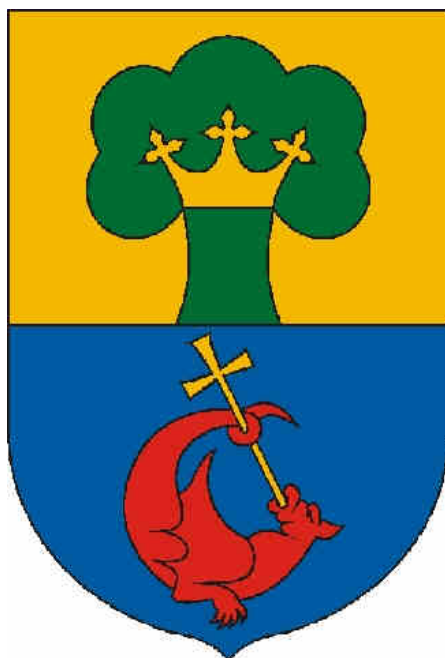


ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA



Megbízó:	Érd Megyei Jogú Város Polgármestere
Megbízott:	Talenta Kft. Budapest
Projekt menedzser:	dr. Kutsch Zoltán okl. közgazdász Talenta Kft.
A szakértő csoport tagjai:	dr. Locsmánda Gábor okl. építészmérnök BME Buzási Zoltán okl. szociológus Dr. Meggyesi Tamás okl. építészmérnök BME Baross Pál ingatlanszakértő (konzulens) RICS

Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadta 2008. június 26-án.

TARTALOMJEGYZÉK

Összefoglaló	3
1. Bevezetés	9
1.1. A munka szűkebb és tágabb céljai	9
1.2. A településfejlesztési koncepció időtávlat	9
1.3. A koncepció kialakításának módszere	10
1.4. Korábbi koncepcionális jellegű munkák értékelése	12
2. Rövid településtörténeti áttekintés	18
3. Tematikus fejezetek	22
3.1. Népeségi folyamatok	22
3.2. Munkahelyek	24
3.3. Intézményellátás, városközpont és alközpontok	27
3.4. Lakáshelyzet, lakásépítés	39
3.5. Közlekedés	43
3.6. Közművesítés	51
3.7. Értékvédelem	54
3.8. Környezetvédelem, zöldfelületek, zöldterületek	56
3.9. Oktatás, kultúra, egészségügyi és szociális ellátás	62
4. Ingatlanfejlesztés	65
5. Településrendezés és –fejlesztés	68
6. SWOT elemzés	77
7. Gazdasági elemzés	79

Mellékletek: a korábban készült koncepcionális önkormányzati dokumentumok tartalmi összefoglalói és a lebonyolított lakossági fórumok tapasztalatai.

Összefoglaló

E Településfejlesztési Konceptió Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata 234/2007. (IX. 20.) KGY. sz. határozata alapján készült el. Feladata egyrészt az újonnan elkészítendő településrendezési eszközök megalapozása, a város hosszú távú területi fejlődése, fejlesztése általános céljainak és elveinek meghatározása, másrészt mindazon rövidebb távon megvalósítandó konkrét fejlesztési feladatok meghatározása, amelyek a hosszú távú célok elérését leginkább segítik.

A Konceptió Érd Megyei Jogú Város számára az alábbi *jövőképet* vázolja fel:

- Kiegyensúlyozottan fejlődő kertváros, amely lakossága számára a kellemes lakóhelyi környezetben túl a városias élet fokozódó gazdagságát is nyújtani képes.
- Az „alvóvárosi” jelleg fokozatos visszaszorulásával, a folyó nagy infrastrukturális beruházásokra is építve Érd a magasabb minőségű munkahelyek városa is lesz.
- Javul a lakosság iskolázottsága, az oktatás fejlesztése eredményeként is a magasabb képzettségűek is találnak munkát Érden, csökken a Budapestre ingázás aránya.
- A város a közlekedés fejlesztése terén minta-értékű példát mutat fel az agglomerációs közlekedés szervezésében, ami a helyi közlekedési viszonyok javulásával is jár.
- Értékeire, különösen az Ófalura és a Duna menti helyzetére építve erősödik a város vonzereje a szabadidős tevékenységek és az idegenforgalom terén.
- Érd városközpontja kellemes közterekkel gazdagodik, méltóvá válik egy megyei jogú városhoz, ami a térségben betöltött központi szerepet is ellátja.
- A város vonzó, a központot tehermentesítő alközpontokkal gazdagodik, melyek nem csak a szolgáltatások gazdagságát nyújtják, hanem kellemes környezetet is.
- A városban megjelennek kisebb-nagyobb közhasznú zöldfelületek, amelyek a helyi lakosság pihenését és minőségi sportolását szolgálják.
- Az infrastruktúra, különösen a szennyvízcsatornázás terén alapvető javulás történik, ami a települési környezet állapotán, az utcák helyzetén is javít.

