Ezt megelőzendő, **cél, hogy legalább a jelenlegi mérsékelt bevándorlási ütem a jövőben is fennmaradjon, a város másfél évtizeden belül érje el a legalább 18 ezres népességet, ezzel párhuzamosan a város és a városkörnyék együttes népessége ne csökkenjen.** Ahhoz, hogy ez a lakosságszám elérhető legyen az elvándorlások és bevándorlások egyenlegének a természetes fogyást meghaladó mértékben kell a következő másfél évtizedben is pozitívnak maradnia.
2. Ahhoz, hogy a város új lakosokat vonzzon, illetve polgárait megtartsa, előrelépésre van szükség a(z):
 - **alapvető infrastruktúra** (úthálózat, járdák, kerékpárút, csapadékvíz-elvezetés, egyes területeken a víz-, csatorna-, gázhálózat) **fejlesztése;**
 - egyes hiányzó, vagy helyenként nem megfelelő színvonalon nyújtott **közszolgáltatások** (pl. bölcsőde, autóbusz-állomás, művelődési központ, városi piaccsarnok, óvoda, szakképző iskola, gimnázium, szakorvosi rendelőintézet, általános iskola) **fejlesztése,**
 - **kereskedelmi és szolgáltató funkciók elérhetősége és minősége,**
 - **vonzó, funkciókban gazdag városközpont és alközpontok megteremtése,**
 - és általában a **városkép, az épített és természeti környezet javítása** tekintetében.
3. Ahhoz, hogy a város és a városkörnyék a jelenlegi lakosságát megtartsa, illetve növelje, az alacsony munkanélküliségi mutatók ellenére is szükséges a még mindig igen **magas ingázási arány csökkentése.** Ehhez ösztönözni kell a városi gazdaság fejlődését, további munkahelyteremtésre, a magasan kvalifikált munkaerő megtartására kell törekedni.
4. Ahhoz, hogy a város lakosságát megtartsa, illetve növelje, **el kell érni, hogy javuljanak a dabasiak életkörülményei, javuljon a városi életminőség.** Ez az infrastruktúra, a városi környezet, a közszolgáltatások, a városkép és a helyi gazdaság együttes fejlesztésével érendő el.

A hosszú távú jövőkép számszerűsíthető céljai az alábbiak:

- **A városban a következő 7-8 évben kerüljenek felszámolásra a város egész területére jellemző közúti-, járda-, és felszíni vízelvezetési hiányok, és egyes utcákra jellemző alapvető infrastrukturális hiányosságok, másfél évtized alatt modern városi infrastruktúra alakuljon ki, a környezeti állapot mérhető vesztesége nélkül.**

- Az egész várost érintő, fontos infrastrukturális problémák az elkövetkező másfél évtizedben megoldódjanak, nevezetesen:
 - kerüljön áthelyezésre jelenleg a város központjában lévő **szennyvíztelep**,
 - két új kút fúrásával **oldódjanak meg a város vízbázis problémái**,
 - épüljön ki a hiányzó **csapadékvíz-elvezető hálózat** (kb. 20.000 m hosszan).
- A város **kereskedelmi és egyéb szolgáltatásai dinamikusan fejlődjenek**. Legalább egy, kistérségi igényeket is kielégítő nagyáruház épüljön, további 1-2 közepes méretű élelmiszer- és vegyes iparcikk profilú kereskedelmi egység települjön a városba, és további 8-15 közepes méretű, szaküzlet nyíljon, ugyanakkor a városi igényeket kielégítő kisüzletek ne tűnjenek el, hanem infrastrukturális körülményeik javulásával fontos szereplői maradjanak a városi gazdaságnak.
- A város új, **kistérségi jelentőségű funkciók** letelepítését alapvetően nem célozza, de **a meglévők infrastrukturális feltételeit javítani kívánja**, emellett az időszak folyamán új, a közművelődési és közgyűjteményi funkciókat maradéktalanul kiszolgálni képes **művelődési központot kíván építeni**.
- **Javuljon a közösségi közlekedés városi infrastrukturális háttere**.
- **Javuljanak a város középfokú oktatásának infrastrukturális feltételei**, ennek következtében **a középfokú intézmények tanulónak létszáma ne csökkenjen**.
- Egyes általános iskolák bővítésével, a nem megfelelő színvonalú oktatási épületek felszámolásával **javuljanak az alapfokú oktatás feltételei**.
- A gyermekjóléti szolgáltatások körében, **létesüljön egy új óvoda és bölcsőde**.
- A javuló ipari parki infrastruktúra révén az elkövetkező 15 évben 1-3 nagy-, 3-5 közép-, és 15-25 kisvállalkozás települjön a városba. A gazdaság fejlődésének eredményeképp
 - a városban **foglalkoztatottak száma 1000-1500 fővel emelkedjen**, további munkalehetőséget kínálva a kistérségben élők számára is,
 - **az ingázók aránya a következő másfél évtizedben egyharmaddal csökkenjen**.

15. táblázat

A hosszú távú célok legfontosabb számszerűsíthető indikátorai

Mutató	Kiinduló állapot	Célérték (2020-ig)
Lakosság (fő)	16.391 (2006)	18.000 (+9%)
Helyben foglalkoztatottak aránya (%)	62% (2001)	80%
Iparüzési adót fizető vállalkozások száma (db)	1372 (2007)	1450 (+5%)
Jelentős, munkahelyeket teremtő és adót fizető, a városban letelepedett (nagy)vállalatok száma (db)	7 (2008)	9 (+28%)
Kereskedelmi egységek száma	269 (2007)	290 (+8%)
Bölcsődei kapacitás (férőhely)	0	60
Vonalas infrastruktúra és közművekkel való ellátottság (%)	Vízhálózat és közműcsatorna-hálózat hiányosságai (ellátottság kb.: 87%, 2007)	Az alapvető vonalas infrastruktúra tekintetében nincs hiányosság (100%).

4.2. A jövőbeni fejlesztési irányok meghatározása

4.2.1. A tematikus célok és a célhierarchia

A stratégiai célt **7-8 évre vonatkozó városi tematikus célokra** bontottuk, lásd a 25. ábrát! A tematikus célokat az alábbiakban ismertetjük és indokoljuk.

1. Magas színvonalú közösségi, kereskedelmi és kulturális funkciókat nyújtó városközpont megteremtése

Dabason jelenleg nincs valódi, a „hagyományos” városokra jellemző főtér, illetve főutca. A jelenlegi városközpont infrastrukturális és városképi hiányokkal terhelt, és egyes, a városközpontban elérhető funkciók és szolgáltatások színvonala, infrastrukturális háttere gyenge, a Bartók Béla úton jelentős zavaró hatású átmenő forgalom bonyolódik. Emiatt a város központi területén integrált fejlesztés megvalósítását kell kezdeményezni, amely a felsorolt hiányosságokat pótolja, a városközpont vonzerejét és funkcióit gyarapítja, illetve a meglévők minőségét és elérhetőségét javítja. A városközpont területén fejleszteni kell a város kistérségi központ szerepéből fakadó kiemelt jelentőségű szolgáltatásokat, funkciókat (középfokú oktatás, egészségügyi szakellátás, kereskedelmi szolgáltatások, művelődési és közigazgatási funkciók, helyközi tömegközlekedés.)

A tematikus cél hatóköre: területi értelemben a város központjára vonatkozó cél, hatása tekintetében összvárosi, kistérségi jelentőségű cél.

2. Jó minőségű alapszolgáltatások biztosítása minden városrészben

A település hossza, az egyes városrészek elérhetősége, funkcióellátottságának hiányosságai indokolják az alközpontok szolgáltatásainak fejlesztését. Dabas egyes városrészeiben és gyorsan fejlődő lakóterületein (pl. Dabasi szőlők) az alapszolgáltatások elérhetősége sem biztosított, vagy a meglévő közszolgáltatások infrastrukturális háttere (épületállomány, eszközellátottság) gyenge, így az alapszolgáltatások fejlesztése kiemelt cél ezeken a területeken. (A célt alátámasztják a mélyinterjúk és a lakossági felmérés eredményei is.)

A tematikus cél hatóköre: elsősorban várásrészekre vonatkozó cél, Gyón illetve Sári területe, de egyes alapszolgáltatások (óvoda, bölcsőde) fejlesztésére Dabas városrészben is szükség van.

3. Városi igényeket kielégítő, fejlett infrastruktúra kiépítése

Mivel a város jelentős területei alapvető infrastrukturális hiányosságokkal terheltek, egyes utcákban – különösen Gyón délnyugati részein – az alapvető lakóövezeti infrastruktúra is hiányzik, így a hiányzó közművek pótlása a város egyik legfontosabb feladata. Pótolni kell a járdák és a csapadékvíz-elvezetés hiányosságait, amely a város nagy területein jellemzőek, illetve javítani szükséges a rossz állapotú útburkolatokat. Új utak építésével, forgalom, és közlekedésszervezéssel csökkenteni kell a városi funkciók szempontjából kiemelt szerepű utakon és utcákban az átmenő forgalmat. Cél a városon belüli kerékpárút-hálózat teljes körű kiépítése is.

A tematikus cél hatóköre: minden városrész.

4. Jó minőségű közterületek, zöld- és rekreációs területek, valamint az ezekre épülő funkciók fejlesztése

Dabas számos köz- és zöldterülete rendezésre és felújításra szorul (temetőterületek, parkok, játszóterek). A jelenleg funkció nélküli, elhanyagolt, vagy kevésbé gondozott zöldterületek (pl. régi református temető, gyóni vásártér) fejlesztése, funkcióval való ellátása a nemcsak a városképet javítja, hanem a városi életminőség fejlesztéséhez is hozzájárul. A szintén e cél által érintett strand és környezetének fejlesztése városi turisztikai vonzerőfejlesztés alapját képezi.

A tematikus cél hatóköre: mindhárom városrész, beleértve a város központi területeit is. A tematikus cél a város szélén elhelyezkedő összefüggő és megőrzendő zöld területek rekonstrukciójára is irányul.

5. Az épített örökség védelme, a városrészek sajátos identitásának megőrzése

Dabas nem rendelkezik kiemelkedő örökség típusú vonzerőkkel, de számos olyan épület, táji, népi hagyományokat tükröző építészeti érték található Dabason, amelynek a megőrzéséről gondoskodni kell. A műemléki szempontból jelentős, tartósan önkormányzati tulajdonban maradó kúriaépületek állagmegóvásáról gondoskodni kell, egyes funkciókat pedig át kell telepíteni a kúriaépületekből alkalmasabb (új) épületbe. Dabas nemzetiségi (szlovák) hagyományainak megőrzése egy-egy sajátos utcakép megóvásával történik meg.

A tematikus cél hatóköre: mindhárom városrész.

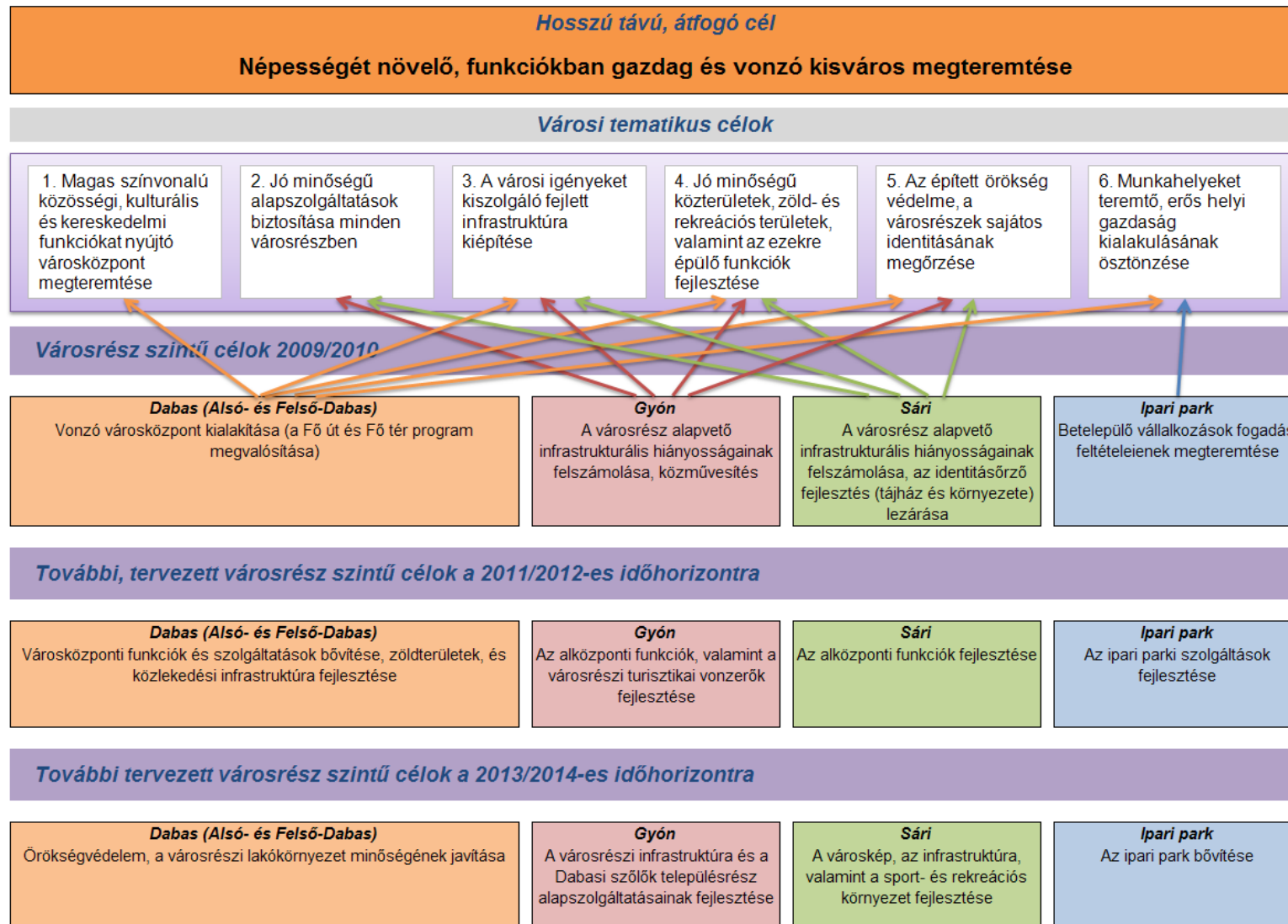
6. Munkahelyeket teremtő, erős helyi gazdaság kialakulásának ösztönzése

Dabason még mindig ingázik a foglalkoztatottak egyharmada, mert a város nem kínál elegendő munkaalkalmat. A munkahelyek hiánya potenciális veszélyforrás, amelyre a városfejlesztésnek reagálnia kell. A helyi gazdaság fejlesztése az ipari park és a városközpont kereskedelmi szolgáltató funkcióinak fejlesztésével történik. A városnak ösztönöznie kell minden olyan gazdasági tevékenységet, amely a város alapvető céljaival és a környezeti elvekkkel összeegyeztethető.

A tematikus cél hatóköre: elsősorban az ipari park területe, a Szabadság út menti ipari terület, városközponti kereskedelmi és szolgáltató területek.

27. ábra

Stratégiai célhierarchia



4.2.2. A városrészek céljai

Mivel a stratégiai programot több ütemben látjuk megvalósíthatónak, így **a városrészek céljait is középtávon (6-7 év), illetve ezen belül három-három, 2-3 évet felölelő fejlesztési időtávra fogalmazzuk meg.** A középtávú stratégiai időtáv 2008-2014 közötti, ezen belül az egyes rövid távú fejlesztési időintervallumok 2008/10, 2011/12, 2013/14 éveket jelentik. **Mindhárom fejlesztési időtávhoz külön városrészi célokat fogalmazzunk meg,** amelyek a gördülő tervezés logikájának megfelelően módosíthatók, korrigálhatók, ahogy a megvalósulás előrehalad.

Jelen stratégiai tervben természetesen a legközelebbi a 2009/2010 közötti fejlesztési időtáv a legfontosabb. Az alábbiakban a városrészi célrendszert ismertetjük és indokoljuk.

4.2.2.1. Sári

A városrész hosszabb távon is elsősorban **lakófunkciójú városrész marad.** A városrészben az **alapszintű egészségügyi, oktatási és szociális ellátó funkciók fejlesztése** a népesség nagysága és a városközponttól való távolsága miatt szükséges.

A településrészen alapfeladat **az infrastrukturális hiányosságok mielőbbi felszámolása** (útburkolatok felújítása, pótlása, csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése, járdák, kerékpárutak). Ide tartozik az utak csomópontjainak forgalomtechnikai szempontból való rendbetétele is. A településrészen ki kell építeni a kerékpárút hálózatot, és el kell vezetni azt az ipari parkig.

A kereskedelmi funkciók alapvető fogyasztási cikkekre berendezkedettek, ezek bővítése a kereslet növekedése esetében indokolt. A közösségi és kereskedelmi funkciók együttes fejlesztéséhez **szükséges hogy a városrész központi területén valódi főutca jöjjön létre,** amely köré az üzletek, vendéglátó egységek szerveződnek.

Az oktatási funkciók az utóbbi évtizedekben koncentráltan nyertek elhelyezést, a Szent János és a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskolában. A településrész két óvodát tart fenn, ezek mérete kezelhető üzemeltetést tesz lehetővé, sőt, **az óvodai kapacitást az egyik intézmény bővítésével növelni kell.**

A településrész **zöldterületeit bővíteni szükséges,** de parkok, zöldterületek a meglévő városszövetben csak komoly áldozatokkal helyezhetők el. Ezért a közeli **Láp utca menti rendezetlen területek ki-, illetve átalakítása szükséges szabadidőpark kialakításának céljával.** Ez lehetőséget ad a településrészen lebonyolított rendezvények (búcsú, fesztiválok) helyszínének biztosítására (melyre jelenleg nincs megfelelő terület), elérhető távolságban a tájházi környezettől.

Fontos feladat **az utcák fásítása,** amely ellensúlyozni tudja a városrésze jellemző eklektikus építészeti karaktert. Szükséges a meglévő játszóterek megújítása. A helyi identitásokra építve **közösségi területet kell létrehozni a tájház környezetében.**

A Sári sportterületen zajlik a város egyesületi sportélete, erre a **területre szabadidősport funkciókat** is be kell hozni. Mivel jó kapcsolati lehetőség kínálkozik a Láp utca menti zöldterülettel, a két terület fejlesztését együtt kell megvalósítani.

A megfogalmazott fejlesztési igények alapján a városrész céljait az alábbiak szerint foglalhatjuk össze a 2009/10, a 2010/11 és a 2012/13-as, két-két éves fejlesztési időszakokban:

- **A városrész célja (2009/10): A városrész alapvető infrastrukturális hiányosságainak felszámolása, identitásörző fejlesztés (tájház és környezete) lezárása**
Első ütemben a közúti forgalomtechnikai problémák megoldása, a kerékpárút hálózat kiépítése a legfontosabb. A helyi identitás erősítését célzó tájházi környezet beruházásai folyamatban vannak, befejezésük szükséges.
- **További tervezett városrészi célok 2011/12-es időhorizontra: Az alközponti funkciók fejlesztése**
Második ütemben az alközponti funkciók fejlesztésére (pl. orvosi rendelő felújítása, faluház bővítése, kereskedelmi- szolgáltatások infrastrukturális háttérének fejlesztése) kell helyezni a hangsúlyt.
- **További tervezett városrészi célok 2013/14-es időhorizontra: A városkép, az infrastruktúra, valamint a sport- és rekreációs környezet fejlesztése**
A harmadik ütemben célzott a településrész sportterületének fejlesztése. Ebben az ütemben valósul meg a Láp utcai menti zöldterületi fejlesztés, amely a tájházi környezethez kapcsolódik. Ugyancsak ebben az ütemben történik meg számos útburkolat felújítása, a Mántelki út rendezése, parkolók kialakítása, útfásítás.

4.2.2.2. Dabas városrész

A dabasi városrész a városi munkamegosztásban a központi funkciókat és szolgáltatásokat koncentráló városrész, így fejlesztése kiemelt jelentőségű.

A városrész elérhetősége alapvetően jó, de a Bartók Béla út forgalmi terheltsége problémákat okoz. **Szükséges a területen egy új gyűjtőút létrehozása, mely alternatívaként szolgálva csillapítja a Bartók Béla út forgalmát.** Szükséges továbbá a meglévő csomópontok forgalomtechnikai felülvizsgálata is. A Szent István tér körüli forgalmi rend átszervezésével, **kiváltó utak és útszakaszok építésével kell biztosítani a tér időszakos lezárhatóságát,** egyben lehetőséget teremteni arra, hogy ne a kizárólag a Szent István téren haladjon át a városközponton átmenő forgalom.

A meglévő, város hatókörű kulturális és művelődési funkciók széttagoltak. Szükséges ezek koncentrálása, a könyvtár, a gyermekkönyvtár, és az úri kaszinóban lévő intézmények számára a mai igényeknek megfelelő közös épület, egy valódi **városi, illetve kistérségi igényeket kiszolgáló művelődési központ kialakításával.**

Az **alapszintű oktatási funkciók** (általános iskolák, óvodák) koncentrálódása folyamatban van, de a **gazdaságos üzemeltetéshez további lépések szükségesek.** Új óvoda létesítésére van szükség, mely kiváltja a két leromlott állapotú, intézményt, valamint szükséges a Kossuth Lajos Általános Iskola bővítése is, mely a Szent István úti iskolaépületet váltja ki.

Az összvárosi és kistérségi szerepkört betöltő **középfokú oktatási funkciók fejlesztése** a Tánicsics Mihály Gimnázium és Szakközépiskola homlokzati rekonstrukciójával, a Kossuth

Zsuzsanna Szakképző Iskola új épületszárnyakkal történő bővítésével (TISZK funkció és új előadóterem) tervezett.

A magasabb színvonalú kereskedelmi egységek erre a városrészre koncentráálódtak. **A funkciók bővítése, valamint a meglévő kereskedelmi funkciók környezetének és infrastrukturális feltételeinek javítása szükséges** (pl. parkolók, járdák építése). A kereskedelmi funkciók továbbfejlesztése a **Passage II. ütemének végrehajtásával** és egy **piaccsarnok építésével** valósul meg. Az elkövetkező időszakban a távolsági buszok fogadására alkalmas **buszpályaudvart szükséges építeni** a városrészben.

A városkép javításának céljával végre kell hajtani **a bíróság, a rendőrség és a földhivatal épületegyüttesének homlokzati rekonstrukcióját**. A kistérségi járóbeteg-szakellátás fejlesztése során a rendelőintézet épületét bővíteni kell, valamint városképi szempontok alapján a **homlokzati rekonstrukciót is végre kell hajtani**.

Mivel jó minőségű zöldterület nincs a városrészben, **az egykori református temető kegyeleti és várostörténeti parkká alakításával** a városközpont szomszédságában egy nagy felületű zöld- és városi identitásőrző terület létrehozása cél.

