



CSEMŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ,
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



JÓVÁHAGYVA
CSEMŐ KÖZSÉG 41/2019. (10. 08.)
HATÁROZATÁVAL

2019. OKTÓBER



dr. Lakos Roland
dr. Kovács Tímea
Szilberhorn Erzsébet

polgármester
jegyző
mb. települési főépítész

A TERV KÉSZÍTŐI

A településfejlesztési koncepciót a 2006-ban Gauder Péter vezetésével (ECORYS Kft.) készített koncepció és a 2015-2016-ban Jáki Monika és Gauder Péter (REevoluto Consulting Bt.) által készített, lakossági fórumokon és fókuszcsoportokkal kiérlelt koncepció vázlat alapján a hatályos jogszabályok tartalmi követelményeinek megfelelő tartalommal összeállította Csohány Klára okl. építészmérnök (É, TT/1, TR 13-1113).

TOVÁBBI FELHASZNÁLT FORRÁSOK:

Meggyesi Tamás: Településfejlesztés (egyetemi jegyzet)
Bardóczi Sándor: Ahol a lassulás erény: a CittàSlow mozgalom
Smart City Tudásplatform – metodikai javaslat (Lechner Tudásközpont)
Wikipédia

I. JÖVŐKÉP

I.1. CSEMŐ JÖVŐKÉPE

Az 1990-es évek közepén jó érzékkel találta meg a település, hogy mivel teheti magát anyagi források nélkül ismertté, vonzóvá. A lakosság mozgósításával „nagytakarítást” szerveztek, parkosítottak, virágokat ültettek. A község 1997-ben a „Virágos Magyarországért” verseny falu kategóriájában országos I. helyezést ért el, 1998-ban így Csemő képviselte hazánkat az Európa legvirágosabb községe versenyen, ahol bronz fokozatot ért el. Megszületett a településdesign: a virágosítás.

Most, 20 évvel később, a külföldiek, elsősorban hollandok számára is vonzó életteret kínáló „virágos Csemő” arculat tovább léphet, ha a virágosítás fenntartása mellett más módját is megtalálja a lakókörnyezet minőségi fejlesztésére, mely az itt élők és a nyugalmat kereső külföldiek mellett a fiatalok és értelmiségiek helyben tartását, betelepülését segíti elő.

A „lassú város”, „SlowCity” mozgalomⁱ megfogalmazza a minőségi élettér feltételeit, melyeket a falura adaptálva egy valóban egyedi lakókörnyezet kínálat teremthető meg, megtartva, sőt megerősítve a falu sajátosságaitⁱⁱ (nyugalom, családias légkör, természetközelség), kiegészülve az „okos város”, a „Smart City” mozgalomⁱⁱⁱ elemeivel: a természeti erőforrásokkal való takarékoskossággal, az alternatív energiaforrások felhasználásával, ami a külterületen nagy számban elszórtan élő lakosságot figyelembe véve Csemő számára különösen célszerű.

Csemő nyugodt, falusias karakterű belterülettel, kiterjedt tanyavilággal, elsősorban az agráriumra építő település, mely a környező városok közelségére alapozva csendes, jól ellátott, unikális lakókörnyezet, minőségi szabadidős programok színhelye.

A jövőkép elemei az kidolgozás során felmerült lehetséges forgatókönyvek alapján:

■ Agrárium;

Bár a mezőgazdaságban ma nem túl kedvezők a feltételek, mégis számos példa van sikeres gazdaságra. A szükséges szakértelemmel Csemő közössége nagyrészt rendelkezik, illetve a tudás megszerezhető. Az agráriumhoz kapcsolódva pl. a megújuló energiákkal való foglalkozás, ezeknek a megtelepítése, vagy az ilyen típusú eszközök helyben való előállítása mind lehetséges kiegészítői lehetnek az agrárium újra tervezésének a ceglédi körzetben.

■ Minőségi lakóterület;

Elsősorban az infrastruktúra biztosításának nehézsége miatt a külterületi lakóterület növekedése nem célja a településnek. A meglévő lakófunkció megtartható. A helybeli fiatalok megtartása mellett az értelmiségiek arányának növelése kívánatos. Ehhez a vonzó környezet mellett a szolgáltatások színvonalának emelése szükséges. Lakóterület számára a belterületen elegendő tartalékterület áll rendelkezésre.

■ Ipar- és logisztika;

Csemőben a hagyományos ipari termelés számára nincs reális esély, nem is lenne alkalmas rá. Komoly jövője lehet viszont az élelmiszerbiztonsággal összefüggő élelmiszer-feldolgozó és az egészségiparral összefüggő szépség- és egészségiparnak. Mindezek komoly tudásháttért igényelnek, viszont szinte végtelen perspektíva áll előttük. Az „öregségipar” is komoly lehetőségeket kínál az előregedő Európában. Csemő befektetési helyszíneként nem számíthat nagy cégek betelepülésére, de az említett területeken a kis- és középvállalkozások működőképesek lehetnek.

■ Turizmus;

Az idegenforgalom, vendéglátás magányos vállalkozások szintjén jelen van a községben, de a falu életében nem jelenik meg, más gazdasági tevékenységekkel és egymással nincsenek kölcsönkapcsolatban.

Ahol a helybeliek jól érzik magukat, ott érzik jól magukat a turisták is. Ha a mezőgazdasági üzemek – legyen az állattartó telep fejőszállattal, vagy juh, kecske a legelőkön, vagy a korábbi disznótartás korszerűsített módon, gyümölcstermesztés, -feldolgozás, komposztálás, pálinkafőzés, befőzés stb., megnyitják kapuikat az érdeklődők, az iskolai kirándulások, családi hétvégék, vagy akár más lehetőségek előtt, mindez kiegészül a kézművesek látványműhelyével, máris turizmusról beszélünk.

A meglévő alapokra építve felfejlesztett lovassport, a nagy helyigényű szabadidősportok megjelenése, mint pl. a golf, egy más célközönség igényeit elégítené ki.

I.2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK RÖGZÍTÉSE

Csemő településfejlesztésének kiválasztott elvei: a fenntarthatóság elve, a partnerség elve és az esélyegyenlőség elve.

A **fenntarthatóság** olyan fejlődési folyamatot jelent, amely kielégíti a jelen szükségleteit anélkül, hogy csökkentené a jövő generációk képességét arra, hogy saját szükségleteiket kielégítsék. A lehetséges problémák megelőzésére, az erőforrások takarékos használatára, a szennyezések minimalizálására, az újrahasznosításra kell törekedni pontos tervezéssel, gondos megvalósítással és figyelmes használattal.



A **partnerség** egy olyan közösségben, mint egy település, alapvető feltétele az eredményes településfejlesztésnek. Mindenkinnek a maga lehetőségei szerint hozzá kell járulnia a fejlesztési célok megvalósításához. A tervezés és a megvalósítás során valódi partnerségnek kell kialakulnia az egyes szereplők között. Ezzel biztosítható, hogy a hosszú távú szemléleten túl jelen időben sem sérülnek az alapvető érdekek egymás rovására.



Az esélyegyenlőség elve azt hivatott biztosítani, hogy mindenki számára egyformán legyen lehetőség a település és környezete használatára, a gazdaság által nyújtott lehetőségek kiaknázására, a szolgáltatások igénybevételére. A célok kitűzésénél, a beavatkozások tervezésénél szem előtt kell tartani, hogy az eredmények mindenki számára elérhetők legyenek.



2. CÉLOK

2.1. A CSEMŐ ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSÉT SZOLGÁLÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A koncepcióban meghatározott célok sok esetben erősítik egymást. A részcélok több átfogó céllal is kapcsolatban vannak. Minden cél a hosszú távú jövőkép megvalósulását szolgálja. A horizontális településfejlesztési elveket minden cél tervezésénél szem előtt kell tartani.

JÖVŐKÉP				
Csemő nyugodt, falusias karakterű, elsősorban az agráriumra építő település, mely a környező városok közelségére alapozva csendes, jól ellátott lakókörnyezet, minőségi szabadidős programok színhelye.				
Településfejlesztési elvek (horizontális célok)	fenntarthatóság partnerség esélyegyenlőség	átfogó célok	stabil gazdaság, magas foglalkoztatottság	az alföldi táj megőrzése, turisztika vonzerő növelése
		részcélok	térsgégi kapcsolatok bővítése	
			termékfejlesztés, brand építés	identitásfejlesztés
			márkásítás, védjegy	
			magasan kvalifikáltak és fiatalok bevonása, ill. helyben tartása	
			szolgáltatások fejlesztése	
			agrárium	közösségfejlesztés
			tanyafejlesztés	
			ipar	természeti és épített értékek megőrzése
			ingatlan gazdálkodás	
			turizmus	a településirányítás funkcióbővítése
			helyi vállalkozások támogatása, munkaerő gazdálkodás	minőségi szabadidős tevékenységek megjelenésének, fennmaradásának elősegítése, támogatása

Átfogó célok

▪ Stabil gazdaság, magas foglalkoztatottság

A falu lakosságának összetétele akkor egészséges, ha társadalma heterogén, viszont a különféle szakértelmek, különböző végzettségek különféle munkalehetőségeket igényelnek, amit egy Csemő nagyságú falu nem tud biztosítani a lakosság egésze számára. Az ingázás fennmaradásával számolni kell. Ugyanakkor a faluban is vannak és létesülhetnek olyan vállalkozások, ahová a környékről járnak át munkába.

