

Farmos Község Önkormányzata



Farmos Község Településfejlesztési Konceptiója

TERVEZET



2019. január

Készült: **Farmos Község Önkormányzata megbízásából**
2765 Farmos, Fő tér 1.

Készítette:



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.**
1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.
Tel: 267 05 08, 267 70 78
www.pestterv.hu

Felelős
tervező:

Károlyi János
területrendező vezető tervező
okl. geográfus, okl. szociológus
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1017
tervezői jogosultság: TR

Ügyvezető
igazgató:

Schuchmann Péter

Budapest, 2019. január

TARTALOM

1. BEVEZETÉS	4
2. JÖVŐKÉP.....	5
2.1. Farmos jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan.....	5
2.3. Településfejlesztési elvek	6
3. CÉLOK	8
3.1. Farmos fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok meghatározása	8
3.1.1. A település élhetőségének javítása, a népesség stabilizálása, a fiatalok helyben maradásának elősegítése.....	8
3.1.2. Munkahelyteremtés, az ingázás feltételeinek javítása, turizmusfejlesztés	10
3.1.3. Gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető településszerkezet, vonzó, tetszetős települési arculat, a falusias települési karakter megőrzése	14
3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata	18
3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre.....	19
4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	20
4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	20
4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	22
4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére	23
5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE	24
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	24
5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére	25

1. BEVEZETÉS

Farmos 2003-ban kidolgozott településfejlesztési koncepciójának jóváhagyása óta eltelt 15 év alatt számos jelentős változás következett be a településen, a térségben, a szűkebb és tágabb környezetben, beleértve a Pest megyében és a közeli Jász-Nagykun-Szolnok megyében lezajlott változásokat.

Farmos jelenleg hatályban lévő településfejlesztési koncepciója a jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak már nem felel meg, és a készítése óta eltelt közel másfél évtized során aktualitásából is veszített. A mai jogszabályi környezethez is igazodó és tartalmában is megújított új településfejlesztési koncepció kidolgozása mára több okból is különösen időszerűvé és szükségesszerűvé vált.

Az elmúlt évek során a reálfolyamatokban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett változások, a gazdasági válság hatásai és az újbóli fejlődés lehetőségei, a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttes ismeretében döntött úgy Farmos Község Képviselőtestülete, hogy új településfejlesztési koncepciót készít a településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása keretében. A korábban a településrendezési terv megalapozására kidolgozott fejlesztési koncepció most felülvizsgálatra, átértékelésre került, az eltelt másfél évtized eredményei, a bekövetkezett változások, a településfejlesztési hangsúlyok részleges módosulása és az esetleges szemléleti változások beépültek a jelenlegi, új jogszabályi követelmények szerint készült településfejlesztési koncepcióba.

Korszerű, helyi konszenzuson alapuló fejlesztési és rendezési, szabályozási dokumentumok nélkül a település felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság fejlesztésére. E konszenzus kialakítása érdekében a településfejlesztési koncepció céljai, javaslatai széleskörű partnerségen alapulnak.

Farmos településfejlesztési koncepciójának meghatározása a járási (térségi) összefüggések, valamint a tágabb Pest megyei hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan történt. Cél, hogy Farmos kapcsolódjon a 2013 decemberében elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 dokumentum és Pest megye 2013 decemberében elfogadott területfejlesztési koncepciójának és 2014-ben jóváhagyott területfejlesztési programjának releváns célkitűzéseivel és a megyei Integrált Területi Programban foglaltakhoz, amelyek az uniós forrásokhoz való hozzájutást nagyban meghatározzák.

Jelen dokumentum, a településfejlesztési koncepció célja és feladata a település fejlesztésénél figyelembe vehető pozitív adottságok és előnyök, illetve a fejlesztést megnehezítő, akadályozó negatív tényezők és konfliktusterületek feltárása, a település jövőképeinek megfogalmazása és a fő fejlesztési irányok, prioritások kijelölése, amelyek - területi vonatkozásait is figyelembe véve - iránymutatásul szolgálnak majd az elkövetkező időszak települési szintű ágazati fejlesztéseivel és a településszerkezeti terv és a településrendezési szabályozás felülvizsgálatához.

2. JÖVŐKÉP

2.1. Farmos jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

Farmos társadalmi jövőképe

- Néességét megtartani képes, vonzó élettér, az életminőségre pozitívan ható, presztízst növelő fejlesztéseknek és intézkedéseknek köszönhetően a minőségi migrációs veszteség mérséklődik, illetve megáll.
- Alapfokú igazgatási, oktatási-nevelési, egészségügyi, kulturális-művelődési, sport, szociális és ellátási funkciói teljes körűen, jó színvonalon biztosítottak lakossága számára.
- A helyi lakosság számára is rendelkezésre álló rekreációs lehetőségekkel, valamint színes és nívós kulturális és közösségi élettel rendelkező település.
- Hagyományait aktívan ápolja, kulturális értékeit megőrzi.
- Az alapfokú ellátásban és a szabadidős lehetőségek terén is hangsúlyos a gyermek és fiatal korosztályok magas színvonalú ellátása.
- Az időskorú lakosságát megbecsüli, részére jó színvonalú ellátást biztosít.

A település gazdasági jövőképe

- A kiépülő M4 autópálya javítja a település elérhetőségi viszonyait, a helyi gazdaság dinamizmusa növekszik, a befektetésvonzó képesség nő, a munkaerőpiaci hiányosságok mérséklődnek. A tervezett Tápió menti feltárási út és a nagykáta elkerülő szintén jelentős javulást hozhat a település elérhetőségében.
- A fejlődő közlekedési kapcsolatrendszer korszerű, rugalmas eljutást biztosít a térség jelentős foglalkoztató központjaiba.
- Farmos stabil, a helyi munkaerő sajátosságait is figyelembe vevő gazdasággal rendelkezik a jövőben.
- Ütemezett fejlesztéssel a turizmus jövedelmező szolgáltatássá fejlődik, a szállásadás és vendéglátás mellett a programkínálat is bővül. A Tápiómente települései összehangolt programcsomagokat kínálnak az idelátogatóknak.
- Az önkormányzat együttműködésben a gazdasági szereplőkkel számos közérdekű fejlesztést valósít meg, amely hozzájárul a települési szolgáltatások bővítéséhez és élhetőségének javításához, ezen keresztül pedig a magasabb státuszú népességvonzó képesség javulásához.

Farmos táji, természeti és épített környezetének jövőképe

- A környezeti elemek ma még viszonylag kedvező állapota ideális települési lakókörnyezetet biztosítanak Farmoson, cél ezen állapot hosszú távú megőrzése.
- A természeti környezet állapota, a beépített területeknek csak mérsékelt kiterjedése, a mozaikos tájszerkezet és az értékes természeti területek, illetve a magas népességkoncentrációjú Budapesti agglomeráció közelsége együttesen kedvező feltételeket jelentenek Farmoson a különböző turisztikai fejlesztésekhez.
- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.

- A védelem alatt álló ökológiai funkciójú területek háborítatlansága biztosított, és az Önkormányzat él a helyi védelem lehetőségével is. A korlátozásokkal hasznosítható természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába helyeződnek.
- A település zöldterületei jelentős mértékben bővülnek, újabb települési zöldterületek jönnek létre, a meglévők megújulnak.
- A település felkészül a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira, a felszíni vizek elvezetésével (lezúduló nagy mennyiségű csapadék, illetve a belvíz) kapcsolatos hiányosságok felszámolásra kerülnek.

Fentiek alapján Farmos jövőképe az alábbi tömör mondatba foglalható össze:

Farmos vonzó, nyugodt lakókörnyezetet nyújt, jellemzően falusi települési karakterének megőrzése és a településkép fejlesztése mellett magas színvonalú alapfokú intézményi ellátást és szolgáltatásokat, korszerű és folyamatosan jó karban tartott műszaki infrastruktúrát biztosít az itt élőknek, tevékenyen bekapcsolódik a Tápiómente turizmusába, növekvő helyben foglalkoztatás és erősödő, diverzifikált helyi gazdaság jellemzi.