A városrész területén olyan szociális probléma, amely összefüggő területet érintene nem található, így a szociális városrehabilitáció sem igényként, sem célként nem fogalmazódik meg.

A városrész céljait az alábbiak szerint foglalhatjuk össze a 2009/10, a 2010/11 és a 2012/13-as, két-két éves fejlesztési időszakokban:

- **A városrész célja (2009/10): Vonzó városközpont kialakítása („főút” és „főtér” program megvalósítása)**
Az első ütemben a városközpont területén integrált funkcióbővítő fejlesztési program megvalósítása a cél, amely a részletezett fejlesztési igényeket komplex csomagként valósítja meg, a városkép, a gazdasági, kereskedelmi és közösségi funkciók együttes fejlesztésével, tervezetten EU források bevonásával.
- **További tervezett városrészi célok 2011/12-es időhorizontra: Városközponti funkciók és szolgáltatások bővítése, zöldterületek, és közlekedési infrastruktúra fejlesztése**
Ebben az ütemben a városközpont közlekedési, kulturális, a rekreációs funkcióinak erősítésére irányuló fejlesztések megvalósítása a cél.
- **További tervezett városrészi célok 2013/14-es időhorizontra: Örökségvédelem, a városrészi lakókörnyezet minőségének javítása**
Ebben az ütemben történhet meg az első és második ütemben megvalósult beavatkozások nyomán a funkció nélkül maradt kúriák hasznosítása, funkcióváltásukkal párhuzamosan rekonstrukciójuk is megtörténik. A városrészi lakókörnyezet javítása a lakótelepek környezetének megújítására irányul.

4.2.2.3. Gyón

A városrész elsődleges célja az infrastrukturális hiányosságok felszámolása. A távlati fejlesztések csak ezt követően kezdődhetnek meg. A lehető leggyorsabban végre kell hajtani a városrész délnyugati részén lévő utcák, illetve utcaszakaszok (pl. Egyház utca, Szőlő utca,

Rabárerdő utca) teljes körű közművesítését (víz-, szennyvíz- gázvezeték kiépítése, pormentes út építése).

A városrészben alapvető fontosságú a **közlekedési problémák kezelése**, elsősorban a Tatárszentgyörgyi út csomópontjának rendezése, de hosszabb távon szükséges **egy új keresztirányú út kiszabályozása** a Dabasi utca - Határ út vonalában az 5-ös úttól a főútig. Meg kell erősíteni a Vacsai út pozícióját, a később várható forgalom (gépjármű, gyalogos, kerékpár) követelményeinek megfelelően, ahol szükséges, ki kell szabályozni a szükséges útkeresztmetszetet.

A városrész helyzete a városon belül hosszútávon felértékelődik, mivel itt áll rendelkezésre a legtöbb fizikai korlát nélkül fejleszhető terület. Ezek a területek, az Egyház utca, a Szőlő utca, az Örkényi út és a Rabárerdő utakról feltártak. Azonban különös **gondot kell fordítani arra, hogy a településnek ezen a részén sehol ne alakuljon ki szegregált terület, amely megakadályozná a városszövet továbbfűzését.**

A város egészségének szerkezetéből adódóan a városrészben az **alapfunkciók** (orvosi rendelő, kultúrház, általános iskola) **fejlesztése indokolt**. A **kereskedelmi funkciók** itt is alapvető fogyasztási cikkekre berendezkedettek, ezek **bővítése** a területen önmagában és első lépésként **nem indokolt**, megtartásuk és minőségük javítása azonban igen.

A közfunkciók közül elsősorban **az oktatási funkciók koncentrációja szükséges**. A Gyóni Géza Általános Iskola korábbi fejlesztése négy korábban iskolaként működő épületet váltott ki, ám néhány iskolai osztály hátramaradt a Zlinszky kúria épületében. Az épület kiváltása és iskolai osztályok főépületbe telepítését meg kell oldani.

A Dabasi-Szőlők településrész népesedése és távolsága a központi és alközponti városrésztől **szükségessé teszi az alapszintű szolgáltatásokat ellátó intézmény(ek) telepítését**, (postai felvevőhely, orvosi rendelő, körzeti megbízotti iroda). Mivel prognosztizálható a központi közösségi területek későbbi igénye is, ezért még a lakóövezet nagyobb mértékű beépülése előtt úgy kell kijelölni a funkció helyét, hogy fejlesztés, bővítés lehetősége biztosított legyen.

A városrész **közösségi területeit** a zöldfelületek közül a **főtér, a Halász Móricz-kúria kertje és a Gyóni Géza Általános Iskola környezete képezi**. E zöldfelületek **megújítása szükséges**. A volt vásártér helyén egy kisebb, **pihenő-játszó park kialakítása** tervezett.

A strand és a lőtér területén **komplex sport- és rekreációs funkciókat kívánunk fejleszteni**. A funkciók szálláshelyet igényelnek, erre a Halász Móricz-kúria épülete alkalmas. Az érintett területek rendezése, fejlesztése mellett a **tulajdonosok közötti partnerség** megteremtése szükséges.

Végül, de nem utolsó sorban a kereskedelmi szolgáltatásokat nyújtó **települési alközpont rendezése is szükséges**, elsősorban a főtér és környezetének megújításával, az épített környezeti örökség megóvásával.

A megfogalmazott fejlesztési igények alapján a városrész céljait az alábbiak szerint foglalhatjuk össze a 2009/10, a 2010/11 és a 2012/13-as, két-két éves fejlesztési időszakokban:

- A városrész célja (2009/10): **A városrész alapvető infrastrukturális hiányosságainak felszámolása, közművesítés**

A legfontosabb feladat a városrész délnyugati részén található utcák közművesítése, közlekedési csomópontok rendezése, csapadékvíz-elvezetési rendszer bővítése.

- **További tervezett városrészi célok 2011/12-es időhorizontra: Az alközponti funkciók, valamint a városrészi turisztikai vonzerők fejlesztése**

Komplex területfejlesztés a strand, a lőtér és a lovas pálya és a Halász Móricz kúria környezetében (turisztikai vonzerőfejlesztés). Az általános iskola és az egészségügyi központ bővítése, útfelújítás, parkrendezés.

- **További tervezett városrészi célok 2013/14-es időhorizontra: A városrészi infrastruktúra és a Dabasi szőlők településrész alapszolgáltatásainak fejlesztése**

Ebben az ütemben épül meg a kerékpárút a Dabasi szőlőktől a vasútállomásig, kialakításra kerül a postai felvevőhely, orvosi rendelő és körzeti megbízotti iroda. Ugyancsak ebben az ütemben valósul meg az új összekötő út a Dabasi út és a Határ út vonalában az 5-ös úttól a településrészeket összekötő főútig.

4.3. A stratégia koherenciája, konzisztenciája

4.3.1. A stratégia illeszkedése a településfejlesztési koncepcióhoz

A városfejlesztési koncepció rámutatott arra, hogy Dabas egyik legnagyobb hiányossága a telepített központ jellegéből adódik. A koncepció szerint a város nem nyújtja vonzáskörzete, térsége számára a városi szolgáltatások választékát, amely elvárt. Ennek oka egyrészt Budapest relatív közelsége, a szomszédos Ócsa ilyen irányú funkcióinak bővülése, valamint a kereskedelem, szolgáltatások fejlődése szempontjából mindig is meghatározó átmenő forgalom belterületet elkerülő volta.

A városfejlesztési koncepció szerint: **„Cél az értéknövelő városfejlesztés; a városi területek, a humán és műszaki infrastruktúra és környezet összehangolt értéknövelő fejlesztése.”**

„Ez a városfejlesztés:

- értékőrző, értékfejlesztő
- a kialakult adottságokra épít
- területtakarékos, ugyanakkor- teret- területet biztosít a városi gazdaság, a társadalom fejlődéséhez.
- infrastruktúra és környezetfejlesztéssel koordinált területfejlesztést valósít meg
- övezeti rendszerével felértékeli a területeket (és nem rontja)

Része az értéknövelő közlekedésfejlesztés:

- az országos közlekedési rendszereket a város érdekeinek megfelelően formálja
- illeszkedik a nagytávú országos fejlesztési elképzelésekbe
- a fejlesztést a negatív környezeti hatások minimalizálásával oldja meg
- a városi hálózat továbbfejlesztésével szolgálja a differenciált közlekedési igényeket valamint a környezetminőség javítását.

Része az értéknövelő környezetfejlesztés:

- megóvja és továbbfejleszti a természeti környezeti értékeket

- megakadályozza az intenzitás növekedését
- megfelelő környezetet biztosít a városlakók, fejlesztők, vállalkozók számára
- az új fejlesztésekhez olyan kiszámítható feltételrendszert állít, amely egyaránt alkalmas a tevékenység gazdaságosságának környezeti terhelésének meghatározására ugyanakkor környezetkímélő megoldások alkalmazására ösztönöz.¹⁴

Az integrált városfejlesztési stratégiában megfogalmazott célok számos ponton kapcsolódnak a városfejlesztési programban meghatározott célokhoz:

1. Az integrált városfejlesztés célja az épített örökség védelme, a városrészek sajátos identitásának megőrzése (értékkörzés és értékefejlesztés). Az integrált városfejlesztési stratégia a meglévő, kialakult adottságokra épít.
2. Az integrált városfejlesztési stratégia céljai között megjelenik a településfejlesztési koncepcióban hiányolt városi szolgáltatások fejlesztése (jó minőségű alapszolgáltatások biztosítása minden városrészben céllal), egyben a legfontosabb közszolgáltatások fejlesztését jelen stratégia tételesen is nevesíti.
3. Az integrált városfejlesztési stratégiában hangsúlyosan jelenik meg a környezeti dimenzió, jó minőségű köz-, zöld- és rekreációs területek biztosításának céljával minden városrészben. Az integrált stratégiai a környezeti értékek megóvását kiemelten kezeli, a zöldterületi fejlesztések minden városrész fejlesztési céljai között megjelennek.
4. Az integrált városfejlesztési stratégiában hangsúlyosan jelennek meg az infrastrukturális fejlesztések, amelyek amellet, hogy a városban hiányokat és szűk keresztmetszeteket számolnak fel, egyben a város élhetőségét és lakhatóságát javítják
5. Az integrált stratégiában előirányzott közlekedési fejlesztések a belső, városközponti forgalom csendesítését célozzák, javítva a lakókörnyezet minőségét, és differenciált közlekedési igényeket elégít ki.
6. Az integrált stratégia munkahelyeket teremtő, erős helyi gazdaság ösztönzésének céljával igyekszik megfelelő környezet biztosítani a fejlesztők, vállalkozók számára.

Mindezeket figyelembe véve az integrált városfejlesztési stratégia céljai illeszkednek a településfejlesztési koncepcióhoz.

4.3.2. A stratégiai illeszkedése településrendezési tervhez

A stratégia illesztését a rendezési tervhez városrészenként tárgyaljuk, alapvetően a területek övezeti besorolását, rendezési terv adta lehetőségek keretét (beépítettség és egyéb mutatók) vetjük össze a városrészi célokból levezethető fejlesztésekhez szükséges rendezési tervben meghatározott feltételrendszerrel.

A stratégia elkészítésének időszakában az érvényes rendezési terv módosítása folyamatban van, a módosított rendezési terv társadalmi egyeztetés alatt áll.

4.3.1.1. Sári városrész

A rendezési terv a településrészen vegyes területet nem jelöl, a városrész területét falusias illetve kertvárosias beépítési kategóriákba sorolja. A rendezési terv következő módosításakor a Szent János út Tabáni út és Szabadság tér közti szakaszán vegyes

¹⁴ Dabas város településrendezési tervét megalapozó fejlesztési koncepció. PESTTERV 1998, 7-8. o.

területet szükséges kijelölni. Ezzel párhuzamosan a zárt sorú, vagy részben zárt sorú beépítést is ösztönözni célszerű, mivel így a területen a kereskedelmi egységek kialakítása kedvezőbb feltételeket kap.

A rendezési terv javaslatot tesz a városrész délkeleti oldalán külterületek belterületbe vonására és új lakóterületek kialakítására. Az itt található pihenőerdő tervezett fejlesztései miatt javasolt a Mántelevi út - Duna-Tisza Főcsatorna - Láp utca által határolt területek teljes egészét belterületbe vonni.

A Zentai utcai játszótér „V” jelű, vízgazdálkodási övezetben van megjelölve, és a Páskom utcai játszótér pedig Lke-2 jelű kertvárosi övezetben jelölt. Ezeket zöldterületi övezetbe kell sorolni.

4.3.1.2. Dabas városrész

A városrész szabályozási tervét több ponton hozzá kell igazítani a tervezett projektekhez.

A legfontosabb feladat az **új tehermentesítő út**, mely az 5-ös főutat és a Szent István utat köti össze. Erre a kiváltó útra az érvényben lévő rendezési tervben is vannak alternatívák. Jelen programban szereplő változat gyakorlatilag teljes egészében egyezik a jelenleg egyeztetés alatt álló módosított rendezési tervvel, de az út nyomvonalvezetésnek véglegesítése csak előtanulmányok után születhet meg. A módosítás alatt álló rendezési terv megfelelő keretet biztosít a probléma kezelésére.

A másik ehhez a szervesen kapcsolódó terület a **szennyvíztelep környezete**. A szennyvíztelep áttelepítése középtávon végrehajtandó feladat. Környezetében - a városközpont szomszédságában - jelentős nagyságú, potenciális fejlesztési területek állnak rendelkezésre, jelenleg külterületként. A szennyvíztelep áthelyezésével ezeket a területeket a város felvásárolja, belterületbe vonja, majd fejleszti és értékesíti. A tranzakció megvalósítása a telep átköltöztetésétől függ, ám a telep védőtávolságán kívül eső területekből az önkormányzat már a közeljövőben is egyes részeket belterületbe fog vonni.

A város fő úttere a Bartók Béla út. Az itt lévő kereskedelmi egységek spontán települtek meg itt, jelentős részben a meglévő nem kereskedelmi célra épített épületeket felhasználva. Fontos a területen **intenzívebb beépítés ösztönzése, tudatos utcakép formálással**. A jelenlegi rendezési tervnek nem eleme ennek ösztönzése, a módosítás alatt álló terv zárt sorú beépítés szorgalmazását, és a beépíthetőség növelését kínálja fel. Fontos kikötésként szerepel az itt engedélyezendő épületek főépítési zsúri kötelezettsége.

A városközpont forgalomcsillapítását elsősorban új kiváltó úthálózat megépítésével lehet elérni, amely lehetőséget ad arra, hogy a Bartók Béla úton az Iskola utca és a Semmelweis utca között egy időnként (hétvégenként, esténként és rendezvények idején) forgalom-mentesíthető szakaszt hozzunk létre. A kiváltó utak lehetőséget adnak a Tanuló utca, valamint az Iskola utca egyes szakaszainak részleges forgalommentesítésére. Ezek az építendő kiváltó utak **hosszútávon megoldják a központi funkciók lineáris struktúrájának központi zónává formálását**, a városszerkezet átstrukturálásával.

A rendezési terv módosítása a Szabadság út mentén jelentős ipari, gazdasági területek feltárását tartalmazza, és ezzel egyidejűleg olyan úthálózat kialakítását célozza, amely a Szabadság út kizárólagos közlekedési tengely szerepét megszünteti.

4.3.1.3. Gyón városrész

A városrészben egyedül a strand mellett található vegyes terület, a városrész területének nagy része itt is falusias és kertvárosias övezetekbe sorolt. A városrész rendezési tervének módosítását a közlekedési problémák megoldása indokolja. A Határ út és a Dabasi út vonalában javasolt új összekötő út részben két meglévő utca nyomvonalára esik, részben pedig telkek és lakóépületek kiszabályozásával oldható meg. Ez nem szerepel a jelenleg egyeztetés alatt lévő rendezési terv módosításban, így a következő módosítás alkalmával át kell vezetni.

A településrész rendezési terv változtatásával érintett a Halász Móricz kúria mögötti, Tó utca és a mellette fekvő terület. Ez a terület jelenleg külterületként jegyzett, belterületbe vonása szükséges, ugyanis a stratégia fejlesztéseket jelöl meg ezen a területen.

A **település egészén** elmondható, hogy a zöldterületek rendezése, kezelése és az útfásítások széteső képet festenek. Emiatt komplex, a város egészére kiterjedő zöldterületi terv készítésére van szükség, amely a zöldterületeken szükséges munkákat és a javasolt útfásításokat tartalmazza. A zöldterületi tervben rögzített elemeket (például az útfásítás) a rendezési terv következő módosításakor kell a tervre rávezetni.

4.4. A célrendszer koherenciája

A tematikus célok gyakorlatilag az összes városfejlesztés szempontjából jelentős területet érintik (városkép, közszolgáltatások, infrastruktúra, környezet, identitás és értékek, gazdaságfejlesztés) így **a célrendszer átfogó**. A tematikus célok között sem tartalmi, sem pedig fejlesztési szempontból nincsenek átfedések, így **a célrendszer koherens is**.

Területi értelemben az integrált stratégia területi céljai közül a közszolgáltatások, az infrastruktúra, a környezeti értékek, az épített örökség védelme mindhárom városrész esetében megjelenik, így **egyetlen városrész sem esik ki egyetlen fontos városi tematikus cél hatálya alól sem**. Ugyanakkor Dabas városrész, amely egyben a város központi területét alkotja a másik két városrészhez képest a magas színvonalú közösségi kulturális és kereskedelmi funkciókat nyújtó városközpont megteremtése céllal gazdagabb.

A célrendszer tervezése során **elsődleges szempont volt az egyes funkciók gazdasági, társadalmi és környezeti szempontból egyaránt hatékony városi szintű megoszlásának biztosítása**. Ez a kiemelt funkciók városközpontba integrálását, másrészt pedig az egyes városrészek alközponti szerepének erősítését jelenti. A „jó minőségű alapszolgáltatások biztosítása” cél Sári és Gyón esetében is azt célozza, hogy e városrészek is kiegyensúlyozott szolgáltatás kínálatot nyújtsanak az ott lakók számára, ugyanakkor a városi vagy kistérségi hatókörű funkciók fejlesztésében ne legyenek átfedések, ezek a funkciók elsősorban a városközpont területén kerülnek fejlesztésre. **A célrendszer hatókörét tekintve tehát nem alakulnak ki zárványok és nem fogalmazódik meg indokolatlan fejlesztés**.

Az integrált városfejlesztési stratégia területi értelemben sem hagy zárványokat. A városközpont környezetében jelenleg mind a Református temető, mind a Jubileumi park zárványterület. A stratégia mindkét zöldterülettel foglalkozik, felújításukat, állagőrző

rehabilitációjukat már a városközpont legelső fejlesztési ütemben tervezi, ezeket a területeket egyben bevonja a városközpont akcióterületébe is.

Az akcióterületek kijelölése során három további városi terület esélyes arra, hogy zárványként kimaradjon a városfejlesztés fókuszából: az egykori felsődabasi településközpont, a Dabasi szőlők valamint Felsőbesnyő. Mivel ezek a városi területek lakosságszámuk, funkcióik és elhelyezkedésük révén nem képezhetik integrált fejlesztések akcióterületét, így a zárvánnyá válásuk elkerülése érdekében ezeken a településrészen megvalósuló pontszerű fejlesztéseket jelöltünk meg. Felsőbesnyőn és a Dabasi szőlők területén a alapszintű közszolgáltatások és közösségi funkciók fejlesztését, valamint az elérhetőség javítását céloztuk meg. A felsődabasi településközpont területén pontszerű fejlesztésként fogalmaztuk meg egyebek mellett a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola fejlesztését is. **Az integrált stratégia tehát a funkcionális zárványok elkerülése és a településrészek kiegyensúlyozott fejlesztése érdekében a kijelölt akcióterületeken kívül eső területek fejlesztését is célozza** (a pontszerű fejlesztéseket lásd az akcióterületekről szóló fejezetben!).

Ugyancsak a zárvánnyá válás elkerülését célozzák azok az infrastrukturális jellegű fejlesztések, amelyek túlnyúlnak az előirányzott akcióterületeken (utak felújítása, csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése). **A vonalas infrastruktúra egységes, akcióterületeken túlnyúló kezelése szintén a zárvánnyá válás elkerülésére irányul** (ezeket a fejlesztéseket szintén lásd az akcióterületekről szóló fejezetben!).

Végül, de nem utolsó sorban, azokon a területeken, ahol szegregáció indult meg, vagy volt jellemző az elmúlt időszakban külön programot fogalmaztunk meg (lásd az anti-szegregációs tervet!). **A szegregálódó területek kiemelt kezelése szintén a zárvánnyá válást gátolja meg.**

Összességében tehát az **integrált városfejlesztési stratégia megvalósításával nem alakulnak ki zárványok, illetve a meglévő zárvány jellegű területek megszüntetése, fejlesztése és integrálása történik meg a város szövetébe.**

4.5. A célrendszer illeszkedése a környezeti állapothoz

A városfejlesztési stratégiában megfogalmazott tematikus célok és az ezekből következő fejlesztések egy része semleges, másik részük pozitív hatást gyakorol a környezetre. Egyes fejlesztések – így az ipari parkba betelepülő vállalkozások, a tervezett és várt kereskedelmi funkciófejlesztések – negatív hatást gyakorolhatnak a környezeti állapotra, ezek azonban megfelelő szabályozással és monitoringgal részben mérsékelhetőek.

Az alábbiakban végigvesszük a tervezett fejlesztések hatását a környezeti állapotra.

- **Zöldterületek, parkok, rekreációs területek fejlesztésének környezeti hatása.** Az integrált városfejlesztési stratégia tematikus céljai között szerepel az ilyen jellegű városi területe fejlesztése, mind az akcióterületek vonatkozásában, mind az azon kívül eső területeken. Kiemelt cél ezek megőrzése, szükség esetén rehabilitációja. (Pl. Jubileumi park fejlesztése, Református temető fejlesztése /Kegyeleti és várostörténeti park kialakítása/, családi szabadidőpark kialakítása Sári városrészben, Lakótelepek környékének tájépítészeti rendezése, útfásítás, stb.) A városban jelenleg

jelentős az elhanyagolt, vagy kevésbé gondozott zöldterületek aránya. A stratégiában megfogalmazott célkitűzés a város teljes területén található zöldfelületek gondozására, illetve funkcióval történő ellátására irányul, beleértve a város szélén elhelyezkedő összefüggő nagyobb területeket is. A fejlesztések hatására a rendezett zöldterületek összesített nagysága növekszik, szintén hozzájárulva a városi életminőség és a környezeti állapot javulásához. (A fejlesztések során törekedni kell a területekre jellemző növényállomány megőrzésére.)