Csemő fekvése nem arra determinálja a települést, hogy dinamikus gazdasága legyen. Azt a reális célt érdemes kitűzni, hogy a gazdaság legyen stabil, melynek feltétele a több lábbon állás (agrárium, ipar, turizmus).

Ahhoz, hogy meghatározhatók legyenek a lehetséges „lábak”, tisztában kell lenni a külső körülményekkel, mindazon lehetőségekkel és veszélyekkel, amelyekkel a világ közelít, és természetesen azokkal a belső energiákkal, erősségekkel és gyengeségekkel, melyekre a szükséges versenyelőny építhető.

Nincs gazdaságmenedzselés, nincs összefogás, munkamegosztás, hiányzik a gazdaságfejlesztési koncepció térségi és települési szinten egyaránt. Mindenki önmagáért küzd, legyen az egyén vagy település, egymással versenyeznek. Kihasztnátlanul maradnak a kölcsönkapcsolatok, a klaszterek^{iv} és térbeli szerveződések. Az Önkormányzat által biztosított pályázati szakértelem kiegészítése lenne szükséges a gazdaság menedzselésével, ami célszerű lenne – az összefogásra példát is mutatva – a környező települések közös szervezésében. A széthullott kistérségi társulás önszervező módon működhetne a közös boldogulás érdekében.



▪ **Az alföldi táj megőrzése, a turisztika vonzerő növelése**

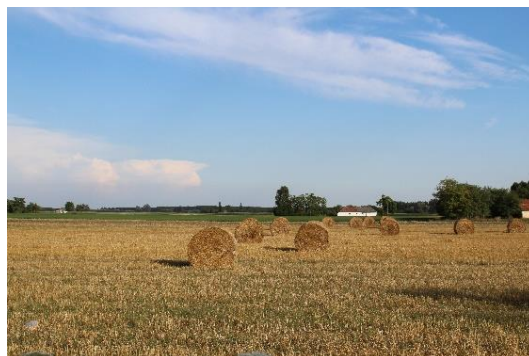
Csemőben jelen van a „klasszikus alföldi tanya” is, a nagyterjedésű mezőgazdasági területeken belüli fásított tanya, és – a Duna-Tisza-közi homokhátságra jellemző – erdőben megbúvó tanyák sokasága.

A földhivatali nyilvántartásban szereplő tanyatelkek megőrzendő, állandó vagy ideiglenes lakófunkcióra felhasználhatók. Sem a tanyatelkek, sem a külterületi egyéb ingatlanok telekmérete nem aprózható fel. A táj megőrzése, a termőfölddel való takarékos bánásmód és a tanyatelkek rendeltetésszerű felhasználása miatt beépítésre a tanyatelkek használandók fel.

A „klasszikus alföldi tanya” elsősorban a földet megművelő, állattartó gazdálkodók számára kínál életteret, akár állandó, akár második lakásként, de a tanyatelekek legalább háztáji hasznosítása (gyümölcs-, zöldségtermesztés, kisállattartás) elvárható és támogatandó, ami kiegészíthető a falusi, vagy inkább tanyai turizmus funkcióval.

A csendre, nyugalomra vágyók számára, vagy turisztikai célokra az erdőkben megbúvó tanyatelkek alkalmasak.

A nagyváros közelében az alföldi táj, a vidék élménye, a vonzó vidéki élet jó alap a turizmusipar megteremtéséhez, melybe beleértendő a jól működő agráriumra épülő szolgáltatások. A mezőgazdasági üzemek, állattartó telepek, szarvasmarhák, juhok, kecskék a legelőkön, korszerű disznótartás, gyümölcsstermesztés, feldolgozás, komposztálás, pálinkafőzés, befőzés stb. a kézművesek látványműhelyeivel megnyitják kapuikat az érdeklődők, iskolai kirándulások, családi hétvégék és más látogatási lehetőségek előtt, akkor máris lehet turizmusról beszélni.



▪ Helyszínfejlesztés, népességmegtartás

A települési környezet fejlesztése és a környezetfejlesztés egyre fontosabb tényezővé válik. Egyre inkább tudatosodik a településökológia, az emberek viszonya a környezetükkel.

Már maga a vonzó, kellemes környezet önmagában is egy szolgáltatás a társadalom, a lakók számára. A településszabályozás és az ingatlanfejlesztés jó kapcsolata növeli a település versenyképességét. Mindehhez világos design célokra van szükség. Csemő már elindult egy úton, azonban ezt újra kell értelmezni. A kerteken, köztereken túl az utca- és településképet, a ma „lakótelepként” széthulló településszerkezetet is szükséges formálni fasorokkal, sövényekkel, helyi haszon- és kultúrnövényekkel, egyben információt nyújtani ezeken keresztül a helyi szokásos fűszerekről, a helyi flóráról, annak szabadtéri kiállításaként, egyfajta tanösvényként.

Azon értékeknek egy része, melyekkel Csemő rendelkezik, az élhető lakókörnyezet-minőséggel, a vidéki idillel kapcsolatosak. Egy másik összetevője ennek a vonzerőnek az olcsó, alulértékelt építési ingatlanár. Ez a két összetevő együttesen gerjesztette azt a keresletet, amire reagálásként a korábbi fejlesztési koncepció készült, szigorú feltételekhez kötve a külterületi építkezéseket.

Ahogy a tanyavilág korábban is működött, ismét előfordulhat, hogy a tanyán élők házat vesznek, tartanak fenn a faluban is. Más módon, de visszatérhet egy korábbi életmód, amikor a családoknál az évszakok változása vagy a generációk határozták meg, hogy a tanyán vagy benn a településen élnek. Így a beköltözők mellett célcsoport a helyi lakosság is.



Elsősorban a helyben ható, alkotó, útmutató értelmiség hiánya miatt szükséges újraértékelni a bevándorlást, annak céljait. Ehhez kínál lehetőséget a jól megtervezett környezetfejlesztés, elsősorban a falu arculat, az alapvető, mindennapi szolgáltatások fejlesztésével, meghagyva Ceglédnek, Nagykőrösnek, Kecskemétnek azokat a szolgáltatásokat, melyek nagyobb népességszámot szolgálhatnak csak ki racionálisan, gazdaságosan, hatékonyan.



2.2 RÉSZCÉLOK ÉS A BEAVATKOZÁSOK TERÜLETEI EGYSÉGEINEK MEGHATÁROZÁSA

2.2.1. A JÖVŐKÉP, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK, AZ ÁTFOGÓ CÉL ÉS A RÉSZCÉLOK KAPCSOLATA

Részcélok

- **Térségi kapcsolatok bővítése**

Csemő elsődlegesen Cegléd – Budapest kötődésű, de vannak mozgások, kapcsolatok Nagykőrös – Kecskemét felé is. A Cegléd felé irányuló intenzív kapcsolatot erősíti a közösségi közlekedés is, mely Cegléd – Budapest felé biztosít rendszeres, megbízható járatokat. A Cegléd - Csemő (- Lajosmizse) autóbuszjárat a falu tanyavilágát is közvetlenül összeköti a várossal.

A Nagykőrösön, Kecskeméten meglévő oktatási intézmények közvetlenül nem érhetők el Csemőből, a meglévő kismértékű ingázást (pl. a kecskeméti Mercedes gyárba) egyedileg oldják meg. Nagykőrös és Kecskemét, Abony, Szolnok sok új lehetőséget rejt. Cegléd oktatási intézményekkel jól ellátott, de többirányú intenzív kapcsolattal többféle képzés, többféle munkalehetőség lenne elérhető. A Cegléd – Csemő – Nagykőrös – Kecskemét autóbuszjárat újraélesztése hosszabb távon átrendezné, többirányúvá tenné a térségi kapcsolatokat.

- **Termékfejlesztés, brand építés**

Mind Csemő település, mind az itt előállított (és a település „brand”jét is erősítő) termékek márkásítása még a település előtt álló feladat. Míg Csemő a múlt század második felében Csemői borozóiról volt ismert, ma a „virágos Csemő” közismert, de a közismertség, a védjegy csak folyamatos meg-



megújulással tartható fenn. Ehhez nagyban hozzájárult a település Nemzeti Vágtán való jó szereplése¹ 2016-ban és 2017-ben, de ezek az eredmények csak kiegészíthetői lehetnek egy jól bevezetett települési arculatnak.