2.3. Településfejlesztési elvek

- A fejlesztés integrált szemlélettel történjen, azaz az egymástól elszigetelt ágazati beavatkozások helyett **integrált megoldások alkalmazására** kerüljön sor a fejlesztési célok szolgálatában.
- A településfejlesztés vezérelve a **minőségi fejlődés** biztosítása, az általános települési komfortérzet további javítása, a népessége számára hosszú távon **ideális lakókörnyezetet** biztosítani tudó, élhetőbb településsé válás elősegítése.
- A település mindenkori fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a **lakó funkció kedvező feltételei** megőrzésének, javításának lehetőségét, se a települési környezetminőség és településkép javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa **Farmos fenntartható fejlesztésének lehetőségét**.
- Harmonikus, **kiegyensúlyozott fejlődés biztosítása**, a már megvalósult eredmények és a tervezett fejlesztések biztonságos fenntartásához és a település üzemeltetéséhez szükséges gazdasági, szellemi és szervezeti háttér biztosítása.
- Farmos **kompakt településsé** váljon, azaz a területével felelős módon történő gazdálkodás, optimális területfelhasználásra törekvés, az alulhasznosított területek más funkcióra történő kijelölése, megújítására törekvés, új beépítésre szánt területek kijelölésének minimalizálása és a meglévő üres ingatlanok hasznosítása jellemezze a településszerkezet alakítását.
- Új lakóterületeket elsősorban a **belső településrészek megújításával, újrastrukturálásával** kínáljon az érdeklődők számára.

- A fejlesztés elsősorban a **farmosi polgárok** és a helyi gazdaságban tevékenykedő **vállalkozók érdekeit** kell, hogy szolgálja. Ez részben a meglévő agrárgazdasági, erdőgazdálkodási illetve turisztikai adottságok jövedelmező hasznosításával, de e mellett újabb attrakciók megteremtésével, továbbá a még hiányzó funkciók, illetve az előre jelezhető igényeket követő további intézmények, szolgáltatások ütemezett kiépítésével és igényes megvalósításával történjen.
- A településfejlesztési koncepció alapvető célja a település vonzóbbá tétele, az **itt élők életminőségének javítása**. Az új fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen többletterhet a településnek (az Önkormányzatnak).
- A település fejlesztése során fokozottan kell támaszkodni a mindenkori uniós tervezési ciklus kapcsolódási pontjaira és pályázati lehetőségeire. A **külső források bevonása mellett**, az Önkormányzat településfejlesztési és -rendezési szerződések megkötésével biztosítsa (az Önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását** a településfejlesztéshez annak érdekében, hogy a kitűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.

Farmos átfogó településfejlesztési céljait a hatályban levő legfrissebb országos elveknek, koncepciónak és stratégiának megfelelően fogalmazta meg a koncepció. Ezeket a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló 1/2014. (I. 3.) OGY határozat foglalja össze, illetve írja elő.

3. CÉLOK

3.1. Farmos fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok meghatározása

3.1.1. A település élhetőségének javítása, a népesség stabilizálása, a fiatalok helyben maradásának elősegítése

A község fiataljainak megtartása, az előnytelen népességcsere megállítása.

Farmoson tartós népességnövekedés zajlott, ami 2009-től megváltozott, és azóta csökken a település népessége. A növekedést a szolgáltatások fejlődése is követte, ezért az intézményhálózat alapvetően megfelelő, sőt egy újabb növekedési periódus esetére is elegendő kapacitásokkal rendelkezik.

A népességszám csökkenése mellett, illetve ennek folyományaként a lakónépesség összetételének kedvezőtlen irányú megváltozása igényli a fejlesztési beavatkozásokat. Farmos jövője szempontjából a kulcskérdés az, hogy a fiatalok ne vándoroljanak el a faluból. Farmoson azért kell dolgozni, hogy a fiatalok vonzónak, biztonságosnak ítéeljék meg a jövőjük szempontjából Farmost.

A kedvezőtlen népességcserehez kapcsolódó probléma forrását az jelenti, hogy az innét véglegesen a Fővárosba, vagy más nagyobb településre elköltöző, zömmel produktív korban lévő fiatal, szakképzett, jól iskolázott és gazdasági erőt is képviselő rétegek nehezen pótolhatók a helyi munkaerőpiacon, és munkaerőhiány lép fel. A problémát tetézheti, ha az elköltözők helyére alacsonyabb társadalmi státuszú rétegek érkeznek.

A káros népességcsere leglényegesebb társadalmi vonatkozása, mely a településfejlődés jövőjére is kihatással van, a minőségi migrációs veszteség, azaz a fiatalabb korosztályok elvándorlása. Az ebből származó problémák kezelése csak több fejlesztési típusú beavatkozás együttes hatásaként, a gazdaságfejlesztés, a közösségfejlesztés eszközkészletével, a helyben történő boldogulás esélyét növelő és a település élhetőségének erősítését szolgáló eszközökkel, reális kitörési pontok keresésével együttesen lehetséges. A szükséges napi intézkedések megtételén túl hatékony megoldást csak összehangolt fejlesztési, és ezeket közvetve támogató rendezési lépések hozhatnak.

Vagyis ameddig Farmoson meglesznek a betelepülés feltételei mind az alacsonyabb árú szabad telkek és ingatlanok, mind pedig a relatíve olcsóbb megélhetés oldaláról, addig nem várható, hogy ez, a helyi társadalom megbomlásához is vezető negatív trend mérséklődjön. A probléma kezelésére kettő, de egy irányba ható megoldás körvonalazható.

Egyfelől az Önkormányzat éljen mindazokkal az eszközeivel, amelyek a településre irányuló betelepülések számát mind ösztönző, mind korlátozó módon képesek szabályozni. Az Önkormányzat tudatosan tervezett ingatlanpolitikával, a telekkínálat szabályozása útján - bizonyos mértékig - irányíthatja a beköltözések mértékét, és közvetve a beköltöző rétegek összetételére is hatást gyakorolhat. Azt a kedvezőtlen folyamatot meg kell akadályozni, hogy a jóval a piaci ár alatt értékesített telkeket Budapestről kiszoruló, vagy más településről érkező lecsúszott társadalmi csoportok vásárolják meg.

A másik lehetőség a település általános élhetőségének javítása (ld. következő részcel)

A helyi társadalom integritásának megőrzése szempontjából feltétlenül az a kedvező, ha a település saját megújuló képessége révén lesz képes gyarapítani lakosságát. Ehhez pl. a helybéliek számára nyújtott kedvezményes telek és lakóingatlan vásárlási lehetőség szükséges.

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

- Farmoson a közel városi színvonalú szolgáltatások elérését lehetővé tevő, de a falusi településkaraktert megőrző szerkezet kidolgozásával,
- a község gazdaságának általános fejlődéséhez, a település számára bevételeket hozó újabb vállalkozások megtelepedéséhez, és a helyi munkalehetőségek számának növeléséhez szükséges gazdasági területek biztosításával, illetve a kis- és középvállalkozások működési feltételeinek javításával,
- a helyi munkaerőpiac - nem túl kedvező - sajátosságait is figyelembe vevő gazdaságfejlesztés megvalósításával,
- az élhetőbb településszerkezet feltételeinek megteremtésével, az optimális területfelhasználás javaslatának kidolgozásával,
- a helyben elérhető rekreációs lehetőségek bővítésével,
- a helyi életminőség javítását, a változatos szabadidőeltöltés intézményi feltételeit lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozásával

közvetett módon képes javítani a Farmoson zajló demográfiai folyamatok kedvezőtlen irányát.

A település élhetőségének javítása

A lakónépesség ellátására a településfejlesztési koncepció időtávjában a település intézményrendszere elegendő kapacitásokkal rendelkezik. Hiányzik és pótlandó a bölcsődei ellátás biztosítása. Ami fejleszhető és bővíthető, az a további, kiegészítő szolgáltatások köre a településen, pl. banki szolgáltatás, stb.

A lakótelkekkel való tudatos gazdálkodás mellett legalább ilyen jelentőségű, hogy a jövő fejlesztései során mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon a település élhetőségének fokozásához, a helyi életminőség jobbításához, hozzájárulva ezzel az elköltözések mértékének visszaszorításához is. A lakosság, azon belül is különösen a fiatal korosztály érezze, hogy lehet és érdemes Farmoson élni, boldogulni hosszú távon is. Ennek megfelelően kiemelt figyelmet kell fordítani a következőkre:

- a fiatalabb korosztályok itt tartásának fontos feltételét jelentő igényes szórakozási és művelődési lehetőségek gazdagítása,
- a helyi fiatalok közül az itt tartósan megtelepedni kívánók részére kedvezményes ingatlanvásárlási lehetőségek kidolgozása,
- a helyi társadalom integritásának fokozását elősegítő községi rendezvények, nevezetes napok megtartása,
- a közösségi tereként is fontos további települési zöldterületek kialakítása,

- a települési komfortérzetet növelő beruházások és a lakosság részéről igényelt települési szintű műszaki fejlesztések fokozatos végigvitele, kiemelten a települési úthálózat fejlesztése, minőségi javítása,
- a helyben elérhető általános ellátási és szolgáltatási színvonal növelése.