- **Közlekedési fejlesztések hatása:** A városközpont belső elkerülő útjainak kijelölésével a városközpont területén csökken a forgalom, a zaj, légszennyezés, porterhelés, biztonságosabbá válik a közlekedés. Az elkerülő út nyomvonalainak kijelölése során a környezetvédelem kérdése elsődleges: a kijelölt útvonalak a lehető legkevesebb terület-felhasználással járnak, a legtöbb esetben már meglévő, nem szilárd burkolatú nyomvonalakra terveztük őket. Ennek ellenére az elterelt forgalom negatív hatással fog járni ezekre a területekre, de a kibocsátás változása zérus összegű, mert a szennyezést két terület között (a városközponton keresztül haladó út és az elkerülő utak mentén) osztjuk meg. A közlekedési fejlesztések tehát összességében semleges hatásúak (városközpont környezeti állapota javul, elkerülő utak mentén a környezeti állapot romlik), illetve a fejlesztések által igényelt terület felhasználása miatt kismértékben negatív hatással bírnak.
- **Infrastrukturális fejlesztések hatása:** A leglátványosabb környezeti eredményt az infrastrukturális fejlesztések eredményezik. Ezek közül is a legfontosabb Gyón délnyugati utcáinak (a szegregálódó terület, lásd antiszegregációs terv) fejlesztése, ahol a teljes körű közművesítés nemcsak az életminőség, hanem a környezeti állapot jelentős javulását is eredményezi (pl. házi szikkasztók megszűnésével).
- **A városközponti fejlesztések környezeti hatása,** és az ott előirányzott projektek szintén a környezeti terhelés csökkenését eredményezik, különösen az úthálózati fejlesztések, amelyek a közlekedés által okozott zaj-, por- és légszennyezést csökkentik. Ugyanakkor a városközpont várható és tervezett intenzívebb beépülése a terület-felhasználás növekedése miatt a környezeti állapot kismértékű romlásával fog járni.
- **Funkciófejlesztések környezeti hatása.** Az integrált városfejlesztési stratégia megvalósításával energia megtakarítást eredményez a középületek energiatudatos módon történő felújítása (hőszigetelés, épületgépészeti rendszerek korszerűsítése), valamint egyes városi funkciók gazdaságosan üzemeltethető épületekben történő elhelyezése. Ez pozitív hatás. A középtávon tervezett új funkciók (piaccsarnok, művelődési központ) létrehozásával azonban újabb pontszerű szennyezők megjelenése várható. Az új épületek forgalma és kiszolgálása is kismértékben negatív hatással lesz a környezetre.
- **Szennyvíztisztító telep áthelyezése.** A szennyvíztelep áthelyezése egyértelműen javítani fogja a dabasi városrész környezeti állapotát. Amennyiben a hulladéklerakó mellé települ az új szennyvíztelep, azaz a fontos szennyezők egy helyre kerülnek, az környezeti szempontból előnyökkel is járhat. A szennyvíztisztító-telep áthelyezése a városközpont környezeti állapotát javítja, míg a tervezett helyre telepítése a környezeti állapot valamilyen mértékű romlásához vezethet. Így hatása összességében semleges. Ugyanakkor pozitív hatás érhető el, amennyiben az új

szennyvízkezelő telep megvalósításával a legjobb elérhető technológia kerül alkalmazásra, és pozitív hatás származhat a környező települések környezeti állapotát tekintve is, ha az új telep a kistérség szennyvízkezelését is képes megoldani.

- **Ipari fejlesztések.** A városfejlesztési stratégia az ipari parkba betelepülő vállalkozások számának növelését irányozza elő. A fejlesztések megvalósításával Dabas környezeti terhelése nőni fog: zaj-, lég-, por-, esetleg víz- és egyéb szennyezések növekedése várható. Ezek megelőzésével foglalkozni kell.
- **Kereskedelmi fejlesztések.** Az integrált városfejlesztési stratégia által előirányozott, illetve várt kereskedelmi fejlesztések elsősorban a városközpont területén okozzák a zaj-, por- és légszennyezés növekedését. E fejlesztések negatív környezeti hatása forgalomszervezéssel valamennyire mérsékelhető.

5. Az akcióterületek

5.1. Az akcióterületek kijelölése

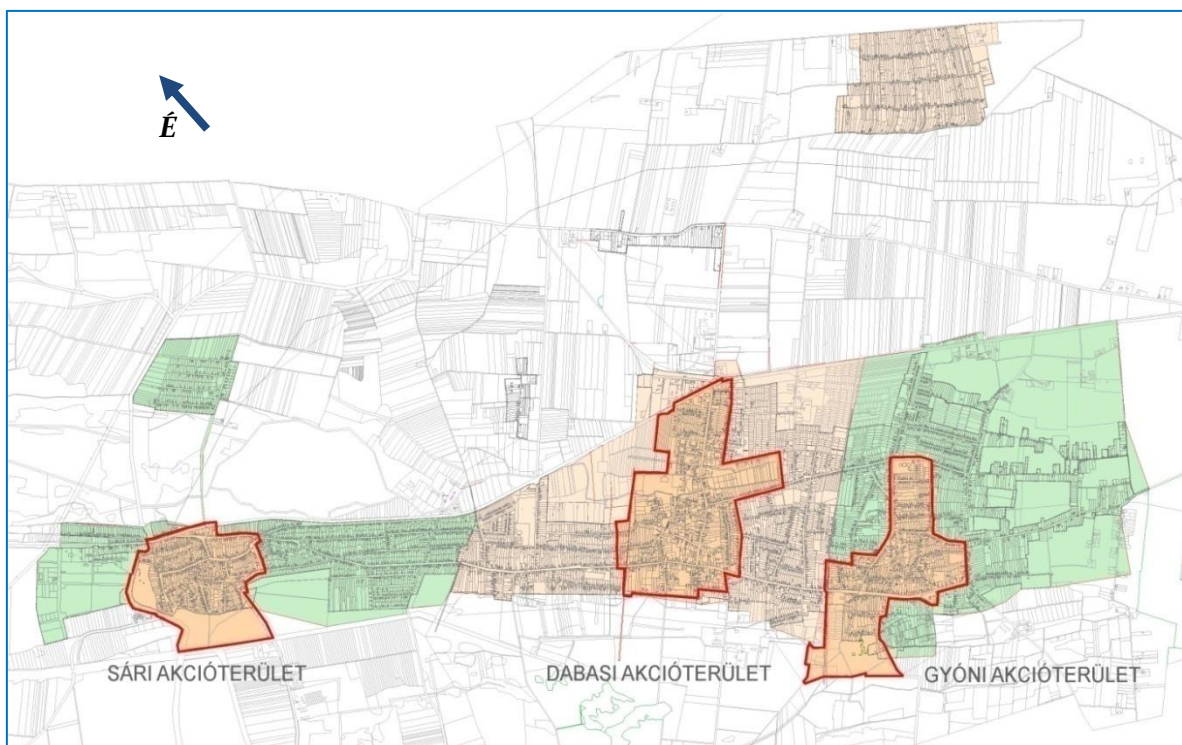
Az akcióterületek kijelölésének legfontosabb szempontja az volt, hogy az egyes területeken egyszerre lehessen elérni a városkép, a közösségi és kereskedelmi funkciók, valamint az infrastruktúra fejlesztését, ezáltal a városi szövet egy megújult darabja jöjjön létre, amely a körülötte lévő lakóterületekre is hatást képes gyakorolni. Emiatt **a vegyes használatú, alap- illetve fejlett városi funkciókat hordozó területeket jelöltük ki akcióterületként.** A stratégia emellett az akcióterületeken kívül eső fejlesztéseket is tartalmaz, olyan egyedi, illetve pontszerű fejlesztéseket, amelyek kizárólag a város valamely részének (utcájának) funkcionális vagy infrastrukturális fejlesztésére irányulnak.

Az akcióterületi fejlesztések csak több ütemben megvalósíthatóak, finanszírozásuk nem csak központi vagy EU támogatások függvénye. Az akcióterületek kijelölése során arra is törekedtünk, hogy a fejlesztések révén értékesíthető/hasznosítható ingatlanok szabaduljanak fel, illetve jöjjenek létre. Ezek célzott fejlesztésével és értékesítésével az integrált városfejlesztési program megvalósítása belső forrásokhoz fog jutni.

A stratégia alapján három akcióterületet jelölünk meg, lásd a 28. ábrát! A kijelölt akcióterületek minden településrészen a kialakult településközpontokhoz kapcsolódnak, de azoknál nagyobb területet ölelnek fel.

28. ábra

Az akcióterületek elhelyezkedése



5.2. Az akcióterületek bemutatása

5.2.1. Sári városrész akcióterülete

A kijelölt **akcióterület felöleli a településrész történeti központját**, ahol a városrészi szolgáltatásoknak helyet adó épületek találhatóak, valamint ehhez kapcsolódóan az itt található egyesületi sporttelepet és a településrész délnyugati részén fekvő Láperdő területét, a Duna- Völgyi Főcsatorna vonaláig.

Utcákkal lehatárolva az akcióterület a Szent János út a Dunavölgyi főcsatorna hídjától, a Rákóczi Ferenc utca, a Hajcsár utca, a Köztársaság utca, a Rózsa utca, a Mánteleki út, Duna völgyi főcsatorna által határolt terület (lásd az akcióterületi térképet is!).

A városrészben kijelölésre került akcióterületen történő beavatkozások **a jobb minőségű lakókörnyezet megteremtését célozzák, az infrastruktúra, a helyi identitásokra építő közösségfejlesztő tevékenységeknek teret adó beruházások, és a városrész alapszintű szolgáltatásainak javítása révén.**

A településrész központi területe infrastrukturális hiányosságokkal terhelt. Első és legfontosabb feladat a város hossz tengelyével párhuzamosan, a Szent János úton **a kerékpárút hiányzó szakaszainak megépítése**, és kikötése az Ipari Park belső úthálózatára, illetve a temetőhöz. Erre a sporttelepen keresztül jelöltünk ki útvonalat. Fontos az 5-ös út és az Inárcsi út csomópontjának rendezése, valamint az itt található járda és kerékpárút közvilágításának kiépítése a besnyői településrész jobb összeköttetése érdekében. Az akcióterületen a legnagyobb problémát **a rossz útburkolatok, a járdák és kerékpárutak hiányosságai** okozzák, ezeket teljes körűen pótolni kell, mivel ezek nélkül bármilyen fejlesztés elképzelhetetlen.

A Szent János út legfrekvenciáltabb szakaszain **ösztönözzük a részben zárt sorú, vagy zárt sorú beépítés szorgalmazását**, kisvárosias utcakép kialakulásának elősegítését. Ehhez kapcsolódóan javasolt a Szent János úton az egységes útfásítás, amely a járdák és kerékpárutak klímáját kellemesebbé teszi, és a vizuális összképet is segít megteremteni.

Az akcióterület jelentős része falusias karakterű, de mégis kevés olyan összefüggő terület van, ahol megmaradtak a **tájjellegű épületek**. Ahol ezek még nagyobb számban fellelhetőek, ott ezeket **védeni szükséges**, lakóikat az épület jó karban tartására, vagy eredeti állapotának visszaállítására kell ösztönözni.

A városrészben jelentős a szlovák származásúak aránya. A helyi szlovákság **identitásának erősítése** hozzájárul a településrész megtartó erejének növeléséhez. Ezt az önkormányzat a tájház megépítésével szorgalmazta. Folyamatban van a tájházi környezet bővítése. Ennek elemei a tájház, és az épülő rétes-ház. Ezek környezetét rendezni szükséges, azt aktív köztérre kell formálni.

A Láperdő zöldterületi fejlesztése a város egésze számára pihenőterületet biztosít. A sportterület fejlesztése azért szükséges, mert az itt található egyesületi sportterület számos szabadidősport funkció elhelyezésére kínál lehetőséget, növelve a terület fenntarthatóságát, és növelve a terület helyi (városrészi) használatának szélesebb körű lehetőségét. A két terület egymás közelében fekszik, fejlesztésük egymással összhangban szükséges.

5.2.2. Az akcióterület indikatív költségvetése és bevételi terve

Az akcióterületi indikatív projekteket, a projektek ütemezését tervezett költségvetésükkel a 16. táblázat tartalmazza. Az táblázat a közszféra tervezett projektjeit gyűjti össze, a magánszféra tervezett projektjei még nem ismertek az integrált városfejlesztési stratégia elkészítésekor. Ezek összegyűjtéséről és programba történő beépítéséről a konkrét akcióterületi tervek kidolgozásának időszakában kell gondoskodni.

16. táblázat

A sári akcióterület indikatív projektlistája és költségvetése

SÁRI VÁOSRÉSZ AKCIÓTERÜLETE ÖSSZESEN		1 373 561 600 Ft
SÁRI VÁOSRÉSZ AKCIÓTERÜLETE I. ÜTEM		305 348 000 Ft
S I./1	Tájház környezetének rendezése	62 294 000 Ft
S I./2	Kerékpárút építése a Tabáni úton a temetőig	45 630 000 Ft
S I./3	Kerékpárút építése az ipari parkhoz	24 840 000 Ft
S I./4	A Rákóczi út és a Szent János út csomópontjának rendezése	76 680 000 Ft
S I./5	Útfelújítás és járdaépítés a Hajcsár utcán	23 868 000 Ft
S I./6	Útfelújítás és járdaépítés a Dobó Katica utcán	45 792 000 Ft
S I./7	Útfelújítás és járdaépítés a Rozmaring utcán	26 244 000 Ft
SÁRI VÁOSRÉSZ AKCIÓTERÜLETE II. ÜTEM		65 024 000 Ft
S II./1	Orvosi rendelő felújítása	20 736 000 Ft
S II./2	Faluház felújítása és bővítése	44 288 000 Ft
SÁRI VÁOSRÉSZ AKCIÓTERÜLETE III. ÜTEM		1 033 189 600 Ft
S III./1	Sporttelep funkcióbővítése	407 760 000 Ft
S III./2	Családi szabadidőpark kialakítása a Láp utca mellett	288 792 000 Ft
S III./3	Útfásítás, parkoló és járdaépítés a Szent János úton	87 652 000 Ft
S III./4	Útburkolatok felújítása az akcióterület egészén	129 729 600 Ft
S III./5	Tájjellegű épületek megóvásának támogatása	31 800 000 Ft
S III./6	Csatornahíd átépítése	11 880 000 Ft
S III./7	Mántelevi út rendezése	45 576 000 Ft

Az akcióterület indikatív bevételi terve a 17. táblázatban tanulmányozható.

17. táblázat

A sári akcióterület indikatív bevételi terve

Források	2008/09	2010/11	2012/13
EU és egyéb támogatások vissza nem térítendő forrásai (Ft)	55 000 000 Ft	-	75 000 000 Ft
Tervezett saját bevételek (pl. ingatlan értékesítés, az akcióterülethez kapcsolódóan) (Ft)	2 948 000 Ft	6 594 300 Ft	32 362 100 Ft
Egyéb pénzügyi eszközök (pl. magánforrások bevonása) (Ft)	-	-	-
Összesen	57 948 000 Ft	6 594 300 Ft	107 362 100 Ft
<i>Szükséges további saját forrás vagy hitel a fejlesztéshez (Ft)</i>	<i>247 400 000 Ft</i>	<i>58 429 700 Ft</i>	<i>895 827 500 Ft</i>

5.2.3. Sári városrészben tervezett, akcióterületen kívüli (pontszerű) fejlesztések

Ebben a városrészben a fejlesztések legnagyobb hányada a kijelölt akcióterületre esik, ez alól kivételt képez néhány projekt, az alábbiak szerint:

- **Az Inárcsi út közvilágításának kiépítése.** A Sári alközpont és a besnyői területek között nemrégiben megépült kerékpárút és járda mentén nincs közvilágítás kiépítve, miközben ez az egyetlen út, amely a két településrészt összeköti. Pótlása feltétlenül szükséges.
- **A besnyői játszótér parkosítása.** A besnyői településrész egyetlen közösségi területe a játszótér, ennek korszerűsítése szükséges.
- **A Napsugár óvoda bővítése.** A városrész óvodai férőhelyeinek hiánya miatt az egyik óvoda bővítése szükséges, erre a legalkalmasabb a Napsugár óvoda.
- **A Zentai utcai, és a Páskom utcai játszótér felújítása.** A településrészen ez a két játszótér található, környezeti állapotuk és felszereltségük rossz.

A pontszerű fejlesztések megvalósítását a városi infrastruktúra akcióterületen túlnyúló fejlesztésének igénye, valamint az akcióterületen kívül eső közfunkciók fejlesztése indokolja. A pontszerű fejlesztések megvalósításával a városfejlesztési stratégia elkerüli, hogy zárványok alakuljanak ki.

A városrészben megvalósuló, de akcióterületen kívüli projekteket, a projektek ütemezését, tervezett költségvetésükkel a 18. táblázat tartalmazza. E projektek közcélú projektek, megvalósításukat az önkormányzat tervezi. A magánszféra által megvalósítani szándékozott vagy tervezett projektek a városrészben jelenleg nem ismertek.

18. táblázat

A sári akcióterületen kívüli indikatív projektek és ráfordításaik terve

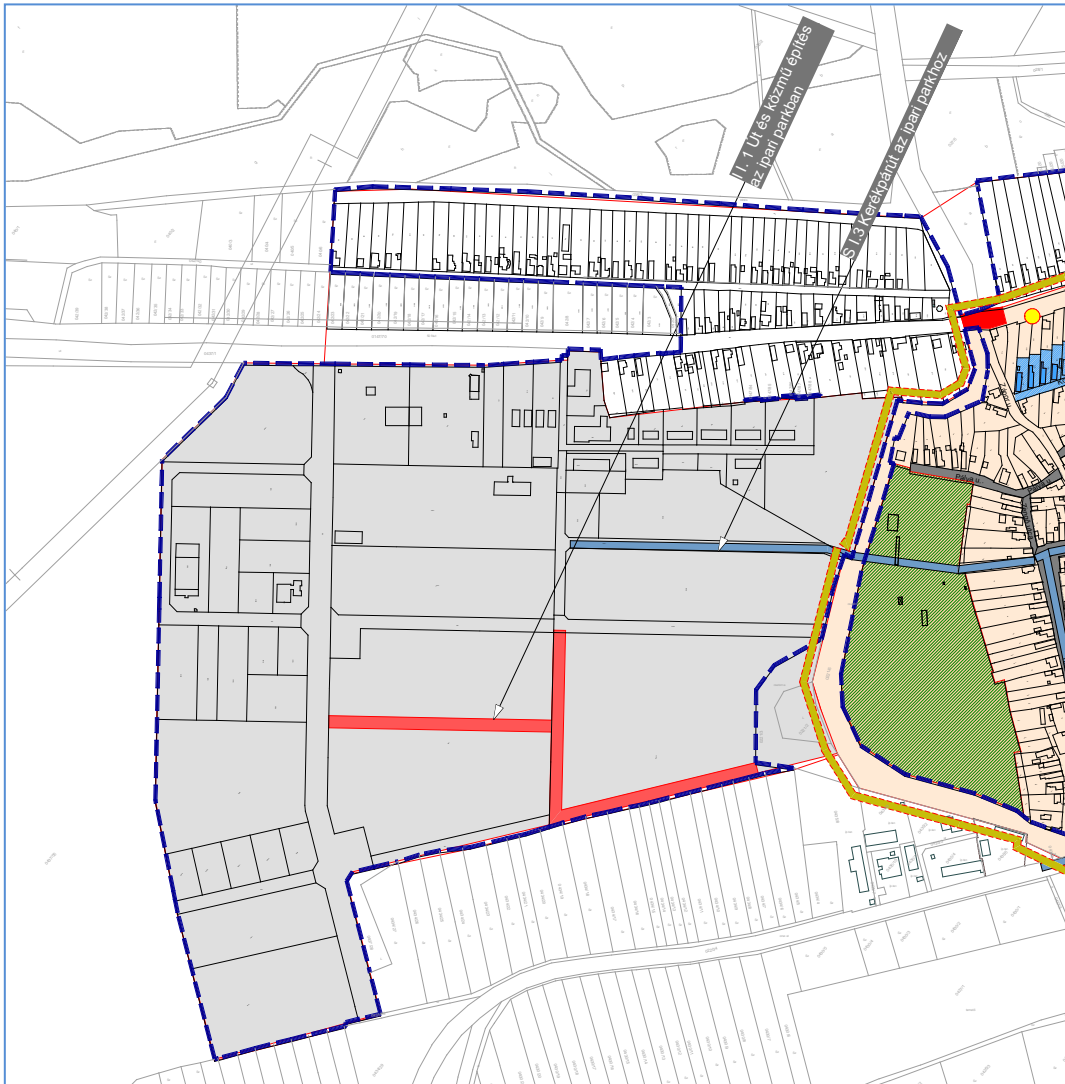
SÁRI VÁROSRÉSZ AKCIÓTERÜLETEN KÍVÜL ESŐ PROJEKTJEI		134 058 000 Ft
SÁRI VÁROSRÉSZ I. ÜTEM		431 194 000 Ft
SK I./1	Inárcsi út közvilágításának kiépítése	11 772 000 Ft
SK I./2	Páskom utcai játszótér felújítása	10 422 000 Ft
SK I./3	Csapadékvíz-elvezető rendszer bővítése	409 000 000 Ft
SÁRI VÁROSRÉSZ II. ÜTEM		39 960 000 Ft
SK II./1	Zentai utcai játszótér felújítása	22 680 000 Ft
SK II./2	Autóbusz várók kihelyezése	17 280 000 Ft
SÁRI VÁROSRÉSZ III. ÜTEM		71 904 000 Ft
SK III./1	Felsőbesnyői játszótér parkosítása	8 424 000 Ft
SK III./2	Napsugár Óvoda bővítése	63 480 000 Ft

