

# Keszü község településfejlesztési koncepciója



**Készítette:**

**Summa Cum Bt., Vékény-Pécs**

Raffay Zoltán

**Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
..... önkormányzati határozatával elfogadva**

Pécs, 2021. október

## BEVEZETÉS

Keszü önkormányzatának képviselőtestülete 2020-ban azzal bízta meg a Kokas és Társa Kft.-t, hogy – külön meghatározott tematika és szerződési feltételek alapján – készítse el a település településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát, amelynek részét képezte a településfejlesztési koncepció kidolgozása. Ez utóbbi munkarészt alvállalkozóként a Summa Cum Bt. készítette el. A koncepció készítése megadott szempontok és tematika alapján történt (314/2012.(XI. 8.) Korm. Rendelet 1. és 2. melléklete).

Keszü jelen fejlesztési koncepciója nagymértékben épül a 2018-ban elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvére, amely megállapításai napjainkban is teljes mértékben aktuálisak. Elsősorban a település bemutatása lett áttemelve az arculati kézikönyvből a koncepcióba, illetve annak helyzetfeltáró munkarészébe.

Mivel a koncepció készítése konkrét előírások mentén készült el, a koncepció egyes fejezetei az ott megadott sorrendben és tematika szerint íródtak.

A fejlesztés koncepcionális elemeinek meghatározásához számos korábban elkészült anyagra támaszkodhatott a koncepció készítője, aki a Pécsi járás (korábban Pécsi kistérség) több településének dolgozta ki a fejlesztési koncepcióját az elmúlt években. Az alábbi dokumentumokat használta fel a koncepciókészítő a munka során:

- Keszü Község Településképi Arculati Kézikönyve, 2018. december;
- Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testülete 15/2011 (XII. 22.) sz. önkormányzati rendelete a helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánításról;
- Keszü Községi Önkormányzat Képviselőtestületének 13/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelete Keszü Község településképi védelméről;
- <http://www.volán.hu> (buszközlekedés);
- <http://www.keszu.hu>, illetve [http://www.njt.hu/njt.php?onkormanyzati\\_rendeletek](http://www.njt.hu/njt.php?onkormanyzati_rendeletek) (a település civil szervezetei, rendeletei, buszközlekedési menetrendje stb.);
- <https://www.szakkatalogus.hu> (a település vállalkozásainak adatai);
- Keszü község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2015. (IX. 17.) önkormányzati rendelete a helyi adókról;
- Keszü Község Helyi Építési Szabályzata;
- Keszü Község Településfejlesztési Koncepciója, 2011;
- Keszü község polgármestere, ifj. Buday-Sántha Attila és jegyzője, Dr. Kislaki-Frank Brigitta szóbeli közlései.

A tágabb térséget (kistérséget/járást, megyét, régiót, az ország egészét) érintő fejlesztési dokumentumok, amelyek a jelen anyagban felhasználásra kerültek, a következők voltak:

- a pécsi statisztikai kistérség területfejlesztési programja (Pécsi Tudományegyetem Közgazdaságtudományi Kar Regionális Oktató, Fejlesztő és Tanácsadó Központ, Pécs, 2006);
- a Pécsi Kistérség Fejlesztési Programja „A kkv-k kistérségi felkészítése 2003” programon belül (a GKM Regionális Fejlesztési Főosztály Regionális Információs Osztály és Kistérségi Információs Osztály, 2003);
- Baranya Megyei Területfejlesztési Koncepció, helyzetértékelő munkarész (2013);
- Baranya Megye Integrált Területi Programja (2020);
- a Dél-Dunántúli Operatív Program 2007–2013 (2007);
- az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (2013, készült a területfejlesztési politika megújításáról, az új Országos Területfejlesztési és az új Országos Fejlesztési Koncepció kidolgozásáról szóló 1254/2012. (VII. 19.) Korm. határozat alapján).

Amennyiben további, a koncepciót érintő fejlesztési dokumentumok állnak az Önkormányzat rendelkezésére, azt a Koncepció készítője az Önkormányzattal történő további megbeszéléseket követően beépíti a fejlesztési dokumentumba.

Megjegyzendő, hogy számos dokumentum – elsősorban Keszü Község Településképi Arculati Kézikönyve – tartalmaz alapos elemző, értékelő részeket a település fekvésével, történelmével stb. kapcsolatban. A felesleges ismétlések elkerülése végett jelem dokumentumban helyenként csak utal a koncepció készítője a már elkészült különböző fejlesztési anyagok vonatkozó részeire.

A tágabb érintő fejlesztési dokumentumok közt vannak friss anyagok, de többnyire több éves, nem igazán aktuális anyagokról van szó. Az ezen dokumentumban foglaltak aktualizálása jelentős részben a település polgármesterével, ifj. Buday-Sántha Attilával készült beszélgetés során történt meg.

A településfejlesztési koncepció célja Keszüben a közép- és hosszú távon aktuális fejlesztési elképzelések és lehetőségek egymással való összhangba hozása és megfelelő dokumentálása. A koncepció elfogadásával a döntéshozó kinyilvánítja a szereplők többségének a véleményazonosságát az elfogadott célok és prioritások tekintetében, és ezzel meghatározza a stratégiaépítés fő kereteit is.

A fejlesztési koncepció mindenekelőtt arra a kérdésre ad választ, hogy milyen térségi adottságai, jellemzői vannak a településnek, azaz milyen nemzetközi, országos, regionális, megyei és járási szintű gazdasági-társadalmi-infrastrukturális tényezők és milyen módon (egymást erősítve, egymást gyengítve vagy kioltva) hatnak a község életére, szerepköreire, fejlődésére, vonzásviszonyaira. A helyi/helyzeti energiák és a térkapcsolatok feltárását követi a fejlesztési irányelvek megfogalmazása. A koncepció javaslatokat fogalmaz meg Keszü intézmény- és eszközrendszerének továbbfejlesztésére.

A jövőbe tekintő, a jövőre tudatosan készülő településpolitika partnerségi fejlesztési programokkal kell, hogy rendelkezzen, amelyek

- magukba foglalják a környékükkel való együttműködés szempontjait,
- mérlegelik a tágabb tér, régió településhálózatában betöltött hely versenyelőnyeit,
- kellőképpen komplexek a kulturális, környezeti és szociális dimenziókat egységben kezelve, és
- egy diverzifikált települési gazdaság megteremtését célozzák meg.

## **1. JÖVŐKÉP**

### **1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan**

A településfejlesztési koncepció, illetve a település rendezési terve egy alapvető célt szolgálnak: Keszü legyen/maradjon olyan település, amely

- sikeres és versenyképes, ahol a lakosság szívesen él;
- képes megtartani és növelni lakosságát;
- önállóan, külső források nélkül tud gazdálkodni;
- vállalkozásainak tartós versenyképességet tud biztosítani;
- fenntartható módon tud működni (beleértve a gazdasági fenntarthatóság mellett természetesen a társadalmi és környezeti fenntarthatóságot is).

Keszü épített környezetének, építészeti örökségének megőrzésével és fejlesztésével (a, részben Pécs közelségének köszönhetően, már eleve meglévő) lakóhelyi vonzerejét növelheti. Vállalkozási szempontból vonzerejét a közel nagyváros piaca és szolgáltatásai, illetve a település önkormányzatának gazdaságot támogató tevékenysége adja. A településfejlesztés és területrendezés során növeli esztétikai értékét és fejlesztéseit hosszú távon is fenntarthatóan, azokat a jövő nemzedékek igényeinek és lehetőségeinek figyelembe vételével tervezi és hajtja végre.

### **1.2. A település jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan**

Keszü a pécsi járásban fekszik, közvetlenül a járás-, megye- és régióközpont megyei jogú város, Pécs szomszédságában. Keszü közigazgatási területe hét település (Pécs, Kökény, Szilvás, Szőke, Regenye, Gyód és Pellérd községek) területével határos.

A település szerepkörei összefonódnak a szomszédos településekkel: a gyódi és a kökényi lakosok egyes, helyben nem elérhető (például közigazgatási, egészségügy és üzleti) szolgáltatásokat Keszüben igénybe vehetnek: a három községet érintő hivatali ügyintézés Keszüben, a közös hivatalban történik. Szilvás, Szőke és Regenye közvetlen közúti megközelítése nem megoldott (csak földutakon érhető el közvetlenül e települések), így térségi szerepet Keszü csak Kökény és Gyód vonatkozásában tölt be.