Farmoson a fiatalabb korosztályok elvándorlásának megállítása hosszas folyamat. E téren nagy jelentősége van a lakhatás helyi feltételeinek jobbítását célzó fejlesztéseknek, a kedvezményes lakáshoz jutásnak, és az új, minőségi lakóterületek és lakókörnyezet kialakításának. E fejlesztési célkitűzés megvalósításához vállalkozói tőke is bevonható, ám nem bármi áron. Olyan együttműködést kell kidolgozni, amelynek eredményeképpen a tőkét biztosító vállalkozó és a területet rendelkezésére bocsátó Önkormányzat egyaránt részesül a bevételekből. A befektetések célja minden esetben legyen összhangban a település fejlesztési céljaival.

A fejlesztési koncepcióban javasolt fejlesztési megoldások és javaslatok, az őket támogató rendezési típusú beavatkozások végig vitelének sikerétől, az ezeket szolgáló intézkedések eredményességétől függően a település lélekszámának alakulásában is minden bizonnyal változás következik be. Az becsülhető reálisan, hogy kezdetben a kilencvenes és kétezres évek trendje szerint a lakosság szám kismértékben nőhet, majd stabilizálódik.

3.1.2. Munkahelyteremtés, az ingázás feltételeinek javítása, turizmusfejlesztés

Az ingázás feltételeinek javítása

Farmos gazdasági fejlődését némileg hátráltatja a település Pest megyén belüli kissé periférikus helyzete. Közlekedési viszonyai javításra szorulnak. A gazdaságfejlesztésben elsősorban a helyi vállalkozókra lehet számítani a jövőben is.

A település a lakosság számához képest aránylag kevés helyi munkalehetőséget tudhat magáénak, s ennek következtében a lakosság egy része napi rendszerességgel ingázni kényszerül. Az ingázás, amellyel, hogy felesleges többletterhet ró a lakosságra és szabadidős tevékenységektől veszi el az időt, továbbá, a település távlati perspektívája tekintetében kedvezőtlen változásoknak is okozója lehet egyben. Farmoson a foglalkoztatottak nagyobb része jár más településre dolgozni.

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

Farmos esetében a helyi foglalkoztatás mellett a jövőben is számolni kell a csak **ingázással** elérhető munkahelyek szerepével. Az aktív lakosság jelentős része Budapesten és a közeli

városokban (Jászberény, Cegléd, Nagykáta) talál munkát, és ez az arány várhatóan növekedni is fog. A legnagyobb munkaerő felvevő település Budapest, amely tömegközlekedéssel (vasúton) átlagosan 1 óra 10 perc, autóval közúton ennél is hosszabb idő alatt érhető csak el. Az M4 autópálya ütemezett megépülésével a menetidő Budapestre jelentősen csökkenhet.

Az elérhetőségi viszonyok, a munkabajárási feltételek javítása is elsősorban a Budapest, és néhány további közeli foglalkoztató központ (Cegléd, Jászberény, Nagykáta) vonatkozásában igényel beavatkozást. Ugyanis Farmos lakosságának egy bizonyos része hosszú távon is Budapest és e városok munkaerőpiacán talál megélhetést magának. Ezért a napi rendszerességű ingázás támogatása, kedvezőbb feltételek megteremtése annak megkönnyítése céljából, különösen a közlekedési, menetrendi viszonyok, de egyéb, szociális ellátórendszer érintő vonatkozások terén is lényeges fejlesztési feladat.

Azokon a viszonylatokon, amelyek több környékbeli település munkavállalóit érintik, a buszjáratok sűrítése és a műszakok kezdéséhez, befejezéséhez igazodó menetrend összeállítása a cél. Ez több térségi település összefogásával érhető el. A közlekedési viszonyok javítását segítheti az M4 autópálya Budapestig tartó összefüggő megépítése. Szintén fontos feladat lenne **célirányos autóbuszjáratok** indítása a főbb foglalkoztatási helyszínek irányába is.

A **bölcsődei ellátás** helyben történő biztosítása fontos segítség az ingázók számára, a mindenkori kapacitásokat az igényekkel összhangban kell biztosítani. A helyi foglalkoztatásban cél a kismamák akár részmunkaidős foglalkoztatása, amihez bölcsődei férőhelyek szükségesek.

A tömegközlekedési infrastruktúra hiányosságai miatt a munkába járás nagy nehézségekbe ütközik, de további probléma, hogy ezért a fiatalok többsége elhagyja a települést. A **közlekedés problémáinak megoldása** valószínűsítene azt, hogy a fiatalok helyben maradnának, és ezzel a térség és így Farmos gazdasági helyzete is javulhatna.

Az ingázás kapcsán a vasútállomásnál lévő, gyakorlatilag P+R parkolóként használt **parkoló javítása** a feladat. Jelenleg zajlik a vasúti átjáró áthelyezése.

Az ingázás mérséklése azonban egyfajta **szemléletváltást** is igényel. Évtizedek alatt olyan szinten épült be az itt élők jelentős részének mindennapjaiba, hogy az ingázás egyfajta életformává vált. Az ingázó munkavállalók/családok sok esetben nem is akarnak váltani.

A gazdaságfejlesztés helyi feltételeinek biztosítása abból a szempontból is különösen nagy fontosságú, hogy a település polgárainak növekvő hányada számára legyen biztosított a munkalehetőség saját településében, ezáltal váljék mérsékelhetővé a Farmos esetében kiugróan magas napi ingázás aránya.

A helyi sajátosságokhoz is igazodó munkahelyteremtés

A település jövőjét alapjaiban határozza meg, hogy vannak-e helyben munkahelyek. Ezt figyelembe véve javasolt a település területén több helyütt – több esetben tulajdonosi kérelem alapján, önkormányzati igényre - **gazdasági célú fejlesztési terület** kijelölése Farmoson. Azaz egyrészt a már jelenlévő vállalkozások számára biztosított legyen a telephelyfejlesztés és ezzel a munkahelyteremtés lehetősége, másrészt a település az itt megjelenő potenciális

befektetőknek bármikor tudjon olyan gazdasági célra felhasználható területet a rendelkezésére bocsátani, ami alkalmas arra, hogy megkezdjé tevékenységét Farmoson. A gazdasági fejlesztési terület megléte a biztosítékát jelenti annak, hogy a kijelölt területet ne lehessen más célra felhasználni. A vállalkozási terület kijelölése közvetve tehát a munkahelyteremtésnek és az ingázni kényszerülő munkaerő aránya csökkentésének is az egyik feltétele.

Cél a meglévő **vállalkozások bővülési lehetőségeinek biztosítása**, a fenntarthatóság mellett. Olyan befektetéseket kell elsősorban támogatni, engedélyezni, idevonzani, amelyek munkahelyeket teremtenek, növelik az adóbevételeket és az egyéb bevételeket, de nem veszélyeztetik az itt élők egészségét és ugyanakkor Farmos jó állapotú természeti, táji környezetét sem terhelnék.

A gazdaság jövedelmezőségének fokozásához elengedhetetlen vállalkozások számának és tőkeerejének növekedését támogatni különböző ösztönzőkkel. A községben leginkább a **feldolgozóipari, faipari**, valamint a **zöldenergia** hasznosítással összefüggő korszerű technológiát alkalmazó vállalkozások támogatása kapjon prioritást.

A **megújuló energiaforrások** hasznosítása egy új fejlesztési irányt jelenthet a település számára. Elsősorban a **napelempark(ok)** létesítése, esetleg a biomassa hasznosítás támogatható.

Támogatni kell a magasabb feldolgozottsági fokú termékek előállítását. A **magasabb hozzáadott érték előállítása** kedvezőbb jövedelmek elérését teszi lehetővé. Igaz ez a helyi **agrár-vállalkozások** esetében, de a községben működő erdőgazdálkodással foglalkozó vállalkozás esetében is alapvető cél, hogy ne csupán alapanyag előállítás és értékesítés történjen, hanem helyben feldolgozott **faipari félkész vagy késztermékek** (fűrészáru, raklap, stb.) kerüljenek értékesítésre.