Ahhoz, hogy Csemő kívánatos élettérként pozícionálhassa magát a „települések piacán” vonzó, fenntartható falutermékként megjelennie. Először egy ilyen identitással bíró környezet megfelelő kialakítása, megjelenítése és kommunikálása a fő feladat. Minderre azért van szükség, hogy a település befektetőket (elsősorban helyi, illetve a térség és a régió más területeiről származó befektetőket) ezáltal tőkét vonzzon a térbe elősegítve a gazdaságszerkezet átalakulását.

■ Identitás fejlesztés

Minden település esetében – függetlenül attól, hogy mekkora és mennyire ismert, vagy hogy van-e identitása és hogy felismeri-e azt vagy sem – az igazi kérdés az, hogy a kialakítandó identitást megkísérli-e irányítani, vagy pedig hagyja magát sodródni, és a változások által irányítani. Mivel egyre inkább az identitás lesz az, ami a sikeres és a vesztes települések közti különbséget fogja jelenteni, mind fontosabbá válik az identitás fejlesztése és annak megfelelő irányítása.

Az identitás kialakulásához, fejlesztéséhez alapvető fontosságú a helyi társadalom sajátos kultúrájának megismerése. Annak ellenére, vagy talán éppen azért, mert Csemő fiatal település, évszázadokra, de még évtizedekre visszanyúló hagyományai sincsenek, elmondható, hogy a falu hosszú évek óta sokat tesz az identitás fejlesztése érdekében. A



A helytörténeti múzeum, az iskola alsó és felső tagozata számára készült helyismereti füzetek, a „virágos Csemő” 20 éves évfordulójára készült kiadvány, a hagyományos, az egész falut megmozgató rendezvények [Anyák napi virágvásár és Anyám tyúkjá főzőfesztivál, a Falunap (Virágünnep), Szüreti felvonulás] az eseti rendezvények, mint a Nemzeti Vágta győztesének szervezett köszöntő, de még a Településképi Arculati Kézikönyv is részei az identitásfejlesztő tevékenységeknek. A meglévő építészeti értékek helyi védelem alá helyezése, a meglévő határvételek megőrzése megfelelő kommunikációval mind-mind a csemői identitás fejlesztésének eszköze.

¹ 2016-os második helyezése után 2017-ben Petrik Tamás, Csemő lovasa Vicces nevű lován megnyerte a X. Nemzeti Vágta döntőjét. 2016-ban a Kishuszár vágta döntőjébe is bejutott Csemő, Hrubos Boróka és Ragyogó nevű lova jóvoltából.

▪ Márkásítás, védjegy

A település brandjének megteremtéséhez hozzátartozik egy, esetleg több jól hangzó márkanév kitalálása, melynek bevezetése a potenciális piacokra erősíti a termék versenyképességét. Mivel nem csak egyféle terméket kell jól eladhatóvá tenni, minden termék ugyanazt a védjegyet kell, hogy kapja, és a csomagolás egységessége is fontos az identitás hangsúlyozása érdekében.

A márkásítás és a márkanév, termékkör bevezetése után különös hangsúlyt kell helyezni arra, hogy a minőség változatlan maradjon. A márkanév alá csak szigorúan ellenőrzött, kifogástalan termék kerüljön be, ellenkező esetben nemcsak az adott termék, hanem az egész márkanév jó híre elveszhet. Ez természetesen érzékenyen érintheti a piacon kivívott pozíciókat.

Ezeket az árukat a lehető leghamarabb nagy ismertséget biztosító piacokon kell értékesíteni, azaz áruházláncokban, nagykereskedelmi egységekben. Az első osztályú zöldség és gyümölcs megfelelően kiszerezve és csomagolva kerülhet a fő piacokra (áruházláncok).

A kiinduló terméket a „virágra” alapozottan érdemes bevezetni a piacra.

▪ Magasan kvalifikáltak és fiatalok bevonása, ill. helyben tartása

A városi szolgáltatásokhoz, lehetőségekhez szokott népességet a falusi, tanyai nyugalom mellett egy, csak erre a településre jellemző egyedi lakókörnyezettel lehet nagyobb arányban bevonni, ill. helyben tartani. Ehhez a virágosítás, a rend, tisztaság mellett jó eszköz lehet a már említett „lassú város” falusi környezetre, Csemőre adaptált kritériumainak teljesítése. Csemő esetében sem a lassítás, sem a városiasodás nem lehet cél, itt inkább minőségi változásról, egy XXI. századi környezettudatos „világfalu” modellről lehet szó, mely mentalitásával és szolgáltatásaival is különbözik a környező településektől.

A lassú város Kartájában megfogalmazott jellemzők közül az alábbiak segíthetnek abban, hogy a '95-ben a virágosítás révén a köztudatba berobbanó Csemő ismét valami újdonsággal a figyelem középpontjába kerüljön:

- a településfejlesztés során a regenerálódás és az újrahasznosítás kiemelt szerepet kap,
- az épített környezet fejlesztését elsősorban a falu történelme, tradíciói és az emberi szükségletek irányítják,
- a település technológiáiban és szemléletmódjában célul tűzi ki az életminőség javítását, adottságait olyan módon használja ki, hogy az erősítse a minőséget és a tradíciót,
- a termelés és az élelmiszer előállítása hagyományos és környezetbarát technológiák eredményeként jön létre, génmanipulációs technológiák alkalmazása nélkül,
- a termékek a helyi kultúrán és annak hagyományain alapulnak, melyek egyedülállóvá teszik a települést,
- a vásárlói rétegek támogatják és előnyben részesítik a helyi kézműves termékeket és széles körben promotálják áruikat a helyi piacokon,

vásárokon, helyi rendezvényeken, megőrizve a termelő és a vásárló közötti személyes kapcsolatokat,

- nagyfokú vendégszeretet, mely a helyi lakosok és a településre látogatók közötti kapcsolatok kiépülésére ösztönzőleg hat,
- a település biztosítja lakóinak a tradíciókon és a minőségen alapuló közösségen belüli mindennapi minőségi élet követelményeit,
- minden helyi lakosban, a településen dolgozó emberben és látogatóban tudatosul, hogy az élet minősége, az ételek és italok minősége, valamint az ezeket övező kedélyesség a település helyi tradícióinak, termékeinek és termelési módjainak minőségéből fakad.

Összefoglalva: olyan XXI. századi falu, ahol a lakók szorgosak, ugyanakkor élvezik a minőségi életet. Falu, mely el van látva minőségi közterületekkel, boltokkal, fogadóval, romlatlan tájképpel, ahol a tradicionális kézművesség mindennapos dolognak számít, ahol az évszakokhoz igazított a helyi



termékskála, ahol az egészséges táplálkozás, az egészséges életmód és az élet élvezet áll a közösségi élet központjában, ahol a belterületen is növekszik a zöldterület aránya, ahol fákat ültetnek, segítik a helyi gazdaságot és éltetik hagyományaikat. Csemőtől nem áll távol ez a falumodell, csak tudatos munkával, a lakosság, a vállalkozások számára felé megfelelő módon és intenzitással kommunikálva ki kell jelölni az irányokat és támogatásokkal, ösztönzésekkel segíteni a megvalósítást.

Amennyiben gyorsításra lenne szükség értelmiségiek betelepítésére, vagy megjelenik egy új vállalkozási forma, mint idősgondozás, nyugdíjas telep, stb. amelyek illeszthetők a kertvárosi környezetbe és fogyasztási-termelési módba, akkor a település maga is létesíthet ilyen tematikus telepet, mellyel meg tudhatja nyerni a kívánt célcsoportokat, vagy egyéneket (orvos, tanár, mérnök, menedzser, marketing és agrárszakember, klímaszakértő, energia szakértő, stb.), intellektusokat (célszerűen: az életminőség fejlesztésén túl a termelési mód fejlesztésével összefüggésben szükséges tudásgazdasági szakembereket).

A magasan kvalifikáltak betelepülését segítheti az egyre terjedő távmunka. Ahogy azt Herbert Marshall McLuhan (1911-1980) kanadai tudós 30 évvel a világháló létrejötte előtt megfogalmazta világfalu elméletében: „az elektronikus médiának köszönhetően a kommunikáció felgyorsult, ami megjelenik az érzékelés felgyorsulásában is. A médián keresztül, úgymint a telefon, televízió, (számítógép, internet) egyre jobban össze vagyunk kapcsolódva és ez abban jelenik meg, hogy ugyanannyi idő alatt tudunk kapcsolatot teremteni valakivel a bolygó másik felén, mint valakivel, akivel egy légtérben vagyunk, mint például azokkal az emberekkel, akikkel egy faluban lakunk”.

Ehhez – a vonzó élettéren kívül – csupán nagysebességű, megbízható szélessávú internetre van szükség.