A jövőkép a kellemes lakóhelyi környezet megtartása és - újabb szolgáltatásokkal, illetve gazdasági egységek letelepítése révén - a lakosságmegtartó képesség erősítése, illetve bizonyos feltételek teljesülése esetén (infrastruktúra fejlesztése pályázati forrásokból) a lakosság szám további növelése lehet.

### **1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése**

#### **Holisztikus megközelítés, integrált fejlesztésekben történő gondolkodás**

Mivel a társadalmi-gazdasági életben szinte minden mindennel összefügg, a kölcsönös hatások vizsgálata szükséges minden beruházás, fejlesztés előtt. Egy gazdaságfejlesztési, munkahelyteremtő, logisztikai beruházásnál figyelemmel kell lenni az élhető lakókörnyezet megőrzésére, egy települést, kistérséget érintő fejlesztés esetében a tágabb térség fejlesztési elképzeléseivel való összhangra, az esetleges konfliktusok kezelésére és a szinergikus hatások lehető legteljesebb kihasználására.

### Fenntartható fejlesztések

Minden fejlesztés csak akkor fenntartható hosszú távon, ha eleget tesz a gazdasági, társadalmi és környezeti fenntarthatóság elveinek is. Bármilyen rövidtávú előnyökkel is kecsegtet egy beruházás, ha hosszú távon több negatív, mint pozitív hozadéka lehet, szükségszerű lemondani a lehetőségről. A fenntarthatóság eszméjét nem szükséges rosszként, hanem az élhető jövőbe történő befektetésként érdemes tekinteni.

### Hatékonyság, erőforrásokkal való hatékony gazdálkodás

Keszü, a hasonló nagyságrendű magyarországi települések döntő többségéhez hasonlóan, nem rendelkezik bőséges fejlesztési forrásokkal (de intézményfenntartáshoz szükséges forrásokkal sem), ezért elengedhetetlen, hogy úgy a saját forrásból, mint a pályázati forrásból megvalósított fejlesztéseknél a hatékonyság, az egyes beruházások optimális hasznosulása és tovagyűrűző hatásainak figyelembe vétele legyen a vezérelv.

### Esélyegyenlőség, széles társadalmi rétegek bevonása, közösségi szemlélet

A fejlesztések akkor hasznosulnak igazán, ha nem egy szűk réteg, hanem a társadalom minél szélesebb körei, optimális esetben egésze érdekeit szolgálják. A fejlesztések jótékony hatásának szétterítésével, a szegregáció megelőzésével egyben a társadalmi konfliktusok fennmaradásának vagy kialakulásának veszélye is csökken, ami az önkormányzat erőforrásainak más területeken történő hasznosulását segíti elő. (Mindezek az elvek szerepelnek a szomszédos község, a körjegyzőségi központ Keszü Helyi Esélyegyenlőségi Programjában.)

## **2. CÉLOK**

### **2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása**

A településfejlesztési koncepció elkészítésének célja Keszűben a közép- és hosszú távon aktuális fejlesztési elképzelések és lehetőségek egymással való összhangba hozása és megfelelő dokumentálása. Az elfogadott koncepció értékválasztást és közös fejlesztési szándékot fejez ki. Elfogadásával a döntéshozó kinyilvánítja a szereplők többségének a véleményazonosságát az elfogadott célok és prioritások tekintetében és ezzel meghatározza a stratégiaépítés fő kereteit is.

A településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal kapcsolatban megjegyzendő, hogy nem minden fejlesztési célnak vannak rendezési konzekvenciái, másrészt ebben a koncepcionális fázisban még nem ismert minden fejlesztés terület-felhasználási vonatkozása. A rendezési tervek határozzák meg azoknak a jövőbeni fejlesztéseknek a műszaki-fizikai kereteit, a terület-felhasználás szabályait, amelyekkel az adott fejlesztési koncepció nem foglalkozik, mert nem kapcsolódik aktuális közösségi célhoz, vagy a tervezés pillanatában nincs információ róla.

A törvényi kitétel, miszerint a fejlesztési koncepció rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési döntéseit, kettős követelményrendszert támaszt: a tervezés során meg kell ismerni a közösségi akaratot képviselő önkormányzati szándékokat, másrészt a koncepció elfogadását követően az önkormányzatnak ezzel összhangban kell meghoznia döntéseit.

A fejlesztési koncepció mindenekelőtt arra a kérdésre ad választ, hogy milyen térségi adottságai, jellemzői vannak Keszűnek, azaz milyen (kisebb részt) nemzetközi, országos, regionális, illetve (elsősorban) megyei és járási szintű gazdasági-társadalmi-infrastrukturális tényezők és milyen módon (egymást erősítve, egymást gyengítve vagy kioltva) hatnak a település életére, szerepköreire, fejlődésére, vonzásviszonyaira. A helyi/helyzeti energiák és a térkapcsolatok feltárását követi a fejlesztési irányelvek megfogalmazása. A koncepció javaslatokat fogalmaz meg a településfejlesztés intézmény- és eszközrendszerének továbbfejlesztésére. Azzal, hogy a képviselőtestület határozat formájában (azaz az állami irányítás egyéb jogi eszközei közé sorolandó dokumentumban) fogadja el a településfejlesztési koncepciót, azt fogalmazza meg, hogy az elfogadáskor konszenzus van Keszűben a tekintetben, hogy a fejlesztési koncepcióban lefektetett célokat kívánják megvalósítani.

### **2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása**

#### **2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata**

Keszű jövőjét elsősorban a munkalehetőségek, a lakóhelyi minőség megőrzése és ezzel összefüggésben a lakosság megtartása és ésszerű határok közti növelése, illetve lehetőség szerint új munkahelyek teremtése, az élet- és környezeti minőség fejlesztése jelenti. Az alábbiakban ezek kapcsolódási pontjaira utalunk.

Az alábbi oldalakon felvetett fejlesztési javaslatokkal kapcsolatban rendkívül fontosnak tartjuk előre leszögezni, hogy az összes javaslat megvalósítására egészen biztosan nem lesz erőforrás (különösen az elmúlt éveknek az önkormányzati forrásokat érintő állami elvonásai után és a pályázati lehetőségek bizonytalansága miatt), de valószínűleg szükség sem, mert vannak egymást kiváltó fejlesztési javaslatok is. A felsorolt fejlesztési ötletekből, mint egyfajta „étlapból” Keszű vezetésének és lakosságának együttesen kell kiválasztania a legfontosabbakat, azokat, amelyek támogatottsága a legnagyobb – azzal is tisztában kel ugyanakkor lenni, hogy nem lehetséges olyan fejlesztéseket megvalósítani, amelyek

mindenki érdekének megfelelnek, és nyilvánvalóan lesznek olyan javaslatok, amelyek kevesebb embert érintenek, és ezért esetleg nem valósulhatnak meg. Ami fontos, hogy az emberek bevonásával szülessenek meg a döntések az egyes fejlesztésekről és a kommunikáció a döntéshozók és az általuk kiszolgált lakosság között folyamatos és kétirányú legyen. (Amennyiben ez megvalósul, később senki nem vetheti az önkormányzat szemére, hogy a falu lakosainak feje fölött, nem az őket legelőnyösebben érintő döntéseket hozta meg.)

Ugyanilyen fontosnak tartjuk, hogy az esetleges döntések, a kívánatos fejlesztési irányok meghatározása után is fennmaradjon az előbb említett kétirányú kommunikáció, hiszen a helyi fejlesztések nem érnek véget a döntések meghozatalával, azok megvalósulását folyamatosan figyelemmel kell kísérni és esetleg korrigálni szükséges. A gazdasági-társadalmi körülmények folyamatos változásával új ötletek, fejlesztési elképzelések vetődhetnek fel, ezért a falu vezetése és a lakosság közötti párbeszédnek folyamatosnak kell maradnia.