A vállalkozásfejlesztés során nem hagyható figyelmen kívül a helyi humán erőforrás képzettségi szintje. Olyan munkaerőigényű vállalkozások idehozása, vagy olyan helyi fejlesztések is szükségesek, amelyek az adott esetben **alacsony képzettségű, vagy szakképzetlen munkavállalók számára is** képesek munkahelyeket biztosítani.

Feladat a folyamatos kapcsolattartás befektetőkkel, olyan beruházások tekintetében, ahol a munkahelyteremtés a fő szempont. Az érdeklődő befektetők részére az önkormányzat éljen **adókedvezmény** biztosításának lehetőségével is.

A területi feltételek megteremtése mellett lényeges feladat a befektetői érdeklődés felkeltése is Farmos iránt. A gazdasági célú fejlesztési területeket lehetőség szerint minél kedvezőbb feltételekkel kell kínálni az érdeklődő vállalkozók számára.

Farmoson a gazdaság fejlesztése során a hosszú távra történő felelős gondolkodás kell, hogy érvényesüljön mind a település vezetése, mind a megtelepedni szándékozó vállalkozások részéről. Ennek szellemében azoknak a befektetéseknél kell prioritást élvezniük, amelyek hosszabb távon mind több helyi polgárnak nyújtanak majd megélhetést, integrálódnak a helyi gazdaságba, illetve a települést tartós, kiszámítható és egyenletes bevételekhez juttatják.

Turisztikai kínálatbővítés, marketing, kapcsolódás a Tápiómente turisztikai kínálatához

A Tápió mentén elhelyezkedő település legfontosabb potenciálját természeti oldalról éppen a táj viszonylagos változatossága, a természeti értékek, és természetes élőhelyek sokasága, a jobbára káros beavatkozásoktól mentes állapotban megőrződött természeti környezete adja. Az effajta táji potenciál érzékelhetően felértékelődik az erősen urbanizált Pest megyében. Ezt az adottságot kihasználva reális lehetőség kínálkozik Farnoson a természetközeli állapotú táj nyújtotta rekreációs lehetőségekre alapozó turisztikai célú fejlesztések megindítására a meglévő térségi kezdeményezések talaján.

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

A település turisztikai fejlesztéseinek sarkalatos kérdése olyan kerékpárút megvalósítása, amely Farnost **bekapcsolja az országos kerékpárúthálózatba**, és ennek részeként a község felkeresésre érdemes látnivalóit is feltárja. A kerékpárút ideális esetben Budapestről közvetlen eljutást kell, hogy biztosítson a Tápió-vidék részeként Farnosra. A térségi települések, felfűzve a térségi kerékpáros útvonalakra együttesen alkalmassá tehetők olyan mértékű turisztikai kínálat nyújtására, amely bekapcsolja e településeket a Budapest környéki – Pest megyei kerékpáros turizmus célállomásai körébe.

A község természetközeli turizmust hangsúlyosan kezelő idegenforgalmi fejlesztéseinek sorában lényeges szerepet kell kapnia a manapság rohamléptekben népszerűsödő **lovasturizmus** helyi lehetőségei feltárásának. Farnos és a környező térség változatos tájképi arculata, földúthálózata, erdőkkel, rétekkel, vizes élőhelyekkel, szántókkal tarkított tájai ideális terepül szolgálnak a lovastúrákhoz. A térség bebarangolásához jó kiindulópontot, bázist jelenthet a község. A lovasturizmus fellendítésének fontos előfeltétele a település és tágabb térsége természeti látnivalóit, tetszetős tájrészleteit felfűző lovastúraútvonalak kijelölése.

Cél, hogy a lehetséges kapcsolódási pontok feltárásával Farnos működjön együtt szomszédos településeivel a turisztikai fejlesztési során. A Tápió-mente térség periférikusabb helyzetű települései külön-külön is rendelkeznek sajátos turisztikai potenciállal, amelyek hasznosítása **településközi együttműködéssel** hatékonyabbá tehető. Az idegenforgalmi kínálat ilyen járási, illetve mikrotérségi összehangolásában Farnos elsősorban természetközeli turizmusa illetve tematikus programjai révén vehet részt. A közös kínálat és a járás további idegenforgalmi központjaihoz való kapcsolódás lehetősége egy jól eladható turisztikai programcsomagot eredményez a Tápió-mentén, amelynek hasznából Farnos is részesedhet.

Ahhoz, hogy Farnos rendelkezzen számottevő turisztikai vonzerővel, ami vendégeket csalogat ide, fel kell építenie turisztikai kínálatát, és ezeket széles körben ismertté kell tennie. Farnos turisztikai fejlesztései akkor lehetnek igazán sikeresek és akkor hozhatják meg a remélt hasznot, amelyből a település egésze profitálhat, ha azok kellő propaganda tevékenységgel is párosulnak. Ehhez jól kidolgozott, átfogó és hatékony **településmarketingre** van szükség. Olyan információs kiadványok összeállítása és széleskörű publikálása szükséges, amelyek figyelemfelkeltő módon ismertetik a Farnoson megvalósuló fejlesztéseket, és tájékoztatnak a bővülő rekreációs lehetőségekről, látnivalókról.

A település már meglévő és újabb értékeinek „reklámozásában” a legújabb internetes szakportáloknak és a község hivatalos honlapjának is mind nagyobb szerephez kell jutniuk. Farmosnak, mint településnek, és a területén kínált turisztikai szolgáltatásoknak meg kell jelenniük valamennyi szakkiállításon, vásáron, illetve az információs kiadványok el kell jussanak a Főváros és Pest megye turisták által nagy számban látogatott idegenforgalmi helyszíneire.

A turisztikai fejlesztések eredményeképp idelátogató vendégeket Farmosnak fogadnia és lehetőség szerint minél több idő eltöltésére kell ösztönöznie. Ehhez a településnek fel kell készülnie a szolgáltatási színvonalában is megfelelő és kapacitásában is a mindenkori igényekhez alkalmazkodni képes **vendéglátóhelyek, illetve szálláshelyek** biztosítására is.

Falusi turizmus

Farmos jellemzően falusias karakterű településnek megmaradni kívánó jövőképevel jól összeegyeztethető idegenforgalmi fejlesztési lehetőség a **falusi turizmus** feltételeinek megteremtése, amelynek támogatása javasolt. Ez elsősorban vendégfogadást és szálláshely nyújtását lehetővé tevő porták kialakítását igényli a településen. Ezen túl lényeges, hogy a falusi turizmusban részt vállalni akarók birtokában legyenek az ehhez szükséges alapvető ismereteknek és szemléletmódnak is.

Az idegenforgalom fejlesztésének általános célkitűzéseivel összhangban - arculati fejlesztéssel, porták rendbetételével párhuzamosan - támogatni kell a falusi turizmus mértéktartó fejlesztését. Támogatni kell azokat a vállalkozásokat, amelyek szállásadással kívánnak foglalkozni a településen. Az ilyen típusú fejlesztés alkalmas a település nyugalmit megőrző, a településképp jelentősebb változtatását elkerülő fejlődés biztosítására.

A falusi turizmus specialitása, ha a szállásadáson túl helyi termékek kerülnek az asztalra, ezek lehetőség szerint a helyi gazdálkodók által működtetett (öko)gazdaságokból származnak. Ilyenek pl. a sajtok, lekvárok, gyümölcs, feldolgozott húsfélék, a helyben, kemencében sült kenyér, stb.

3.1.3. Gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető településszerkezet, vonzó, tetszetős települési arculat, a falusias települési karakter megőrzése

Optimális területhasználat, kompakt településszerkezet megvalósítása

Farmos településszerkezetének alakításakor több stratégiai célt kell érvényesíteni annak érdekében, hogy Farmos hosszú távon is természeti környezetét megóvó, azzal harmóniában élő település maradjon, amely a mára kialakult jellemzően **falusi települési karakterének megőrzése** mellett közel városi szinten elvárható szolgáltatásokat nyújt lakóinak. A környezettel való harmóniába beletartozik a közigazgatási terület természeti védelem alatt álló egységeinek megőrzése is.

A településszerkezet fejlesztése során a környezeti szempontok figyelembe vétele markánsan kell, hogy érvényesüljön. Farmos egyik fő potenciálját ma még alig terhelt települési környezete adja, amely kedvező állapotnak a fenntartása lényeges fejlesztési cél. A Farmoson élők számára hosszú távon is jó lakókörülmények biztosításának is előfeltétele a természeti

környezeti elemek kedvező állapotának fenntartása. Ezért a meglévő telephelyek és az új gazdasági területek keltette **zavaró hatások csökkentését** folyamatosan szem előtt kell tartani.