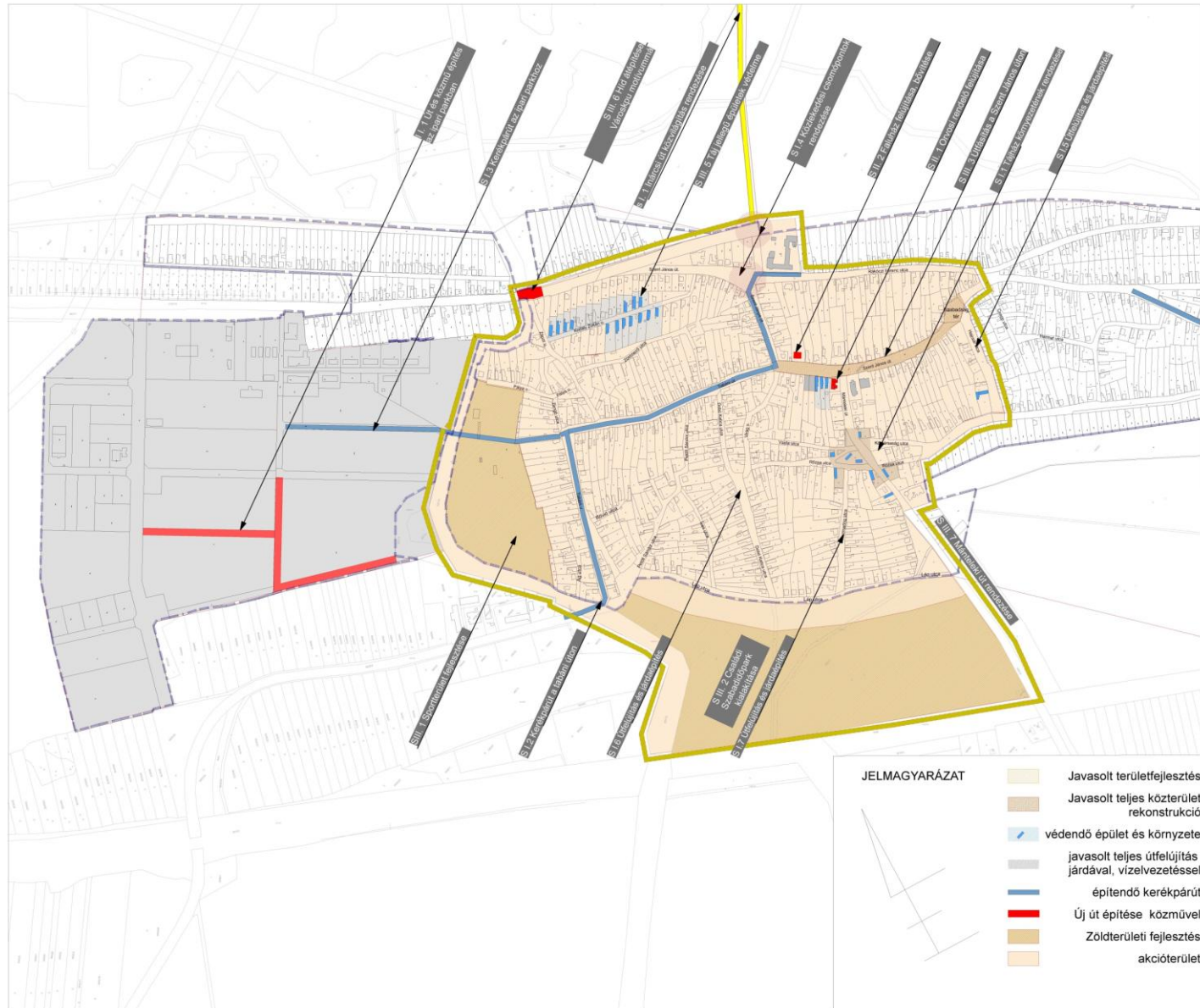
5.2.4. Az Ipari Parkban tervezett fejlesztések

A területen az alaptérképen kijelölt utak és ezek mentén a teljes közmű kiépítés tervezett, valamint a város főútja mentén húzódó kerékpárút becsatlakoztatása szükséges az ipari park úthálózatára (lásd a 27. ábrát!). **A tervezett beavatkozások költsége összesen 160 millió forint.**

29. ábra

Fejlesztési szükségletek az Ipari Parkban





Sári városrész akcióterületének fejlesztési projektjeinek átnézeti térképe M=1:8000

5.2.5. A városközpont (Dabas) akcióterülete

A városrész akcióterülete **az alábbi utcákkal határolható körbe**: Erkel Ferenc utca, Zlinszky utca, Dinnyés Lajos utca, Vörösmarty Mihály utca, Táncsics Mihály utca, Szent István út, Béke utca, Bimbó utca, Hunyadi utca, Naplemente utca, Tölgyfa utca, Nyíl utca, Szent István út, Álom utca, József Attila utca, Szűk utca, 5-ös út (lásd az akcióterületi térképet is!).

A városközpont fejlesztései között **a legfontosabb feladat a közlekedés** rendezése. Ennek megoldására egy új, a Bartók Béla úttal párhuzamos gyűjtőút megépítésére van szükség. Ennek az útnak az építése a Tesco áruház építésével együtt folyamatban van, részben megépül a Semmelweis utca vonaláig, majd a sportcsarnokkal szemben rácsatlakozik az Iskola utcára. Szükség van az út továbbvezetésére egészen a Szent István útig.

A másik problémát a szennyvíztelep képezi, amely a város főtere közelében működik. Jelenleg kapacitásának határán működik, bővítése a jelenlegi helyén semmiképp sem javasolt. A telep **kiváltása mindenképpen szükséges**, mivel szaghatása jelenleg is zavarja a lakótelep lakóit, kedvezőtlen széljárás esetén pedig a bűz a városközpontig jut el.

A városközpont közelségében még egy terület található, amelyben jelentős fejlesztési potenciál lakozik, ez a **Tóskert** nevű terület, ami a szakorvosi rendelő mögött, a régi református temető mellett fekszik. Ezen a területen is magas az önkormányzati tulajdonú földterületek aránya, hasznosítása szintén cél. Ennek két legfőbb eleme lehet a temető várostörténeti és kegyeleti parkká alakítása, valamint **a Tanuló utca forgalommentesítése**. Ez tengelyként köti össze a két fejlesztési területet, egy a fejlesztési területek beépülésével párhuzamosan kialakuló, **folyamatosan növekvő** hosszú **sétálóutca** kialakításának lehetőségét jelölve ki.

Mivel Dabason a lakóterületek legnagyobb része falusiasnak mondható (kivételesen ez alól a lakótelepek környezete) fontos, hogy a fejlesztési területeken a **városias karakterű lakóterületek kialakulását ösztönözzük**, zárt sorú, vagy részben zárt sorú beépítéssel.

A kereskedelmi egységek forgalomélénkítése elsősorban a **kedvezőbb városkép** megteremtésével ösztönözhető, legfontosabb teendő ezen a téren a **Bartók Béla út rendezése**, valamint a **Szent István tér városi főtérré formálása**. A Bartók Béla úton a kiváltó út megépítése után az átmenő forgalom csökkenésére lehet számítani, mely lehetőséget ad az utca élhető klímájának megteremtésére. Fontos az utca felső részén (a Vörösmarty úttól az 5-ös útig) parkolók kiépítése, valamint útfásítás, járda és kerékpárút burkolatok rendezése, rekonstrukciója.

A készülő rendezési terv módosításban már szerepel a Bartók Béla úti ingatlanok előkertjeinek rendezése, valamint **a beépítés kedvezőbb arányú módosítása, a beépítési vonalakkal, építési helyek kijelölésével történő formálás is**. Az utca teljes hosszán az előkertek az újonnan épülő, vagy átépülő ingatlanoknál közforgalom számára megnyitott magánterületekként szerepelnek, az építési vonalak pedig teresedések létrejöttét ösztönzik.

A Szent István tér városi főtérré alakítása nem csupán reprezentációs célokat szolgál, hanem az itt megrendezésre kerülő rendezvények számára megfelelő helyszínt biztosít. Ennek érdekében szükséges a tér területének esetenkénti megnövelése a polgármesteri hivattal szemközt lévő szakorvosi rendelő előtti területtel. Ehhez a **Bartók Béla út, az**

Iskola utca és a Semmelweis utca közti szakaszának esetenkénti lezárására van szükség. Ezt olyan mentesítő útvonalakkal lehet biztosítani, amelyek lehetővé teszik a Bartók Béla út lezárásakor az adott szakasz elkerülését, úgy, hogy a környező közintézmények megközelítése zavartalan maradjon. Ehhez **szükség van egy új gyűjtőútra**, mely északnyugat felől a Semmelweis utcával együtt egy félkört képezve csatlakozik az újonnan épülő Tesco áruház bekötő útjára, valamint egy kisebb a városközpontot délkelet felől körülvevő kiváltó útra lehetőséget adva a Zlinszky utca elérésére is, a gyóni városrész irányában. A két út egy „körutat” alkotva **biztosítja a városközpont épületeinek megközelítését**, ami lehetőséget ad a városközpont jelenlegi „egyutcás” struktúrájának hosszú távú átrendeződésére. A megépülő „körút” mentén jelentős beépítetlen, vagy olyan területek vannak, amelyek beépítési sűrűségének növelése ajánlott, ezért a „körút” mentén (hosszabb távon) kialakulhat egy kisvárosias intenzitású beépítés, amire a városnak nagy szüksége van.

30. ábra

A főtér forgalmát csillapító belső kiváltó úthálózat



A Szent István tér, mint városi főtér rendezéséhez hozzátartozik a teret határoló épületek homlokzatának felújítása, nevezetesen Táncsics Mihály Gimnázium és Szakközépiskola, a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet, Körzeti Földhivatal, a Bíróság, Rendőrség és az Üzletház épületének homlokzati rekonstrukciója. A beavatkozások városképi jelentőségűek.

A közlekedési problémák orvoslása a területen a **Bartók Béla út és a Vörösmarty út**, valamint a **Szent István út csomópontjainak rendezése** után mondható teljes körűnek, továbbá ide tartozik a Szabadság úti vasúti átjáró forgalomtechnikai rendezése is.

Az akcióterületen két olyan tér található, amely városi köztérként működik, ezek azonban hiányosan felszereltek, vagy rendezetlenek. Egyik a **Martinovics tér**, ahol a problémát elsősorban az itt található **szennyvízátelő** okozza, ennek eltakarásáról gondoskodni kell. Szükséges továbbá a **zöldterület intenzívebb kertépítészeti átalakítása**, valamint **utcabútorok kihelyezése**. A vasbeton szerkezetű **trafiképület** felújításáról és hasznosításáról gondoskodni kell. A másik városi köztér az akcióterületen belül az **Úri kaszinóval szemközi tér**, ezt területet rendezni kell, a **kereskedelmi épületek homlokzatának és a telkükön lévő burkolatok egységes kialakításával**.

A **városközpont területén tervezett**, induló projektek közül, a terület gazdasági, kereskedelmi és vizuális fejlődését a **Passage üzletház** tervezett **bővítése**, és egy új piaccsarnok építése szolgálja. Az üzletház bővítésének tervei egyben városi köztér megteremtését is célozzák, itt alakulhat ki a „**Kossuthok terének**” nevezett új városi köztér.

A város által tervezett fontos gazdaságfejlesztési projekt a **városi piaccsarnok** megépítése, mely a helyi kistermelők számára kedvező értékesítési feltételeket teremthet. Ennek helyszíne célszerűen a **sportcsarnokkal szemközt tervezett buszpályaudvar mellett lehet**. Az ide tervezett új funkciók a közlekedés és parkolás tekintetében is jól kiegészíthetik egymást, a városközpontozóhoz való közelségük pedig előnyösnek, különösen, ha sikerül ezeket rászervezni a Tanuló utca továbbvitelével kialakítható forgalommentesített utcára. Ez a két beruházás a sportcsarnok körüli terület ménesprojektjeként is megfogalmazható. Ezen a területen a beépülés azért is kívánatos, mert segít a kedvezőbb geometriájú várostest kialakulásában, valamint növeli a városközpont közelében a lakónépességet.

Az akcióterületi fejlesztések közé tartozik a **Bartók Béla úti főzőkonyha, bővítése**. A konyha kapacitásán felül dolgozik, műszaki állapota pedig teljes rekonstrukciót indokolja.

A **lakótelepek energetikai korszerűsítése** a panelprogram keretén belül valósul meg, de a lakótelepek **közterületeinek rendezése** aktív közösségi területek megteremtése miatt fontos.

Alapfeladat, hogy a városközpontban található városi fenntartású közfunkciók gazdaságosan üzemeltethető ingatlanállománnyal rendelkezzenek, ezért egyes projektek az **oktatási, művelődési funkciók összevonását** célozzák, amely lehetővé teszi az azokat befogadó épületek üzemeltetési költségeinek csökkentését, energiafelhasználásuk racionalizálását. Ezt célozza a Szent István úton az **új óvoda építése**, mely kiváltja a Ravasz László utcai Kipp-Kopp, és az Erkel Ferenc utcai Tátika óvodaépületeket. Szintén ennek érdekében történik a **Kossuth Lajos Általános Iskola utcai épületének bővítése**, ezzel kiváltható a Szent István út 34. alatti iskolaépület.

A város számára az egyik legnagyobb hatású fejlesztést az új **Művelődési Központ megépítése fogja jelenteni**, melyben magas színvonalon, és korszerű feltételek között integrálódhatnak a város jelenleg szétszórt művelődési funkciói, kiegészülve egy minden

igényt kielégítő színházteremmel. Ennek megépültével kiválthatóak a jelenlegi könyvtár és a gyermekkönyvtár Bajcsy-Zsilinszky utcai épületei, valamint az Úri kaszinó épülete.

5.2.6. Az akcióterület indikatív költségvetése és bevételi terve

Az akcióterületen tervezett projekteket, a projektek ütemezését, tervezett költségvetésükkel a 19. táblázat tartalmazza. Az táblázat elsősorban a közszféra tervezett projektjeit gyűjti össze, a magánszféra tervezett projektjei nem ismertek az integrált városfejlesztési stratégia időhorizontján. Ezek összegyűjtéséről és a fejlesztési programba emeléséről a konkrét akcióterületi tervek kidolgozásának időszakában kell gondoskodni.

19. táblázat

Dabas akcióterület indikatív projektlistája és költségvetése

VÁROSKÖZPONT AKCIÓTERÜLETE ÖSSZESEN		8 146 768 200 Ft
VÁROSKÖZPONT AKCIÓTERÜLETE I. ÜTEM		3 281 904 000 Ft
D I./1	Dabas városközpont főterének rendezése	128 000 000 Ft
D I./2	Bartók Béla út parkoló és járda és útburkolat rendezése	167 000 000 Ft
D I./3	Útfásítás a Bartók Béla úton	12 000 000 Ft
D I./4	Oszlopon lévő közművek kiváltása	144 500 000 Ft
D I./5	Szökőkút, hang, vagy fényjáték építése	12 000 000 Ft
D I./6	Utcabútorok telepítése	13 300 000 Ft
D I./7	Kegyeleti és várostörténeti park kialakítása	97 800 000 Ft
D I./8	Piacsarnok építése	199 300 000 Ft
D I./9	CBA épület homlokzatfelújítása, bővítése	38 880 000 Ft
D I./10	Üzlet és irodaház építése (Passage II.)	311 040 000 Ft
D I./11	Rendőrség- Bíróság- Földhivatal homlokzatfelújítása	86 000 000 Ft
D I./12	Gimnázium homlokzatfelújítása	53 500 000 Ft
D I./13	Kossuth Lajos Általános Iskola homlokzatfelújítása	210 000 000 Ft
D I./14	Szakorvosi Rendelőintézet homlokzatfelújítása	59 740 000 Ft
D I./15	Középületek díszvilágítása	12 960 000 Ft
D I./16	Észak-nyugati kiváltó út építése	96 000 000 Ft
D I./17	Dél-keleti kiváltó út építése	95 000 000 Ft
D I./18	Vörösmarty út Bartók Béla út csomópontjának rendezése	64 754 000 Ft
D I./19	Szakorvosi rendelő bővítése	890 000 000 Ft
D I./20	Óvoda építése a Szent István úton	391 000 000 Ft
D I./21	Zeneiskola felújítása	98 150 000 Ft
D I./22	Közművesítés a Tóskert területén	40 500 000 Ft
D I./23	Bekötő út építése és közműv. az Iskola utca folytatásában	60 480 000 Ft
VÁROSKÖZPONT AKCIÓTERÜLETE II. ÜTEM		4 283 643 200 Ft
D II./1	Művelődési központ építése	1 656 436 800 Ft
D II./2	Táncsics Mihály Gimnázium bővítése	95 000 000 Ft
D II./3	Úri kaszinó (Kossuth Műv. Közp.) felújítása, funkcióváltása	124 313 600 Ft
D II./4	Úri kaszinó előtti tér rendezése	8 424 000 Ft
D II./5	Szent István út-Bartók Béla út csomópontjának rendezése	32 572 800 Ft
D II./6	Lakótelepek energetikai korszerűsítése	261 360 000 Ft
D II./7	Szennyvíztelep áttelepítése	946 000 000 Ft
D II./8	Buszállomás építése	183 816 000 Ft
D II./9	Főzőkonyha bővítése	226 140 000 Ft
D II./10	Szabadság út vasúti csomópontjának rendezése	213 840 000 Ft
D II./11	Lakóház homlokzatfelújítása	39 420 000 Ft
D II./12	Kossuth Lajos Általános Iskola bővítése I. ütem	250 000 000 Ft
D II./13	Tehermentesítő út a Tesco csomópontjától	246 320 000 Ft
VÁROSKÖZPONT AKCIÓTERÜLETE III. ÜTEM		581 221 000 Ft

D III./1	Ösi Halász kúria rekonstrukciója, funkcióváltás	60 480 000 Ft
D III./2	Jubileumi park-látványpark kiépítése	123 120 000 Ft
D III./3	Kossuth ház felújítása	15 336 000 Ft
D III./4	Kúriák állagvédelmének támogatási programja	108 000 000 Ft
D III./5	Martinovics tér rendezése	20 845 000 Ft
D III./6	Lakótelepek környezetének tájépítészeti rendezése	69 120 000 Ft
D III./7	Sportcsarnok bővítése edzőcsarnokkal	184 320 000 Ft
D III./8	Kossuth Lajos Általános Iskola bővítése II. ütem	490 000 000 Ft

Az akcióterület indikatív bevételi teve a 20. táblázatban tanulmányozható.

20. táblázat

A városközpont akcióterületének indikatív bevételi terve

Források	2008/09	2010/11	2012/13
EU és egyéb támogatások vissza nem térítendő forrásai (Ft)	2 360 000 000 Ft	1 000 000 000 Ft	350 000 000 Ft
Tervezett saját bevételek (pl. ingatlan értékesítés, az akcióterülethez kapcsolódóan) (Ft)	16 000 000 Ft	278 816 000 Ft	53 442 000 Ft
Egyéb pénzügyi eszközök (pl. magánforrások bevonása) (Ft)	47 480 000 Ft	0 Ft	-
Összesen	2 423 480 000 Ft	1 278 816 000 Ft	403 442 000 Ft
<i>Szükséges további saját forrás vagy hitel a fejlesztéshez (Ft)</i>	<i>858 424 000 Ft</i>	<i>3 004 827 200 Ft</i>	<i>177 779 000 Ft</i>

5.2.7. Dabas városrészben tervezett akcióterületen kívüli (pontoszerű) fejlesztések

Dabas városrészben egyes fejlesztések nem esnek az akcióterületre, ezek az alábbiak:

- **A közlekedési és infrastrukturális hiányosságok pótlása** az egész városrészre nézve alapvető fontosságú. Egyebek mellett ilyen a kerékpárút építése a három települést összekötő tengelyen, a „főúton”, az Öregországtút településrészben, a Szabadság úton, a Vörösmarty úton. Feladat a vasútállomás felújítása, a környező területek rendezése, és az utak burkolása a víztorony körüli területen.
- **A városi alapszolgáltatások bővítése** az akcióterülettől távolabbi részeken is fontos, ezért szükséges a felsődabasi, jelenleg lefedetlen területen háziorvosi rendelő építése, mivel a város más rendelői több kilométerre fekszenek innen. A Vörösmarty úti orvosi rendelő felújítása szintén feladat.
- **A Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskolának** minden adottsága megvan arra, hogy a környék legjelentősebb szakiskolájává váljon, amennyiben az **nagyelőadóval** és **TISZK épülettel bővül**. Ennek a szerepkörnek az erősítése érdekében tervez a város olyan összvárosi jelentőségű beruházásokat, mint **városi uszoda**, vagy a későbbiekben **műjégpálya** építése.
- Szintén ide tartozik az egyedülálló természeti értékeket képviselő **Dabasi Turjános természetvédelmi terület feltárásának terve**, ahol a természeti környezet maximális védelme mellett az itt található egyedülálló növénytársulások tanösvény által feltártan bemutatathatóvá válnak.

- A településrészen lévő **funkcióvesztett épületek hasznosítása** is szükséges. Itt alapvetően a Gamesz Iskola épületéről van szó.

A pontszerű fejlesztések megvalósítását a városi infrastruktúra akcióterületen túlnyúló fejlesztésének igénye, valamint az akcióterületen kívül eső közfunkciók fejlesztése indokolja. A pontszerű fejlesztések megvalósításával a városfejlesztési stratégia elkerüli, hogy zárványok alakuljanak ki.

A városrészben megvalósuló, de akcióterületen kívüli projekteket, a projektek ütemezését, tervezett költségvetésükkel a 16. táblázat tartalmazza. E projektek közcélú projektek, megvalósításukat az önkormányzat tervezi. A városrészben a magánszféra által megvalósítani szándékozott vagy tervezett projektek jelenleg nem ismertek.

21. táblázat

A városközpont akcióterületén kívül eső tervezett fejlesztések

DABAS VÁROSRÉSZ AKCIÓTERÜLETEN KÍVÜL ESŐ PROJEKTJEI		3 687 312 000 Ft
DABAS VÁROSRÉSZ I. ÜTEM		874 186 400 Ft
DK I./1	Kossuth Zs. Szakképző Iskola bővítése TISZK épülettel	266 700 000 Ft
DK I./2	Útburkolás a víztorony körüli telkeken	231 206 400 Ft
DK I./3	Kerékpárút és járda építése a Szabadság úton	28 000 000 Ft
DK I./4	Kerékpárút építése a Fő úton	83 160 000 Ft
DK I./5	Ravatalozó építése, temetőterület bővítése	63 120 000 Ft
DK I./6	Csapadékvíz-elvezető rendszer bővítése	202 000 000 Ft
DABAS VÁROSRÉSZ II. ÜTEM		1 303 969 600 Ft
DK II./1	Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola bővítése nagyelőadóval	985 284 000 Ft
DK II./2	Háziorvosi rendelő építése	81 280 000 Ft
DK II./3	Orvosi rendelő felújítása	30 240 000 Ft
DK II./4	Kerékpárút építése a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskoláig	27 237 600 Ft
DK II./5	Kerékpárút építése az Öregországúton	32 400 000 Ft
DK II./6	Vasútállomás felújítása és környezetrendezése	94 608 000 Ft
DK II./7	Dabasi turjános feltárása, tanösvény kialakítása	52 920 000 Ft
DABAS VÁROSRÉSZ III. ÜTEM		1 539 156 000 Ft
DK III./1	Műjégpálya építése	134 460 000 Ft
DK III./2	Új út építése a Szőlőhegyi úton	259 200 000 Ft
DK III./3	Autóbusz várók kihelyezése	17 496 000 Ft
DK III./4	Városi uszoda építése	1 128 000 000 Ft

5.2.8. Gyón városrész akcióterülete

A városrészben kijelölt akcióterület **alapvetően a településrész történeti központját tartalmazza**, valamint az ettől délkeletre fekvő strand és a mellette lévő szórakozóhely területét, egészen a polgári lőtér bejáratáig. **Utcákkal lehatárolva** a Kossuth Lajos úttól a Kölcsey Ferenc utca, a Liszt Ferenc utca, a Gyóni Géza utca, a Lakos J. utca, Vasút utca, Gr. Vay Sándor utca, a Kossuth Lajos út, Sziráki utca, a strand és a „Lazító” déli határai, a Halász Mihály utca, és Kossuth Lajos út (lásd az akcióterületi térképet is!).