E célok elérése érdekében Érd Megyei Jogú Város *hatékony menedzsmentet* folytat:

- Felhasználja a településrendezés és –fejlesztés teljes eszközkészletét, innovatív tervezési megoldásokat alkalmaz.
- Hatékonyan alkalmazza a magán fejlesztő szektorral való partneri kapcsolatokat, ennek során kellően érvényesíti a város elsődleges érdekeit.
- Költségvetésének tervezése során hosszabb távra előretételezve biztosítja a fejlesztések saját forrásait, illetve önerejét.
- A fejlesztések minél nagyobb hatékonysága érdekében együttműködik kistérsége és a tágabb térség településeivel – beleértve a fővárost is.
- Rendszeresen részt vesz a hazai és európai fejlesztési célú pályázatokon.

E feladatai végzése során Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata a *kiegyensúlyozottság, a fokozatosság és komplexitás* elveit követi.

- Minden fejlesztési tevékenysége, különösen a „nagy projektek” – mint a szennyvízcsatornázás – során törekszik a kapcsolódó feladatokkal való összhang biztosítására.
- Nagy „presztízs” jellegű fejlesztésekbe csak akkor kezd, ha azok főként a város lakosságának érdekeit szolgálják, a város és lakossága által egyaránt megfizethetők.

A településfejlesztés fő részterületei szerint a Konceptió az alábbiakat fogalmazza meg:

A népességi folyamatok és a munkahely teremtés terén (3.1. és 3.2 fejezet, 22-26. old)

Az ezredforduló előtti évtizedben Érd természetes szaporulata negatívba fordult, miközben a vándorlási különbözet magasabb a megyénél. Emiatt a városnak sokkal inkább érdeke a természetes szaporulat elősegítése, mint a bevándorlás ösztönzése.

Kedvezőtlen adottság, hogy az alapfokú képzettséggel sem rendelkezők aránya megyei viszonylatban is magas, közel 8 %. Érdnek mindent meg kell tennie a magasabb képzettségű népesség megkötése érdekében. Érdben a népesség foglalkoztatottsága alacsony, és azok közel kétharmada is más településben talált munkát. A Budapestre ingázók között viszonylag magas a vezető és egyéb „értelmiségi” foglalkozásúak aránya (30,6 %).

A munkahelyi kínálat bővítésére nem csak a város bevételeinek növelése miatt, hanem a helyi foglalkoztatottság növelése érdekében is szükség van, de ezen belül is törekedni kell a magasabb képzettséget igénylő munkahelyek arányának növelésére. Ez utóbbiak minőségi környezetet is feltételeznek, vagyis a városnak célszerű a „környezeti infrastruktúrába” befektetnie.

A városközpont és az alközpontok fejlesztése terén (3.3. fejezet, 27-38. oldal)

A térségi szerep ellátásának feltétele a térségi szerepet is betöltő intézményhálózat jelentős fejlesztése. Érdnek az az érdeke, hogy olyan intézmények, szolgáltatások létesüljenek, amelyek egyediek, speciálisak, és a közelebbi-távolabbi környezetben nem találhatóak, és amelyek a helyi lakosság életének gazdagításához, a helyhez való kötődésük erősítéséhez, a település általános imázsának javulásához járulnak hozzá.