A Nagykőröستől délre tervezett M8 és a Budapest – Szolnok közötti M4 autópálya megépülésével Csemő három autópályáról lesz 15-20 perc alatt elérhető. A környező városok 10-15 perc, a megyeszékhelyek (Kecskemét, Szolnok) 30-40 perc, a nemzetközi repülőtér és a főváros kb. 1 óra alatt gépkocsival vagy Cegléden keresztül vonattal elérhető, így a település pozíciója ideális mind a munkába bejárók, mind azok számára, akik a távmunka lehetőségét választják.



▪ Szolgáltatások fejlesztése

Csemő alapellátása (óvoda, általános iskola, gyermek- és felnőtt háziorvos, fogorvos, állatorvos, patika, élelmiszerbolt, posta, benzinkút) biztosított. A református és a katolikus templomban rendszeres az istentisztelet ill. mise. Mindkét templomba Ceglédről jár pap.

A falusias, családias jelleg megtartásával, sőt annak erősítésével javasolt a szolgáltatások minőségi fejlesztése. A boltok az alapáru választékot a vevők igényeihez igazítva alakítsák, vállalva, hogy egyes, ritkán keresett árucikket beszereznek törzsvevőik számára. A fodrászok, kozmetikusok a hagyományos technikák mellett ismerjék és alkalmazni is tudják a nagyobb beruházásokat nem igénylő legújabb nemzetközi trendeket (az internet erre ma már nagy segítség), szolgáltatásaikat esetleg kiterjesztve vállalják illatszerek alkalmi, vagy rendszeres beszerzését. Egyes szolgáltatások (pl. benzinkút, patika, élelmiszerbolt) tevékenységeiket kiegészíthetik egyéb árucikkek beszerzésével, árusításával, a kereslet ismeretében növelve a település ellátottságát olyan téren, melyen hiány van (pl. papíráru, illatszer, újság, könyv stb.). Egyes szolgáltatók több, egymást kiegészítő szakmát elsajátítva többféle, komplex szolgáltatást tudnak nyújtani, amivel egy kistelepülésen a munkaidejük biztosabb kihasználását biztosítják, másrészt a szolgáltatások mennyiségét növelik (pl. női-férfi fodrász-borbély, kozmetikus-manikűrös-pedikűrös-masszőr, kerékpárszerelő-háztartási kisgép, fűnyíró javítás, benzinkútkezelő – autószerelő), kiegészítő tevékenységként személyi edző, babysitter, kertész, fénymásolás-nyomtatás stb. szolgáltatások kínálatára is keletkezhet igény. Fontos, hogy a szolgáltatók ismerjék vendégkörüket, legyen egy bizalmon alapuló kapcsolat közöttük, megtartva a kistelepülés előnyeit. Ez is egy vonzerő lehet az idetelepülők számára, ezen túl a település érdeke, hogy minél inkább helyben költsenek



az itt lakók, sőt, akár a környező településekről is ide járnak vásárolni, szolgáltatásokat igénybe venni.

A kereskedők, szolgáltatók, a Polgármesteri Hivatal dolgozói legalább alapszinten beszéljék az angol vagy/és német nyelvet, az idegen ajkú lakossággal való kapcsolat biztosítása céljából.

▪ Agrárium

Vidéki lét, élet nem jön létre működő agrárium nélkül, mondják ezt Európa boldogabbik felének irányítói. Ennek megfelelően szervezik és támogatják a megfelelő struktúrákban működő mezőgazdaságot Franciaországban éppúgy, mint a Hollandiában, vagy Ausztriában, Spanyolországban. Nálunk ez a helyzet még nem áll fenn, mégis követnünk célszerű a „fejlett” leckét, különösen, hogy valódi erősségei, energiái, adottságai Csemőnek és körzetének az agráriumban, annak megfelelő újra pozicionálásban találhatóak, keresendők. Tudások, hozzáértések, képességek eszközök, tradíciók is inkább ezen a területen vannak semmint a korábban mesterségesen működtetett iparban (nem a kézművességre, helyi anyagok termények felhasználásával előállított termékekre, hozzáadott értékkel bíró áruk előállítására, hanem „melléküzem”-ként működtetett helyidegen bedolgozóiparra gondolva).



Bár nem túl kedvezők ma a kondíciók a mezőgazdaságban, mégis van lehetőség ennek a termelési módnak az újra töltésére, újra gondolására. Ezt számos helyi példa is mutatja, illetve más körzetekben is fellelhetőek jó példák. Ehhez nem csupán a kondíciókat, de a folyamatokat is folyamatosan kell javítani, és megfelelő feltételek mellett a szükséges intézményi (üzleti) klímát is kell tudni kínálni. A szükséges szakértelemmel Csemő közössége nagyrészt rendelkezik, illetőleg ez „megvehető”, megszerezhető, illetve a „felvilágosult” vezetés, elit a szükséges tudáshoz a hozzáférést biztosíthatja, tanulókörök működtetésével és a közösség közötti kapcsolatépítéssel, kommunikáció megteremtésével.

A gazdálkodás mikéntjének és a termelési módnak a függvényében a gazdasági épületek, csűrök, tárolók, gépszínek, állattartó istállók mellett számos egyéb épület építésére is szükség, igény lehet: így például a lakóépület komfortosítása bővítése összekapcsolható adott esetben vendéglátó szálláshelyek, vagy lokális termékbemutatók létesítésére. Ez kitekintést

igényel a turizmusfejlesztésre. Ma már a termelés helye, mikéntje is izgalmas és „eladható” információ, a tudatos vásárlóknak, különösen a biokultúra, az egészséges élelmiszerek, a natúrkonyha kedvelőnek. Egyfajta „tanpálya” lehet egy-egy gazdaság vagy a gazdaságok hálózata. „Ismerd meg, szeresd meg és fogyaszd!” Ezáltal a tágas térben elhelyezkedő tanyák-farmok hálózata, hozzáférhetősége, láthatósága, a kínált különböző ám mégis márkás vagy márkásított termékek, szolgáltatások (lásd VSOP² logikát, és szervezetet) önmagában válik egy unikális térkínálattá, látoga(ha)tó „termékké”.

Biztosítani kell az adatokhoz és tudásokhoz való hozzáférést, és favorizálni-támogatni a szövetkezést, kooperációt, munkamegosztást, vertikumok létrejöttét.

Ki kell dolgozni a módszert, tervet, mintákat arra vonatkozóan, hogy a farmgazdaságok milyen lépésekben tudhatnak fejlődni, ehhez mekkora földterületek optimálisak mely gazdálkodásokhoz, milyen egy -egy mintagazdaság modellje, a központlépésről lépésre történő kiépítése, annak szabályai, hogy korlátozni lehessen mostani koncepció időszakában a tanyatárság felaprózódását. Big is beautiful! Azaz „a nagy a szép”, nem a kisparcellák. Meg kell vizsgálni, hogy mi márkásítható, és hogy mi lesz a közeljövőben több hozzáadott értéket hordozó termény, mikből lehet kurrens termékeket helyben előállítani. Mi kapcsolható a kézműiparral, mi az (pl. a bulgár kertészet, azaz vízkultúra) ami bár nem őshonos, de az igények növekedése indokolná bevezetését vagy éppen az a potenciális pozícióelőny, ami más térségekhez képest, az ott hamarosan elfogyó erőforrások (sivatagosodás, vízszint csökkenés) hiányából eredendően értéket képezhetne Csemőben.

Mindehhez mozgósítani lehet nemzetközi együttműködést, vagy hazai akadémiai egyetemi kapcsolatokat, szakértő köröket, végfelhasználókat, feldolgozó és felvásárló kapcsolatokat kiépítve már előre. Amint kialakult az elképzelés fő váza, akkor a részletek kidolgozása előtt célszerű a víziót megosztani a lakossággal, bevonni részötleiteiket a tovább érleléshez. DE a fő célja a tájékoztatásnak, hogy tudatosítható legyen, információjuk legyen arról, hogy mely perspektívát kínál nekik ez a fejlesztési jövőkép a status quo állapottal, jelenlegi lényegében alvófalvas használattal szemben. Motivációjuk lehet, hogy egy „győztes csapatban” részt vegyenek.

(Lehetne erre az „újra töltésre” egy nemzetközi (meghívásos?) konferenciát szervezni, melyen a különböző agrárgazdasági terek véleményét és esetleg példáit is meghallgatva tudna a helyi szakértői csapat megoldási javaslatokat kidolgozni? Esetleg egy nyári egyetemi gyakorlatot megszervezni, ami adatokkal tudná alátámasztani vagy éppen kizárni felvetett módokat, irányokat. Mert végül is ez az a proaktív vagy induktív közelítésmód, amelynek segítségével Csemő Főnix programja megalapozható és reális lehet, így ezt kell tudni igazán jól meghatározni, megalkotni és megszervezni.)