A városrész területére eső akcióterületen a környezeti adottságokra és meglévő funkciókra építve rekreációs, illetve sport és szabadidős tevékenységekre hangolt fejlesztési programot dolgoztunk ki, valamint a közterületek fejlesztésének eredményeként kívánunk hozzájárulni lakókörnyezet, és a kereskedelmi szolgáltatások minőségének javulásához.

Alapfeladat a településrész központi részének megújítása. Az itteni fejlesztéseket ütemezve kell végrehajtani, elsőként a meglévő infrastrukturális hiányosságokat kell megszüntetni, majd az összvárosi és területi igényeket célzó fejlesztéseket kell végrehajtani, a meglévő pihenő funkciók fejlesztésével. Mindezt szoros partneri együttműködést igényel

A terület fejlesztéséhez elsősorban a feltárt **infrastrukturális hiányosságok** pótlása szükséges, ilyen például **az akcióterület megközelítésének javítása**, (a Szentgyörgyi út és a Kossuth Lajos út csomópontjának rendezése, a Határ út vonalában kialakítandó új útszakasz kiszabályozása). A Vasút utca mentén járda és kerékpárút kiépítése, valamint a területen belül található rossz minőségű útburkolatok felújítása szükséges.

Ahhoz, hogy az akcióterület forgalomélénkítő beruházásait kibontsuk, szükséges a **településközpont arculatának megújítása**, vonzerejének növelése, és a szolgáltatások minőségének javítása. Ezt a **Kossuth Lajos út** Halász Móricz kúria és a Szentgyörgyi út közötti szakaszának megújításával, valamint a **gyóni főtér tájépítészeti rendezésével** érjük el. Fontos a területen lévő **járdák felújítása**, a légvezetékes közművek, a táblák, tűzcsapok és egyéb az utcaképet meghatározó műtárgyak rendezett megjelenítése, a buszmegálló kulturált át- és kialakítása, a közterületeken lévő **parkolók rendezése**. A főtér körüli épületek arculatváltásának ösztönzése elsősorban a meglévő funkciók bővítésével (élelmiszerbolt) lehetséges, de a **meglévő épületek homlokzatainak megújítását** is elő kell segíteni.

A településrész **sport és rekreációs szolgáltatásfejlesztésének** kulcsa a meglévő strand, a szomszédos „Lazító” nevű szórakozóhely, és a polgári lőtér lehet. Ezek mintegy 500 m-re helyezkednek el a főtértől, feltárásuk a Halász Móricz kúria mellett kezdődő Halász Mihály utcáról lehetséges, amely mellett jelentős be nem épített terület helyezkedik el. Az itt található funkciók kellemes környezetbe ágyazott komplex rekreációs programot kínáló területté alakíthatók. Ennek feltétele az, hogy a területek feltárása és megközelítése jó legyen, és a szolgáltatók egymásra építve tudják kínálni szolgáltatásaikat.

A szomszédos **Halász Móricz kúria** épületének alagsori helyiségei kiválóan alkalmasak vendéglátásra, emelete kulturális rendezvényekre, tetőtere pedig vendégszobaként hasznosítható. A Halász Mihály utca be nem épített területein **pihenő övezet** kialakítását kell kezdeményezni.

Összefoglalva a területen a végrehajtandó főbb fejlesztések a következők: strand fejlesztése, termálvíz feltárása, Halász Mihály utca rendezése a lőtérig, Halász Móricz kúria funkcióbővítése.

Fontos a fejlesztésekkel egyidőben az **épített környezeti örökség védelméről is** gondoskodni, nemcsak a műemlékek tekintetében, hanem a tájjellegű épületek körében is.

Ezen az akcióterületen az infrastrukturális hiányosságok leküzdése után komplex módon javasoljuk a fejlesztéseket végrehajtani, a városképi, és a rekreációs programok együttes végrehajtásával.

5.2.9. Az akcióterület indikatív költségvetése és bevételi terve

Az akcióterületen tervezett projekteket, a projektek ütemezését, tervezett költségvetésükkel a 22. táblázat tartalmazza. **A táblázat elsősorban a közszféra tervezett projektjeit gyűjti**

össze, a magánszféra tervezett projektjei nem ismertek az integrált városfejlesztési stratégia időhorizontján. Ezek összegyűjtéséről és programba emeléséről az akcióterületi tervek kidolgozásának időszakában kell gondoskodni.

22. táblázat

Gyón városrész akcióterületének indikatív projektlistája és költségvetése

GYÓNI VÁROSRÉSZ AKCIÓTERÜLETE ÖSSZESEN		1 679 097 200 Ft
GYÓN VÁROSRÉSZ AKCIÓTERÜLETE I. ÜTEM		158 652 000 Ft
GY I./1	Kossuth Lajos út-Szentgyörgyi út csomópontjának rendezése	48 600 000 Ft
GY I./2	A gyóni főtér tájépítészeti rendezése	51 084 000 Ft
GY I./3	Lakóterület kialakítás (közművesítés) a vásártér mellett	58 968 000 Ft
GYÓNIVÁROSRÉSZ AKCIÓTERÜLETE II. ÜTEM		1 336 264 200 Ft
GY II./1	Kossuth Lajos út megújítása a Tó utcától a Sziráki Pál utcáig	55 404 000 Ft
GY II./2	Élelmiszerüzlet bővítése	57 510 000 Ft
GY II./3	Útburkolatok megújítása	216 000 000 Ft
GY II./4	Halász Móricz kúria felújítása	221 890 600 Ft
GY II./5	Strand környezetének rendezése	145 854 000 Ft
GY II./6	Strand fejlesztése	91 500 000 Ft
GY II./7	Lovaspálya kialakítása	66 360 000 Ft
GY II./8	Lőtér fejlesztése	25 920 000 Ft
GY II./9	Eü-i központ bővítése a volt kiségitő iskola területén	59 392 000 Ft
GY II./10	Vásártér tájépítészeti rendezése	52 920 000 Ft
GY II./11	A vasút u. forg. techn. rendezése, kerékpárút és járda építése	113 313 600 Ft
GY II./12	Gyóni Géza általános iskola bővítése	245 460 000 Ft
GY II./13	Gyóni Géza általános iskola mellett köztér kialakítása	57 850 000 Ft
GY II./14	Kegyeleti park kialakítása	19 170 000 Ft
GYÓN VÁROSRÉSZ AKCIÓTERÜLETE III. ÜTEM		88 230 000 Ft
GY III./1	Kopjafás temető megóvása	56 430 000 Ft
GY III./2	Tájjellegű épületek megóvásának támogatása	31 800 000 Ft

Az akcióterület indikatív bevételi terve a 23. táblázatban tanulmányozható.

23. táblázat

Az akcióterület indikatív bevételi terve

Források	2008/09	2010/11	2012/13
EU és egyéb támogatások vissza nem térítendő forrásai (Ft)	35 000 000 Ft	400 000 000 Ft	-
Tervezett saját bevételek (pl. ingatlan értékesítés, az akcióterülethez kapcsolódóan) (Ft)	-	88 461 000 Ft	113 766 000 Ft
Egyéb pénzügyi eszközök (pl. magánforrások bevonása) (Ft)	-	92 000 000 Ft	-
Összesen	35 000 000 Ft	580 461 000 Ft	113 766 000 Ft
<i>Szükséges saját forrás vagy hitel a fejlesztéshez (eFt)</i>	<i>123 652 000 Ft</i>	<i>851 754 200 Ft</i>	<i>-</i>

5.2.10. Gyón városrészben akcióterületen kívül eső, pontszerű fejlesztések

Gyón városrészben egyes fejlesztések nem esnek az akcióterületre, ezek az alábbiak:

- Az újonnan belterületbe vont területeken az Örkényi út, a Rabárerdő út, és a Beton út és az Egyház utca, Szőlő utca korábban külterületre eső, közműhiányos szakaszainak **közművesítése**, illetve a gyóni vasútállomás felújítása, és a buszmegállókban várók kihelyezése valósul meg.
- **A közlekedési és infrastrukturális hiányosságok pótlása** itt is az egész városrészre, az egész városra nézve fontos, ilyenek az új összekötő út építése a Dabasi út- Határ út vonalában, kerékpárút kiépítése a Vasút teljes hosszán, a Dabasi Szőlőkig, valamint a Kossuth Lajos úttól a temetőig Vörösmarty utca teljes hosszán
- **Az alapszolgáltatások rendezésére elsősorban a Dabasi-szőlők településrészen** van szükség ahol orvosi rendelő, postai felvevőhely, körzeti megbízotti iroda kialakítása szükséges a megfelelő színvonalú alapellátottság elérése érdekében, és tervezett egy tájház kialakítása is.
- Ide tartozik a **gyóni temető ravatalozójának bővítése**, és megközelítésének javítása, is. A szélmalom domb rendezése lehetőséget ad egy szánkózó domb kialakítására mely nem alapfunkció ugyan, de nagyban hozzájárul a lakosság jó közérzetéhez.

24. táblázat

Az akcióterületen kívül eső tervezett fejlesztések

GYÓN VÁOSRÉSZ AKCIÓTERÜLETEN KÍVÜL ESŐ PROJEKTJEI		1 051 291 600 Ft
GYÓN VÁOSRÉSZ I. ÜTEM		463 250 000 Ft
GYK I./1	Csapadékvíz elvezető rendszer bővítése	97 000 000 Ft
GYK I./2	Örkényi út közművesítése	170 100 000 Ft
GYK I./3	Rabárerdő út közművesítése	141 750 000 Ft
GYK I./4	Egyház utca közművesítése	54 400 000 Ft
GYÓN VÁOSRÉSZ II. ÜTEM		226 708 800 Ft
GYK II./1	Autóbuszvárók kihelyezése	17 280 000 Ft
GYK II./2	Kerékpárút építése a Vörösmarty úton	49 200 000 Ft
GYK II./3	Vízbázis bővítés, új kutak fúrása	6 210 000 Ft
GYK II./4	Vasútállomás felújítása, környezetrendezése	24 462 000 Ft
GYK II./5	Temető megközelítésének javítása	93 744 000 Ft
GYK II./6	Ravatalozó felújítása, a temető megközelítésének javítása	10 368 000 Ft
GYK II./7	Kerékpárút és járda építés a Szélmalom utcán a temetőig	25 444 800 Ft
GYK II./8	Szőlő utca közművesítése	157 000 000 Ft
GYÓN VÁOSRÉSZ III. ÜTEM		641 882 800 Ft
GYK III./1	Kerékpárút építése a Dabasi- szőlőktől a vasútállomásig	57 844 800 Ft
GYK III./2	Postai felvevőhely, orvosi rendelő és körz. megb. iroda építése	104 490 000 Ft
GYK III./3	Tájház kialakítása meglévő épületből	16 040 000 Ft
GYK III./4	Szánkódomb építése a szélmalomdombnál	13 608 000 Ft
GYK III./5	Beton út közművesítése	109 350 000 Ft
GYK III./6	Új összekötő út építése a Dabasi út- Határ út vonalában	340 550 000 Ft

A pontszerű fejlesztések megvalósítását a városi infrastruktúra akcióterületen túlnyúló fejlesztésének igénye, valamint az akcióterületen kívül eső közfunkciók fejlesztése

indokolja. A pontszerű fejlesztések megvalósításával a városfejlesztési stratégia elkerüli, hogy zárványok alakuljanak ki.

A városrészben megvalósuló, de akcióterületen kívüli projekteket, a projektek ütemezését, tervezett költségvetésükkel a 19. táblázat tartalmazza. E projektek közcélú projektek, megvalósításukat az önkormányzat tervezi. A magánszféra által megvalósítani szándékozott vagy tervezett projektek a városrészben jelenleg nem ismertek.

5.3. Anti-szegregációs terv

A város szisztematikus feltérképezése során Gyón városrész területén találtunk szegregálódó területet, így az anti-szegregációs tervet a Gyónon tervezett fejlesztéseket követően tárgyaljuk.

5.3.1. Szegregátumok területi azonosítása

A KSH 2001-es népszámlálási adataira támaszkodó adatgyűjtés alapján szegregátumként azon egybefüggő, körülhatárolható területek kerültek meghatározásra, ahol legalább 50 fő lakónépességet alapul véve, az aktív korúakon belül, az alacsony státuszú lakosok aránya legalább 50 %. Ez alapján Dabason a 25. táblázatnak megfelelő szegregált területek körvonalazódtak.

25. táblázat

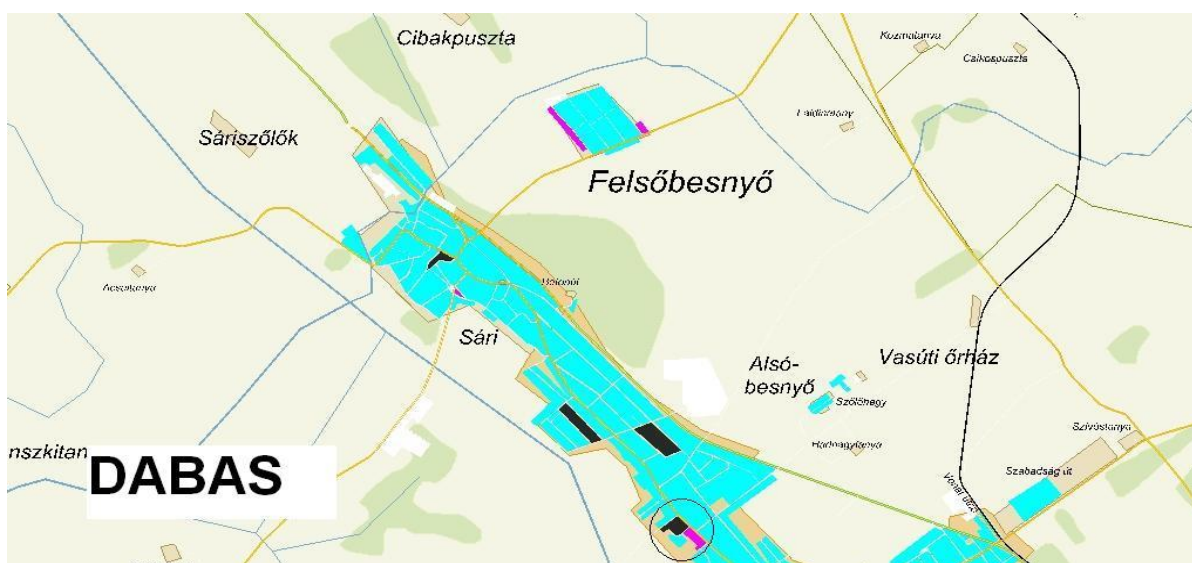
Szegregátumok a Népszámlálás adatai alapján

Szegregátum	Településrész/akcióterület
1. Pillangó utca Dél nyugati része	Sári városrész
2. Gorkij u. Észak-keleti oldala	
3. Köztársaság u.-Rózsa u.	
4. Templom u.-Andrássi u.	Dabasi városrész
5. Passage üzletház telke	
6. Lindmajer utca mente (hrs. 7337)	Gyóni városrész
7. Örkény u.-Venyige u.-Akácós u.-Fenyves u.	
8. Tinódi u.-Kinizsi u.-Füves u.-Toldi M.u.	

A KSH által küldött kartogram jelzi, hogy mely területek tették eleget a szegregátum kritériumainak¹⁵ 2001-ben.

31. ábra

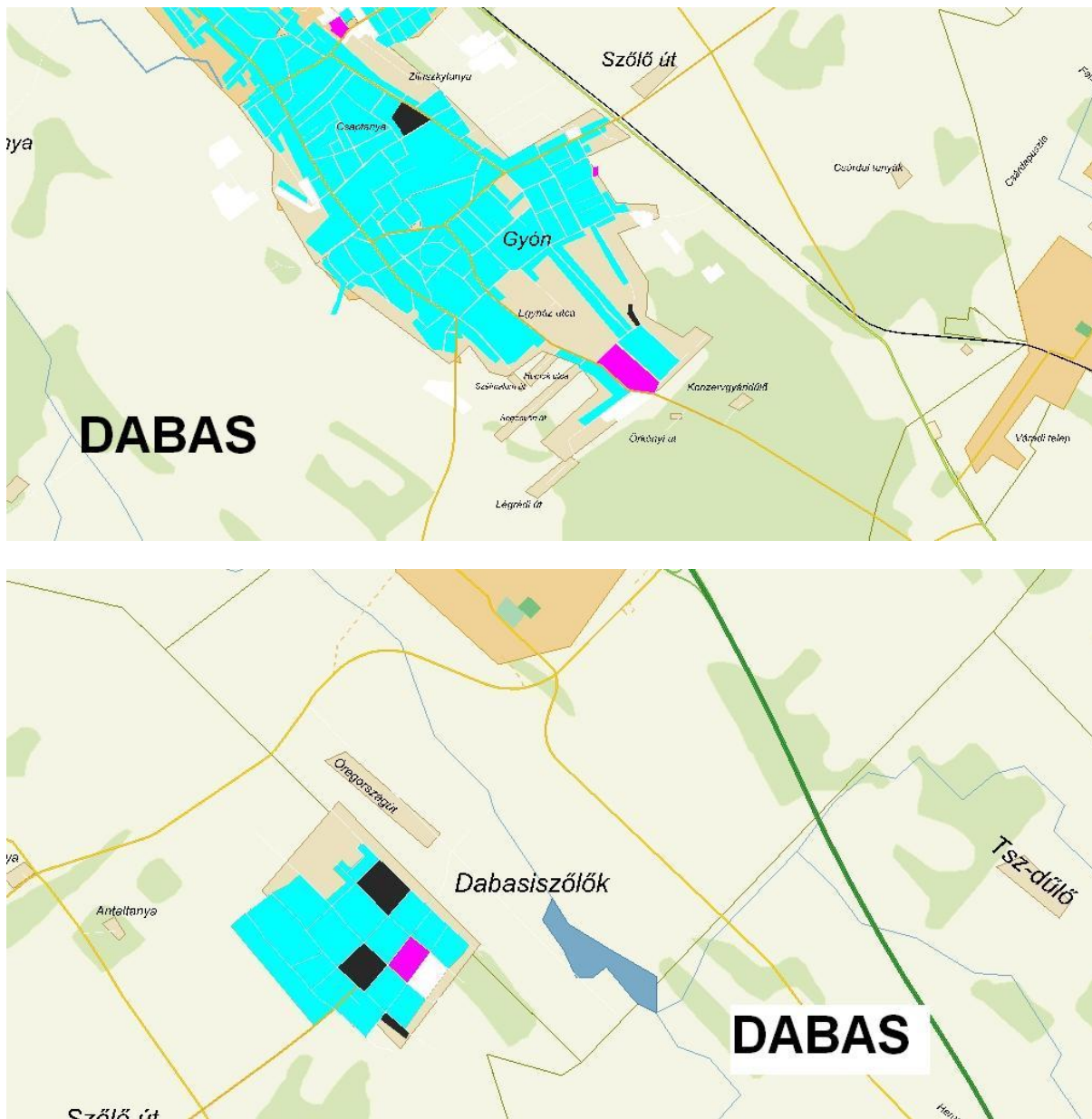
Szegregátumok Dabas területén a Népszámlálás adatai alapján



¹⁵ a szegregációs mutató 50%, illetve a fölötti értéket vesz fel

31. ábra (folytatás)

Szegregátumok Dabas területén a Népszámlálás adatai alapján

**Jelmagyarázat:**

Szegregációs mutatók értékei

0-39%

40-49%

50-100%



A KSH által meghatározott szegregálódó¹⁶ területeket 2001-ben a 26. táblázat tartalmazza.

26. táblázat

Szegregálódó területek a Népszámlálás adatai alapján

Szegregálódó területek	Területrész/akcióterület
1. Virág u.-Dobó Katica u.	Sári városrész
2. Madách I.u.-Patak u.	
3. Fehérakác u.-Szamos u.	
4. Bercsényi u.-Templom u.	Dabasi városrész
5. Wesselényi u.-Nád u.	
6. Rabárerdő u.-Fenyves u. sarok	Gyóni városrész (Dabasi szőlők)
7. Alkotmány u.-Tinódi u.- Kinizsi u.-Szendrei J. u.	
8. Alkotmány u.-Dél-keleti vége	
9. Szendrei J.u.-Toldi M.u.-Gárdonyi G.u.-Árpád u.	

A kartogram olyan területeket is megjelölt, melyek eleget tesznek ugyan a szegregációs mutató kritériumának, de az alacsony népességszámuk miatt mégsem tekinthetők valódi szegregátumoknak. A KSH által megküldött térképen megjelölték azokat a területeket, melyek 50 főnél nagyobb lakosságsszámmal bírnak.¹⁷

Dabas esetében elmondható, hogy a KSH rendelkezésünkre bocsátott adatai alapján több terület is szegregátumnak, illetve szegregálódó területnek minősülne, amennyiben a 2001-es viszonyok 2008-ban is fennállnának. Egyeztetve az önkormányzat szakembereivel, az anti-szegregációs mentorral, helyszíni terepbejárás során megvizsgálva a különböző területek lakókörülményeit, a szociálisan segélyezetttek számát áttekintve azonban arra a következtetésre jutottunk, hogy 2001-es viszonyok már nem állnak fenn, azaz a megjelölt területek egyike sem szegregátum, illetve nem szegregálódó terület. Többségük esetében nem éri el a bejelentett lakosok száma az 50 főt, illetve nem tesznek eleget a szegregálódásra, vagy szegregátumra vonatkozó kritériumoknak. Általánosan elmondható, hogy a KSH által megjelölt területeken kertvárosias jellegű családi házak állnak, melyek nagytöbbsége nem túl öreg, és viszonylag jó állapotú, vagy az elmúlt évek során épült. A közművekkel való ellátottság megfelelő. Az Alkotmány u.-Tinódi u.- Kinizsi u.-Szendrei J. u. esetében az összekötő utak aszfaltozottsága még nem teljes, azonban a főbb utak mind szilárd burkolatú úttal ellátottak. Víz, szennyvíz, gáz, villamos energiával való ellátottság tekintetében nincs jelentősebb probléma a település más részeihez viszonyítva. Az itt élő emberek a pénzügyi szociális ellátásban sem jelennek meg kiugróan, számuk nem magasabb, mint a település más részein.

¹⁶ Ahol a szegregációs mutató 40%, illetve a fölötti értéket vesz fel, de nem éri el az 50 %-ot.

¹⁷ Bekarikázott terület a kartogramon.