Az Ófalu a tradíciók és magas értékek hordozója, jelenlegi helyzete csak akkor javulhat, ha idegenforgalmi vonzereje növelhető. Ez utóbbi csak a Százhalombattával közös fejlesztési program(ok) megvalósításával és akkor lehetséges, ha a település intenzíven kihasználja a Duna menti fekvés előnyeit. A Konceptió részletes javaslatot ad a Duna mentén, a volt téglagyár területén és a Beliczay szigeten történő „bevezető” jellegű fejlesztésekre.

A város új központjának a nemrég kialakult intézménycsoportosulásokra és forgalmi kiszolgáló létesítményekre ráépülve a következő fejlesztési célokat kell szolgálnia:

- az intermodális csomópont működőképességének alapvető javítása,
- a csomóponthoz kapcsolódó téri rendszerek és a központ kialakítandó közttereinek integrálása,
- a fejlesztés során törekedni kell arra, hogy a közterek olyan kapcsolatai jöjjenek létre, amelyek a központ e területét a használók számára valóban vonzóvá teszik.

A városnak pályáznia kell az elkészült Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) alapján is Regionális Operatív Program keretében a központ fejlesztése, környezetének javítása és funkciógazdagítása érdekében. Érd városközpontja új, különleges értékű téri világgal gazdagodhatna a Budai út tengelyéhez kapcsolódó köztterek rehabilitációjával, különös tekintettel a Szabadság térre.

Szükség van alközpontok hálózatának létrehozására. Az alközpontoknak a már meglévő szolgáltatás-csírákhoz kell kapcsolódniuk. Fontos a szélesebb utcák keresztezéseinek kijelölt kisebb-nagyobb terek rehabilitálása. E terek közül úgyszólván egy sem működik valódi városi térként, köztertként, még kevésbé alközpontként. Mindezek segítségével elő kell segíteni a közfunkciók decentralizálását is. A decentralizáció főként a város északi részén lehet indokolt, de csak akkor, ha az valódi, zöldterületekkel gazdagított köztterek létrehozásával társul. A központ fejlesztések megvalósíthatóságának feltétele az akcióterületi pályázatokon való részvétel feltételeként egy fejlesztő vállalkozás létrehozása.

Emellett nem indokolt teljes mértékben tiltani mindenfajta kiskereskedelmi és szolgáltató tevékenységet a főutaktól, csomópontoktól távolabbi lakóterületeken, de részletesen végig-

gondolt szabályozással kell távol tartani a kertvárosi jellegű területektől a zavaró tevékenységeket. A főutcák karakterének javítása érdekében támogatni kell egy „főutca program” elindítását a szennyvízcsatornázáshoz kapcsolódóan.

A lakásépítés és a lakókörnyezetek javítása terén (3.4. fejezet, 39-42. oldal)

Az érdi lakások mérete magasabb, mint a megyei városoké átlagértéke, minőségük, méretük terén azonban jelentős szórás tapasztalható. A városnak érdeke a nagyobb, jó minőségű lakások arányának növekedése, ez azonban csak Érd lakóterületi presztízsének általános javításával lehetséges, amit a szennyvízcsatornázás és az azt követő közterületi rendezések elő fogják segíteni.

A város sokáig nem rendelkezett olyan településfejlesztési eszközökkel, amelyekkel a területhasználat és beépítés időbeni, térbeli koncentrációját, jellegét komolyabban befolyásolni tudta volna és az építési szabályozás a főutcák mentén sem segítette elő a „kisvárosi” karakter kialakulását. A magas minőségű kertvárosi karakter mellett annak szegényesebb formái is megjelennek a település kevésbé vonzó részein. A főutcák mellett pedig az üzleti jellegű építkezések helyenként kimondottan „külvárosi” jelleget hordoznak.

A lakásépítéssel és a lakókörnyezet alakításával kapcsolatban az alábbi általános, stratégiai jellegű döntések meghozatalára van szükség:

- A város a városrendezési szabályozás mellett alkalmazzon adópolitikai eszközt is, aminek célja elsősorban az üres telkek mielőbbi beépülése.
- A kertvárosi jelleg városiasabb beépítési formák irányában való sűrítése rendkívül óvatosan, egyelőre csak a városközpontban, annak szűkebb környezetében és egyes alközpontokban alkalmazandó.
- A vállalkozói lakásépítés csak alacsony sűrűséggel és beépítési magassággal és kisebb önálló egységekben fogadható el.