A település makrostruktúrájának alakításakor az újabb területigénybevételek lehetőség szerint a belterületen meglévő foghíjakat töltsék be. A koncepció településszerkezeti javaslata szerint semmiképp sem kívánatos a térben szétfolyó szerkezet irányába ható folyamatok támogatása, ez sem területhasználati, sem az elérhetőségi, megközelíthetőségi idők és lehetőségek szempontjából, sem pedig tájképi szempontból nem előnyös. A településszerkezet alakításakor a **kompaktságra** való törekvésnek kell nagyobb teret kapnia, amit az új fejlesztési területek helyének kijelölésekor is érvényre kell juttatni. Az újabb beépítésre szánt területek kijelölése helyett a településnek elsősorban a **belső településrészek, a településközpont szabad telkei**, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel kell élnie.

Farmoson a lakónépesség növelésének célja nem támaszt új lakóterületi igényeket, **a rendelkezésre álló telekállomány elegendő tartalékot biztosít.**

A lakosságszám stabilizálása, később esetleg kismértékű növelése, együtt kell, hogy járjon a községben élők ellátása terén létfontosságú alapvető és speciális szolgáltatások körének arányos bővülésével is. Az **szolgáltatások** céljára területek kijelölése elsődlegesen a **településközpont területén** valósuljon meg. További intézmények (pl. a bölcsőde) kijelölése is jól megközelíthető helyen történjen.

A központfejlesztésnek abba az irányba kell hatnia, hogy a településközpont a legfontosabb **közösségi térré** válhasson, legyen karaktere, legyen vonzó, és látogatott a helyiek által. A koncepció javasolja a kialakult mai településközpontához kapcsolódóan, annak térbeli bővítésével lehetőséget nyújtani újabb szolgáltató intézmények elhelyezésére, továbbá sétáló területek, zöldfelületek kialakítására. Önkormányzati szándék a 970 hrsz-ú ingatlan megvásárlása, ha szükséges kisajátítása faluközpont kialakítása céljából (park létesítése).

A településszerkezet alakítása során élni lehet a **tömbfeltárás, a telekmegosztás** adta lehetőségekkel. Az újabb beépítésre szánt területek kijelölése kiváltható a mai belterület alulhasznosított településrészein a telekstruktúra újragondolásával. A település több pontján van elvi lehetőség a kialakult hosszú telkek megosztására, új utcanyitásokra. Az így kialakuló újabb potenciális lakóterületek jól illeszthetők a mai szerkezetbe.

A település külső kapcsolatrendszerében, közúti elérhetőségi viszonyaiban javulást hozhat, ha összefüggően megvalósul az **M4 autópálya** Pest megyei szakasza. Ez Farmos mellett több térségi településnek is érdeke (Tápiószele, Tápiószőlős). A térséget érintő másik úthálózati fejlesztés a tervezett **nagykátai elkerülő** út, mely javítja Farmos elérési idejét is. Az igazán jó megoldást a **Tápió menti feltáró út** megvalósulása jelentené.

A lakosság ellátása terén a meglévő intézményrendszer kapacitásbővítése jelenleg nem szükséges. Hiánypótló fejlesztés a **Bölcsőde megvalósítása**. Egy 2x12 férőhelyes bölcsőde megvalósítása a cél.

A **ravatalozó melletti területen** a temetőbe érkezők számára a **parkolás** feltételeit javítani szükséges. A Kossuth utcában a ravatalozó melletti telek önkormányzati tulajdonba vételével alakítható ki az új parkoló.

A **községi piac fejlesztése** is cél. Egy az árusítók és a vásárlók számára is kulturált körülményeket biztosító piacot kell létrehozni. A fejlesztés része a parkolóhelyek biztosítása is.

A sportolás, rekreáció, közösségi rendezvények helyszínéként fejlesztési cél egy **műfüves labdarúgópálya** a 961 hrsz-ú ingatlanon.

A helyben elérhető új funkciók, szolgáltatások és ezek elérhetőségének biztosítása révén, és az általános települési komfortérzet javításához szükséges infrastruktúrafejlesztések fokozatos megvalósulásával elérhető, hogy a Farmoson élők magas színvonalú ellátást tapasztaljanak a jó értelemben vett falusias arculat megőrzése mellett is.

Arculatfejlesztés

Ahhoz, hogy újonnan beköltöző (pl. Budapestről vagy az agglomerációból kiköltöző) magasabb presztízsű népesség, családok számára **vonzó legyen a település**, elengedhetetlen az arculatfejlesztés. A településkép legyen vonzó, ragadja meg az idelátogatót. A település arculatának alakítása érdekében a közterületek megfelelő színvonalon történő fenntartása is elengedhetetlen.

Cél, hogy a település **falusi arculatot** mutasson a jövőben is, beleértve az utcaszerkezet, telekstruktúra és az építménymagasságok, de a felhasznált építő vagy tetőfedőanyagok jellegét is. A természeti környezettel harmóniában álló településkép kialakítására kell törekedni.

A településfejlesztési koncepció egyik alapvető célja az életfeltételek javítása. A települési életminőség javításának lényeges feltétele a település jó infrastrukturális ellátottsága. A további infrastrukturális elemek fokozatos kiépítése és folyamatos jó karban tartása elengedhetetlen a település élhetőségének fokozásához, a népességcsere megállításához és a jómódú családok beköltözésének támogatásához. E tekintetben nagy szerepe van a **gyalogos úthálózat, járdák** mind teljesebb kiépítésének, **kerékpárutak** megvalósításának, az érintett útszakaszokon az **útburkolatok javításának**, a jelentősebb földutak pormentesítésének vagy szilárd burkolattal való ellátásának, a **felszíni vízelvezető rendszer** koncepciója kidolgozásának, a vízelvezető árkok kialakításának, illetve rendbetételének.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan közösségi terek kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a községközpontban, de akár további helyszíneken is -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy különböző csoportos, szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmasak. Ezek szellemében, és figyelembe véve a fiatal családok igényeit is, zöldfelületeiben és a kihelyezett játékok tekintetében is jó színvonalú további játszótér(terek), esetleg szabadtéri fitnesspark kialakítása több helyütt javasolt. Ezen túl javasolt további zöldterületek kijelölése is, lehetőség szerint a település belső részein, a zöldfelületi arány növekedése, a településesztétikai szempontok érvényesülése érdekében.

Farmos kialakult szerkezete önmagában is alátámasztja egy települési zöldfelületi rendszer kialakításának kedvező lehetőségét és szükségességét, amely a meglévő közparkokból, véderdőkől, játszóterekből, fasorokból, egyéb zöldterületekből épül fel. A zöldfelületi

rendszer kialakítása során támaszkodni kell a már korábban létesített, de leromlott állapotú települési zöldfelületek feltárására, újjáépítésére is. A **települési zöldterületek** a beépített területek tagolása, egyes településészeti szempontok érvényesülése szempontjából is fontosak, és nem utolsósorban a közösségi élet fontos színtereiként is nagy jelentőségűek.