### Keszü lakóhelyi funkcióinak erősítése, helyi közösségi és szociális szolgáltatások fejlesztése

Keszü egyik legfontosabb, ha nem a legfontosabb erőforrása kellemes lakóhelyi környezete, amelyhez több tényező is hozzájárul: szép természeti környezet, Pécs városhoz közeli fekvés, egy fő közlekedési út – autópálya – viszonylag közel fekszik a faluhoz, de elég távol ahhoz, hogy negatív hatásai már ne legyenek érezhetőek. Keszü esetében csekély az átmenő személy- és tehergépkocsi-forgalom, csak a szomszédos zsáktelepülés, Gyód irányában létezik. Nem véletlen, hogy sokan szívesen költöznének ki Pécsről. Ehhez bővítési lehetőséget kínál egyrészt a Gyód felé vezető út mentén, Keszüből indulva a dombtető bal oldalán található mintegy 50 kialakítható, kiváló panorámás telek értékesítése lakásépítés céljára (egy hosszadalmas folyamat, kivásárlások – jelen pillanatban nem az önkormányzaté a terület – és infrastruktúra-építést követően), illetve potenciális lehetőség a ma zártkerti területként funkcionáló településrészek belterületbe vonása. Ez utóbbi esetben ugyanakkor az önkormányzatnak nagyon gondosan mérlegelnie kell, hogy ezt engedélyezi-e: ezzel ugyan újabb (véltetően rendezett anyagiakkal rendelkező) lakosokat nyerhetne a település, de a belterületi zóna kiterjesztése számos veszéllyel is jár:

- Ha egyszer az önkormányzat építési engedélyt ad ki egy kérelmezőnek, a továbbiakban másoknak sem tagadhatja azt meg, és esetleg olyan irányban mehet el a falu lakosságszerkezete, ami nem feltétlenül kívánatos és amely a falu társadalmának egységességét, összetartását megbontja;
- A belterületeken biztosítani kell a tömegközlekedést, télen a síkosságmentesítést, ki kell építeni a közműveket, meg kell oldani a postaszolgálatot, a személyszállítást stb. Erre az új lakók önerőből aligha lesznek hajlandóak, az önkormányzatnak viszont aránytalanul nagy anyagi terhet jelent;
- Amíg vannak belterületi eladó ingatlanok, illetve beépíthető telkek, semmi sem indokolja a jelenleg zártkerti övezetként működő településrészek belterületbe vonását a rendezési terv módosítását követően.

Mindezek miatt a koncepció készítője (a rendezési terv készítőjével folytatott konzultációt követően) kifejezetten nem javasolja Keszü döntéshozó testületének a rendezési terv oly módon történő módosítását, hogy azzal zártkertek egy része belterületbe kerüljön és megváltozzon azok beépíthetőségének szabályozása.

### Közösségfejlesztés

A közösségfejlesztés nem öncélú dolog: az összetartó, egymás iránt felelősséget viselő közösség komoly fejlesztő erő, illetve az érdekérvényesítés is sokkal sikeresebb lehet a lakosságot érintő dolgok mellett (vagy akár ellen, ha nem kívánatos fejlesztést akarnak

megakadályozni). A viták elkerülhetetlenek, de azokat lehet konstruktív, értékteremtő vitává tenni – ebben komoly szerepet vállalhat a település vezetése. A lakossági rendezvények szerepe ennyiben túlmutat az egyszerű szórakoztatáson, komoly közösségfejlesztő erővé (és vendégcsalogatóvá is) válhat egy együtt, sikeresen megvalósított falunap, sportrendezvény, kiállítás, egyéb program.

### Munkahelyteremtés

Az önkormányzat a lehetőségekhez mérten ösztönözheti a területén működő vállalkozásokat helyi munkaerő alkalmazására. A településen létrehozott munkahelyeknek ugyanakkor nem szabad megváltoztatni a falu képét, hangulatát, mindenképpen kerülendő ezért zajos és szennyező tevékenységek meghonosítása a belterületen, lehetőség szerint a lakosság jobb ellátását segítő szolgáltatások (például egészségügyi és szociális, illetve kulturális szolgáltatások) letelepedésének elősegítése indokolt.

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy az önkormányzat cselekvési szabadsága viszonylag korlátozott e tekintetben, a munkahelyteremtésre elsősorban a piac van hatással, de támogatás adható bizonyos tevékenységek esetében. Adminisztratív korlátok is kötik az önkormányzatokat (hitelfelvétel magasabb területi szinten történő engedélyezésének követelménye).

### Turizmus szelíd, környezetkímélő formáinak fejlesztése

A jelenlegi adottságok, a csendes, tiszta és esztétikus környezet, a csekély közúti forgalom a csendes turizmus kedvelői (például kirándulók) számára vonzóak. A turizmus területén az elmúlt években viszonylag komoly és magas támogatási intenzitású pályázatok jelentek meg (Kisfaludy Program, például), ezek segítségével falusi porták vendégfogadásra alkalmassá tétele vagy már működő vendégházak továbbfejlesztése, a vendégéjszaka-szám emelése lehetséges.

Nem csupán a turizmus területén, de itt is kiemelten fontos lehet a térségi együttműködés fokozása vagy először megteremtése, hogy az ide látogató turisták ne csupán egynapos látogatók legyenek, hanem több település összefogásával napokra elegendő élményt adó programcsomagokat lehessen számukra tervezni és kialakítani.

### Keszűi sajátosság, kuriózum kialakítása

Keszűben ugyan pillanatnyilag nincs olyan rendszeresen megrendezésre kerülő esemény, program, amely a falu nevét tágabb körben is ismertté tenné, azonban ilyen programot ki is lehet találni, amint azt számos magyar falu sikeresen megvalósított ötletei bizonyítják az elmúlt egy-két évtizedből (pütkösdí nyitott pincék, stífolderfesztivál, gőzgombóc-fesztivál, sokác babfőző fesztivál, hogy csak a baranyai programok közül említsünk néhányat). Ezek a rendezvények egyrészt megmozgatják a helyi lakosságot, hozzájárulhatnak a faluközösség összetartásának erősítéséhez, másrészt vendéget (és ezáltal bevételt) hoznak Keszűbe. Érdeemes lenne például egy ötletbörzét tartani a helyiek körében.

### Keszű építészeti emlékeinek megőrzése, a falukép megőrzése és fejlesztése

A koncepció készítőjének (és a rendezési terv készítőjének) véleménye szerint nem szabad hagyni Keszűt túlságosan nagyra nőni (a Győd felé vezető út mentén kialakítható mintegy 50 új telek nem változtatná meg nagyságrendileg a település lélekszámát). Hogy a falu képe alapvetően ne változzon meg, a rendelkezésre álló építési telkeket többé-kevésbé összefüggő tömbökben célszerű kialakítani (a már többször említett telekkialakítás így történné), így könnyebben betartathatóak az épületek külső megjelenésével kapcsolatban a Települési Arculati Kézikönyvben megfogalmazott előírások.



Amennyiben a helyi fiatalok kapják meg ezeket lakásépítés céljára, őket is kötelezni kell a helyi adottságokhoz illő, a faluképbe harmonikusan illeszkedő épület felhúzására. Az esetleges átalakítások, bővítések stb. esetében is be kell tartatni ugyanezeket a szabályokat.

A rendezett falukép nem képzelhető el rendezett porták nélkül, kötelezni kell a helyi lakosokat arra, hogy saját telküket tartsák rendben. Minden építkezésnél, bővítésnél törekedni kell a faluképbe illő megoldások, építészeti stílusok és építőanyagok alkalmazására, illetve az építési előírások betartatására.

#### *A helyi fiatalok letelepedésének, lakáshoz jutásának támogatása*

Keszűben a helyben maradni szándékozó fiatalokat lehetőség szerint segíteni kell építési telek vásárlásában. Az önkormányzat kidolgozhat egy olyan támogatási konstrukciót, amelyet a helyi fiatalok vehetnek igénybe (kedvezményes áron telkek biztosítása, esetleg az építkezéshez nyújtott támogatás), ez esetben azonban olyan biztosítékokat is be kell építeni a rendszerbe, amellyel kivédhetők a spekulációs céllal történő telekvásárlások (például a megszerzett telket vagy a felépített házat meghatározott időn belül nem szabad eladni, ha mégis, a támogatás összegét vissza kell fizetni az önkormányzatnak).