A lakóterületek környezeti állapotának javításához a közterületek fejlesztésével is hozzá kell járulni; a zöldfelületeknek a közterületeken is meg kell jelenniük.

A közlekedési helyzet javítása terén (3.5. fejezet, 43-50. oldal)

Érdnek csak olyan mértékig érdeke a távolsági kapcsolatokat segítő közúti hálózat bővítése, ami egyrészt megnöveli a város megközelítési pontjainak számát, másrészt feltárja a város munkahelyi fejlesztésre szánt területeit. A közlekedési helyzet javítása érdekében a városnak egyre fokozottabban kell támaszkodnia a közcélú közlekedésre, az „intermodalitás” előnyeinek érvényesítésére.

A várost és közvetlen szomszédjait Budapest irányában hamarosan három viszonylag nagy kapacitású, egymással megfelelő csomóponti kapcsolatban lévő út fogja övezni. Ennek ellenére számolni kell a város közúti megközelíthetőségének romlásával, ami több, egymással összefüggő tényezővel, főként az M0 pálya részleges kiépítésével és az M6-os pálya fővárosba való érkezésének problémáival van összefüggésben. A radikális javulás ellen hat egyelőre a város kedvezőtlen térszerkezete is.

Érdnek sikerült elérnie, hogy az M6 autópályán minél több csomópont épüljön ki, de ennek köszönhetően jelentősen nagyobb forgalom érkezik majd a város déli részébe, ami a déli oldalon okozhat majd komolyabb torlódásokat. A ma domináns budapesti irányú kapcsolatok mellett felerősödhet a nyugati irányú – az M7-esen érkező, távozó – forgalom is.

A belső úthálózat átjárhatóságát javítani kell. Kiemelt szerepet játszik az Iparos-Bajcsy-Riminyáki-Diósdői út és a Budafoki-Budai-Velencei-Fehérvári utak által meghatározott tengelykereszt. Hátrányos jellemzője a hálózatnak a kevés, illetve egyenlőtlenül elosztott átjáró a vasútvonalakon és a kevés keresztirányú út. Az igen változatos sűrűségű hálózat nehezen átjárható.

A város komoly eredményeket ért el annak érdekében, hogy a kiépített intermodális csomópont révén a Budapestre történő ingázás minél nagyobb aránya vasútra tevődjön át. Az elővárosi gyorsvasút használatát még több korlátozó tényező akadályozza, ennek ellenére el kell érni, hogy az ingázók minél nagyobb arányban vegyék igénybe a közcélú közlekedést. Érd nagy „népességi súlyával”, minta-projektjével jelentős szerepet játszhat a teljes fővárosi agglomeráció elővárosi vasútfejlesztési programjában is. Alapvető feladat a helyi közcélú közlekedés (autóbusz) fejlesztése, aminek eredményeként a vasútállomások megközelíthetőségének javulása érendő el.

A városközpont forgalomcsillapítása egyelőre nem reális célkitűzés, de a Szent István út vasút feletti kiépülése után ennek lehetőségét komolyan vizsgálni kell. Addig is arra kell törekedni, hogy a városközpont részei közötti megfelelő gyalogos kapcsolatok minél előbb javuljanak, a hiányzók kiépüljenek. A Földrajzi Múzeum mögötti gyalogos tengely kiépítése mellett a Múzeum Balatoni út oldali környezetét is javítani kell.

Érd a Százhalombattáig kiépült kerékpárúttal bekapcsolódott az európai hálózatba. Ezt a város idegenforgalmának növelése érdekében is ki kell használni. A hálózat a város belső területein is fokozatosan kiépítendő annak érdekében is, hogy minél többen használják a kerékpárt a városon belüli, de az ingázási közlekedésben is. A vasútállomásoknál védhető kerékpártárolók létesítendők.