27. táblázat

A KSH által szegregátumként megjelölt területek jellemzői 2008-ban

Szegregátumként megjelölt terület	Település rész	Ingatlanok száma	Bejelentett lakosok száma	Kiskorúak száma	Pénzbeli szociális ellátásban részesülők száma	
					Felnőtt (család)	Érintett gyermek
1 Pillangó utca Dél nyugati része	Sári városrész	22	65	27		
2 Gorkij u. Északkeleti oldala		7	22	7	4 (3)	7 (2)
3 Köztársaság u.- Rózsa u.		3	8	2		
4 Templom u.- Andrási u.	Dabasi városrész	14	34	3		
5 Passage üzletház telke		-	46			
6 Lindmajer utca mente (hrsz. 7337)	Gyóni városrész (Dabasi szőlők)	1	2	0		
7 Örkény u.-Venyige u.-Akácós u.- Fenyves u.		11	40	21	1	2
8 Tinódi u.-Kinizsi u.-Füves u.-Toldi M.u.		10	18	4		

28. táblázat

A KSH által szegregálódó területként megjelölt területek jellemzői 2008-ban

Szegregálódóként megjelölt terület	Település rész	Ingatlanok száma	Bejelentett lakosok száma	Kiskorúak száma	Pénzbeli szociális ellátásban részesülők száma	
					Felnőtt (család)	Érintett gyermek
1 Virág u.-Dobó Katica u.	Sári városrész	16	42	1		
2 Madách I.u.-Patak u.		24	49	11	2	
3 Fehérek u.- Szamos u.		40	83	15	3	2
4 Bercsényi u.- Templom u.	Dabasi városrész	15	33	11	1	
5 Wesselényi u.-Nád u.		40	125	20	3 (1)	2
6 Rabárerdő u.- Fenyves u. sarok	Gyóni városrész (Dabasi szőlők)	5	20	7	1	
7 Alkotmány u.-Tinódi u.- Kinizsi u.- Szendrei J. u.		14	49	12	1	3
8 Alkotmány u.-Délkeleti vége		20		1	2 (1)	
9 Szendrei J.u.-Toldi M.u.-Gárdonyi G.u.- Árpád u.		14	48	7	1	1

Áttekintve a településen 2007-ben készült Dabas Város Esélyegyenlőségi Programját, a Közoktatási Esélyegyenlőségi Helyzetelemzést, a Cigány Kisebbségi Önkormányzat (a továbbiakban CKÖ) elnöke által nyújtott adatokat, valamint a népességnylvántartó legfrissebb adatait úgy tűnik, hogy a 2001-es népszámlálás óta a településen nem alakult ki új szegregátum, azonban szegregálódó területté vált az Egyház utca.

32. ábra

Az Egyház utca szegregálódó szakaszának szűkebb és tágabb környezete



5.3.2. A roma népességet koncentráló szegregálódó terület általános bemutatása

Az Egyház utca a Gyóni városrészben helyezkedik el. Belterületté 2002-ben lett nyilvánítva, ebből kifolyólag a beépítettség még nem teljes. Nem egybefüggő, kertes, családi házak találhatóak itt. A terület etnikailag szegregálódó, mivel a lakosok túlnyomó többsége roma származású.

Az önkormányzat a korábbi roma telepeket felszámolta, az önkormányzati bérlakások kivásárlásával, támogatás nyújtásával segítette az ott lakók szebb, kulturáltabb környezetben történő letelepedését. A roma lakosok egy része az Egyház utcán vásárolt telket, melyekre „szocpol”, önkormányzati támogatás és bankintézeti hitel igénybevételével családi házakat építettek. A korábbi szociális bérlakások helyén a Bartók Béla-Vörösmarty út csomópont korszerűsítését, fecskeházak, valamint háziiorvosi rendelő építését tervezi az önkormányzat.

A szegregálódó területre vonatkozó adatokat a Cigány Kisebbségi Önkormányzat vezetője, valamint az önkormányzat szakemberei bocsátották rendelkezésünkre.

5.3.2.1. Demográfiai adatok, foglalkoztatás helyzete

Az adatok alapján (lásd a 29. táblázatot!) az Egyház utca lakosságát jellemzően a fiatal korcsoport adja, 60 éves, vagy a fölötti életkorú egyáltalán nem él az utcában. Az itt élők több, mint egyharmada kiskorú gyermek, aki a 15. életévét még nem töltötte be. Az aktív korú népesség (15-59 évesek) a lakónépesség 64 %-át teszi ki.

29. táblázat

Az Egyház utca lakosságának demográfiai mutatói

Lakónépesség száma a szegregálódás által érintett területen	50 fő
Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya	36,0
Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya	64,0
Lakónépességen belül a 60-x évesek aránya	0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	~80,0
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	~60,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	~45,0
Segélyezettek száma 2007-ben*	23

~ becsült adatok a CKÖ tájékoztatása alapján

*LFT, rendszeres szociális segély, rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény

A roma lakosság foglalkoztatására vonatkozóan dabasi viszonylatban pontos statisztika nem áll rendelkezésre, de a munkaügyi központban 2006-ban a regisztrált roma munkanélküliek az összes dabasi munkanélküli kb. 5 %-át tették ki. Megállapítható, hogy a roma népesség körében hasonló mértékű volt a munkanélküliség (legalábbis a statisztika szerint), mint a város összlakossága esetében. A fő problémát azonban az jelenti, hogy magas köztük az alacsonyan iskolázottak száma, az inaktív aránya.

Az Egyház utcában élő aktív korúak iskolai végzettségére, és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők számára vonatkozóan csak a CKÖ által becsült adat állt a rendelkezésünkre. A CKÖ elnökének tájékoztatása alapján elmondható, hogy az itt élők többsége legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, inaktív, rendszeres jövedelemmel, bejelentett munkahellyel nem rendelkezik, és egy részük alkalmi munkával biztosítja megélhetését.

5.3.2.2. Lakáskörülmények

A beépítés jellegét tekintve, az Egyház utcán egyalakásos lakóépületek, „szocpol” igénybevételével épített kertes családi házak találhatók. A lakások tulajdonviszonya rendezett, mindegyik saját tulajdonú. A beépítettség mértéke csaknem teljes az utcában. Három olyan telek van az utcában, amelyre még nem épült ház, de ezek a telkek magántulajdonban vannak. A szegregálódási folyamatot a terület méretbeli növekedésére vonatkozóan az önkormányzat azzal kívánja megállítani, hogy az itt található erdő fennmaradását biztosítja, újabb utcát nem nyit a területen, illetve önkormányzati tulajdonban lévő telket nem oszt ki lakóépület építésére.

A lakóépületek komfortfokozatukat nézve félkomfortosnak tekinthetőek. Fűtésük egyedi, fa-szén tüzelésűek, gáz egyetlen épületbe sincs bevezetve. A csatorna, szennyvíz ellátás nem biztosított ezen a területen. Vívezeték kb. az utca közepéig van kiépítve, de a központi vízhálózatra egyetlen lakó sincsen rácsatlakozva. Minden házban házi vízmű biztosítja az ivóvíz ellátást.

Az imént bemutatott lakáskörülmények legfőbb oka, hogy az itt élőknek nem volt, és jelenleg sincs anyagi lehetősége arra, hogy a gáz, víz, csatorna hálózathoz való csatlakozás költségeit, illetve a csatlakozást követően a rendszeres havi számlákat kifizessék.

A lakásokban, illetve azok környékén egészségre káros probléma (penész, vizesedés), egészséget veszélyeztető környezeti tényező (jelentős káros anyagot kibocsátó üzem) nem áll fenn.

A lakáskörülmények javítása érdekében az önkormányzat segítséget nyújthatna a csatornahálózat, ivóvízhálózat, gázvezeték további bővítésével, a lakások hálózatra csatlakoztatásának elősegítésével.

5.3.2.3. Infrastrukturális helyzet

Az Egyház utca egy része nemrégiben még külterületnek számított. Itt a közművekkel való ellátottság ebből kifolyólag még hiányos. Gáz, csatornahálózat az utcában nincs, a vízhálózat csak részlegesen kiépített, de az itt élők egyike sincsen rácsatlakozva. Ezen a területen a vízkivétel házi vízművel, vagy kerekes kúttal történik, a tüzelést pedig egyénileg fa-szén tüzeléssel oldják meg. Az áramellátás biztosított a területen.

Az úthálózat minősége a település egészére nézve sok kívánnivalót hagy maga után. A városban, különösen a Gyóni városrészben (ahol az Egyház utca is található) több út nincs aszfaltozva, és a meglévő utak közül sok elöregedett, bordás, kátyús, illetve töredezett. Az Egyház utcán a járda, szilárd burkolattal ellátott közút jelenleg még nincs kiépítve.

A csapadékvíz-elvezető hálózat a településrészen hiányos, a vízelvezetés szikkasztással történik.

Az infrastruktúra fejlesztése ezen utcán a közeljövő sürgető feladata annak érdekében, hogy a szegregálódási folyamat ne folytatódjon tovább.

5.3.2.4. Közszolgáltatásokhoz való hozzáférés, közlekedési lehetőségek

Közszolgáltatásokhoz való hozzáférés biztosított. Iskola, óvoda, gyermekjóléti intézmények gyalogos formában elérhetőek, könnyen megközelíthetőek. A városrészen található a Gyóni Géza Általános Iskola két telephellyel, három óvoda, két háziorvosi rendelő (az egyikben gyermek szakorvosi ellátással), az „Együtt” Segítőszolgálat Családsegítő Gyermekjóléti és Házigondozó Szolgálatának telephelye, a Zárdakert Idősek Otthona, a Dabasi Rendőrkapitányság körzeti megbízotti irodája, valamint a Dabasi Strand, amely több medencével, óriáscsúszdával, csónakázó- és horgásztóval várja az ide látogatókat. A városrészben kihelyezett postahivatal működik.

Egyéb közigazgatási ügyek intézése érdekében utazni kell. A településen nincs helyi járatos buszközlekedés, így ez a településen belül távolsági buszjáratok igénybevételevel tehető meg. Az okmányiroda a Sári központjában található szolgáltató házban működik. A Dabasi

Városi Bíróság és a Dabas Városi Ügyészség, illetve a Városháza az abban működő Polgármesteri Hivatallal Dabas főterén helyezkedik el. A Körzeti Földhivatal, APEH Pest Megyei Kirendeltsége, a Dabasi Tűzoltóparancsnokság szintén a városközpontban található a bíróságtól és a rendőrségtől nem messze.

5.3.2.5. Oktatási körülmények

Az óvodás korú gyermekek elhelyezése a településen jelentős szabad kapacitással biztosított, lásd a 30. táblázatot!

30. táblázat

Óvodai kapacitások a településen

Óvodai feladat-ellátási helyek száma (gyógypedagógiai neveléssel együtt)	8
Óvodai férőhelyek száma (gyógypedagógiai neveléssel együtt)	663
Óvodába beíratott gyermekek száma (gyógypedagógiai neveléssel együtt)	537
Óvodába beíratott halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek száma	48
Az óvodába be nem íratott 3-5 éves gyermekek száma	9

Forrás: Közoktatási Esélyegyenlőségi Helyzetelemzés, 2007

Fontos megemlíteni a HHH-s gyermekek számát, mely nem éri el a 10%-ot az óvodákban. A településen az óvodába be nem íratott gyermekek száma nem magasabb az átlagosnál. Természetesen a minél nagyobb számú beíratás érdekében gondoskodni kell arról, hogy különösen azok esetében, akik az Egyház utcán élnek, a gyermekek szüleit elérjék, és megfelelő tájékoztatást kapjanak az óvodai neveltetés jelentőségéről. Fontos feladat annak feltárása, hogy vajon milyen okok állnak a be nem íratás háttérében. (szülők motiválatlansága, vagy anyagi okok, vagy esetleg egyéb okok, stb.) Az okok ismeretében tájékoztató előadások, programok, szolgáltatások szervezésével, a védőnők, Gyermekjóléti Ellátórendszer bevonásával csökkenthető lenne a be nem íratott gyermekek száma.

A településen jelenleg biztosítva van az általános iskolai korú gyermekek elhelyezése, a Gyóni városrészben a Gyóni Géza Általános Iskola két intézménye által. Korábban a városrészben működött egy kiegészítő iskola is, ahol speciális nevelési igényű gyermekeket oktattak, de ez az iskola az integrált nevelés megvalósítása érdekében megszüntetésre került.

Az Igazgyöngy Általános Iskola és Egységes Pedagógiai Szakszolgálat alapítványi fenntartású, és az SNI tanulók közül főleg részképesség zavarokkal küzdőket fogad, azokat speciális pedagógiai program szerint tanítja, kis létszámú csoportokban. A Kincsház Általános Iskola utódja. Tavaly óta átvette a volt nevelési tanácsadó feladatait, és folyamatban van, hogy teljes mértékben erre rendezkedjen be. Mivel ez megyei feladat, működési engedélye a megyei önkormányzat által biztosított. A hosszú távú célkitűzés az, hogy átalakuljon, és legfőképpen a pedagógiai szakszolgálati feladatokat lássa el.

A regisztrált, halmozottan hátrányos helyzetű tanulók aránya mintegy 9%. A hátrányos helyzetűek tényleges száma viszont ehhez képest valószínűleg magasabb. A halmozottan hátrányos helyzetű tanulók tényleges számának megállapítása mind az itt lakók, és természetesen így az önkormányzat érdeke is.

A településen 1992 gyermek részesül oktatási alapellátásban, melyből 173 gyermek halmozottan hátrányos helyzetű és 82 sajátos nevelési igényű. Az Egyház utcában lakókra vonatkozóan elmondható, hogy HHH-s gyermekek száma a nyilatkozó szülők adatai alapján 14 fő.

A halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek számát tekintve aránytalanságok vannak az általános iskolák között. A Gyóni Géza Általános Iskolában igen magas a HHH-s és az SNI-s tanulók száma. A település szerkezeti sajátosságából adódóan azonban ez az aránytalanság nem szüntethető meg. A hátrányos helyzetű családoktól ugyanis irreális elvárás lenne, hogy az aránytalanságok felszámolása érdekében más városrészbe hordják a gyermekeiket iskolába, különösen azért sem, mert helyi buszjárat, iskolabusz nem közlekedik a városban. A Társult Önkormányzatok „Együtt” Segítőszolgálatainak gyermekjóléti szakemberei, családgondozók, és védőnők bevonásával azonban nagyobb figyelmet kell ezeknek a családoknak szentelni, helyzetük javításában nekik is nagyobb szerepük lehetne.

31. táblázat

Általános iskolai létszámok, HHH és SNI gyermekek száma

Intézmény neve	Gyermek-, tanulólétszám az intézményben		
	Összesen	HHH	SNI
II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola	254	35	3
Kossuth Lajos Általános Iskola	474	18	3
Gyóni Géza Általános Iskola	550	61	29
Igazgyöngy Általános Iskola és Egységes Pedagógiai Szolgálat	46	18	38
Szent János Katolikus Általános Iskola	130	0	3

Forrás: Köznevelési Esélyegyenlőségi Helyzetelemzés 2007

A lemorzsolódási adatokat tekintve, az országos átlaghoz képest nagyobb – de nem jelentős mértékű – százalékban fordul elő évfolyamisméltés a HHH-s gyerekek körében. Korrepetálások, esetlegesen tanoda révén a HHH-s gyermekek felzárkóztatására, és ezáltal az évfolyamisméltések lecsökkentésére törekedni kell. Fejlesztő pedagógusok alkalmazása javasolt e cél érdekében.

Az országos kompetencia-mérések eredményei tekintetében a település adatai alul maradnak az országos átlagnak, nem kizárólag a HHH-s adatokat figyelembe véve. Szakértő bevonásával programot lehetne kidolgozni annak érdekében, hogy növekedjen a matematikai és szövegértési kompetencia.

A település önkormányzata lehetőségei függvényében, igyekszik megteremteni annak esélyét, hogy a településen az intézmények jó színvonalon működhessenek. A Gyóni Géza Általános Iskolát az elmúlt évben bővítették, az épületét korszerű lifttel látták el az akadálymentesítés érdekében, mivel az iskolának van mozgáskorlátozott tanulója is. A bővítés ellenére helyhiány miatt az alsó tagozatos osztályok (1-4. évfolyam) oktatása

továbbra is egy külön épületben, a Zlinszky kúria épületében történik. Az iskolában integrált nevelés folyik, nincsenek elkülönített, párhuzamos osztályok. Az alsó tagozatosokat azonban mind gazdaságossági, mind pedagógiai szempontok miatt be kell vinni az iskola főépületébe. Ennek érdekében az önkormányzat hosszú távú céljai között szerepel az iskola további bővítése.

A Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola tanulói után a település integrációs és képességkibontakoztató normatívát igényelt. Ebben az iskolában azon fiatalok oktatását is biztosítják, akik a 8 általános iskolai végzettséget sem szerezték meg, úgynevezett szakképzés előkészítő évfolyamon.

5.3.3. Az Egyház utcában fennálló problémák összefoglalása

1. Infrastrukturális hiányosságok:
 - szilárd burkolatú műút hiánya,
 - járda hiánya,
 - vízvezeték kiépítése nem teljes,
 - gázvezeték kiépítése hiányzik,
 - szennyvíz-csatorna kiépítése hiányzik.
2. Oktatást érintő problémák:
 - aktív korúak iskolai végzettsége alacsony,
 - évfolyamismétlés nagyobb százalékban fordul elő a HHH-s gyerekek körében (ez a város egészét érintő probléma, amely érintheti az Egyház utcában élő HHH-s gyerekeket is),
 - kompetencia mérések adatai országos átlag alattiak (ez a város egészét érintő probléma, amely érintheti az Egyház utcában élő HHH-s gyerekeket is),
 - óvodába be nem íratott gyermekek száma magas.
3. Munkanélküliség problémája:
 - tartós munkanélküliek magas aránya, amely különösen érintheti a romákat, a több gyermekes nőket, a 45 év felettieket.
4. Szegregálódó terület növekedésének lehetősége:
 - újabb alacsony státuszú lakos letelepülése a területen.

5.3.4. Az anti-szegregációs terv általános célkitűzése

A területen élőket jelentős mértékben sújtja az alacsony iskolai végzettség, a munkanélküliség, a munkakeresés feladásából adódó inaktivitás problémája. A rossz foglalkoztathatóság a megélhetést biztosító rendszeres munkajövedelem hiányát okozza, így az érintettek kiszolgáltatott helyzetben, rossz anyagi körülmények között élnek.

Az anti-szegregációs terv általános célkitűzése, hogy az Egyház utcában élők jelenlegi és jövőbeli életminősége javuljon. Az életminőség jelentős elemét képezik a lakhatás körülményei, az itt élők jövedelmi viszonyai, és ez utóbbihoz szorosan kapcsolódik a megfelelő képzés megszerzése, amely a jövedelemszerzést elősegítő tényező.

5.3.5. A fennálló problémákhoz kapcsolódó célkitűzések

1. Infrastrukturális fejlesztések:
 - szilárd burkolatú műút megépítése,

- járda kialakítása,
 - vízvezeték kiépítése, rácsatlakozás ösztönzése és támogatása,
 - gázvezeték kiépítése, rácsatlakozás ösztönzése és támogatása,
 - szennyvíz-csatorna kiépítése, rácsatlakozás ösztönzése és támogatása.
2. Oktatást érintő célkitűzések:
- aktív korúak ösztönzése magasabb iskolai végzettség megszerzésére a Kossuth Zsuzsanna Szakképző iskolában folyó oktató munkára alapozva,
 - „Lépj egyet előre!” programba való bekapcsolódás Ráckeve önkormányzatával együttműködve,
 - a munkaügyi központtal való együttműködés támogatott képzésekbe való bekapcsolódás érdekében,
 - HHH-s gyerekek felzárkóztatása korrepetálások, tanoda révén,
 - emelkedjen a matematikai és szövegértési kompetencia,
 - nőjön az általános iskolából továbbtanulók aránya,
 - szülők széleskörű tájékoztatása az óvodai nevelés fontosságáról, valamint az óvodába íratással járó szociális juttatások lehetőségéről (pl. ingyenes étkeztetés).
3. Foglalkoztatási célkitűzések:
- felmérni a településen, hogy a meglévő vállalkozások milyen arányban tudnak alacsony végzettségűeket foglalkoztatni,
 - felmérni, hogy melyek azok a keresett szakmák, amelyekben munkaerőhiány van,
 - ösztönözni azon vállalkozások betelepülését a városba, amelyek alacsonyabb iskolázottságúakat is képesek foglalkoztatni,
 - romák foglalkoztatásának segítése közmunkával, ennek érdekében a Roma Szociális Szövetkezet létrejöttének támogatása.
4. Szegregálódó terület növekedésének megállítása
- a területen található erdő fennmaradásának elősegítése,
 - újabb utcák nyitásának megakadályozása a területen,
 - újabb építési telkeket nem oszt ezen a területen az önkormányzat.