#### *Humán közszolgáltatások fejlesztése*

A polgármesteri hivatalban biztosított kis helyiségbe a COVID járványt megelőzően heti rendszerességgel járt orvos, helyben állandó orvosi ügyelet nem volt. A nemrégiben megvásárolt paplaktól az önkormányzat egészségügyi centrum kialakítását tervezi, ahol a felnőtt háziorvosi rendelés mellett gyermekorvosi, védőnői, fogászati szolgáltatások is állandó jelleggel elérhetőek lesznek. Mindehhez pályázati források igénybevételét tervezi a község önkormányzata.

#### *Pályázati lehetőségek figyelése*

Az önkormányzat erőforrásai (normatív támogatások, helyi adóbevételek) korlátozottak, a fejlesztések pedig többnyire jelentős anyagiakat követelnek. Eddig is több sikeres pályázatot nyújtott be Keszű, ezt a jövőben is folytatni kell.

A pályázatírás egyre inkább önálló tevékenységgé, szakmává válik, amennyiben az önkormányzatnak nincs ideje vagy energiája a pályázati lehetőségek figyelemmel kísérésére és pályázatok készítésére, célszerű azt akár profi pályázatíró irodára bízni. Ennek költségeit egy mérsékelt alapdíj + sikerdíj megállapodással csökkenteni lehet.

#### *Foglalkoztatáspolitikai*

Az önkormányzatok aktív, illetve passzív foglalkoztatáspolitikai eszközökkel érhetik el foglalkoztatáspolitikai céljaikat. Az alapvető foglalkoztatáspolitikai cél Keszűben is a foglalkoztatás minél magasabb szinten történő stabilizálása, ezzel összefüggésben a munkanélküliség minél alacsonyabb szintre történő csökkentése és ezzel az önkormányzat szociális kiadásainak csökkentése.

Az aktív munkaerő-piaci politikák célja a munkanélküliség megelőzése, a munkanélküliek munkába való visszasegítése, a munkanélküliség tartóssá válásának megelőzése. A munkanélküliség megelőzését, csökkentését, hátrányos következményeinek enyhítését, valamint a foglalkoztatási feszültségek megszüntetését, kezelését szolgáló munkaerőpiaci támogatások az alábbiak lehetnek:

- munkaerő-piaci képzés/átképzés;

- munkanélküliek vállalkozóvá válásának támogatása;
- közhasznú foglalkoztatás;
- foglalkoztatást bővítő bértámogatás;
- önfoglalkoztatók munkahely-teremtésének támogatása;
- járulékok átvállalása;
- utazási költségek átvállalása;
- pályakezdők támogatási formái (munkatapasztalat-szerzés támogatása, foglalkoztatási támogatás);
- részmunkaidős foglalkoztatás támogatása;
- intenzív álláskeresés támogatása.

A passzív eszközök a foglalkoztatáspolitikai inkább kényszerűségből, kötelezettségből vállalt és alkalmazott, átmeneti eszközei, az átmenetileg a munkaerőpiac szélére sodródottak megélhetéséről történő gondoskodás. Passzív eszközök a munkanélküli járadék, a jövedelem pótló támogatás, a rendszeres szociális segély, a nyugdíj előtti segély, esetleg átmeneti munkahelyek létrehozása (ez inkább jóléti államokra jellemző államokban: állami forrásokból olyan munkahelyeket hoznak létre, ahol, miközben az egyének munkát kell keresnie, közben dolgozhat).

#### Környezeti állapot megőrzése és fejlesztése

A környezet megőrzése, a természetközeli állapotok amennyire csak lehetséges, visszaállítása nem önmagáért való tevékenység, hanem áttételesen is sok haszonnal jár (egészségesebb lakosság, megnövekedett ingatlanértékek, turisztikai vonzerő erősödése). Fontos, hogy a gazdasági célokra kijelölt területek fejlesztése során a természet és a táj védelmét szem előtt tartsák.

#### 2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Keszüben a település léptékéből adódóan külön településrészek nem határolhatók le.

### 3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

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

##### A település társadalma

Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

Keszü azon kevés település közé tartozik – a még a magyar átlagnál is gyorsabban fogyatkozó népességű – Baranya megyén belül, amelyek nem veszítettek lakosság számukból, hanem dinamikusabban növelték azt az elmúlt évtizedekben (1. táblázat).

1. táblázat  
Keszü lakosság számának alakulása, 1960–2020\*

Év	Lakosság szám
1960	515
1970	535
1980	514
1990	488
2001	813
2002	952
2003	1069
2004	1152
2005	1208
2006	1261
2007	1302
2008	1318
2009	1335
2010	1323
2011	1293
2012	1223
2013	1234
2014	1244
2015	1252
2016	1249
2017	1235
2018	1230 (1373)
2019	1257 (1385)
2020	(1433)

**Népesség éves %-os változása:**

[1870-1880] +0.05 %/év  
[1880-1890] +0.52 %/év  
[1890-1900] -0.55 %/év  
[1900-1910] +0.7 %/év  
[1910-1920] -1.5 %/év  
[1920-1930] -0.68 %/év  
[1930-1941] +0.12 %/év  
[1941-1949] -0.16 %/év  
[1949-1960] -0.21 %/év  
[1960-1970] +0.38 %/év  
[1970-1980] -0.4 %/év  
[1980-1990] -0.52 %/év  
[1990-2001] +4.25 %/év  
[2001-2011] +5.14 %/év  
[2011-2015] -0.49 %/év  
[2015-2017] +4.43 %/év  
[2017-2018] +0.88 %/év  
[2018-2019] +0.87 %/év

\*: Megjegyzés: eltérés észlelhető a KSH tájékoztatói adatbázisában található adatok és Keszüi körjegyzőségtől kapott (zárójelben szereplő) számok között, utóbbi mintegy 10%-kal magasabbra teszi a keszüi lakosok számát. A <http://nepesseg.com/baranya/keszu> oldalon is 1385 fő szerepel Keszü 2019-es lakosság számánál.

Jól megfigyelhető, hogy a több évtizedes dinamikus fejlődés csak a rendszerváltás előtti utolsó két évtizedben tört meg, azóta egyetlen rövid periódust kivéve folyamatos és jelentős a település lélekszámának növekedése.

A korstruktúra sokkal kedvezőbb, mint a legtöbb Baranya megyei falu esetében: a 18 évnél fiatalabb korosztály aránya megközelíti a 20%-ot, a 60 éves vagy annál idősebb lakosok pedig ennél valamelyest alacsonyabb, 18,6%. A lakosság közel kétharmadát az aktív, munkaképes korú személyek adják, arányuk meghaladja a 62%-ot. A fiatal lakosság fejlesztési erőforrást jelent a település számára két szempontból is: munkaképes korú lakosságot, illetve az eltartottak alacsonyabb számát, és az ezzel járó kisebb szociális kiadásokat. A népesség dinamikája látványosan javult az elmúlt évtizedekben és ez a pozitív tendencia várhatóan a jövőben is fennmarad.

A pozitív népességdinamika egyrészt a vándorlási egyenleg többletének, másrészt a pozitív népszaporulatnak köszönhető: a már a múlt évezred utolsó évtizedében is jelentős többletet mutató vándorlási különbözet az új évezred első évtizedében másfélszeresére javult, a korábbi természetes fogyás pedig növekedésbe váltott át, a jelentősen csökkenő halálozási és a még ennél is nagyobb mértékben növekvő születési arányszámoknak köszönhetően.

### Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

Mivel a lakosság viszonylag homogénnek mondható (nemzetiség, vallás, jövedelmi viszonyok stb. tekintetében), jelentős része az elmúlt években költözött be a településre és alapvetően a jobb anyagi helyzetben lévő rétegek érkeztek a kellemes lakóhelyi környezetnek köszönhetően, komoly érdekütközések, konfliktusok nem merülnek fel Keszűben. Szegregátum nincs a településen.