Az infrastruktúra fejlesztése terén (5.1. fejezet, 51-53. oldal)

Érd számára a közlekedés helyzetének javítása mellett legalább azonos fontosságú feladat a szennyvizek elvezetésének és tisztításának ill. kezelésének megoldása. Érd a dél-budai szennyvíztisztító konzorciumon belül saját magára van utalva, de ebben a helyzetben érdekeit jobban érvényesítheti (pl.: az Érd és Térsége Szennyvíz-elvezető- és Tisztító Önkormányzati Társulás létrehozásával) különös tekintettel arra, hogy 274 km csatornázandó úthosszával messze kiemelkedik a térség települései közül, és rendelkezik fejleszhető tisztítóval. Érd kiemelten abban érdekelt, hogy területének minél nagyobb része mielőbb csatornázottá váljon.

Kiemelt kérdés az is, hogy a csatornázás költségei milyen mértékben terhelhetők a város lakosságára. Az ingatlanok komolyabb értéknövekedése akkor jöhet létre, ha a csatornázás révén az utcák ill. a közterületek környezeti minősége is javul. Ezért először a város legfontosabb utcáira vonatkozóan el kell készíteni azokat a terveket, amelyek megvalósításával a csatornázás után valódi „kertvárosi-kisvárosi utcakeresztmetszetek” jöhetnek létre (pl. egyoldali csapadékvíz elvezetés, a járdát a kocsióttól elválasztó zöldsáv vagy fasor, megfelelő szélesség esetén és a szükséges helyeken leállósáv stb.). A városnak érdemes létező ingatlanadójának olyan fejlesztése, amelyik kellően méltányos, és nem terheli jelentősen a kevésbé értékes ingatlanok tulajdonosait. E téren a megvalósításban és a fenntartásban is jogosan lehet számítani a lakosság szerepvállalására.

Az értékvédelem terén (3.7. fejezet, 54-55. oldal)

Az értékvédelem alapja a Közgyűlés 2007. III. 27-én elfogadott rendelete a város építészeti örökségének helyi védelméről. A védett építmények túlnyomó része az Ófaluban helyezkedik el, helyi védett területnek pedig a főutak menti, a szabályozási terv szerinti településközpont vegyes besorolású területek kivételével a város teljes lakóterületét kell tekintetni.

Az alapvető szándék – a főutaktól távolabbi részeken a kertvárosi jelleg védelme és erősítése –, alapvetően helyes törekvés, azonban az értékvédelmi rendelet és a településrendezési szabályok összehangolása szükséges.

A kisebb telkek felvásárlásával előálló nagyobb építési telkek esetében azonban az épület méretét, lakásszámát a normatív előírások mechanikus, lineáris értelmezése helyett a telekmérettől függetlenül is maximalizálni kell. A környezetkultúra javítása szempontjából az új építkezések megfelelő minősége legalább olyan fontos, mint az értékvédelem.

A környezetvédelem és a zöldterületek fejlesztése terén (3.8. fejezet, 56-61. oldal)

A települési környezet minőségi fejlesztésének alapja a 2008. május 29-én elfogadott, magas színvonalú *Környezetvédelmi Program*. A levegő tisztaságával kapcsolatban fontos feladat az utak pormentesítése és az allergén gyomnövények ritkítása. A forgalomcsillapítással kapcsolatban ki kell jelölni a gépjármű forgalomtól mentes övezeteket és ki kell dolgozni a belső gyűjtőút hálózat tehermentesítésének módját.

A *Duna-menti vízbázis* hosszabb távon nem tartható fenn, ezért gondoskodni kell alternatív víznyerési lehetőségről. Az egyre súlyosbodó problémák elkerülése érdekében *felszíni vízvezetési koncepciót* kell kidolgozni. Az Érd határa és Sós-kút belterülete között fekvő terület a Nemzeti Ökológiai Hálózat része, ami a Fundoklia-völgy mentén benyúlik a település belterületébe is. E területen csak olyan lakásépítést szabad szorgalmazni, amelyik az ökológiai szempontokra is figyelemmel van. Az Ófalutól délre fekvő, Duna menti terület sáv is védett; a volt téglagyár gazdasági terület besorolása sokáig nem tartható fenn. A városnak mind fejlesztési elképzelései részletes kidolgozásánál, mind napi tevékenységei során a jelenleginél nagyobb figyelmet kell fordítania a periférikus helyzetű területek környezeti állapotának javítására.