Az anti-szegregációs szempontból tervezett beavatkozások időbeni ütemezése

A. Rövid távú (1 év alatt elérendő) célkitűzések

Feladat (probléma) megfogalmazása	Elérendő cél megfogalmazása	Intézkedés leírása	Felelős megnevezése	Pénzügyi forrás	A megvalósulás határideje	Az intézkedés eredményességét mérő indikátor
Víz-, gáz-, szennyvíz-csatorna-hálózat kiépítése hiányos	Közmű legyen kiépítve	Közművek kiépítése	Önkormányzat	Önkormányzati költségvetés, pályázati forrás	2008/2009.	Közmű teljes kiépítettsége az Egyház utcán
Meglévő vállalkozások munkaerő igényének feltérképezése	Rendelkezzen a város egy folyamatosan frissülő, pontos adatbázissal	Felmérni azokat a meglévő vállalkozásokat a településen, amelyek alacsony végzettségűek foglalkoztatását is tudják biztosítani, illetve hiányszakmák felmérése	Önkormányzat munkaügyi központtal együttműködve	-	2008. október 31.	Adatbázis és frissítési mechanizmusának megléte
Alacsony iskolai végzettség az aktív korú népességben belül	Nőjön a képzettségi szint az aktív korúak körében	„Lépj egyet erőre!” programba való bekapcsolódás Ráckeve és Dabas önkormányzata közötti együttműködés révén	CKÖ elnöke, önkormányzat		2008. október 31.	10-15 ember bekapcsolódik a programba
Roma lakosságon belüli munkanélküliség	Csökkenjen a roma lakosságon belüli inaktivitás	Roma Szociális Szövetkezet programjának beindulása nyertes pályázat esetén	CKÖ elnöke	Pályázott összeg	2008. október 31.	Legalább 10-15 roma foglalkoztatása a Szociális Szövetkezet programjának keretében
Kompetencia mérés eredményei	Emelkedjen a matematikai és szövegértési	Szakértő segítségével program kidolgozása a kompetencia alapú oktatás	Iskolák intézményvezetői		2008. október 31.	2 év alatt mérhető emelkedés a program alapján

	kompetencia	megvalósulása érdekében, kidolgozott program beindulása				
Szegregálódó terület növekedése	Ne nőjön a szegregálódó terület	Erdősáv fennmaradásának biztosítása a területen, nem nyitnak újabb utcát, nem osztanak építési telket itt	Önkormányzat		folyamatos	Erdősáv fennmarad, nem nyílik újabb utca, nem kerül eladásra újabb építési telek az önkormányzat részéről
HHH-s gyerekek tanulmányi eredménye	HHH-s gyerekek felzárkóztatás a tanulásban	Korrepetálások, tanoda megszervezése	Iskolák intézményvezetői	Iskolák költségvetés, pályázati forrás	folyamatos	HHH-s gyerekek tanulmányi eredményének növekedése, kisebb arányú évfolyamisméltések
Óvodába be nem íratott 3. életévét betöltött gyermekek	3 éves kort betöltött gyerekek teljes körű beóvodáztatása	Érintett szülők tájékoztatása az óvodai nevelés fontosságáról, az óvodába íratással járó szociális juttatásokról, ezáltal is ösztönözve az óvodába íratást	Védőnők, család-gondozók, óvodai gondozók, pedagógusok		2008. augusztus 31.	Csökken az óvodába be nem íratott 3. életévét betöltött gyermekek száma

B. Középtávú (3 év alatt elérendő) célkitűzések

Feladat (probléma) megfogalmazása	Elérendő cél megfogalmazása	Intézkedés leírása	Felelős megnevezése	Pénzügyi forrás	A megvalósulás határideje	Az intézkedés eredményességét mérő indikátor
Alacsony iskolai végzettség az aktív korú népességben belül	Aktív korúak ösztönzése magasabb iskolai végzettség megszerzésére	Kossuth Zsuzsanna Szakképzőben minél több olyan képzés indítása, amely 8 általános iskolai végzettséggel nem rendelkezők számára van meghirdetve, illetve hiányszakmák képzése	Kossuth Zsuzsa Szakképző Iskola	Állami normatíva, önkormányzati támogatás	3 éven belül	Képzéseken való minél magasabb számú részvétel, hiányszakmák képzésének elindítása
Alacsony iskolázottságúak elhelyezkedésének segítése	Minél nagyobb arányú elhelyezkedés	A rövidtávon felmért adatbázisban szereplő vállalkozások ösztönzése arra, hogy alacsonyabb iskolázottságúakat is foglalkoztassanak	Önkormányzat, vállalkozások	-	3 éven belül	Legalább 4-5 alacsony iskolázottságú személy elhelyezkedése
Alacsony iskolázottságúak elhelyezkedésének segítése	Minél nagyobb arányú elhelyezkedés	6-7 fő családgondozó általi mentorálása, elhelyezkedésének segítése, 1 éven keresztüli nyomonkövetése	Önkormányzat és Családsegítő Központ közötti együttműködés alapján		2 éven belül	6-7 fő elhelyezkedik
Általános iskolából továbbtanulók aránya	Nőjön a továbbtanulók aránya	Ösztöndíj nyújtásával ösztönözni a továbbtanulást	Önkormányzat, iskolák vezetői	Önkormányzati költségvetés	3 éven belül	3 éven belül nő a továbbtanulók aránya
Közművekhez való csatlakozás hiányos	Minél nagyobb arányú csatlakozás a közművekhez	Közművekhez való csatlakozás ösztönzése	Önkormányzat		3 éven belül	3 éven belül nő a közművekhez csatlakozott lakások aránya

C. Hosszú távú (6 év alatt elérendő) célkitűzések

Feladat (probléma) megfogalmazása	Elérendő cél megfogalmazása	Intézkedés leírása	Felelős megnevezése	Pénzügyi forrás	A megvalósulás határideje	Az intézkedés eredményességét mérő indikátor
Alacsony iskolázottságúak elhelyezkedésének segítése	Minél nagyobb számú elhelyezkedés	Bővülő ipari parkba ösztönözni olyan cégek betelepülését, amelyek alacsony iskolázottságúak foglalkoztatását is tudják biztosítani	Önkormányzat	-	6 éven belül	Legalább egy ilyen 20-30 főt foglalkoztató cég betelepülése
Iskolabővítés	Zlinszky kúriában tanulók bevitelének a főépületbe	Gyóni Géza Általános Iskola bővítése	Önkormányzat	Pályázati forrás, önkormányzati költségvetés	6 éven belül	Egy épületbe kerül az iskolában tanuló összes osztály
Szilárd burkolatú műút, járda hiánya	Szilárd burkolatú műút járda megléte	Szilárd burkolatú műút, járda kiépítése	Önkormányzat	Pályázati forrás, önkormányzati költségvetés	6 éven belül	Szilárd burkolatú műút, járda kiépítésre kerül

5.4. Az akcióterületek prioritizálása

A fentiekben nevesített mindhárom akcióterület fejlesztése hozzájárul a város tematikus céljaihoz, de ezek közül elsőként azt kell megvalósítani, amelyik leginkább élénkítő hatással van a város gazdasági életére, illetve amelyik a város fejlődése szempontjából legsúlyosabb hiányosságokat pótolja.

- Ezek alapján az elsőként fejlesztendő akcióterületként **a városközpont akcióterületét jelöltük meg.**
- Másodsorban a **gyóni városrészben elhelyezkedő akcióterület fejlesztéseit** jelöltük meg, mivel ezen a területen vannak olyan meglévő funkciók, amelyek már most is működnek, és olyanok, hogy a fejlesztések integráltságát biztosítani tudják.
- Harmadsorban a **sári városrész akcióterületi fejlesztéseit jelöltük meg**, mivel ezek leginkább a városrész lakosait célozzák.

A második és a harmadik ütemre időzített akcióterületek fejlesztéseit megelőző időszakokban a területen az infrastrukturális és alapszolgáltatásbeli hiányosságok felszámolása szükséges, valamint olyan összárosi jelentőségű fejlesztések, amik kívül esnek az akcióterületek hatókörén.

Az **anti-szegregációs program megvalósítása** az akcióterületi programok ütemezésétől eltérően **folyamatos** (lásd az anti-szegregációs beavatkozások ütemezését!).

6. A stratégia megvalósítása

6.1. Ingatlangazdálkodási terv

A város **könyv szerint értéken mintegy 9-9,5 milliárd forintos forgalomképes ingatlanvagyonnal rendelkezik**. Az ingatlanvagyon a város teljes területén, bel- és külterületen egyaránt különféle méretű beépítetlen szántókban, gyepterületekben, telkekben, lakóházakban, közcélú intézményeknek helyet adó épületekben és számos más funkciójú épületben testesül meg. Ezen ingatlanok összesített területe meghaladja a 241,2 ha-t. Különösen a külterületen fekvő önkormányzati tulajdonú területek jelentősek, (lásd az ingatlangazdálkodáshoz kapcsolódó 3. mellékletet is!).

Az ingatlanvagyon nagyobb részét a város nem kívánja értékesíteni, illetve nem kívánja bevonni a városrehabilitációba. A következő 7-8 év során **az értékesítésre szánt ingatlanvagyon értéke a teljes vagyon mindössze 8-9 százaléka**, becsült értékesítési értéke mintegy 780-800 millió forint.

A város a külterületi ingatlanaiból csak elenyésző nagyságú területet kíván értékesíteni. A belterületi ingatlanok közül elsősorban olyan beépítetlen telkek értékesítését tervezi, amelyek közfunkciók telepítésére, vagy későbbiek során útépitésre, illetve egyéb fejlesztésre nem jöhetnek szóba. Az ilyen beépítetlen telkek olyan „szórványtelkek”, amelyek nagyobb épületek építésére nem alkalmasak (átlagos méretük 500-1500 m²), illetve körülöttük nem vásárolható(k) meg olyan további telek (telkek), amelyek nagyobb önkormányzati tulajdonú terület létrejöttét eredményeznék. Olyan telekszituáció fennállása esetén, amikor több telek, pl. három önálló helyrajzi számmal rendelkező, együttesen legalább 3-4 ezer négyzetméter nagyságú telek vagy terület áll rendelkezésre a település bármely területén, ezek stratégiai ingatlanoknak minősülnek, így értékesítésük nem kívánatos.

Az integrált városfejlesztési stratégiában eszközölt fejlesztésekhez ingatlanvásárlásra is szükség van. Ezek az ingatlanok elsősorban a városközpont tehermentesítését megoldó utak megépítéséhez szükségesek. E telkek és ingatlanok megvásárlásának összértéke hozzávetőleg 140-150 millió forint, amely kiadás a teljes fejlesztési ciklusban, 7-8 év alatt elosztva jelenik meg. Egyes ilyen telkek külterületre esnek, így megvásárlásukat követően a terület belterületbe vonása szükséges.

Az alábbiakban városrészenként tekintjük át az ingatlanvagyonnal kapcsolatos fejlesztési, vásárlási és értékesítési elképzeléseket.

6.1.1. Sári városrész

Sári városrészben az önkormányzati tulajdonú ingatlanok együttes területe meghaladja a 150 hektárt, jelentősebb területek elsősorban a városrész külterületén találhatóak. A külterületen a legnagyobb összefüggő forgalomképes területet a 134 ha-os mintalegelő, amelyet a város hosszabb távon is saját tulajdonban kíván tartani. A másik nagyobb terület Sári belterületén található 7 ha-os a sportterület, amelyen a város funkcióbővítést és rekonstrukciót tervez a Sári akcióterület fejlesztéseinek részeként a III. ütemben, várhatóan 2012/13 időszakában.

A városrész területén 2009-2013 között hozzávetőleg 59,1 millió forint értékben fog ingatlanértékesítés történni. Ezek az ingatlanok olyan belterületi telkek, amelyek későbbi fejlesztésekre rosszul hasznosíthatóak (három ilyen ingatlan a Zentai út végén található, egy ingatlan a Vak Bottyán utcában, egy az Esze Tamás utcában, egy pedig a Patak utcában található). További értékesítésre szánt ingatlanok elsősorban Besnyő településrészen a Pillangó és az Illatos utcában valamint a Nefejejs és a Gorkij utcában találhatóak. Összesen 21 ingatlanról van szó, mintegy 37,3 ezer négyzetméter alapterülettel (lásd az ingatlangazdálkodási 3. mellékletet!) Az ingatlanértékesítés tervezett ütemezése a városrészben és az összesített bevételek az alábbiak:

- 2010: 6,6 mFt
- 2012: 32,3 mFt
- 2014: 6,8 mFt
- 2016: 10,3 mFt

Az önkormányzat Sári területén egyetlen ingatlant szándékozik vásárolni a fejlesztések megvalósításához: az önkormányzati többségi tulajdonban lévő Sári parkerdő magántulajdonosait kívánja kivásárolni 20 mFt értékben, tervezetten 2012-ben.

6.1.2. Dabas városrész

A városrész jelentős ingatlanvagyonnal rendelkezik, amely differenciált kezelést kíván meg, ennek igen nagy hányada jelenleg külterületen található. A városrészben a legtöbb ingatlan forgalomképes.

7.1.2.1. Értékesítés

Az értékesítési terv a városrészben 2008 és 2016 között 512 millió forint ingatlanértékesítési bevétellel számol az alábbiak szerint:

- Jelenleg külterületen található önkormányzati földterületek (szántók) közül belterületbe vonást és közművesítést követően a város mintegy 24 ezer négyzetméternyi új építési területet kíván értékesíteni, együttesen 84 millió forint várható bevétellel. Az érintett ingatlanok a többsége a Bojt u. illetve az Andrassy u. végén, a Dancsó kertben és a Zlinszky major mellett található. Ebből 2011-ben 61,6 millió forint, 2014-ben pedig tervezetten 22,3 millió forint fog befolyjni.
- A jelenleg önkormányzati tulajdonú földterületek közül a városközponttal határos Tóskert területén lakásépítési célra az önkormányzat közel harmincezer négyzetméternyi ingatlant kíván értékesíteni, az ebből befolyó vételár várhatóan 141 millió forint lesz. Ebből 2011-ben 87,9 millió forint, 2012-ben 53,4 millió forint ingatlanértékesítési bevétel származik.
- További beépítetlen területek értékesíthetőek a Bem József utcában, együttes értékük 13,4 mFt. A tervezett értékesítés ideje 2010.
- A jelenlegi Bercsényi úti körzeti orvosi rendelőt kiváltó új épület megépítésével, az orvosi rendelő épülete értékesíthetővé válik, az értékesítésből jelenlegi árakon 42-43 millió forint bevétel várható. Az értékesítés várható ideje 2016.
- A városközpontban megépülő új Művelődési Központ váltja ki a jelenlegi Könyvtár, illetve Gyermekkönyvtár épületét. A funkcióknak jelenleg helyet adó Dinnyés kúria

és Halász Antal kúria értékesítéséből 27,9 millió forint, illetve 60,2 millió forint bevétel várható. A Dinnyés kúria értékesítési éve 2011, míg a Halász Antal kúria értékesítése 2015-re tervezett.

- A közeljövőben tervezett új óvoda megépülésével a Ravasz László utcai és az Erkel Ferenc utcai óvoda kiürülésével kell számolni. Az önkormányzat a Ravasz László utcai óvodaépület értékesítését tervezi. A várható bevétel 87,3 millió forint, az értékesítés várható éve 2011. (Az Erkel Ferenc utcai óvodaépület kereskedelmi célra kerül hasznosításra, és tartósan önkormányzati tulajdonban marad.)
- A Fő út 83. alatti, jelenleg még működő, de várhatóan funkcióját veszítő Gamesz Iskola értékesítéséből 40 millió forint bevétel várható, 2015-ben.
- A Fő utcán található önkormányzat bérlakások értékesítéséből várható bevétel 16 millió forint lesz 2009-ben.

Az ingatlanértékesítés tervezett ütemezése a városrészben és az összesített bevételek évente az alábbiak:

- 2009: 16 mFt
- 2010: 13,4 mFt
- 2011: 203,1 mFt
- 2012: 53,4 mFt
- 2014: 22,3 mFt
- 2015: 100,2 mFt
- 2016: 42,7 mFt

7.1.2.2. Ingatlanvásárlás

Dabas városrész területén, mind kül-, mind belterületen az IVS által megjelölt fejlesztések megvalósításához ingatlanvásárlásokra is szükség van, az alábbiak szerint:

- A Bartók Béla úttal párhuzamosan futó, az 5-ös utat a város csatlakozó tehermentesítő úthoz 2009-ben 30,2 millió forint kiadással szükséges három telket megvásárolni. A Bem József utcában kettő, illetve a József Attila utcában egy, ezen felül Dabas külterületén egy szántó besorolású ingatlan megvásárlására van szükség. (A fejlesztés jelenleg nem esik akcióterületre.)
- A tervezett távolsági buszpályaudvar megépítéséhez Dabas külterületén 76 millió forint értékben kell megvásárolni telkeket (öt, jelenleg szántó besorolású telket), ezek együttes értéke körülbelül 76 millió forint. A vásárlás éve 2010. (A fejlesztés jelenleg nem esik akcióterületre.)
- A Szent István teret (főteret) elkerülő belső út északnyugati szakaszának megépítése céljából 5,2 millió forint értékben 2009-ben kell megvásárolni két telket. (A fejlesztés akcióterületre esik.)
- A Szent István teret elkerülő belső út délkeleti szakaszának megépítése céljából 25 millió forint értékben 2015-ben kell megvásárolni a jelenlegi Hungária Biztosító épületét a Bartók Béla úton. (A fejlesztés akcióterületre esik.)
- A város stratégiai programján részben túlmutató elemként az Ország Középe Kistérségi Társulás fenntartásában működő Reménysugár Fogyatékosok Napközi Otthona szolgáltatás- és funkcióbővítő fejlesztéséhez szükséges ingatlan

megvásárlását a város fogja finanszírozni. A megvásárlásra kerülő ingatlan szomszédos a Napközi Otthon a Martinovics téren található jelenlegi ingatlanával. A vásárlás várható bekerülési összege 27 millió forint. (A fejlesztés akcióterületre esik.)

7.1.2.3. Funkcióváltások és fejlesztések

Mivel a dabasi városszék akcióterülete lesz az első fejlesztési célterület, így külön kitérünk a tervezett fejlesztésekre és funkcióváltásokra is. A funkcióváltások és fejlesztések ismertetése részletesen megtörtént az IVS megelőző fejezeteiben, így ehelyütt csak felsorolásszerűen utalunk a tervezett legfontosabb akcióterületi fejlesztések ingatlanokkal kapcsolatos következményeire.

- A Tóskert területén lévő beépítetlen földterületek közművesítésre kerülnek, ezt követően részben pedig értékesítésre kerülnek.
- A Szent István u 34. alatt új óvoda építése tervezett, a jelenlegi Kossuth Lajos Általános Iskola Szent István úti épületének bontásával, az iskolai funkció kiváltásával.
- Az előző projekttel párhuzamosan a Kossuth Lajos Általános Iskola bővítése történik meg (Iskola u 1.).
- Szintén az előző projekthez kapcsolódóan megszűnik az Erkel Ferenc utcai óvoda, az ingatlan funkcióváltásával az óvoda helyén piacssarnok építése tervezett.
- Szintén az előző projekthez kapcsolódóan a Ravasz László utcai óvoda a Szent István úton épülő új óvodaépületbe kerül, míg az így funkcióvesztett rossz állapotú Ravasz László utcai óvodaépület értékesítésre kerül.
- Bővül és felújításra kerül a Bartók Béla út 12-ben működő Ezeradagos konyha.
- Felújításra kerül a Sugár Rezső Alapfokú Művészetoktatási Intézmény épülete
- A megépül a Passage II. (Bartók Béla u. 48.)
- Az Iskola úton a Rendőrség épülete mellett, jelenleg parkolóként funkcionáló területen épül meg a Városi Művelődési Központ.
- Megtörténik a Szent István tér 2. alatt működő Táncsics Mihály Gimnázium és Szakközépiskola homlokzati felújítása.
- Megtörténik a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet (Bartók Béla u. 37.) homlokzati felújítása és bővítése.
- Megtörténik a volt református temető, a kegyeleti park közterületi rekonstrukciója.

6.1.3. Gyón városszék

Gyón városszék területén 223 millió forint értékű ingatlanvagyon vonható be a városszék rehabilitáció céljaira. A városszék területén az önkormányzat az alábbi értékesítéseket tervezi:

- 27 ezer négyzetméter alapterületű külterületen lévő szántóterület belterületbe vonása tervezett. A terület közművesítést követően értékesítésre kerül, 94,1 millió forint értékben 2013-ban.
- A városszék belterületén a Zlinszky-közben áll rendelkezésre 3,9 millió forint értékű ingatlan értékesítésre, az értékesítés 2015-ben esedékes.

- Szintén a városrész belterületén található a Vay Sándor utcában egy 2012-ben tervezett értékesíteni egy 3300 m²-es beépítetlen földterület 13,2 millió forint értékben; a Damjanich utcában 2014-ben 5,3 millió forintért egy 3100 m²-es földterület; a Toldy Miklós utcában pedig egy közel 4000 m²-es földterület értékesítése 2014-ben tervezett 11,8 millió forint értékben.
- Az Egyház utcában, a közművesítést követően két beépítetlen földterület értékesítése esedékes 2012-ben 3,2 mFt értékben. A Rabárerdő úton egy 1400 m²-es beépítetlen földterület értékesítése 2010-ben esedékes 1,5 millió forintért, míg a Lindmayer úton 2012-ben egy 3,2 millió forint értékű ingatlan értékesítése esedékes.
- A városrész legnagyobb hatású telekosztása az egykori gyóni vásártér területének részbeni kifarcellázása lesz, az ebből származó bevétel 2010-ben 86,9 millió forint lesz.

Az ingatlanértékesítés tervezett ütemezése a városrészben és az összesített bevételek:

- 2010: 88,4 mFt
- 2012: 19,6 mFt
- 2013: 94,1 mFt
- 2014: 17,1 mFt
- 2015: 3,9 mFt

A városrész területén ingatlanvásárlásra is szükség van a tervezett fejlesztések megvalósítására. Az ingatlanvásárlások a Határ út – Dabasi utca összekötő út építéséhez szükséges telek vásárlásokat, valamint a gyóni főtér bővítéséhez, és a gyóni temető megközelíthetőségét biztosító ingatlanok megvásárlását jelentik. Ezek együttes összege 62,5 mFt, a kiadás a tervek szerint 2011-ben esedékes.

6.2. A városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési célú tevékenységek bemutatása

6.2.1. Tervalku

A tervalku intézménye lehetőséget ad arra, hogy az egyes, a város céljait megvalósító magánberuházások kedvezőbb feltételekkel valósuljanak meg, a város engedményekkel ösztönzi a befektetéseket, cserébe viszont a befektetőknek lehetőséget nyújt a közösségi fejlesztésekben való részvételre.

A tervalkun belül lehetőség van **építési kedvezményekre** (a telek beépítettségi százalékának, a homlokzat és építménymagasságnak, vagy a szükséges parkolók számának) a beruházás szempontjából kedvező, de a környezetet és a működőképességet nem zavaró mértékű engedményeire, illetve **a város által megépített infrastruktúra használatára, beszámítására**. Ennek lehetséges mértékét a rendezési tervben rögzíteni kell. Fontos eleme a tervalkunak a **kölcsönösség**, az engedményekért cserébe a városnak lehetőség szerint az adott beruházáshoz kapcsolódóan közösségi használati értékkel bíró elemeket kell kapnia (pl.: utcabútorok, közösségi terek, részvállalás önkormányzati finanszírozású projektekben).

A tervalku lehetőségével **prognosztizálhatóan a következő helyeken kell számolni:**

- A Bartók Béla út melletti területeken, elsősorban kereskedelmi épületek esetében, beépítési százalék és építménymagasság valamint parkoló számítás tekintetében,
- A Sári akcióterületen a Szent János úton parkoló és építménymagasság, esetleg beépítési mód tekintetében,
- A Gyóni akcióterületen a főtéren környezetében szintén parkoló és beépítési százalék vonatkozásában.

6.2.2. Marketingstratégia

Dabas jelenleg nem rendelkezik átfogó marketingstratégiával. A városnak vannak kommunikációs eszközei (Dabasi rádió, Városi Televízió, Dabasi újság, városi honlap). A kommunikációs eszközök léte önmagában azonban még nem jelent átgondolt marketinget, így a városnak a városfejlesztési stratégia megvalósításához tervezett marketingtevékenységet kell folytatnia. Előzményként felhasználható a Dabas város turizmusfejlesztési koncepciója (2006), amely ez egyik külső célcsoport (turisták) szemszögéből vizsgálja meg a város teendőit.