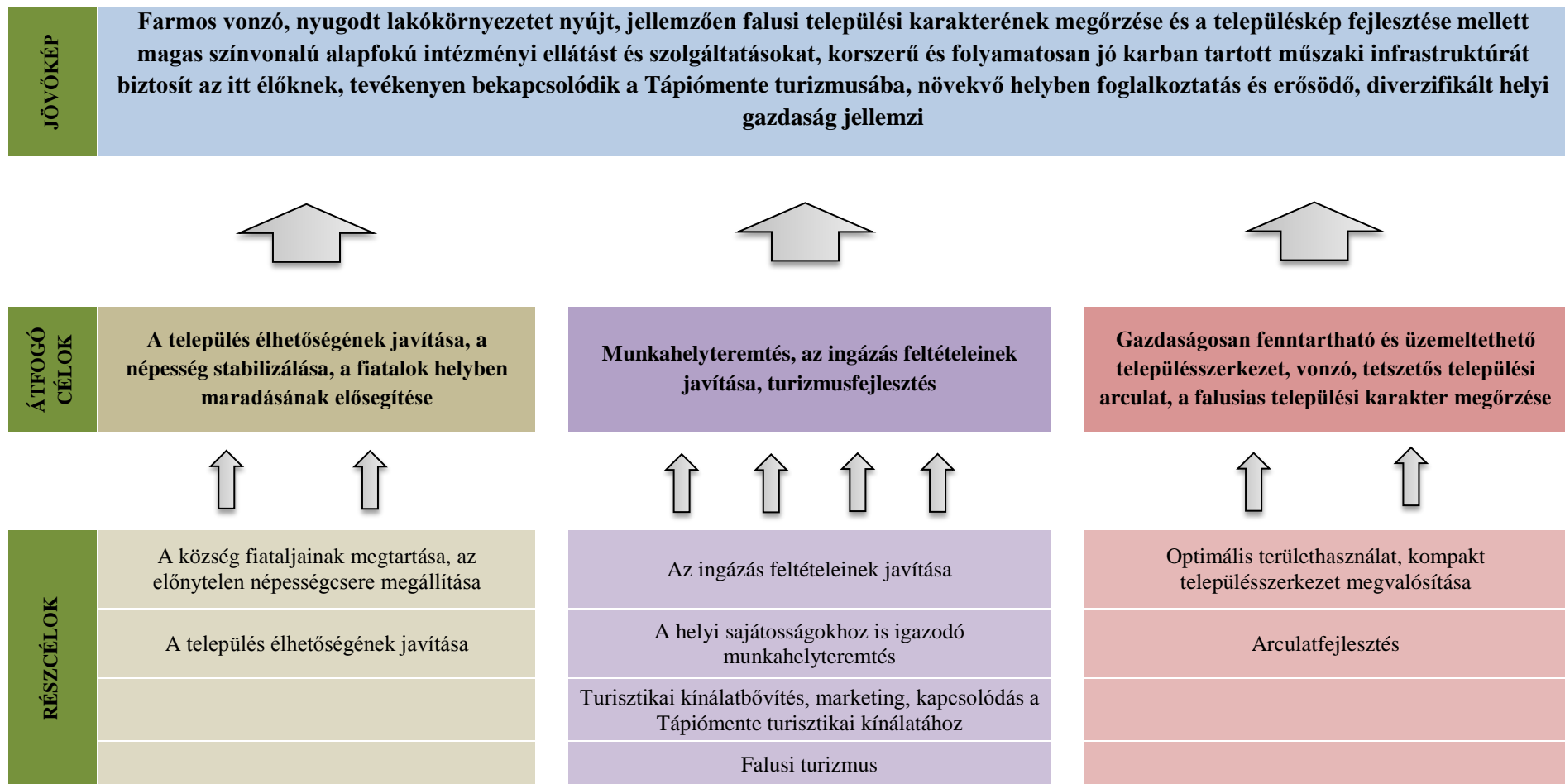
A településen a **belterületi csapadékvízvezetés megoldása** kiemelt fontosságú. A nagyobb lezúduló csapadékok idején a megfelelő csapadékvíz elvezetés hiányában jelentős károk keletkezhetnek a településen. Az utak mellett részben megvannak ugyan a vízvezetőárkok, de hiányosak. Ezek és az áttereszek folyamatos tisztítására törekedni kell. Végző cél a vízvezetés komplex megvalósítása és a rendszer biztonságos működtetése.

A település területén számos helyen nem történt meg a **gyalogjárdák** megfelelő kialakítása, települési kerékpárutak hiányában pedig a kerékpáros közlekedés sok helyütt balesetveszélyes. Cél a belső hivatásforgalmi **kerékpáros közlekedés** és a turizmus fejlesztése egyaránt kerékpársávok kijelölésével, kerékpárutak építésével.

Fentiekkel összefüggő településrendezési feladatok:

- a településközpont területének lehatárolása, a karakteresebb településközpont kialakítását lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozása,
- a tömbfeltárára és a telekmegosztásra alkalmas településrészek kijelölése, a konkrét megoldást lehetővé tevő szerkezet javaslatának kidolgozása,
- az intézményfejlesztés és funkcióbővítés céljára kijelölt intézményi területek meghatározása,
- a hatályos tervben kijelölt beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek vizsgálata, a funkcióhoz jobban illeszkedő kategóriába történő besorolások konkrét területeinek kijelölése,
- a zöldfelületek kialakítására alkalmas településrészek kijelölése (településközpont területén 970 hrsz, 958/2 hrsz-ú ingatlan: Matolcsy-park), a település zöldfelületi rendszerének kidolgozása, különös tekintettel a lakó- és a mezőgazdasági területek elválasztására szolgáló véderdők, erdőszávok kijelölése,
- a település külterületére vonatkozóan olyan szabályozás kidolgozása, amely hosszú távra biztosítja a mezőgazdasági termelés területi feltételeit,
- a védett természeti területek háborítatlanságának biztosítása, illetve ahol ez lehetséges, a turisztikai vagy egyéb hasznosítás lehetővé tétele,
- az életminőség javítása céljából, és a népesség későbbi kismértékű gyarapodása és a településképp javítása miatt is javasolt a szükséges kommunális infrastruktúrafejlesztés egyes elemeinek kidolgozása,
- az alternatív energiaforrások felhasználásának elősegítése, ösztönzése, figyelemmel a napelempark(ok) vagy az energiaerdők létesítésének lehetőségére is.

3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata



3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Farmoson nem alakultak ki és nem határolhatók le társadalmi, gazdasági, arculati vagy beépítési jellemzők alapján eltérő jegyekkel rendelkező településrészek. A település homogén szerkezete nem indokolja településrészek kijelölését.

4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

Társadalmi alapadatok

A település lakónépessége 3415 fő (2018). A lakónépesség alakulása az elmúlt 18 év távlatában összességében csökkenő tendenciát mutat, melynek során a település lakónépessége 205 fővel csökkent 2001 és 2018 között, ami 6 százalékos nagyságrendnek felel meg. A teljes időszakot vizsgálva, az látszik, hogy az időszak első felében 2009-ig mérsékelt, de gyarapodott a népesség. Idáig tartott ki a 90-es évek közepén kezdődött intenzívebb növekedési periódus. 2010-től kezdődően a trend megváltozott és napjainkig a lakónépesség évről évre csökken.

Tíz év távlatából látható, hogy elöregedőben van a település. Összevetve Pest megye vagy éppen a Nagykátai járás településeinek helyzetével az látszik, hogy Farmoson már korábban megkezdődött a helyi társadalom elöregedése, amit a szintén romló megyei és a Nagykátai járásban mért tendencia az évek során sem ért utol. Az öregedési mutató (állandó népességből a 100 0-14 évesre jutó 60-x évesek száma) Farmoson közelíti a 200-as értéket, vagyis az idősök aránya közel kétszerese a gyermekkorúakénak.

A népesedési folyamatok tekintetében a település az elmúlt években az országos, a régiós, a megyei és a járási átlagot is kedvezőtlen irányban meghaladó mutatókkal rendelkezik. A természetes szaporodás negatív egyenlegű, azaz minden évben kevesebben születnek, mint ahányan meghalnak, így természetes fogyás a jellemző folyamat. Ez az országra, a régióra, a megyére és a járásra jellemző tendenciával megegyező irányú, csak nagyobb mértékű. A Nagykátai járáson belül Farmos a nagyobb mértékű fogyással jellemezhető települések közé tartozik.

A természetes szaporodás/fogyás értékek alapján a település népessége tehát csökkenő tendenciát mutat, melyet tovább erősít a vándorlási egyenleg alakulása. Farmoson a járás településeihez képest közepesnek mondható az elvándorlások száma (156 fő volt 2015-ben), ehhez közeli az odavándorlások száma (174 fő). A vándorlási egyenleg is 10 év átlagában nem mutat jelentős kilengéseket. Ami a probléma fő forrása, a minőségi migrációs veszteség, amelyet kénytelen elszervezni a község. Nem a számszerű népességvesztés, hanem a fiatal, jól képzett korosztály helyére érkező szociális problémákkal terhelt, leszakadó társadalmi rétegek érkezése okoz problémákat.