A lakóterületek zöldterületi ellátása nem merülhet ki a magánkertekben. A kertvárosi jellegű városrészekben ugyanakkor csak a megfelelő használati jelleget nyújtó és magas minőségű, jól karbantartott zöldfelületek járulhatnak hozzá a környezet gazdagításához. Ezzel kapcsolatban elő kell mozdítani játszótérek, kisebb pihenőhelyek, közkertek és szabadidős sportligetek kialakítását. Ezek részben a városközpontban, részben a javasolt alközpontokban, részben pedig szabadidős zöldterületi fejlesztésekhez kapcsolódóan helyezhetők el. Hiányzik Érdről egy, a helyi lakosság minőségi szabadidős sportolását szolgáló „sportliget”, amelynek helyéről – például az uszoda tömbjében – dönteni kell.

A mennyiségi fejlesztést azonban meg kell, hogy előzze a meglévő közterületi zöldfelületek minőségi felújítása, közöttük főként a nem megfelelő kialakítású játszótéreké. Különösen fontos a Fundoklia-völgy megóvása az alacsony státusú beépüléstől; a völgy egyelőre megfelelő megközelíthetőség és elfogadható környezeti minőség hiányában sem zöldfelületi, sem régészeti jelentőségéből adódó funkcióját nem tudja betölteni.

A Duna-menti szabadidő központ fejlesztésének csak akkor van realitása, ha az a Beliczay szigettel együtt az Ófalú és a Százhalombattával határos területek komplex fejlesztésének is részévé válik. Jelentősebb befektetőre csak az M6 elkészülte után lehet számítani, ezért a városnak olyan előkészítő programokat kell szorgalmaznia (pl.: vízparti evezős és kerékpáros találkozók), amelyek a hely adottságaira épülnek, és összhangban vannak a természeti és táji értékekkel. Ki kell használni a kerékpáros turizmus európai léptékben megnyílt lehetőségeit.

A humán szféra fejlesztései terén (3.9. fejezet, 62-64. oldal)

Az oktatási, kulturális, egészségügyi és szociális ellátás fejlesztésének alapja a 2004-ben készült Batthyány program. Az általános iskolai képzés terén az intézményi kapacitások egyelőre elegendőek. A férőhelyek jelenlegi „feleslege” csak akkor tűnhet el hamarabb, ha jelentős arányban megnő a gyermekek helyi iskoláztatása. Az eljáró tanulók felső tagozatos korosztályban való magasabb aránya miatt az elkövetkező években célszerű egy 12 osztályos új iskolát indítani, vagy egy meglévő iskola fejlesztésével létrehozni. Az új iskola helyét a Parkváros M7 autópályán túli területéről is jól elérhetően kell kijelölni. A képzési szakirányok megválasztása, a speciális karakter megtalálása alapvető fontosságú lesz. A középiskolai képzés területén Érdnek tovább kell fejlesztenie stratégiai programját. A gimnázium ugyan jó színvonalú képzést nyújt, „promóciója” azonban nem eléggé erős. Szükség van a középfokú oktatás profiljának további gazdagítására a korszerűbb, a munkaerőpiacon jobban érvényesíthető szakmák és tudásanyag irányába.

Szemben az iskolák kapacitás-feleslegével, a város óvodáinak mindegyike túlterhelt. *Új létesítmény létesítése* az M7 autópálya feletti részen, illetve a Parkvárosban képzelhető el.

Emellett a városnak ki kell alakítania azt a stratégiáját, hogy milyen módon és mértékben kívánja bevonni a magán kezdeményezéseket az ellátás bővítésébe. Az óvodai fejlesztések elősegíthetik a gyermekek helyi általános iskolákban való oktatásának jelenleginél jelentősen nagyobb arányát is.