² VSOP: Very Special Old Pale, (nagyon különleges öreg világos) a francia konyak egy érlelési fokozata, mely egy-egy márkán belül külön márkajelzéssé vált)

▪ **Közösségfejlesztés**

Közösségfejlesztésen általában azt a folyamatot értjük, melynek eredményeképpen az emberek képessé válnak arra, hogy helyi közösségeikben maguk határozzák meg a sorsukat alakító körülményeket. A településfejlesztés szempontjából a települési közösség(ek)nek meghatározó szerep jut: ezek a helyi közösségek a civil társadalom alapintézményei, a demokrácia letéteményesei, amik mind a helyi hatalom gyakorlásában és mindazoknak a szolgáltatásoknak a megszervezésében érdekeltek, amikben az állam nem tud, vagy nem akar részt venni. Fontos szerepet játszhatnak a helyi nyilvánosság megszervezésében (helyi újság, kábel TV, klubok, önképző körök, városvédő egyesületek stb.) a helyi civil mozgalmak is.

A Csemőben működő civil szervezetek a virágosítás mozgalom indításában meghatározó szerepet játszottak, így bizonyítottan alkalmasak a közösség megmozdítására, aktivizálására. Ugyanígy az önkormányzati képviselők is részt vehetnek a szervezésben az önkormányzati munka terén (döntéselőkészítés, végrehajtás) is és más téren is. Pl. a jelenleg is folyó beköltözések, a külföldiek viszonylag magasabb aránya, a jelen koncepcióban kitűzött cél, az értelmiségiek egy nagyobb hányadának bevonása, itthon tartása indokolhatja egy „Házirend” kidolgozását, melyet a civil szervezeteken és az önkormányzati képviselőkön keresztül a lakosság maga állít össze. Egy ilyen folyamat építi a közösségi kultúrát, viselkedésmódot, és magát a közösséget is. (A Buda környéki kitelepülések során tapasztaltak alapján csak egy erős őslakos kultúra, megismerhető házirend veheti elejét annak, hogy a friss beköltözők szét ne zilálják a meglévőt.) Hiányt jelent, hogy vallási közösségek nem jöttek létre a településen. Ezen sokat segíthetne egy, vagy még inkább két helyben élő pap (egy református és egy katolikus), valamint a Zöldhalomban meglévő kápolnában történő rendszeres misézés.

Tudatos szemléletváltásra is szükség van. A NIMBY (Not In My BackYard – ne az én hátsókeretemben) helyett a SIMBY (Start In My BackYard – kezdjük az én hátsókeretemben) legyen az itt élők mottója. Azaz a közjó érdekében önkorlátozást is bevállaló, felelős, példamutató lakossági viselkedés legyen a jellemző azzal szemben, mely egy elképzeléseket, fejlesztéseket társadalmi szinten kívánatosnak tart, de elhatárolódik attól, ha a fejlesztés negatív hatásai saját életterét érintik. Ennek is láthatjuk nyomát a faluban: a közösségi munkával elért virágos Csemő maga is ezt az elvet követve jött létre, később pedig a porták előtti közterületeket folyamatosan is tisztán, rendben tartók, virágosítók példáit követően terjed ez a szemlélet, melyet oktatással egybekötött közös virágosítással, a korábban sikeres közösségi munka felújításával éltethető tovább.



▪ Tanyafejlesztés

A tanyák, tanyaközpontok minőségi fejlődése elengedhetetlen mind az agrártermelési mód, mind az életminőség, mind az alföldi táj megőrzésének oldaláról.

A korszerű mezőgazdasági termelési módok a nagytáblás gazdálkodásra alkalmasak, ezért a földek felaprózása kerülendő. Nincs szükség rá, hiszen elegendő már lehatárolt, telekkönyvileg kialakított tanyatelek van, melyek eredeti céljuknak megfelelően beépítésre alkalmasak. Lakóhely, vagy birtokközpont céljára ezek a „kivett tanya”-ként nyilvántartott földrészeket alkalmasak.

A tanya, mint lakóhely, a mezőgazdasági tevékenység megkönnyítésére alakult ki. Célszerű jelenleg is elsősorban ennek támogatása, melyet kiegészülhet turizmussal (ld. ott).

A tanyán élés divatba jött, a csend, a legközelebbi szomszédoktól is jókora távolság vonzza az értelmiségi betelepülőket, a természetközeli életmódra vágyókat, Csemő esetében a külföldieket is, ami megfelelő arányban támogatható. Az ő esetükben is javasolt legalább a saját célra való termelés, konyhakert, és esetleg a házi kedvencek mellett – ha nem is szarvasmarha, vagy sertés tartás – a kistestű haszonállatok, baromfi tartása.

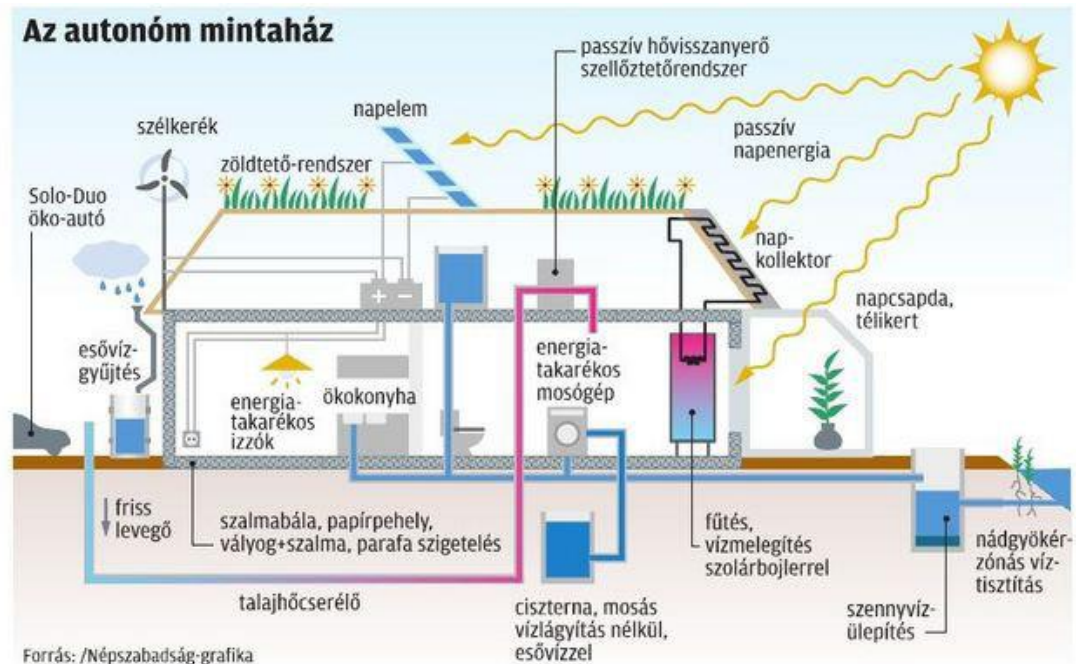


A mélyszegénységben élők anyagi okokból történő tanyára költözködését továbbra is célszerű megakadályozni, a tanya fenntartása számukra túl nagy terhet jelentene, ami mind a tanya, mind az ott élők helyzetének további romlásához vezetne.

A tanyák, tanyaközpontok fejlődése többnyire nem racionálisnak tűnő fejlesztési igényeket teremt különösen infrastruktúrák oldaláról. Éppen ez olyan előnyöket kínál, amelyek a mai korszellem fenntartható és környezettudatos fejlesztésével is összhangba hozva egészen új versenyelőnyöket, technológiai előnyöket jelenthetnek (szél és napenergia hasznosítása, szennyvíztisztítás, -újrahasznosítás, stb.).

A ma már alapvető infrastruktúra több eleme létrehozható a közműhálózatoktól függetlenül is. Az autonóm épületek azon túl, hogy kisebb terhelést jelentenek a környezet számára és a közműhálózatoktól való függetlenséget nyújtják, a közvetlen anyagi hasznon túl egyrészt közelebb viszi a lakókat a természethez és kifejleszt bennük egyfajta felelősséget a környezet iránt – mivel nap, mint nap tudatosítja bennük azt, hogy nem attól függetlenül élnek, hanem annak részeként. Másrészt pedig a közműrendszerektől való függetlenség kiépítése a kisebb-nagyobb

közösségek szintjén a fentieken túl növelné a közösségeken belül az összetartozás érzését, a belső kohéziót.



■ Ipar

Az „Ipari Park” program olyan hagyományos, közvetlen vasúti- és autópálya kapcsolatokkal rendelkező területeken sem váltotta be a hozzá fűzött reményeket, mint Csepel vagy Győr, vagy akár a Ruhr vidék. A nagy beruházási költséggel kialakított iparterületek félig-negyedig üresen állnak, ráadásul az ipari társadalommal, a fordista termeléssel szemben előtérbe kerül a tudásgazdaság, az információ-gazdasági termelés. Csemő tehát reálisan nem számolhat a hagyományos ipar megjelenésével.