### Települési identitást erősítő tényezők

A falu területe már az újkőkor korai szakaszától lakott volt, ezt bizonyítja a gazdag régészeti lelőhelyek sora. A lengyeli kultúra leleteit találták meg felszíni szórvány formájában. Egy jellegzetes díszítésű szórványos edény a rézkorban élt Balatoni csoporttól maradt ránk. A rézkor késői szakaszából a Péceli kultúra jellemző felszíni kerámiatöredékek ismeretek. A bronzkor korai szakaszából a Somogyvár-Vinkovci kultúra népére vonatkozó emlékek láttak napvilágot felszíni kerámiák formájában. Az ezután következő Mészbetétes edények népe is felszíni leleteket hagyott ránk. A rómaiak korából I. Constantinus érem és Numerianus érem került elő. 1971-ben útépitéskor késő avarkori temetőt vágta át. 1969-ben földmunkával megbolygatott honfoglalás-kori temetőt találtak, amely valószínűleg a Keszű nemzetség temetkezési helye volt. Keszű mindig egyházi birtok volt, első földesura a pécsi püspökség és a káptalan. A török hódoltság idején is folyamatosan lakott hely volt, a hódoltság végén Boszniából délszlávok költöztek ide, akiknek elmagyarosodása már a 18. század végén befejeződött.

1703-ban Lipót császár okiratában elrendeli, hogy továbbra is a pécsi püspököt, káptalant iktassák be a – Keszű – birtokosaként. 1732-es adatok szerint a faluban 28 család élt, ebből 15 délszláv, 13 pedig magyar. 1781-ben a pécsi Papnevelő intézet uradalma építette a falu templomát Szent Anna tiszteletére. Előtte ezen a helyen Árpád-kori kápolna állt. 5 évvel később plébániaház is létesült. A lakosság zömében római katolikus vallású.

1821-ben tesznek említést az iskoláról. A környékbeli településekről – Kökény, Szilvás, Szőke – is ide jártak tanulni. 1891-ben megalakult a tűzoltóegylet. Fejlődött a kenderfonás és a vászonszövés, és vágóhid is működött a faluban. 1907-ben a pellérdi körjegyzőséghez tartozó Keszű, Gyód, Kökény és Málom községekből Keszű központtal új körjegyzőség kezd meg működését.

Lakosainak száma 1930-ban 527 fő, ami alig változik az elkövetkezendő évtizedekben: 1970-ben 554 fő él a településen. A lakosság lélekszáma az 1980-as évek óta növekszik. Ennek oka, hogy unokák költöztek vissza a községbe, emellett sok városi ember adta el a panellakását és vásárolt házat a város környéki községekben. Keszűben korán felismerve a

lehetőséget a „kitelepülők” csábítására önálló, összközműves korszerűen kialakított településrészt épített a település mag és a Malomvölgyi tó közötti dombháton. Így a népesség korfája napjainkban egyre inkább a fiatalok felé tolódik el. A folyamatokat jól szemlélteti, hogy míg 1990-ben még csak 448-an, ma több mint 1400-an lakják a községet a pozitív vándorlási különbözet miatt.

A falu nemzetiségi és vallási felekezetek szerinti megoszlását az előző fejezet tartalmazza.

A helyi civil szervezetek a település weboldalának tanúsága szerint a Keszüért Egyesület, a nyugdíjasok, a Sportegyesület, a Polgárőrség és a nemzetiségek.

### A település humán infrastruktúrája

#### Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

Akár a szociális alapellátást, akár az oktatást vagy az egészségügyi ellátást nézzük, a település weboldala szerint az összes szolgáltatás Pécssett érhető el, valamelyik pécsi körzet részeként (például az orvosi rendelő, amely a keszüieket is kiszolgálja, az 59-es körzet rendelője, a gyermekorvosi rendelő ugyanitt, a pécsi Krisztinai téren érhető el). Fogorvos szintén Pécssett vehető igénybe.

A szociális ellátás szolgáltatásait Keszüben a Pécsi Kistérségi Szociális Alapszolgáltatási Központ nyújtja. A családsegítő, illetve gyermekjóléti szolgálat, ha erősen korlátozottan is, de helyben is elérhető, a község weboldalán az olvasható, hogy minden második héten két órán keresztül Keszüben, más időpontokban ez a szolgáltatás is Pécssett érhető el. A község polgármestere, ifj. Buday-Sántha Attila elmondása szerint ugyanakkor mind a családsegítő, mind pedig az orvos hetente rendel(t) Keszüben, a község weboldala e tekintetben aktualizálásra, frissítésre szorul. Keszü pályázik orvosi rendelő létesítésére a megvásárolt korábbi paplakban.

Óvoda, illetve általános iskolai oktatási szolgáltatásokat a keszüi gyerekek helyben nem tudnak igénybe venni, a nemrégiben még 400 fős településen az oktatási infrastruktúra fejlesztése nem követte a megnövekedett lakosságszám generálta igényeket. A közeljövőben megépülő bölcsőde és a valószínűsíthetően tovább növekvő lakosságszám kifejezett igénye óvoda, esetleg alsó tagozatos általános iskola iránt talán segít ezen a problémán. A bölcsődén kialakítandó konyha egyben a kisdedek mellett akár az idősek ellátását is biztosíthatja, kapacitása elég nagy lesz ehhez.

Posta működik Keszüben, ugyanakkor megjegyzendő, hogy a nyitvatartási ideje miatt (a [www.keszu.hu](http://www.keszu.hu) honlap szerint hétköznapokon 14:30-kor bezár) azt az innen Pécsre dolgozni járók (a település lakosságának jelentős hányada) aligha tudja igénybe venni.

#### Esélyegyenlőség biztosítása

Az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló (2003. évi CXXV.) törvény értelmében minden települési önkormányzatnak rendelkeznie kell 5 évre szóló helyi esélyegyenlőségi programmal (HEP), amelyet két évente felül kell vizsgálni. Az esélyegyenlőségi programoknak az adott település területén élő hátrányos helyzetű csoportokra kell irányulnia. Mivel Keszüben nagyjából homogén és az átlagnál iskolázottabb a lakosság, a 2018-2023-as időszakra szóló közel 70 oldalas dokumentum részletes bemutatását nem tartjuk szükségesnek. Az önkormányzat sem megy túl (nincs rá szüksége, hogy túlmenjen) általánosságokon, amikor az alábbiakban fogalmazza meg a helyi esélyegyenlőségi program céljait: érvényesíteni

- „az egyenlő bánásmód, az esélyegyenlőség biztosításának követelményeit;
- a közszolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférés elvét;
- a diszkriminációmentességet;
- a szegregációmentességet;
- a foglalkoztatás, a szociális biztonság, az egészségügy, az oktatás és a lakhatás területén felmerülő problémák kezelése érdekében szükséges intézkedéseket” (Keszü HEP 9. oldal).

## **A település gazdasága**

### **A település gazdasági súlya, szerepköre**

Az elmúlt évtizedekben, az 1990-es rendszerváltás óta lakosságát csaknem megháromszorozó Keszü elsősorban nem gazdasági erejének, hanem kellemes lakóhelyi környezetének és kiváló földrajzi elhelyezkedésének, vagyis a Pécshez való közelségének köszönheti gyarapodását. Vannak természetesen vállalkozások a településen, sőt ezek száma is öröndetesen gyarapodott az elmúlt évtizedekben, akár a társas, akár az egyéni vállalkozások számát tekintjük.

A társas vállalkozások száma stagnál az elmúlt mintegy egy évtizedben, az egyéni vállalkozásoké viszont több mint másfélszeresére nőtt ugyanebben az időszakban.

### **A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői**

Ha a TEÁOR besorolás szerinti tevékenységi kör szerint vizsgáljuk a Keszü községben bejelentett vállalkozásokat, akkor nem meglepő módon a lakosság közvetlen szükségleteit kiszolgáló G (kereskedelem, gépjárműjavítás) nemzetgazdasági ág emelkedik ki, akár az elmúlt évtized elejét, akár közepét, akár végét nézzünk, sőt ennek a nemzetgazdasági ágának a részesedése enyhén emelkedő tendenciát mutat. Jelentősnek mondható az építőiparban dolgozó vállalkozások aránya is.

### **A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelései**

A gazdasági szervezetek tipikusan kis- és mikrovállalkozások, az elmúlt két évtizedben elsősorban az egyéni vállalkozók száma emelkedett dinamikusán, a társas vállalkozások létszámnövekedése sokkal visszafogottabb volt, mint az a 9. ábrán is látható.