A Batthyányi Program szerint távlatban egy *multifunkcionális egészségügyi központ* létesítése az elképzelés, ami a szakorvosi szolgáltatások bővítése révén egyrészt kórházi kapacitásokat is fel tudna szabadítani, másrészt továbbfejlesztésével fekvőbeteg ellátó intézményként működne, és egészségmegőrző tevékenységeket is be tudna fogadni. A kórházzal nem rendelkező – és jelenleg nem megfelelő kórházi beosztású – Érd előnnyel indulhat egy pályázaton. Emellett a közelebbi távlatban a működő szakorvosi rendelő fejlesztése a feladat.

Érden a helyi kulturális életet is a város népességszámához viszonyítottan szűkös, ráadásul több szempontból egyoldalú lakossági kereslet határozza meg. A *Szepes Gyula Művelődési Központ* – társintézményeivel együtt – jól szolgálja a gyermekek, a fiatalok és az idősök szabadidő eltöltését, de egyéb programjaiban csak nehezen tudja felvenni a versenyt a széles fővárosi kínálattal. Egy részletesen végiggondolt kínálati program bizonyára a város más lakossági csoportjait is megérintené. A *Csuka Zoltán Városi Könyvtár* esetében komoly előrelépés valószínűleg csak egy „e-könyvtár” rendszer bevezetésével lenne elérhető.

A településrendezés és -fejlesztés tervezése terén (5. fejezet, 68-76. oldal)

A jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközökkel kapcsolatban több probléma és ellentmondás merült fel, mert nem képesek kielégítően kezelni a település egyedi fejlesztési elképzeléseit és problémáit. Érd városa az országosan általános gyakorlatot követve kidolgozta a település teljes területét lefedő szabályozási tervet, ami erősen behatárolja a városnak az új településrendezési eszközök kialakításra vonatkozó lehetőségeit.

Nehézséget fog okozni a továbbiakban is, hogy miként tudja a város elősegíteni saját fejlesztési elképzelései megvalósulását. A helyzet javítása érdekében 2007. év végén a város vezetése a „saját érdekű” fejlesztések megvalósulásának elősegítése, valamint az örökségvédelmi rendeletben megfogalmazott értékek védelme érdekében számos helyen változtatási tilalmat vezetett be. A városnak stratégiai döntést kell hoznia arról hogy miként ütemezi, illetve miként súlyozza a teljes településre, illetve az egyedi, közérdekű célok megvalósítására vonatkozó tervezési munkálatokat. Bár a magyar tervezési rendszer kissé leegyszerűsített szemlélete a teljes településre egységesen készülő tervek és szabályzat készítését sugallja, az érdi tapasztalatok is igazolják, hogy a leginkább problematikus helyeken a homogén jellegű területekhez képest sokkal részletesebb vizsgálatokra és tervezési megfontolásokra van szükség.

A településrendezés során olyan kiegészítő eszközöket is lehet alkalmazni, amelyek kimondottan a közérdekű fejlesztések előkészítését szolgálják. Az egyik ilyen eszköz-csoport a *vásárlás, az elővásárlás és a kisajátítás*. A másik a *településrendezési szerződés*. Ez utóbbi alapja egy tanulmányterv, amit a fejlesztő készít el, és amiben a fejlesztési cél megvalósításához szükséges járulékos ráfordítások is a fejlesztőt terhelik. A harmadik a *fejlesztői pályázatok*, ahol a település versenyhelyzetben választhatja ki a legmegfelelőbb beruházót. A negyedik, a *magán-közösségi partnerség* (PPP) a közösség által felvállalt feladatokat a magán fejlesztő szektor részvételével valósítja meg. Ennek két változata a *szolgáltatási és építési partnerségi megállapodás*, valamint a *magán szektor bevonásával létrehozott vállalkozás*. Végül a *növekedés-menedzsment* arra szolgálhat, hogy a település szabályozási eszközökkel is befolyásolni tudja területi növekedésének irányát. Pozitív eszköz a „bónusz”, ami magasabb fejlesztési jogokat biztosít meghatározott fejlesztés-típusokra, negatív hatásúak pedig azok, amelyek egyes területek fejlesztését késleltetik. A város akkor jár el helyesen, ha differenciál a területek és az eszközök között, a leginkább problematikus helyeken szorgalmazza a rendezett állapot kialakulását, másutt pedig késlelteti a fejlesztést.