Az átfogó marketingstratégia kidolgozása az első akcióterületi fejlesztések elindulásával válik feladattá. A marketingstratégiának a következő területeket kell kidolgoznia, operatív intézkedésekre bontania:

- *célcsoportok:* (külső-belső célcsoportok) azonosítása, szegmentálása;
- *a várostermék:* a városi javak, szolgáltatások és városi tér, mint a célcsoportok szükségleteit kielégítő termékcsomag;
- *a várostermék fejlesztése:* jelen stratégia kapcsán megfogalmazott fejlesztési koncepció marketing szemléletű megközelítése;
- *a várostermék árazása:* közszolgáltatások ára, helyi adók és adókedvezmények;
- *a várostermék disztribúciója és kommunikációja:* különös tekintettel az akcióterületi fejlesztésekre, valamint az azokat társfinanszírozó pályázatok elvárásaira.
 - Az akcióterületi tervek megvalósulásához önálló kommunikációs stratégiát kell készíteni!

6.2.3. A funkcióvesztett épületek hasznosítása

A város ingatlanvagyonát az ingatlangazdálkodási terv részletesen bemutatja. Ebből kitűnik, hogy vannak olyan önkormányzati tulajdonú ingatlanok, amelyeken épület áll, és jelenleg nem hasznosítottak, funkcióvesztettek. Ezek aránya a város ingatlanállományához képest csekélynek mondható. Két olyan épület van a városban, ami semmilyen funkciót nem lát el.

- Az egyik a Felsődabason a Fő út 313 (hrsz 183/2) alatti épület, melyben 7 db bérlakást tüntet fel az önkormányzat ingatlankezelője. az épületet meglehetősen „lelakták” így ezek a bérlakások felszámolásra kerültek. A házból a nyílászárókat kibontották. Mivel az épület építészeti értéket nem képvisel, bontása és a telek értékesítése javasolt, esetleg annak felosztásával két telekként.
- A másik funkcióvesztett épület a Gyóni városrészben a Luther utca 8 (hrsz. 4460) alatt áll. Ez korábban a Gyóni Géza Általános Iskola egyik telepeként működött. Az iskola központi telephelyének bővítése után az oktatás itt megszűnt, így jelenleg üresen áll. A telek szomszédságában található egy orvosi rendelő, melyet az

önkormányzat bővíteni kíván, a házi gondozói szolgálat telephelyét kívánja itt elhelyezni. A fenti funkcióbővítés ennek az ingatlanok hasznosításával megoldható, tehát az új funkciót a házi gondozói szolgálat elhelyezése jelenti az épület átalakításával és felújításával. Az ingatlan kertjében értékes fák állnak, klímája kellemes, közhasználatra megnyitni javasolt.

A stratégia tervezi meglévő közfunkciókat hordozó épületek funkcióinak összevonását a gazdaságosabb üzemeltetés érdekében. Ebből adódik, hogy a meglévőkön kívül lesznek olyan épületek, amelyekből a funkciók kivonásra kerülnek, így ezek funkcióvesztetté válnak. Minden olyan épület, amiből a fejlesztések nyomán kikerülnek a funkciók vagy új funkciót kap, vagy értékesítésre kerül. Ez az ingatlangazdálkodási tervben és a stratégiai fejezetben is bemutatásra került.

6.2.4. Helyi adókedvezmények, építési illeték kedvezmények biztosítása

A városfejlesztési stratégia támogatható célzott helyi adókedvezményekkel. Dabas esetében alapvetően az iparüzési adó, a magánszemélyek kommunális adója, valamint az építményadó adókedvezményei szolgálhatják a városfejlesztési stratégia céljait. Egyelőre azonban egyik adónem sem tartalmaz olyan célzott mérsékléseket, vagy adókedvezményeket, amelyek a városfejlesztési stratégia céljainak megvalósulását szolgálják. Ösztönző adókedvezmények és mérséklések bevezetése annál is inkább sürgető feladat, mert a mélyinterjúk során is megfogalmazódott, hogy a környező települések több adónemben, de különösen az iparüzési adó tekintetében nyújtanak kedvezményeket, amelyek a befektetéseket és vállalkozókat ezekre a településekre csábítják. Dabasnak e tekintetben előbb-utóbb lépnie kell, ha újabb vállalkozásokat kíván letelepíteni.

Dabas jelenlegi kommunális adókedvezményei is elsősorban szociális jellegű támogatásokat tartalmaznak, illetve olyan kedvezményeket nyújtanak, amelyek nem, vagy a kevéssé forgalomképes ingatlanokra vonatkoznak. A kommunális adó módosítását célszerű megfontolni oly módon, hogy a településképet javító fejlesztéseket végrehajtó ingatlantulajdonosokat valamilyen módon preferálja a hatóság adómérsékléssel illetve adómentesség nyújtásával.

Az építményadó mentességek egyelőre szintén nem szolgálják a városi szövet megújítását, így meg kell fontolni adókedvezmények nyújtását azon a tevékenységeken, illetve az azokat kiszolgáló építmények esetében, amelyek kitüntetett jelentőséggel bírnak a városi gazdaság fejlődése szempontjából.

Az adókedvezmények kimunkálása és az elfogadás előtti egyeztetések lefolytatása a városfejlesztési társaság feladata lesz.

6.3. Partnerség

A stratégiai tervezés során **számos egyeztetés történt a város képviselőtestületével** (az egyeztetések jegyzőkönyveit lásd az *4. mellékletben!*), melyek lehetővé tették a fejlesztési program előzetes tartalmának kialakítását. Az egyeztetéseken az önkormányzat képviselőin túl szaktanácsadók, gazdasági szakértők, valamint építész szakemberek vettek részt, ami elősegítette a program több aspektusból (gazdasági, szociális, környezeti) történő megközelítését.

Ezzel párhuzamosan egy **interjúorozat készült** a város döntéshozói, intézményvezetői illetve vállalkozói körében (lásd az *4. mellékletet!*). Ezt **követően kvantitatív kutatást folytattunk** a fejlesztési súlypontok megfelelő elhelyezése érdekében (az eredményekről szintén lásd a *4. mellékletet!*).

Az **interjúkba bevont személyek egy-egy szakterület képviselői voltak**, így lehetőség nyílt, az iparban, kereskedelemben, iskolákban, óvodákban, idősek otthonában, romák között dolgozó, közösségfejlesztésben, építészetben, önkormányzati képviselői megbízatásban, helyi politikában tevékenykedő személyek véleményét meghallgatni, ütköztetni. Összességében egyetértés mutatkozott abban, hogy a legsürgetőbb teendő az infrastrukturális hiányosságok felszámolása, a főbb városi problémák kezelése, valamint a városközpont fejlesztése. Javaslatok hangoztak el a zöldfelületek, valamint az eklektikus építészeti környezet rendezésére. A javaslatokat a tervezés során a szakértők beépítették a programba.

A **kvantitatív kutatás során területi (kvótás) mintavétellel választottunk ki 301 dabasi polgárt, az egyes kvótákon belül véletlen mintavétellel**. A kutatást végzők különös figyelmet fordítottak arra, hogy mindegyik városrészben készítsenek interjúkat, így Alsó- és Felső-Dabas, Sári, Gyón mellett a Szőlőhegy, Dabasi-Szőlők, Sári-Besnyő és az Öregországút menti lakosokat is megkérdeztünk. A megkérdezett csoportok nagyságát a városrészek népességéhez igazítottuk. A megkérdezettek elmondhatták véleményüket a város egészét, illetve saját városrészüket érintő legfontosabb problémákról, értékelték az előzetesen kialakított fejlesztési elképzeléseket, valamint további javaslatokat tehetek további fejlesztésekre. A kvantitatív kutatás lényegét tekintve hasonló eredményt hozott, mint a mélyinterjú-sorozat: a lakosság a legfontosabb problémának és megoldandó feladatnak az infrastruktúra elégtelenségét jelölte meg: egyrészt a közlekedési infrastruktúra gyenge színvonalát és hiányát (utak, kerékpárút), másrészt a közművek hiányát (leginkább csapadékvíz-elvezető rendszer hiányosságait, de a szennyvíztelep áthelyezése is magas pontszámot kapott a fontossági sorrendben). Az eredmények a célterületek vonatkozásában harmóniát mutatnak az önkormányzat és a lakosság elképzelései között, a felmérés leginkább az egyes projektek prioritizálásában jelentett nagy segítséget.

A partnerség kialakítását a fentieken túl nagymértékben elősegítette a **2007. november 26-án megtartott közmeghallgatás**, a közmeghallgatás jegyzőkönyvét csatoltuk, lásd az *4. mellékletet!*

A 2008 tavaszán az elkészült **stratégiai program kivonatát elhelyeztük a város honlapján**, az anyag kivonatát elküldtük a város vezetőihez, intézményvezetőkhoz.

Az elkészült programot megküldtük a **területi főépítész hivatalnak** is, amely támogatásáról biztosította az elképzeléseket.

6.4. A megvalósítás szervezete

A városüzemeltetési társaság Dabason új 100%-os önkormányzati tulajdonú korlátolt felelősségű társaságként fog megalakulni. Az önkormányzat rendeleti úton fogja létrehozni a városfejlesztő társaságot. A létesítő rendelet egyebek mellett szabályozni fogja az alábbiakat:

- A városfejlesztő társaság törzstőkéjének nagyságát;
- A városfejlesztő társaság és az önkormányzat jogszabályait és kötelezettségeit;
- Az együttműködés formáit és módjait a vagyongazdálkodásért felelős Városüzemeltetési Osztállyal, illetve más önkormányzati szervezetekkel;
- Az akcióterületi fejlesztések és ingatlangazdálkodás szabályozását;
- A vagyongyarapítás nyereségének felhasználását.

Az önkormányzat és a városfejlesztő társaság megállapodást fog kötni a városrehabilitáció megvalósítására a kijelölt akcióterületen, amely legalább a következőket fogja tartalmazni:

- A városfejlesztő társaság az önkormányzat nevében valósítja meg a fejlesztést a kijelölt akcióterületen (az önkormányzati rendelet tartalmának megfelelően);
- Az akcióterület fejlesztése során keletkező közvetlen fejlesztési bevételeket a városfejlesztő társaság visszaforgatja a fejlesztésbe;
- Az éves beszámolás és az akcióterületi terv évenkénti aktualizálásának rendjét;
- Az évközi rendszeres önkormányzati ellenőrzés rendjét;
- A társaság díjazását;
- A vagyongazdálkodással történő együttműködést.

A társaság vezetője olyan városfejlesztési szakember lesz, aki műszaki, területfejlesztési, pénzügyi, építészeti vagy közgazdasági ismeretekkel rendelkezik. Az ügyvezető mellett a társaság további olyan szakembereket fog alkalmazni, akik le tudnak vezényelni komplex városrehabilitációs programokat. A városfejlesztési társaság szervezete előre láthatólag három főből fog állni, az alábbiak szerint:

- ügyvezető,
- műszaki szakember,
- adminisztratív munkatárs.

A pénzügyi feladatok ellátása a városi pénzügyi szervezet segítségével fog megtörténni.

A városfejlesztési társaság legfontosabb feladata az önkormányzati határozattal kijelölt rehabilitációs akcióterületek teljes körű fejlesztéséhez kapcsolódó feladatok ellátása lesz, az alábbiak szerint:

- IVS és akcióterületi terv készítése és felülvizsgálata.
- Gazdaságfejlesztési elemek integrációja az akcióterületi tervbe.
- A gazdasági partnerek koordinációja a fejlesztések során.
- Civil és közigazgatási, államigazgatási partnerek koordinációja, a fejlesztések előkészítése és végrehajtása során.
- Lakosság bevonása a fejlesztések előkészítésébe.
- A fizikai beruházásokat kiegészítő fejlesztések (pl. promóció, szociális programok) megvalósítása (önállóan, illetve partner bevonásával).
- A megvalósult fejlesztések fenntartásának koordinációja.
- További pályázati, banki és magánforrások felkutatása, bevonásának előkészítése.
- A megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlásának bonyolítása (tárgyalások bonyolítása, szerződések előkészítése és megkötése).

27. táblázat

A Városfejlesztési társaság feladatai és kapcsolata az Önkormányzat különböző szervezeti egységeivel (döntés és hatáskör mátrix)

Városrehabilitációval kapcsolatos feladatok <i>(De = Döntéselőkészítés, D = Döntés, Vh = Végrehajtás, V = Véleményezés)</i>	Városfejlesztési társaság	Építés-ható-ság	Város-üzem-letetési Osztály	Pénz-ügyi és Gazdál-kodási Fő-osztály	Polgár-mesteri kabinet-iroda	Kép-viselő-testület
IVS és akcióterületi terv készítése és felülvizsgálata.	E	V	V	V	V	D
Gazdaságfejlesztési elemek integrációja az akcióterületi tervbe	E				V	D
A gazdasági partnerek koordinációja a fejlesztések során.	Vh					
Civil és közigazgatási, államigazgatási partnerek koordinációja, a fejlesztések előkészítése és végrehajtása során.	Vh					
Lakosság bevonása a fejlesztések előkészítésébe.	Vh					
A fizikai beruházásokat kiegészítő fejlesztések (pl. promóció, szociális programok) megvalósítása (önállóan, illetve partner bevonásával).	Vh				V	D
A megvalósult fejlesztések fenntartásának koordinációja.	Vh		Vh	V		
További pályázati, banki és magánforrások felkutatása, bevonásának előkészítése.	De			V	V	D
A megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlásának bonyolítása (tárgyalások bonyolítása, szerződések előkészítése és megkötése).	De			V	V	D
A fejlesztési területek előkészítési munkáinak irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégzése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása).	Vh	V/D				
A közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele).	Vh	V/D				
Az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele).	Vh	V/D				
A magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése).	Vh	V/D				
Az akciók pénzügyi egyensúlyának biztosítása (a szükséges pénzforrások megszerzése, pályázatok és projektek előkészítése, esetleges bankhitelek felvételének bonyolítása).	De					
Adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Hivatal ügyosztályaival, különös tekintettel a Városüzemeltetési Osztállyal, lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal)	Vh	Vh	Vh	Vh	Vh	

- A fejlesztési területek előkészítési munkáinak irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégzése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása).
- A közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele).
- Az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények (pl. közintézmények, szociális lakás stb.) esetében a beruházói feladatok ellátása (tervezés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele).
- A magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése).
- Az akciók pénzügyi egyensúlyának biztosítása (a szükséges pénzforrások megszerzése, pályázatok és projektek elkészítése, esetleges bankhitelek felvételének bonyolítása).
- Adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Hivatal ügyosztályaival, különös tekintettel a Városüzemeltetési Osztállyal) lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal). (A városfejlesztési társaság döntés-hatáskör mátrixát a 27. táblázat tartalmazza.)

A Kft. felügyelő bizottságában képviselők fognak részt venni.

6.4.1. A társaság tagjaival szembeni elvárások

Az ügyvezetővel szembeni elvárások:

- Felsőfokú mérnöki vagy közgazdaságtudományi végzettség. Előny a vegyes diploma (mérnök-közgazdász).
- Legalább 5 év igazolt vezetői gyakorlat, vagy legalább 3 év szakmai gyakorlat beruházással járó projektek vezetésében. Előnyt jelentenek az önkormányzati beruházások terén nyert tapasztalatok.
- Elvárás az EU pályázati rendszer és a kapcsolódó hazai szabályozás ismerete. Előny stratégiai dokumentumok (pl. településfejlesztési koncepció, településfejlesztési terv, integrált városfejlesztési stratégia) elkészítésében nyert tapasztalat, operatív tervek (pl. akcióterületi terv) kidolgozásában szerzett jártasság.
- Elvárás a közbeszerzési törvény és eljárásrend ismerete, előny a közbeszerzési jártasság. Szintén előnyt jelentenek az aktív banki/finanszírozói kapcsolatok.
- Magas színvonalú kommunikációs és szervezési készségek.
- Stratégiai szemlélet, fejlett problémamegoldó képesség.
- Legalább egy idegen nyelv középfokú ismerete.

A műszaki munkatárssal szembeni elvárások:

- Építészeti, építőmérnöki végzettség, előny a szakmérnöki diploma.
- Legalább 3 év igazolt, műszaki ellenőrként szerzett tapasztalat. Előnyt jelentenek jelentős projektek műszaki ellenőrzésében szerzett tapasztalatok, önkormányzati beruházások terén szerzett tapasztalatok.
- Elvárás az EU pályázati rendszer és a kapcsolódó hazai szabályozás ismerete. Előny a stratégiai dokumentumok (pl. településfejlesztési koncepció, integrált

városfejlesztési stratégia) elkészítésében nyert tapasztalat, operatív tervek (pl. akcióterületi terv) kidolgozásában szerzett jártasság.

- Magas színvonalú kommunikációs készségek.

Az adminisztratív munkatárssal szembeni elvárások:

- Legalább középfokú végzettség, közgazdasági, vagy adminisztratív támogató területen.
- Legalább egy idegen nyelv alapfokú ismerete.
- Legalább 1 év igazolt szakmai gyakorlat lehetőleg építési beruházásokkal kapcsolatos asszisztensi területen. Önkormányzati tapasztalat előny.
- MS Word, MS Excel, MS PowerPoint és MS Project programok felhasználói szintű ismerete.
- Gyors és gépirási készség.
- Projektkörnyezetben szerzett tapasztalat, munkabírás.

6.5. A településközi koordináció mechanizmusai

Az integrált stratégia elkészítése során egyeztetünk a városkörnyéki önkormányzatok képviselőivel (lásd az 4.e. mellékletet!). Az egyeztetés az Ország Középe Kistérségi Társulás fórumán történt, ahol bemutattuk Dabas város integrált városfejlesztési stratégiáját. Az egyeztetés során ismertettük a fejlesztések várható hatását a Dabas vonzáskörzetére, a városkörnyéken élőkre.

Az önkormányzat képviselői részéről elhangzó megjegyzések legfontosabb eleme az volt, hogy milyen módon tudnak bekapcsolódni, illetve hogyan tudnak a város környékén élők is részesülni a tervezett fejlesztések pozitív hatásaiból. A kereskedelmi és a kistérségi hatókörű szolgáltatások fejlesztésének kistérségi várható pozitív hatásain túl két területen körvonalozódott konkrét együttműködés: a szennyvíztelep áthelyezése, valamint a Reménysugár Fogyatékosok Napközi Otthona fejlesztése tekintetében.

A **szennyvíztelep áthelyezése** – mely projekt jelen stratégiai programnak is integráns része – várhatóan települési összefogással fog megvalósulni, **Dabas és Bugyi települések közösen kívánnak szennyvíztelep-beruházást végrehajtani**. A fejlesztés helyszíne a dabasi kommunális hulladéklerakó környezete lesz. A projekt környezeti hatásvizsgálata 2008 második felében fog megkezdődni, a két önkormányzat partnerségében megvalósuló beruházás várhatóan 2010-ben indul el. Ha a telep megépül, a város központi területén jelentős nagyságú fejlesztési terület szabadul fel, amelynek hasznosításával jelen stratégiai program számolt.

Az Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás fenntartásában működő **Reménysugár Fogyatékosok Napközi Otthona az általa nyújtott ellátásokat szociális foglalkoztatás beindításával tervezi bővíteni**. A Többcélú Kistérségi Társulás és város partnerségében megvalósuló fejlesztéshez **ingatlan megvásárlására van szükség, amelyet Dabas városa fog finanszírozni**. A fejlesztés révén a fogyatékosok nappali ellátása, munkarehabilitációs, fejlesztő, felkészítő foglalkoztatása fog megvalósulni, emellett az új ingatlanon nappali otthon építése is tervezett. Az ingatlanvásárlást tartalmazza jelen stratégiai programhoz készült ingatlangazdálkodási terv a központi akcióterületen.

Dabas Városa és az Ország Középe Kistérségi Társulás tagjai megállapodtak, hogy az IVS felülvizsgálatakor és akcióterületi tervek előkészítésekor a jövőben is rendszeresen konzultálni fognak. A konzultáció legalább évenkénti gyakoriságú, fóruma a továbbiakban is a Kistérségi Társulás ülése.

6.6. A stratégia megvalósulásának monitoringja

Az integrált városfejlesztési stratégia hosszabb távra, 15-20 évre szóló dokumentum. Ugyanakkor a stratégia az akcióterületeken folyó fejlesztések megvalósulásával módosításra szorulhat, különösen igaz ez az akcióterületek és a fejlesztések prioritizálása kapcsán. Emiatt a stratégia felülvizsgálatára időről időre szükség van.

Az IVS folyamatos monitoringja már az akcióterületi tervek elkészítése és megvalósulása során megtörténik, mert mindegyik akcióterületi terv az IVS-ből deriválódik, annak célrendszerére épül. Az akcióterületi tervek megvalósulása azonban külön monitoringtevékenység keretében történik, így ez nem tekinthető az IVS és a benne lefektetett célok valódi monitoringjának.

Az IVS felülvizsgálatára, az IVS-ben lefektetett célok megvalósulásának értékelésére minimum háromévente szükség van, az addig megvalósult akcióterületi fejlesztések áttekintésével, a megvalósult illetve elmaradt fejlesztéseknek a kitűzött célokra és a stratégiára gyakorolt hatásának elemzésével. A felülvizsgálatot Az Önkormányzat illetékes bizottságának Városépítési, Gazdasági és Környezetvédelmi Bizottság kell kezdeményeznie. Az áttekintés során a bizottság értékeli, hogy az IVS-ben lefektetett célok milyen mértékben valósultak meg az azt megelőző időszakban, illetve, ha szükséges, javaslatot tesz az a stratégia felülvizsgálatára. Az áttekintés eredményét a képviselőtestület ülésen vitatja meg. Amennyiben az áttekintés – összhangban az akcióterületi fejlesztések monitoringjával – nem igényli a stratégiai dokumentum revízióját, határozattal elfogadja a Városépítési, Gazdasági és Környezetvédelmi Bizottság jelentését. Amennyiben a Városépítési, Gazdasági és Környezetvédelmi Bizottság a beszámolóban során javasolja az IVS felülvizsgálatát, egyes célok újrafogalmazását, a képviselőtestület szintén határozati javaslatban fogadja el az IVS felülvizsgálatának kezdeményezését.

Az IVS felülvizsgálatára három évnél rövidebb időintervallumban is szükség lehet. Például a rendezési terv esedékes módosításai, valamint egyes akcióterületi programok lezárása, vagy új akcióterületi programok megkezdése előtt is szükséges lehet az IVS felülvizsgálata. Ebben az esetben szintén a Városépítési, Gazdasági és Környezetvédelmi Bizottság hajtja végre a felülvizsgálatot, amennyiben szükséges a városfejlesztési társaság bevonásával. Ha intézkedés válik szükségessé, az IVS módosítható, a háromévenkénti felülvizsgálatnál leírt procedúra keretében.