A vállalkozások fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelései nagymértékben behatárolja a település fizikai kiterjedése, illetve az abból adódó korlátok: északról vízvédelmi terület határolja Keszüt, a település többi részét gyakorlatilag elfoglalja az igazgatási terület, a falu belterülete és a szőlőhegy. Ez is egyik oka lehet annak, hogy a település jegyzőjének és polgármesterének elmondása szerint nem jellemző nagyobb léptékű fejlesztés a vállalkozások részéről. Ez alól csak a naperőmű-park projekt jelent kivételt, amely az önkormányzat tulajdonából nemrégiben került vállalkozói tulajdonba.

### **A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők**

Keszü a pécsi agglomeráció egyik legkedvezőbb földrajzi fekvésű települése, a városközponttól alig néhány percnyi autóútra található, de tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

Legalább ilyen fontos a lakosság iskolázottsága, amely erőforrást jelent egy település számára egyrészt a munkavállalás könnyebbsége és a jobban fizetett állások betöltésének magasabb esélye miatt, másrészt ezzel összefüggésben a munkanélküliség alacsonyabb kockázata és így a településre nehezedő szociális kiadások alacsonyabb szintje miatt. Keszü e tekintetben kifejezetten jó helyzetben van.

A keszüi lakosság iskolai végzettsége átlagosan jóval magasabb a Baranya megyei falvak lakosságának, illetve Baranya megye teljes lakosságának iskolázottsági szintjénél, csaknem eléri a Pécsen kívüli Baranya megyei városok szintjét és nem sokkal marad el Keszü e tekintetben a megyeszékhely mutatóitól.

A lakosság vallási felekezetek szerinti megoszlása alapján Keszű erről nyilatkozó lakosságának közel kétharmada római katolikus, mintegy 10%-a református, ha azonban csak azoknak a válaszait vesszük figyelembe, akik egyértelműen valamelyik vallási felekezethez tartozónak vallották magukat, a helyzet egyszerűsödik: a lakosság döntő többsége, hathetede katolikus.

### Ingtatlanpiaci viszonyok

Az elmúlt évek fejlesztései (sorházas „településrész” kialakítása), valamint Pécs közelsége sok, a városból kitelepülni vágyót vonzott a faluba, hiszen adottságai egyesítik a település nyújtotta nyugalmat, a város nyújtotta lehetőségekkel – azok egyszerű és gyors megközelítése okán. A házvásárlási kedv a válság idején megtorpant, majd az ingatlanárak mérséklődésével ismét megindult.

A település ingatlanjainak jelentős része az elmúlt évtizedekben épült, kiugróan sok az ezredfordulót követő években. Az ingatlanok döntő többsége a mai kor követelményeinek megfelelő színvonalú.

### **Környezeti adatok**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 9. pontja alapján a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint Keszű község településrendezési eszközeinek 2021. évi felülvizsgálatához stratégiai környezeti értékelés készült. A környezeti értékelés jelen véleményezési dokumentáció részét képezi.

A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza. Ennek megfelelően a környezeti értékelés – más kötelező szakági tartalom mellett - részleteiben tartalmazza a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatását, a várható környezeti hatások előrejelzését, a környezeti feltételeket a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a tervezők figyelembe vették a környezeti értékelésben rögzített környezeti elemekre és jelentős hatótényezőkre vonatkozó követelményeket, a változtatások feltételeit.

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

A Településszerkezeti tervet a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 4. számú mellékletében rögzített tartalmi követelmények szerint, a 3. számú mellékletben felsorolt környezetalakítási és szakági javaslatokkal alátámasztva kell elkészíteni.

A Településszerkezeti tervben be kell mutatni a műszaki infrastruktúra hálózatok és a területfelhasználás meglévő és tervezett elemeit.

Mivel felülvizsgálat készül, az új településszerkezeti terv alapja a hatályos terv, az abban szereplő megállapításokat kialakult állapotnak tekintve.

Az alábbiakban azokat a javasolt területi változtatásokat soroljuk fel, amelyeket a fejlesztési koncepció nyomán célszerű szerepeltetni a településszerkezeti tervben:

- Lakóterületi fejlesztések Keszű lakóhelyi funkciójának erősítése, a fiatalok helyben tartása érdekében

#### Kertvárosias lakóterületen

- a Gyódi út déli oldalán, a jelenlegi lakóterülethez csatlakozva
- Loncsár-malomtól északra, a közigazgatási határ mellett

#### Falusias lakóterületen

- a település északi végén, a Petőfi Sándor utca keleti oldalán
- a Cserepes-dűlő déli folytatásában, jelenlegi kertes mezőgazdasági terület funkcióváltásával, foghíj beépítés jelleggel
- Káposztás-dűlő területén, jelenlegi kertes mezőgazdasági terület funkcióváltásával, foghíj beépítés jelleggel
- Menyecske-völgy területén, jelenlegi kertes mezőgazdasági terület funkcióváltásával

- Gazdasági területi fejlesztések munkahely-teremtési céllal
  - Gazdasági terület kijelölése az M60 gyorsforgalmi út csomópontjának térségében, a főpálya déli oldalán
- Zöldterületi fejlesztések a lakókörnyezet javítása, a környezeti állapot megőrzése és fejlesztése érdekében
  - Közpark kialakítása a Keszűi-árok déli szakasza mentén
  - Közkertek kialakítása a tervezett kertvárosias lakóterületen
- Erdőterületek telepítése a biológiai aktivitásérték szinten tartása, illetve a környezeti állapot megőrzése és fejlesztése érdekében
  - Védelmi rendeltetésű erdősáv telepítendő a tervezett kertvárosias lakóterület északi és nyugati lehatárolására a Gyódi bekötőút déli oldalán és a gyódi közigazgatási határ mentén.
  - Védelmi rendeltetésű erdő telepítendő a Gyódi bekötőúttól északra a lakóterület és a 0154 hrsz.-ú földút közti területen.
  - Közjóléti erdő alakítandó ki a Cserepes-dűlői lakóterülethez délnyugat felől csatlakozó, beépítésre nem alkalmas völgyben (1301 és 02/1 hrsz.).
  - Közjóléti erdő alakítandó ki az intézmény területhez nyugat felől kapcsolódva.
  - A felülvizsgálat alapjául szolgáló településszerkezeti terven tervezett lakóterületi fejlesztés következtében fellépő biológiai aktivitásérték hiány pótlására védelmi rendeltetésű erdőterület telepítendő a 093/9 hrsz.-ú földrészlet területén.
  - A felülvizsgálat alapjául szolgáló településszerkezeti terven tervezett lakóterületi fejlesztés következtében fellépő biológiai aktivitásérték hiány pótlására gazdasági rendeltetésű erdőterület telepítendő a 082/2-5 hrsz.-ú földrészletek területén.
- Különleges beépítésre nem szánt területi fejlesztések a lakosság testi és szellemi jóléte érdekében
  - Rekreációs terület kialakítása a Pázsiti rét délkeleti részén sportolási, játszó és pihenő funkciókkal, a 0147/4, 0147/26 hrsz. földrészletek, és a 0147/27 hrsz.-ú ingatlan keleti nyúlványának igénybevételével.
  - Az 1208/21, 1208/23-24, 811, 812 hrsz.-ú földrészletek igénybevételével magánberuházásban egy ökológiára fókuszált, multidiszciplináris kísérleti kulturális, művészeti és gyógyító központ létrehozása.