A XXI. század elején azonban más jellegű ágazatok kerülnek előtérbe. Komoly jövő előtt áll az élelmiszerbiztonsággal összefüggő élelmiszer-feldolgozó és az egészségiparral összefüggő szépség és egészségipar. Ezek komoly tudáshátteret igényelnek, viszont szinte végtelen perspektíva áll előttük még mindig. De maga az „öregségipar” is komoly lehetőségeket kínál az előregedő Európában, annak ellenére, hogy valójában ez is inkább szolgáltatás, mint ipar, akkor is, ha „futószalagon” történik a „senior-korúak” kiszolgálása, ellátása.

Csemő hosszútávú terveiben érdemes lehetőségként nyitva hagyni azt az opciót, hogy esetleg az előbbiekben vázolt jelleggel elsősorban tudásgazdasági, azaz egyfajta „science” (tudomány) park létesül, melyben kozmetikai,



élelmiszerbiztonsági kutatás és /vagy gyártás települ. Ugyancsak hasonlóan egy „gerontológiai park” is megfontolás tárgya lehet az öregellátás meghonosítása érdekében, bár itt is látható, hogy ehhez szükséges személyzet és szakértelem, azaz a HR feltételek még ugyancsak megoldásra várnának. Mégis, a fejlődése során a település elérkezhet egy olyan fázisához, amikor ilyen „Park” hasznos lehet, kiegészítheti, színesítheti a kínálatot.

Egy ilyen szolgáltatásháttér – még Park nélkül – éppen az agráriumhoz kapcsolódva a már több alkalommal említett információ-aszimmetria felszámolására és a település menedzselésére, marketingjére létrehozandó mini kutató-adatfeldolgozó és marketing-menedzser iroda lehet, esetleg a település szolgálatában és fenntartásában. Nem ipari park igényel.

Nem elhanyagolható szempont, hogy létezett, és nyomokban létezhet ma is szakértelem, ami (kis)ipari-szolgáltató tevékenységek bevonását, újra indítását indokolhatja. Ilyen pl. a működő autószerelő műhely, melynek tulajdonosa több éves kihagyás után most ismét célul tűzte ki az autószerelő szakma oktatását.

▪ Természeti és épített értékek megőrzése

Csemő megkezdett útja, immár hagyománya, vonzerejének egyik stabil lába a településszépítés. Szükséges a település arculatának fejlesztése, vonzó falusias, ill. tanyai jellegű egészséges környezet megteremtése, mely a helyieknek kellemes, a magasan kvalifikáltak számára pedig vonzó élettér.

A településszépítés, közterületek rendezése és csinosítása, utak rendezése és javítása, a hagyományos építészet támogatása mind olyan feladat, melyben a falu már most is szép eredményekkel büszkélkedhet. A külterületi beépítést újra kell szabályozni, az elaprózódó telekosztásokat megállítani.

A tanyavilágban az alternatív, ökológikus közművek az infrastruktúrahálózattól függetlenül ma már korszerű, minden igényt kielégítő életmódot biztosítani tudnak, ezek támogatása, ösztönzése szükséges.

Az erdőgazdálkodás mellett a parkerdők karbantartása, piknik és pihenőhelyek, esetleg lombkorona tanösvény létesítése a helyiek számára is kellemes kirándulóhelyeket biztosít.

Az országos jelentőségű védett területek, értékes természetközeli területek megőrzendő értéket képviselnek. Az értékes, de országos védelmet nem élvező területek megőrzése helyi rendelet megalkotásával biztosítható.



A természeti és tájképi értékek megőrzésében Csemő esetében nagy szerepük van a tanyáknak, melyek fejlesztése során kiemelten figyelni kell a tágabb környezetre. A mezőgazdasági területeken elhelyezkedő tanyák hagyományosan (praktikus szempontokból) fákkal övezettek, a sík területen elsősorban a fák, facsoportok látványa dominál.



Az erdőben megbúvó tanyák ezzel éppen ellentétben, tisztásként jelennek meg. Kialakításuk során fontos szempont, hogy ne irtásként, hanem természetes hatású ligetként hasson, a körülötte lévő erdő növényzetéhez szervesen csatlakozzon a telepített növényzet.

▪ Ingatlan gazdálkodás

A külterületi lakóingatlanok számának növekedése az infrastruktúra biztosítás és a termőfölddel való takarékos gazdálkodás szempontjából nem kívánatos. Lakó- üdülő-, turisztikai célokra a meglévő tanyatelkek vehetők igénybe. A földhivatali nyilvántartás szerint a tanyatelkek száma Csemő külterületén: 859. Zöldhalom sűrűn lakott területein kivett lakóház, udvar nyilvántartású lakótelkek találhatók, melyeken a tanyákhoz hasonlóan kell biztosítani a lakófunkció feltételeit.

Csemő belterületén elegendő mennyiségű beépítetlen lakótelek áll rendelkezésre.

Egyes hiányszakmák, bevonzani szándékozott célcsoportok számára az ingatlangazdálkodási koncepcióval összhangban szolgálati lakás biztosítása vagy kedvező áru telekvásárlás, esetleg bérlet kiadás vagy támogatott tulajdonszerzés, sőt, privát befektetőkkel való együttműködés segítheti a megvalósulást.

▪ Turizmus

Egyes vállalkozók foglalkoznak turizmussal Csemőben, de ez a tevékenység nem szervesül a településen folyó gazdasági tevékenységekkel. Egy ilyen nagyvárosi régióban, ahol a rurális-, pusztai táj, a vidék élménye relatív közelségben jól megragadható, ahol cél az élhető környezet alakítása, ott amint megvannak az alapjai a kellemes vonzó vidéki életnek, ehhez egy olyan szolgáltatás, amit a turizmusipar képes lenne nyújtani, relatív kis ráfordítással, koordináltan megteremthető.

Ha a mezőgazdasági vállalkozások – legyen az az állattartó telep fejőszállatokkal, szarvasmarha, vagy juh, kecske a legelőkön, vagy disznó tartás, gyümölcstermesztés, feldolgozás, komposztálás, pálinkafőzés, befőzés, de mindenekelőtt kertészet, kiegészítve pl. a kézművesek látványműhelyeivel

– megnyitják kapuikat az érdeklődők, az iskolai (tanulmányi) kirándulások, családi hétvégék, vagy akár más látogatási lehetőségek előtt, sőt, ahol lehetséges, foglalkozásokat, műhelymunkákat tartanak, akkor máris turizmusról beszélünk, mint kiegészítő tevékenységről.

Amennyiben ezt az egyes porták, gazdák tovább fejlesztik és étkezést is biztosítanak, esetleg szálláshelyet is turista színvonalon, máris a turizmusgazdaság integrálódik a mezőgazdasági tevékenységhez. Az önálló vendéglátás és szálláskínálat mellett (vagy helyett) kialakulhat egy vidéki turizmus, ami jó alkalmat teremt az agrármarketing tevékenységre a tudatformálásra, azaz a szabadidő hasznos ismeretszerző tevékenységként való eltöltésére. A natúr, a természet egyre értékesebbé válik, lévén egyre kevesebb lesz belőle. A természettel való kapcsolata megszakad a városok lakóinak, de lassan már a falvak lakóinak is. Számos program és ismeretterjesztő eszköz arra szakosodik, hogy éppen ezt a természettel való kapcsolatot „adja el”, legyen az tanösvény vagy ismeretterjesztő film, kéktúra. A gombaismerettől, a nyomolvasáson át a kultúrnövények, a termények - azok létrejöttének, fejlődésének - megismerése, (vagy a tartósítás, feldolgozás hagyományos és házilag megoldásáig, illetve a főzés, az ételek készítésének, azaz a gasztronómiának vagy éppen az italok ismeretének számos fortélyáig) – eredményes marketingtevékenységgel – ma minden információ „eladható”.

A menedzserkultúrában létező „csapatépítés”, „összetartás” is jó lehetőség lehet. Különösen egy környezettudatos célcsoporttal lehet új piacot nyitni, kerékpárosok és természetjárók, madárfigyelők és vad-szafarisok egyaránt lehetnek vendégei a térnek egyben márkásítva is azt, mint környezettudatos



egészséges stb. körzet. Nyilván ebbe a vonulatba a lovas turizmus ugyanúgy beilleszthető, nem kell, hogy külön ágazat legyen.

Táncház, vagy népi kézműves-foglalkoztatás vonzó lehet városi csoportok, hagyományőrzők számára, amint jól átgondolt és újra kitalált és jól fókuszált rendezvények, „jeles napok”, melyeken a helyiek apraja-nagyja részt vesz és élményt kínál a csupán szemlélődők számára is.

Vagyis egy jó vidéki hangulattal, szürettel, disznóöléssel, pálinkázással egybekapcsolt családi hétvége nagyobb távolságban is vonzást fejthet ki, hogy ide csábítsa a vendégsereget. Egy jó piac, ami kialakulhat, ha működik az agrárium, szintén vonzó, amint azt a máshol már meghonosodott vidéki bolha és zöldségpiacok bizonyítják.