A foglalkoztatási mutatók közepes képet festenek Farmosról. A munkanélküliségi ráta (regisztrált munkanélküliek száma száz 15-59 éves állandó lakosra) a válságot követően 2012-től gyakorlatilag folyamatosan javul. A munkanélküliségi ráta tendenciája leginkább az országos és a megyei átlaghoz hasonlóan alakul, viszont ez mind az országos, mind a megyei, de még a Nagykátai járásban mértnél is magasabb értéket jelent. 2015-ben 121 fő regisztrált munkanélkülit tartottak nyilván a községben. Az országos átlagot, de a megyei és a járási átlagot is meghaladja a tartós, azaz 180 napnál hosszabb ideje munkanélküliek aránya (a munkanélküliek 50%-a). Kedvezőbb viszont a pályakezdő munkanélküliek mutatója, mely, az országos értéknél lényegesen, a megyei és járási értéknél kismértékben kedvezőbb.

Gazdasági alapadatok

Farmos Pest és Jász-Nagykun-Szolnok megye határán fekszik. A főváros mintegy 80 km-re található. Ennek következtében a főváros népességvonzó hatása már csak kisebb mértékben érvényesül, a település polgárai számára csak részben érhetőek el mindazon intézményi, szolgáltatási, valamint munkaerőpiaci kínálatok, amelyet Budapest nyújt. A foglalkoztatásban mennek ellenére meghatározó a napi ingázás, de a gazdaság, és a foglalkoztatottság szempontjából meghatározóak a közeli nagyobb városok, mint Cegléd, Nagykáta és Jászberény. Mindezek által Farmos nem bővelkedik helyi munkalehetőségben, és a helyben igénybe vehető szolgáltatások köre sem teljes körű.

A gazdaság lehetőségei szempontjából hátrányos, hogy magas a fiatalok elvándorlásának aránya. A település gazdasági fejlődését némileg periférikus helyzete is hátráltatja. A településen a helyi vállalkozások jelentik a fő támaszkodási pontot gazdasági pozíciójuk javításában, de a vállalkozások jelentős tőkehiánya miatt ez egyelőre nehézkes. A településen a mezőgazdasági vállalkozások dominanciája jelentős. A térség alapvetően megőrizte természeti környezetét, táji karakterét, értékeit, ezáltal nagy turisztikai potenciállal rendelkezik.

Kedvező jelenség, hogy kismértékben ugyan, de olyan gazdasági tevékenységek is megjelentek, melyek speciális szakmai tudást igényelnek. A helyi vállalkozások tevékenységei 2016-ban már 14 nemzetgazdasági ágat öleltek fel. A településen 2016-ban jelenlévő nemzetgazdasági ágazatok: mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat; építőipar; kereskedelem, gépjárműjavítás; szállítás, raktározás; szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás; információ, kommunikáció; ingatlanügyletek; oktatás; humán-egészségügyi, szociális ellátás; művészet, szórakoztatás, szabadidő; pénzügyi, biztosítási tevékenység; szakmai, tudományos, műszaki tevékenység; adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység; egyéb szolgáltatás. A mezőgazdasági vállalkozások számának növekedése jellemezte az elmúlt éveket. Ma is ebben az ágazatban tevékenykedik a vállalkozások 55 százaléka. Emellett a természeti környezetének köszönhető a turisztikai jelentősége a térségben.

A regisztrált gazdasági szervezetek száma 2017 év végén 426 db volt, ebből 84 db regisztrált társas vállalkozás volt. A gazdasági szervezetek túlnyomó többsége önálló vállalkozás (321 db), ezeken belül 81 db egyéni vállalkozás.

A település gazdasági életének befolyásoló tényezője, hogy az aktív munkavállaló korú népesség jelentős hányada – napi rendszerességgel - ingázni kényszerül. A foglalkoztatáspolitikában jelenleg első számú cél a helyben foglalkoztatottak körének bővítése. A fő problémát a helyi potenciális munkavállalók nem megfelelő képzettségi szintje. Foglalkoztatás szempontjából hátrányos helyzetűek közé sorolhatók az idősebb, nyugdíj előtt álló korosztályok, a gyermekvállalást követően a munkaerőpiacra visszatérő nők, valamint a megváltozott munkaképességű és fogyatékos emberek.

Alacsony a 18-29 éves korosztály munkaerő-piaci részvétele. A fiatalok távolmaradását főként az oktatási, képzési idő meghosszabbodása indokolja, ugyanakkor jelentősen megnőtt az iskola befejezése utáni munkahelykeresés ideje is. A pályakezdő fiatalok elhelyezkedését elsősorban a munkalehetőségek száma, a nem megfelelő szakmaválasztás, a szakmai tapasztalat hiánya és az iskolai végzettség befolyásolja. Az ifjúsági munkanélküliség, strukturális munkanélküliség, a munkaerőpiac elvárásai ma már nemcsak a végzettségre és a

szakképzettségre, hanem a különböző személyes kompetenciákra, szakmai és gyakorlati tudásra vonatkoznak.

Környezeti alapadatok

feltöltés alatt

4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

A szerkezetet is meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatok elemei közül a közlekedési hálózatok és a közművek nyomvonalainak azonosítása szükséges.

A község közigazgatási területén közlekedési hálózatok terén magasabb rendű tervekben adódóan új nyomvonal létesítésével nem kell számolni. A településrendezési eszközökben a Via Futura kft. terve alapján a 311-es közút nyomvonal módosításának feltüntetése szükséges. A község területén feladatot a meglévő úthálózat karbantartása, illetve jobb minőségű kiépítése jelenti. A szabályozási szélességek biztosítása képez településrendezési feladatot.

A kerékpárúthálózat esetében a közigazgatási területet a Bugacpusztát, Nagyköröst és Ceglédet Farmoson át Jászberénnyel összekötő országos kerékpárútvonal érinti. További kerékpárúthálózati elem a Szelei út - Béke út - Nagykátai út kerékpárút tervezett nyomvonalának feltüntetése a tervekben.

Területfelhasználásban a kompakt településszerkezetre törekvés a cél, a település ne terjedjen szét túlzottan a tájban. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt lakó célú területekhez képest további új lakóterület kijelölés nem szükséges. Sokkal inkább a belső településrészekben nagy számban található üres telkek, ingatlanok hasznosítására kell törekedni. Ezek a telkek együttesen a településfejlesztési koncepció időtávjában elegendőek lesznek az igények kielégítésére. Meglévő telephelyek bővítése illetve új vállalkozások fogadása céljából gazdasági területek kijelölése indokolt, de figyelembe kell venni a már korábban e célra kijelölt területi kínálatot is.

A magasabb hozzáadott értékű gazdasági tevékenységek elősegítése érdekében övezeti átsorolások szükségesek az érintett vállalkozások által használt ingatlanokra vonatkozóan.

Közmű hálózatok esetében az új beépítésekhez a már meglévő, illetve tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni. A területfelhasználással kapcsolatos beépítés-fejlesztések esetében, ahol új közterület kerül kiszabályozásra, a közművek kiépítése csak egységes rendszerben elő-közművesítéssel, összközműves ellátással javasolt. A felszíni vízelvezetés rendszerének kiépítése szükséges.

4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Farmos védendő adottságait, értékeit részletesen számba vették az előzményként elkészült illetve a jelenleg készülő településrendezési és fejlesztési dokumentumok.

A helyi értékvédelmi javaslatok megvalósításán túl törekedni kell az utcaszerkezet, a tömb- és a telekstruktúra optimalizálására, amely meghatározza a település térarányait, a tervezett épületek léptékét. A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése, (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

Az építetők befolyásolása a történeti hagyományok megőrzésére és az igényes építészeti kialakításra nehéz feladat. Ennek eszközei a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet, valamint a helyi építési szabályzat. E dokumentumok a telekalakítást, tömegformálást, az épületek és az utcaképek megjelenését szabályozzák. A másik eszköze a meggyőzés, amelyben nagy segítséget jelenthet az építészeti tervtanács létrehozása.

Farmos épített értékei megőrzése érdekében olyan akciókat kell indítani (pl. pályázati rendszerben), amely az épületek felújítására ösztönözné azok tulajdonosát. A ma még esetleg védhető értékek fogyatkozása miatt fontos feladat lenne a település megmaradt művi értékeinek szakszerű feltérképezése, majd a védelem lehetőségének és módjának meghatározása. Törekedni kell a nem országos jelentőségű, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek és az általuk biztosított településképi értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

A helyi művi védelem feltételrendszerének biztosítása szükséges, a védelem a szakmailag helyes szabályok megalkotásán túl csak a pénzügyi források mellérendelésével lehet hatékony. A helyi védelem alapidokumentuma a helyi védettségről szóló rendelet, amelynek időről időre történő aktualizálása az elsődleges helyi értékvédelmet szolgáló feladat.