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

#### Régészeti védelem

- **24744 Tsz Major:** 1969-ben és 1972-ben feltárással kutatott Árpád-kori temetőrészlet. Érintett helyrajzi számok: 0151/2, 3.
- **37670 Petőfi utca 171.:** 2002-ben bejelentés érkezett csontvázak előkerüléséről. A feltárás követően, a csontok állapotából valószínűsíthető, hogy régészeti korú temetőről van szó. Leletanyag híján pontos keltezése nem lehetséges. A temető feltételezett kiterjedés alapján az érintett helyrajzi számok: 0138/1, 0155/10, 0155/11, 0155/12, 0155/13, 0155/14, 0155/15, 0155/16, 0155/17, 0155/6, 0155/7, 0155/8, 0155/9, 162, 163, 164, 165/1, 165/2, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349.
- **88343 Cseri-dűlő:** 2014-ben a Déli Áramlat gázvezeték t előzetes régészeti dokumentációjához végzett terepkutatás során terepbejárással és geofizikai felméréssel azonosított őskori és Árpád-kori település. Érintett helyrajzi számok: 057/17, 057/18, 057/19, 058/24, 058/25, 058/26, 058/27, 058/28, 058/29, 058/30, 058/31, 058/32, 058/33, 058/34, 058/35, 058/36, 058/37, 058/38, 058/39, 058/40, 058/41, 058/42, 058/43, 058/44, 058/45, 058/46, 058/47, 058/48, 058/49, 058/50, 058/51, 058/52, 058/53, 058/54, 058/55, 058/56, 058/57, 058/58, 058/59, 058/60, 058/61, 058/62, 058/63, 058/64, 058/65, 058/66, 059.
- **92913 Kenderes:** Az M60-as gyorsforgalmi út nyomvonalának 2017-es előzetes régészeti kutatásakor terepbejárással azonosított őskori (rézkori) település. Érintett helyrajzi számok: 0110/13-17.
- **92915 Szelesi-dűlő:** Az M60-as gyorsforgalmi út nyomvonalának 2017-es előzetes régészeti kutatásakor terepbejárással azonosított település-komplexum (őskori, késő avar, és Árpád-kori települések). Érintett helyrajzi számok: 089/103, 089/104, 089/106, 089/107, 089/109, 089/110, 089/112, 089/113, 089/116, 089/117, 089/119, 089/120, 089/121, 089/122, 089/125, 089/126, 089/127, 089/23, 089/24, 089/32.

#### Műemlék védelem

	Védett örökségi érték neve	Azonosító	Védettség jogi jellege	Hrsz.
1.	Rk. templom	263 (1439)	műemlék	61
2.	Rk. templom ex-lege műemléki környezete	263 (21109)	műemléki környezet	62/9

#### Helyi védelem

Helyi egyedi védelem alatt álló objektumok jegyzéke

	A	B	C	D	E	F
1.	jegyzék-szám	hrszt.	cím	beiktató önkormányzati rendelet száma és a védelem kezdete	a védett érték jellege	védett érték

2.	H1 – 1	140	Petőfi S. u. 24.	8/2008. (VI.10.)	polgármesteri hiv., posta	Az eklektikus díszítésű épület tömege, nyílásrendje, utcai homlokzatának díszítése.
3.	H1 – 2	149	Petőfi S. u. 15.	8/2008. (VI.10.)	gazdasági épület és kerítés	A keresztbeforgatott istálló és pajta tömege, homlokzati nyílásrendje, utcai kerítés.
4.	H1 – 3	148/1	Petőfi S. u. 16.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	A lakóház tömege és homlokzati nyílásrendje, homlokzattagolása, ablakok szalagkeretezése.
5.	H1 – 4	147	Petőfi S. u. 17.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	A lakóház tömege és homlokzati nyílásrendje, homlokzati díszítése.
6.	H1 – 5	146	Petőfi S. u. 18.	8/2008. (VI.10.)	gazdasági épület és kerítés	A keresztbeforgatott istálló és pajta tömege, az istálló nyílásrendje, homlokzatai, azok díszei (kapu feletti lófejes díszítés). Az utcai kovácsoltvas kerítés.
7.	H1 – 6	141	Petőfi S. u. 23.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	Az eklektikus díszítésű lakóház tömege és homlokzatai.
8.	H1 – 7	124	Petőfi S. u. 29.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	A falazott tornácos felújított hagyományos lakóház tömege és nyílásrendje.
9.	H1 – 9	58	Petőfi S. u. 40.	8/2008. (VI.10.)	gazdasági épület és kerítés	A keresztbeforgatott gazdasági épület tömege, téгла díszítése, továbbá a lakóházzal szemben épült „kisház” és a kovácsoltvas utcai kerítés a homokkő pillérekkel.
10.	H1 – 10	36	Petőfi S. u. 51.	8/2008. (VI.10.)	akóház	A csonka tornácos alapincézett lakóház tömege.
11.	H1 – 11	15/2	Petőfi S. u. 66.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	A hagyományos lakóház tömege és díszített utcai homlokzata.
12.	H1 – 12	330	Petőfi S. u. 84.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	Az eklektikus lakóház tömege és nyílásrendje, homlokzati díszítése.
13.	H1 – 13	320	Petőfi S. u. 93.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	A hagyományos lakóház tömege, nyílásrendje, kör pilléres tömör mellvédés tornáca.
14.	H1 – 14	235	Petőfi S. u. 110.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	Az utcafronttal párhuzamosan épült eklektikus épület tömege, nyílásrendje.
15.	H1 – 15					
16.	H1 – 16	229, 228, 227/1	Petőfi S. u. 116.	8/2008. (VI.10.)	lakó- és gazdasági épület, kerítés	A hagyományos lakóépület tömege, kör oszlopos tornáca, homlokzati díszei, kovácsoltvas kerítése és gazdasági épületnek tömege és nyílásrendje.
17.	H1 – 17	223	Petőfi S. u. 120.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	Az épület tömege, tornáca, díszes ormfala, vésett bejárati kapuja és homlokzati díszei.
18.	H1 – 18	222/1	Petőfi S. u. 121.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	Az eklektikus lakóház tömege, nyílásrendje és homlokzatainak díszítése.
19.	H1 – 19	202/2	Petőfi S. u. 122.	8/2008. (VI.10.)	gazdasági épület és kerítés	A lakóépülettel szemben épült istálló és pajta tömege, nyílásrendje és homlokzati díszei, valamint a téгла pilléres utcai kerítés.
20.	H1 – 20	195	Petőfi S. u. 129.	8/2008. (VI.10.)	gazdasági épület	A keresztbeforgatott istálló és pajta tömege, téгла homlokzata,

						nyílásrendje.
21.	H1 – 21	190/1	Petőfi S. u. 133.	8/2008. (VI.10.)	gazdasági épület	Akeresztbeforgatott istálló és pajta tömege, téglá homlokzata.
22.	H1 –22	187	Petőfi S. u. 136.	8/2008. (VI.10.)	lakóház	A hagyományos lakóépület tömege, falazott pilléres tornáca és nyílásrendje.
23.	H1 –23	701	341/2 hrsz. út	8/2008. (VI.10.)	présház	A kétszintes présház tömege, falazott pillérei és téglá architektúrával díszített homlokzata.
24.	H2 –1					
25.	H2 –2	224	Petőfi S. u. 119.	8/2008. (VI.10.)	utcai kerítés	A díszített kovácsoltvas kerítés és a kapuk.
26.	H2 –3	200/2	Petőfi S. u. 124.	8/2008. (VI.10.)	utcai kerítés	A díszes kovácsoltvas kerítés és kapu.
27.	H2 –4	194	Petőfi S. u. 130.	8/2008. (VI.10.)	utcai kerítés	A díszes kovácsoltvas kerítés és kapu.
28.	H2 –5	191	Petőfi S. u. 132.	8/2008. (VI.10.)	utcai kerítés, híd	A kovácsoltvas kerítés és a kapubejáró téglá boltozatos hídja.
29.	H2 –6	188	Petőfi S. u. 135.	8/2008. (VI.10.)	utcai kerítés, híd	A kovácsoltvas utánzatú kerítés és a kapubejáró téglá boltozatos hídja.
30.	H2 –7	0125/2	Pellérdi út elágazás	8/2008. (VI.10.)	kő kereszt, szobor	Szobor és kőkereszt.

A helyi védelemben részesített értékek védelméről a településképi arculati kézikönyv alapján Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 13/2018.(XII.18.) számú önkormányzati rendelete rendelkezik.

A település bármely fejlesztési tevékenysége során biztosítani kell a meglévő értékek érintetlenségét és védelmét.

A településképi védelméről szóló rendelet maradéktalan betartásával az örökségi értékek hosszútávú fennmaradása biztosítható.

## **4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE**

### **4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer**

#### **4.1.1. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere**

A törvényi előírások tételesen felsorolják, hogy az önkormányzatoknak működésük során mely feladatokat kell ellátni, illetve melyek azon feladatok, melyeket ezen felül elláthatnak önkéntes alapon. Első helyen említi a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok között a településfejlesztést, valamint a településrendezést.

Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége alapvetően saját anyagi erőforrásai, illetve a rendelkezésre álló pályázatok útján elnyerhető források. Optimális a saját források, saját bevételek minél nagyobb százalékban történő rendelkezésre állása lenne, mert a pályázati rendszerben mindig nagyfokú a bizonytalanság: kiírnak-e olyan pályázatokat, amelyeken az önkormányzat indulhat és ha igen, nyer(nek)-e a település pályázata(i).

Jelen koncepció elkészítése is ennek a településfejlesztési tevékenységnek a része. Erejéhez mérten az önkormányzat részt vesz a lakóhely minőségét fejlesztő beruházásokban (kultúra, szórakozási lehetőségek, közművek fejlesztése stb.) is és támogatja a helyi gazdaságot is.

#### **4.1.2. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere**

##### **Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program**

A 2020-ban készült gazdasági program kellően tömör, rövid dokumentum ahhoz, hogy lényegi megállapításait szó szerint átemelje a koncepciókészítő jelen munkaanyagba.

„A saját bevételek döntő többsége a helyi adókból ered. Az Önkormányzatnak hiteltartozása nincs, hitel felvételét nem tervezi.

##### **Általános célok:**

- Községfenntartás, közszolgáltatások folyamatos biztosítása, kötelező és önként vállalt önkormányzati feladatok ellátása
- Takarékos önkormányzati gazdálkodás továbbvitele, ahogy az elmúlt években is gazdálkodtak.
- Pályázati források hatékony kihasználása, minden – a község fejlődését elősegítő – pályázat beadása
- A település módosított rendezési tervén alapuló fejlesztések megvalósítása
- Közbiztonság növelése (térfigyelő kamerarendszer, Polgárőrséggel való szoros együttműködés, rendőrség támogatása a feladatellátásuk során)
- Keszüi helyi vállalkozások bevonása a falufejlesztési munkákba, tervezés, beruházás tekintetében.
- Újabb vállalkozások meggyőzése helyi székhely létesítésére az iparüzési adóbevétel emelése érdekében,
- Bel- és külterületi utak, árkok felújítása – pályázati forrásból –, illetve kisebb szakaszokban saját munkával.
- Nemzetiségi önkormányzatokkal, civil szervezetekkel szoros kapcsolattartás, együttműködés, egymás közösségi, kulturális feladatainak segítése
- Községi ház fenntartása, színvonalas lakossági programok biztosítása minden korosztály számára.
- Helyi demokratikus közélet kereteinek biztosítása, a lakosság bevonása a döntések előkészítésébe, tájékoztatás eddig bevált formáinak fenntartása, honlap folyamatos frissítése, negyedévenként a Keszüi Hírek kiadása.
- A falu további szépítése, arculat-alakítása, közterületek folyamatos karbantartása.

- Mindazon feladatok ellátása, amely a ciklus során előre nem láthatóan adódik, a községfejlesztés, pályázatok, lakosság minél jobb színvonalú ellátása körében.

#### **Részletes célok:**

- Napelem park megvalósításának rendezése.
- Paplak épületének felújítása és hasznosítása, orvosi rendelő kialakítása (házi orvos, gyermekorvos, védőnő, fogorvos, fiók gyógyszerár) pályázati forrás esetén
- Rekreációs terület kialakítása
- Családi Bölcsőde tovább fejlesztése
- Bölcsőde, konyha kiépítése, majd óvoda kialakítása pályázati forrás esetén.
- Kemencés udvar pályázat lezárása.
- Közmunkaprogramokban való további részvétel, hatékony közfoglalkoztatás szervezése.
- Közösségi programok, falunap, ünnepekről való megemlékezés kereteinek biztosítása.
- Támfalépítés folytatása pályázati forrás esetén.
- Zártkerti községrészek infrastruktúrájának fejlesztése, utak felújítása, közvilágítás bővítése.
- Víz- és szennyvíz hálózat további kiépítése pályázati forrás esetén
- Polgárőr Egyesülettel, Keszüi Sportegyesülettel, Keszüért Egyesülettel való szoros együttműködés, lehetséges pályázatok lehívása, feladatellátásuk erősítése.”

A fent megfogalmazott célok közül több – családi bölcsőde, paplak, konyha – a közeljövőben a megvalósítás fázisába lép, a pályázatok (már megtörtént) kedvező elbírálását követően. Keszü község gazdálkodása stabil, a költségvetési bevételek összege minden vizsgált évben meghaladta a kiadások összegét, a pénzmaradvány évről évre növekvő értéket mutat.

#### Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

Településfejlesztési intézményrendszer egy Keszü nagyságrendű településen nehezen értelmezhető: testületi döntések vannak bizottságok helyett a településfejlesztés területén is. A gazdasági programban (amely egyben fejlesztési terv is) megfogalmazott prioritások véghezvitele, azoknak a folyamatosan változó keretfeltételekhez (új pályázatok megjelenése stb.) igazítása, potenciális befektetők keresése és velük folytatott tárgyalások a település fejlesztési elképzeléseihez illeszkedő beruházások kivitelezésére lehetnek egy Keszü méretű település településfejlesztési tevékenységének elemei.

#### Lakás- és helyiséggazdálkodás

Az önkormányzat tulajdonában építési telkek jelenleg nincsenek, azonban felvásárlások révén és a megfelelő infrastruktúra kialakítását követően egy mintegy 50 telekből álló tömb alakítható ki a Gyód felé vezető út bal oldalán.

Szociális bérlakás nincs a településen.

#### Intézményfenntartás

Keszü község önkormányzatának weboldalán az „Intézmények” menüpont alatt a részben Pécssett működő, helyben csak időszakosan igénybe vehető szolgáltatások (szociális, orvosi és gyermekjóléti szolgáltatások), részben a nem az önkormányzat kompetenciájába tartozó római katolikus templom található, a képviselőtestület és a (Gyóddal, illetve Kékényvel) közös önkormányzati hivatal található. Az önkormányzat a kötelezően ellátandó feladatainak teljes mértékben eleget tesz.

A település weboldala lapvetően informatív, de néhány dologban aktualizálásra szorul:

#### Energiagazdálkodás

A villamos energia- és a gázellátás a település belterületét tekintve 100%-ban megoldott, azonban a bekötések száma ennél kis mértékben – a gáz tekintetében – alacsonyabb. A

település tényleges belterületéhez mérten igen nagy külterülete nagymértékben lakott, a lakott részek villamos energiával ellátottak.

Az energiatudatos gondolkodás előtérbe kerülésével egyre gyakoribb az épületek utólagos külső hőszigetelése és megújuló energiaforrások (napenergia) hasznosítása. A Helyi Építési Szabályzatban a „Kb-En” jelű övezet napelem park létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek és az üzemeltetésükhöz, kiszolgálásukhoz szükséges építmények helyezhetők el.

#### Településüzemeltetési szolgáltatások

Keszű község területén a köztemető megfelelően működik. A hulladékgyűjtés rendszere gyakorlatilag teljes körűen kiépített, a kommunális hulladék mellett a szelektív hulladékgyűjtés (külön az újrahasznosítható, illetve a komposztálható anyagoknak) is megoldott.

A település internetes weboldala alapvetően informatív, két apró kiegészítés javasolt azonban: „Keresés” funkció nincs az oldalon, pedig meggyorsíthatná a használatát; a weboldalon link található a tömegközlekedés (vagyis a busztársaság) menetrendjére, de ez nem pontosan egyezik a volan.hu oldalon található, vélhetően naprakész és irányadó információkkal.

#### **4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére**

A település fejlesztési koncepciójában megfogalmazott célkitűzések megvalósulását, az intézkedések hatékonyságát, a szakmai teljesítményeket folyamatosan értékelni, a megvalósítást időszakonként felülvizsgálni szükséges. Ennek alapja az egységes monitoring és értékelési rendszer, amely a nyomon követést, az értékelést és a visszacsatolást biztosítja.

A folyamatok nyomon követése érdekében szükséges:

- fejlesztéspolitikai információs, monitoring és értékelési rendszer kialakítása és folyamatos működtetése;
- megfelelő és egyenletes, minőségi, rendszerszerű adatgyűjtés nem csak a források felhasználásáról, de az elért szakmai kimenetekről és eredményekről is;
- az értékelési tevékenység megújítása, szabályozott visszacsatolással működő és a végrehajtó intézményektől független nézőpontot is biztosítani képes értékelési rendszerrel;
- az átláthatóság biztosítása.