Tehát nem egy külön önálló turizmuságazatról van szó, hanem a fejlődése során az agráriumhoz kapcsolódó falusi-vidéki-rurális turizmus evolutív kiépülésére, kiépítésére. Jobb a termékeket, a terményt helyben értékesíteni, helyben piacot teremteni számára, mint elszállítani távoli piacokra. A turizmus ilyen módon ezt a kettős célt szolgálja: ismertté teszi a Csemő-márkát és egyben eladja helyben Csemőt és a számos itt megteremthető márkát.

A helyi vállalkozók mellett az önkormányzat is segítheti a turizmus fejlődését a helyben lakók és az ide látogatók számára egyaránt vonzóvá téve a település kínálatát saját beruházásokkal, vagy a vállalkozók támogatásával, iránymutatásával. Az erdőterületek rendezése, piknik és pihenő létesítmények kialakítása (pl. a Putrisarki erdő újraélesztése) a gyalogos turizmus mellett a lovaglás, vadászat, ökoturizmus fellendülését eredményezheti. Lombkorona tanösvény – esetleg összekötve a korábban kilátóként is funkcionáló, a közönség számára újból megnyitandó geodéziai mérőtoronnyal – a környező városok számára is újból kedvelt kirándulóhellyé teheti Csemőt.

A virágosításnak a turizmusban is nagy szerepe kell, hogy legyen, hogy a „virágos Csemő” kifejezés tovább éljen, megújuljon. Az Anyák napi virágvásár és a Virágünnep



rendezvényeit kiegészítheti egy termékbemutató és vásárhelyszínnel, ahol a kertészetkultúrával mint egy skanzenben ismerkedhetnek meg a látogatók (vevők), helyiek és ide látogatók egyaránt, és ahol szakismeretre tehetnek szert.

Ugyanakkor ebből a kertészeti háttérből lehet egy gazdasági erőforrást létrehozni, egy Kertkiállítást, Nemzetközi Kert- és Virág Kiállítást és Vásárt, piacot, amelyek azon túl, hogy gazdaságfejlesztés elemei is, egyben a településarculat, identitás kommunikációs eszközei is lehetnek. Ezzel lehet talán először felkerülni a mentál-térképekre, tudatosítani a település egyik – ha nem is legegységesebb kínálatát.

Megfelelő ütemben, megfelelő marketinggel nem elérhetetlen a nemzetközi térbe kilépni, erre jó példa lehet a kevésbé jó megközelítésű 1970 lakosú Fábiansebestyén, ami ma már közismert helyszíne a nemzetközi fogathajtó versenyeknek.

▪ **A településirányítás funkcióbővítése**

Az Önkormányzat, illetve a Polgármesteri Hivatal működik egy ekkora településen tudásközpontként. Ezt felismerve tudatosan folyik is egyfajta tudásátadás, támogató, segítő tevékenység, mely tovább fejleszthető, valamint kiegészítendő a település működtetése mellett a fejlesztés menedzselésével.

A Csemőben folyó gazdasági (szolgáltatási és / vagy termelési) és társadalmi átalakulás irányításához a passzív, adminisztratív tervezési eszközök magukban nem elégségesek, szükség van fejlesztési (így adó- és pénzügyi) eszközök segítségével érvényre juttatni a települési politikát.

Ennek érdekében az irányításnak ki kell dolgoznia azokat az eszközöket, amelyek lehetővé teszik a közösségi kezdeményezést, de teret hagynak (sőt teret nyújtanak) a magán kezdeményezéseknek, valamint biztosítják a közösségi beavatkozást, az önkormányzati adminisztratív eszközök korlátozott használatát, lehetővé teszik a piaccal való együttműködést, illetve a piaci mechanizmusok általános alkalmazását. Így egy kezdeményező, azaz tervező önkormányzati politika, illetve egy kormányzó, irányító, kontrollt gyakorló önkormányzati politika ötvözete lesz kialakítható.

▪ **Helyi vállalkozások támogatása, munkaerőgazdálkodás**

Országos hiány, hogy nincs hatékony gazdaságmenedzselés. A magára hagyott települések kapacitásai nem elégségesek arra, hogy a magára találást előmozdítsák. Mindazon „begyűrűző” javaslatok, ötletek, amelyek az elmúlt időben megjelentek, csupán más európai térből másolni képzelt jó példák, amik ott gyümölcsöt termettek, itt azonban nincs hozzá meg sem a gyökerük, sem a táptalaj hozzá. Mivel igazán nem voltak eredményesek, így egyre több néha egymásnak ellentmondó javaslattal éltek az irányítók, akik ezekhez rendeltek támogatásokat. Így aztán végképpen elveszett a fókusz, a világos

követendő és testreszabott, az adott hely kínálta adottságokhoz illeszkedő cél. Sok eszköz jelent meg, amik beejtőernyőzve vajmi kevésbé tudtak segíteni a ki sem tűzött, nem deklarált és társadalmilag sem támogatott (mert nem is ismert) cél elérésében.

Mivel a befektetések nem voltak optimalizálva egy cél irányába, a mégoly sikeresnek induló projektek is belesüppedtek a környezet-sivatagba. A sikeres projektek ez által nem szervesültek a térben, hanem piacaikhoz kapcsolódva mintegy „exterritoriális” (területen kívüli) vállalkozásokként működtek-működnek.

Mindez persze magyarázható, és visszavezethető a társadalomfejlődés gyökereihez, azaz a vállalkozói képességek, tapasztalatok hiányára, a talentumok elvándorlására stb. Nem lehet egyik napról a másikra átugrani a patriarchális, irányított alkalmazotti gondolkodásról az önvállalkozási-kockázat-vállalási oldalra, ezt az átalakulást-átnevelést menedzselni kell. Ehhez egy -egy vállalkozás, vagy vállalkozó energiája nem elegendő, erre közösen áldozni szükséges.

A fejlődés folyamában immár körvonalazódnak azok a vállalkozói körök, akik kockázatokat vállalva képesek a piacgazdaság igényeinek megfelelő teljesítményeket létrehozni, ehhez alkalmazni munkaerőt. Ezek immár helyben is megragadhatók, de amennyiben megfelelő befektetési környezet képes kialakítani a település, ilyenek meg is nyerhetők. Ehhez például éppen a nagytelkes illetve tanya-major-farm-térelrendezés, tájstruktúra kínálhat unikális lehetőségeket.

A társadalmi harmónia, a kiépített és működtetett bizalmak, szociális szolgáltatások teremtette társadalmi kredit tovább fejleszthető és konvertálható gazdasági erővé. Ezt az információ- és kreditrendszert ennek érdekében menedzselni kell, ami átmenetileg lehet - a társadalmi és a gazdasági szereplőkkel karöltve - az önkormányzat feladata. (javítani az infórendszert, a morális hozzáállást, a hozzáértést, a képességeket- képzéseket stb.)

Amint piaca van a zöldségnek, ugyanúgy van piaca a munkaerőnek is.

Csemőben – mint általában az agráriumban – az előre nehezen tervezhető idénymunkára nehéz munkásokat találni. Megoldás lehet a munkaerő gazdálkodás háttérének kiépítése, és akár a termelőszövetkezetek melléüzemágához hasonlóan működtetése. Alapvető, hogy munkával folyamatosan el kell látni az alkalmazottakat, ezért olyan alaptevékenységet, tevékenységeket (kosárfonás, fakanálkészítés stb.) kell biztosítani, melyek egy-egy idénymunka megjelenésekor szüneteltethetők, és



egyes gazdálkodóknak az alkalmazottak egy része kikölcsönözhető. Több település összefogásában nagyobb az esély a szükséges munkaerő biztosítására.

- **Minőségi szabadidős tevékenységek megjelenésének, fennmaradásának elősegítése, támogatása**

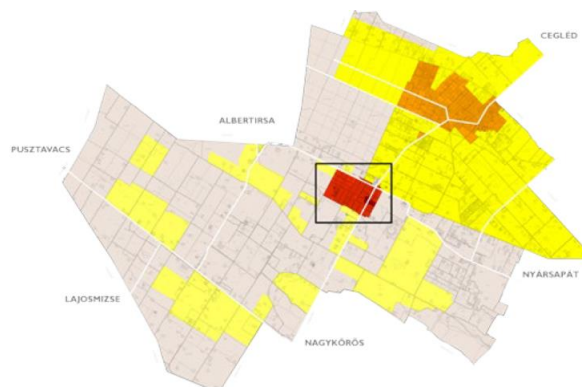
A minőségi lakóterület alapvető feltétele a szabadidős tevékenységek lehetőségeinek biztosítása. Csemőben nem reális magas fenntartási költséget igénylő létesítmények építése. A meglévő sportpálya mellett a környező városokra és az idevonzani szándékozott értelmiségiekre alapozva felmerülhet a meglévő lovaglási lehetőségek tovább fejlesztése, golf, minigolf, krikett, strandröplabda, teniszpályák építése. A krikett terjedőben van Magyarországon, egy időben elindított krikettklub távolabbról is vonzhat közönséget.