Javasolt a településre vonatkozó digitális archívum létrehozása és folyamatos fejlesztése (térképek, tervek, foto dokumentáció, a telkek, út- és közműhálózat, épületállomány vonatkozásában).

5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

Az önkormányzat elsődlegesen a jogszabályokban meghatározott és előírt eszközökkel segíti a település fejlesztését. Így mindenekelőtt ide sorolhatók a tervezett fejlesztések megvalósításának jogi (és részben fizikai, illetve pénzügyi) lehetőségét megeremtő helyi jogszabályok, a képviselőtestület által hozott rendeletek (pl. szabályozási terv, építési szabályzat, vagyonrendelet, költségvetési rendelet stb.) Ezeket egészítik ki a jogszabályi kötelezettséget nem feltétlenül jelentő stratégiák, koncepciók, amelyek a társadalmi, gazdasági élet egy-egy részterületének fejlesztési irányait határozzák meg (pl. környezetvédelmi program, kulturális koncepció, sport koncepció, vagyongazdálkodási terv, stb.). A nem beruházási jellegű önkormányzati tevékenységek körébe tartoznak:

- a szabályozási tevékenységek,
- településfejlesztési és -rendezési szerződések,
- ingatlangazdálkodás
- településmarketing célú tevékenységek,
- helyi kedvezmények biztosítása (magántőke mobilizálása érdekében)
- koordinációs és egyeztetési mechanizmusok kialakítása és működtetése

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulását szolgálhatja az önkormányzati vagyonnal (ingatlanokkal) történő hatékony vagyongazdálkodás. Ennek érdekében szükségessé válhat a vagyonelemek racionalizálása: a forgalomképes vagyon áttekintése és a vagyonelemek összevetése a fejlesztési célokkal. Ennek eredményeként egyes vagyonelemek értékesítésére illetve új vagyonelemek megszerzésére (megvásárlására) kerülhet sor, annak érdekében, hogy a rendelkezésre álló vagyon a fejlesztési célok érdekében jobban hasznosítható legyen.

Az önkormányzat adópolitikája egyrészt a tervezett önkormányzati fejlesztésekhez szükséges saját erő biztosítása miatt fontos szempont, másrészt azonban a befektetésösztönzési és vállalkozástámogatási célok megvalósításának is fontos eszköze. Ennek érdekében továbbra is fontos szempont, hogy a helyi adók rendszere legyen kiszámítható, és az ne veszélyeztesse a vállalkozások működését. A nagyobb adóbevétel természetesen az önkormányzati gazdálkodás stabilitása szempontjából kívánatos, azonban ezt semmiképpen sem új adók bevezetésével vagy a meglévők növelésével célszerű elérni. Cél, hogy az új, lehetőleg nagyobb termelő vállalkozások településre vonzása, a turizmuságazatban a jövőben termelődő bevételek, illetve a már itt lévő vállalkozások megerősítése egyre jobban járuljon hozzá az adóbevételek növekedéséhez.

Az Önkormányzat a település területén tevékenykedő vállalkozásokkal kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodások megkötésére törekszik. Ezen egyezségek célja, hogy a Képviselőtestület építési jogokat keletkeztető - településszerkezeti tervi, szabályozási tervi jóváhagyásáról szóló - döntései nyomán felértékelődő területek ingatlan-érték különbözetének egy része az Önkormányzat közcélú fejlesztéseire legyen fordítható. Az ilyenfajta Önkormányzat és magánbefektetők között létrejövő megállapodások megfelelő formáját jelenti a településrendezési szerződés. A megegyezések eredményeképp a település közcélra - pl. zöldfelület, parkolók, játszótér létesítése, intézményfejlesztés céljára - felhasználható telkekhez, ingatlanokhoz jut, esetleg a vállalkozó konkrét fejlesztést, illetve fejlesztési források biztosítását ajánlja fel.

A fejlesztési célok megvalósításáért felelő menedzsment szervezeti kereteit egyrészt az önkormányzat SZMSZ-ében rögzítettek szerint, az általános gyakorlatnak megfelelően a település polgármestere, képviselőtestülete és annak szakbizottságai adják, amely testületek egyben a szükséges döntési kompetenciával is rendelkeznek. A bizottságok egyben a társadalmi partnerség (nem kizárólagos) fórumai is, miután azokban nem képviselő tagok is közreműködnek, akiket a bizottság hatáskörébe tartozó kérdésekben a képviselőkkel azonos jogkörök illetnek meg. A társadalmi partnerek bekapcsolását biztosítja továbbá, hogy mind a képviselőtestület, mind a bizottságok nyilvános ülésein tanácskozási joggal vehetnek részt a különböző társadalmi szervezetek képviselői.

5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A településfejlesztési koncepció tervezése számos olyan feltevésen alapszik, amelyek a jelenlegi információk birtokában helyesnek és megalapozottnak tűnnek, s így okkal alapozhatjuk rájuk a fejlesztési célokat és az azok elérése érdekében hozott intézkedéseket. Ugyanakkor részint az információk hiányos jellege miatt ((pl. jelenleg még nem ismertek a 2020 utáni időszak pályázati feltételei és kiírásai), részint a külső és a belső környezet (pl. gazdasági, szabályozási környezet) folytonos változásai miatt a célok teljesülése, az elvárt eredmények és hatások létrejötte nem tekinthető automatikusnak. A hatásmechanizmusokat számos olyan tényező befolyásolja, amit jelenleg nem vagy csak hiányosan ismerünk, illetve amelyek befolyásolhatósága a településfejlesztési koncepció megvalósítását menedzselő szervezet számára erősen korlátozott.

Mindezekből adódóan a koncepcióban lefektetett célok sikeres megvalósítása elképzelhetetlen egy olyan visszacsatolási mechanizmus nélkül, amely alapján a koncepció-alkotási folyamat minden pontján újból és újból beavatkozhatunk, elvégezve a szükséges korrekciókat. E visszacsatolást a monitoring rendszer biztosítja. Alapja a megvalósításra vonatkozó folyamatos adatgyűjtés, információgyűjtés, ami alapján ellenőrizni tudjuk, hogy a kitűzött célok irányába haladnak-e a folyamatok, várható-e a tervezett hatások elérése. Ha ennek során kiderül, hogy a szándékoltól eltérően haladnak a folyamatok, s a célok várhatóan nem, vagy csak részben teljesülnek, akkor a monitoring rendszer feltárja az eltérés okait is, s ezzel lehetőséget teremt a döntéshozók számára, hogy beavatkozzanak a folyamatokba. Az eltérés jellegétől és mértékétől függ a szükséges korrekciós intézkedés, pl. módosítani szükséges a tevékenységek menetét, a koncepció végrehajtásának mikéntjét, a szervezeti kereteket, a feladatokhoz rendelt erőforrásokat. Ha a korrekció a meglévő tervek keretein belül nem végezhető el, akkor a tervek, de végső soron a koncepcionális célok korrekciójára is sor kerülhet.

E logikából következik, hogy a monitoring rendszer elsődlegesen a koncepcióért felelős menedzsment eszköze a megvalósítás kontrolljában, ami csak akkor tölti be funkcióját, ha azt folyamatosan működtetik.

Az eredmények áttekintése és értékelése:

A településfejlesztési koncepció átható monitoringja: 2020-at követően kerül rá sor, amikor a következő EU tervezési és költségvetési időszakra kezd felkészülni a település. A monitoring tevékenység célja ebben a stádiumban a koncepció sikerességének áttekintése és az új tervezési időszak feladatainak meghatározása. Annak érdekében, hogy ne ebben a stádiumban

szembesüljön a településvezetés az esetleges lemaradásaival, köztes időtávok beiktatása is javasolt.

Kétévente elvégzett monitoring: ezek a rövidebb időszakok kétéves bontásban újabb lehetőségeket nyitnak meg a település előtt. A kétéves periódus lezárásával áttekinthetők az elvégzett feladatok a koncepció szintjén. A monitoring célja, felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezet figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre, és összegezni az operatív szinten elvégzett feladatokat. Ebben az időintervallumban a monitoring feladata sokkal inkább a koncepció finomra hangolásának, azaz operatív feladatai végrehajtásának ellenőrzésére koncentrálódik. Szükséges a vonatkozó ágazati stratégiák esetleges megváltozásának nyomon követése, csakúgy mint az időközben elkészült járási, megyei, és - amennyiben releváns - az országos területfejlesztési, területrendezési tervek hatásának értékelése.