Megfontolható egy klubmozi (beszélgetéssel, vendég meghívásával), nyáron az újra divatossá váló kertmozi működtetése a könyvtárra alapozva, melyek, ha nem is mindennap, de heti-kétheti gyakorisággal a mai technikai igények mellett reálisan megvalósíthatók. Megfelelő hangosítás, kivetítővászon birtokában egyes sportesemények, a Nemzeti Vágta kivetítése közösségépítő, identitásfejlesztő funkciót is szolgál. Felírtos filmekkel, szinkron tolmácsolás megoldásával (pl. angoltanárok, vagy a falu iskolájában tanuló nagyobb, holland anyanyelvű diákok, vegyes nemzetiségű családok) a településen élő idegen ajkúak is bevonhatók a programokba.



2.2.2 A FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉRTELMEZÉSE AZ EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEKRE

Csemő településrészei a Településképi Arculati Kézikönyvben kerültek lehatárolásra.



A **belterületen** (téglaszín) csak a faluközpont kapott eltérő jelölést. A fejlesztési célok és az önkormányzati szándékok számára megfelelő besorolással elegendő fejlesztési terület áll rendelkezésre.

Zöldhalom (okker) egyes részei falusias jellegűek, a terület sűrűn lakott. Jelenleg beépítésre nem szánt terület, szigorú beépítési korlátozással, ami a lakóépületek mellett az alapellátás intézményei, boltok számára is blokkolja a fejlesztéseket. Indokolt Zöldhalomnak legalább a központi részén lehetővé tenni a lakóépületek bővítését, korlátozott mértékben újak építését.

A **külterület** (Zöldhalmi tanyás, egyéb tanyás, egyéb területek) jelenlegi szabályozása az országos településrendezési követelményeknek megfelelően készült. Beépítést a tanyatelkek helyett a nagyterjedésű mezőgazdasági- és erdőterületeken enged alacsony beépítési százalékkal, míg a tanyatelkek – kis kiterjedésük és a külterületeken alkalmazható alacsony beépítési százalék miatt – gyakorlatilag nem beépíthetők. A mezőgazdasági- és erdőterületek felaprózásának megakadályozása és a tanyatelkek rendeltetésszerű használatának elősegítése érdekében a beépítés lehetőségét a tanyatelkeken kell biztosítani.

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

3.1. A STRATÉGIÁHOZ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK MEGHATÁROZÁSA

A településfejlesztési koncepció kialakítását részletes helyzetfeltáró vizsgálatok és helyzetértékelés alapozta meg, melyek tartalmazzák a statisztikai és egyéb adatokat (ld. Megalapozó vizsgálat).

3.2. A MEGHATÁROZOTT TERÜLETIGÉNYES ELEMÉK ALAPJÁN, JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMÉINEK TÉRBELI RENDJÉRE ÉS A TERÜLET-FELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOKRA

Területfelhasználás

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök idején már működő gazdasági tevékenységek területe nem megfelelően lettek besorolva, ezek korrigálandók.

A sűrűn lakott Zöldhalom központi részén indokolt a lakóházak építését megfelelő feltételek mellett ismét biztosítani.

A zöldfelületi rendszer fejlesztése érdekében a belterületen új zöldterületek kijelölésének vizsgálata szükséges. Az erdőterületek besorolását az Országos Erdőállományi Adattárnak megfelelően kell rendezni.

A tervezett területfelhasználás változások a jelenlegi funkciót követik, nem igényelnek infrastruktúra bővítést.

3.4. AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ÉS A VÉDETTSÉG BEMUTATÁSA, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMEÉRE ÉS AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK ALAPÚ, FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉSÉRE

Az Örökségvédelmi hatástanulmány részletesen tartalmazza az épített értékek bemutatását. A Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján Csemő területét 17 nyilvántartott (ebből két archivált, azonosítatlan) régészeti lelőhely érinti. A településen műemlék nem található.

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

A koncepció nyomon követésére évente meg kell vizsgálni, milyen lépések történtek a koncepcióban meghatározottak megvalósításának érdekében. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kitűzött cél érdekében módosítani kell a meghatározott intézkedéseket, ill. új intézkedéseket kell meghatározni.

A koncepció felülvizsgálata tíz évenként szükséges a friss statisztikai adatok, egyéb új információk ismerete, illetve a koncepció megvalósulási folyamataiból levonható következtetések alapján. Figyelemmel kell kísérni a külső környezet változásait, amellyel szükség esetén összhangba kell hozni a célkitűzéseket, illetve azok megvalósulási eszközeit. Ki kell értékelni a már végrehajtott feladatok eredményeit, különös tekintettel a pályázati úton megvalósított fejlesztések pénzügyi és fizikai megvalósulására.

A közvélemény folyamatos tájékoztatása a helyi sajtón keresztül, illetve a helyben szokásos módon, a községi honlapon és a hirdetőtáblákon elhelyezett közlemények útján valósul meg.



JEGYZETEK

ⁱ A lassúság mozgalmat a Slow Food mozgalommal egy olasz újságíró, Carlo Petrini alapította 1986-ban. Petrini mozgalma akkor kapott óriási publicitást, amikor protestálni kezdett az ellen, hogy Róma egyik legszebb terén, a Piazza di Spagna-n a McDonald's gyorséttermet nyisson. A Slow Food mindazt képviseli, ami a gyorséttermi (fast food restaurant) filozófia ellentéte, azaz a helyi termékek, az időigényes ételek és az egészséges életvitel, a mezőgazdasági biodiverzitás mellett protestál. Bár a mozgalom nem tudta elmozdítani a Spanyol-lépcső tövéből a kérdéses gyorséttermet, ma már több mint száz országban 80 ezer tagot számlál, és igazi „globális” szervezetté nőtte ki magát. A Slow Food egy lavinát indított el, amelyben a lassulás nem csak a városokra terjedt ki, de egyéb területekre is, úgymint a SlowTravel (lassú utazás), SlowSport (lassú sport), SlowWork (lassú munka), SlowDesign (lassú dizájn), SlowSchool (lassú iskola), SlowBook (lassú könyv), SlowMoney (lassú pénz) vagy SlowLiving (lassú élet). Ezt a „forradalmi” változást újabban SlowPlanet (lassú bolygó) vagy SlowMovement (lassú mozgalom) gyűjtőnéven emlegetik.

A „Lassú Város” lassan védjeggyé válik, és napjainkra már több százezer lakos mondhatja el magáról Olaszországban, Ausztriában, Ausztráliában, Nagy-Britanniában, Németországban, Norvégiában, Spanyolországban, Lengyelországban és Dél-Koreában, hogy „lassú város”-ban lakik. Magyarországon egy városnak, Hódmezővásárhelynek sikerült bejutni a lassú városok nemzetközi hálózatába.

ⁱⁱ Ferdinand Tönnies (1855-1936) német szociológus – filozófus 1887-ben megjelent könyve, a *Gemeinschaft und Gesellschaft* (Közösség és társadalom) szerint a falvakra a „közösség” (*Gemeinschaft*) a jellemző, a városokra a „társadalom” (*Gesellschaft*). A közösségben a személyes kapcsolatok uralkodnak, a társadalmakban viszont a személytelen cserekapcsolatok uralkodnak s szerződések szabályozzák a társadalmi életet.

ⁱⁱⁱ Az okos város olyan szolgáltató város, amely a szervezés különleges módszertana és korszerű eszközzrendszere által koordinált/összekapcsolt városi funkciókat és lehetőségeket biztosít polgárai számára, amelyek a hagyományos fejlesztési gyakorlattal nem elérhetők. A Smart City a településfejlesztést új minőségi szintre emeli. A módszertan által a városok népességmegtartó és munkahelyteremtő és szolgáltató képessége hatványozódik, a várospolgárok lehetőségei kitágulnak, a városi működések hatékonysága fokozódik, ezáltal a környezetterhelés mutatói látványosan javulnak.

^{iv} A klaszter társult tagok gazdasági együttműködésére, azonos üzleti érdekek és célok elérése érdekében történt közös képvisélet létrehozása (például értékesítési hálózat kialakítása).

^v Tanya: az alföldi városok és falvak határában szétszórtn álló, rendszerint egy lakóépületet és néhány hozzá tartozó gazdasági épületet magába foglaló, paraszti használatú állandóan lakott magános telep. A 20. sz. közepéig a tanyák kisebb-nagyobb paraszti földbirtok megtelepedésre legalkalmasabb pontján álltak, a mezőgazdaság nagyüzemi átszervezése óta azonban egy részük nagyüzemi táblákba került és háztáji tanyaként él. (Magyar Néprajzi Lexikon)