

MEGBÍZÓ:
REMETESZŐLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

TERVEZŐ:
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

TSZ: 1413

KASIB

mérnöki
manager
iroda

REMETESZŐLŐS ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE



89/2009.(X.27.) Kt határozattal elfogadott **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MEGERŐSÍTÉSE**

2016. MÁRCIUS HÓ

1

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Úllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



TARTALOM

BEVEZETÉS.....	3
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEGZÉSE.....	4
1. A HATÁLYOS KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI	4
2. HELYZETÉRTÉKELÉS	5
1. JÖVŐKÉP.....	11
1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan	11
1.2. A település jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan	11
1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése	12
2. CÉLOK.....	12
2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása	12
2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása	13
3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ.....	15
3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása.....	15
3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra.....	15
4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE	17
4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	17
4.1.1. Pénzeszköz bevonás	18
4.1.2. Hitel jellegű pénzeszköz bevonása	20
4.1.3. PPP konstrukcióban történő beruházás.....	21



BEVEZETÉS

Előzmények, a településfejlesztési koncepció készítésének folyamata

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 93/2014.(XII.15.) Kt. határozatában döntött **Remeteszőlős:**

- Településfejlesztési Koncepciójának (TFK) felülvizsgálattal történő megerősítéséről,
- új Településszerkezeti Tervének (TSZT) és
- új Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

elkészítésének szükségességéről.

A TFK, és új TSZT-, HÉSZ készítésének célja és alapvető indokai

A TFK és a településrendezési eszközök készítésének

- **célja** Remeteszőlős község településfejlesztési és településrendezési feladatainak a jelenleg hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelően történő ellátása;
- **alapvető indoka** a Község közigazgatásilag történt különválása Nagykovácsi településtől, amely szükségessé teszi az önálló településfejlesztési és településrendezési eszközök elkészítését az építés rendjének megalapozásaként, valamint a Tr. 45.§ (1) bekezdésében szereplő követelmény, miszerint a települések 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközei 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

A Kidolgozás, a véleményezések és az elfogadás tervezett ütemezése

A településrendezési folyamat a Tr. szerinti megalapozó vizsgálatra épül, a Képviselő-testület a Megalapozó vizsgálat ismeretében kívánja a település fejlesztési irányait meghatározni.

A megalapozó vizsgálat és a fejlesztési irányok elfogadása alapján készül a TFK felülvizsgálata, szükség szerinti megerősítése, ezt követően a TSZT a TFK-val tartalmi összhangban, majd a HÉSZ a TSZT-vel tartalmi összhangban készül.

Az előzetes elképzelések szerint a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök készítése során a TFK, a TSZT és a HÉSZ tervezetét együtt kívánja az önkormányzat véleményeztetni a Tr.-ben foglalt eljárási szabályok maradéktalan betartásával.

A fent jelzett dokumentumok alátámasztó munkarészeként készül a teljes településre vonatkozó Környezeti Értékelés, ennek megfelelően a Környezeti Értékelés véleményezését a településrendezési eszközök egyeztetésének részeként kívánják lefolytatni.

A tervezési folyamat elindításaként a Megrendelő lefolytatta a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §-a szerinti előzetes tájékoztatási szakaszt, valamint egyidejűleg megkérte a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatásokat, majd ezt követően megtörtént a beérkező vélemények feldolgozása és kiértékelése.

A hatályos településfejlesztési koncepció megerősítéséül szolgáló jelen dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglalt tartalomnak megfelelően került átdolgozásra.



MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEGZÉSE

1. A HATÁLYOS KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI

Remeteszőlős **89/2009 (X.27.) Kt. határozattal elfogadott** hatályos **településfejlesztési koncepciója** a jogszabályokon, önkormányzati feladatokon, a fenntarthatóságon és a koncepció szerkezetének felvázolásán kívül helyzetértékelésben fejt ki a község jelenlegi helyzetét mind települési környezet, társadalom, gazdaság és intézményi ellátottság terén. A koncepció második fejezete maga a településfejlesztési koncepció, amely SWOT-analízisen keresztül világít rá a fejlesztési célrendszerre és az ehhez kapcsolódó programokra. A koncepció hosszú távú célokat tervez. A megfogalmazott elhatározások nem csak az önkormányzati tevékenységekhez irányadók, hanem a település lakossága, gazdasági szervezetek és civil szervezetek számára is.

Remeteszőlős Község esetében egyaránt cél a „tudásipar”-ban rejlő gazdasági-kereskedelmi potenciál kihasználásával párhuzamosan, a település lakóértékének további növelése, valamint a kimagasló természeti-környezeti értékek megőrzése. Utóbbi kettő önmagukban is nagy gazdasági értéket (pl. ingatlanpiac, vagyonképzés) képeznek. A község területén történő fejlesztéseket és az azokhoz szükséges háttérfejlesztéseket (közmű-, intézményhálózat) az ökológiai szempontok szigorú szem előtt tartásával, azaz az ökológiai szemlélet és az ökonomikus tevékenység összhangjával szabad csak végrehajtani.

Az utóbbi időben elfogadottá vált és előtérbe került, hogy az életminőség javításának szerves része a környezeti feltételek megújíthatósága, a települési közösség erősítése, azaz az ökológiai szemlélet. Ez a településfejlesztésben a természeti és az épített környezettel való gazdálkodást a védelem, a hasznosítás és a fejlesztés egységeként kezeli, és a megújuló, megújítható és gazdagítható forrásokra koncentrálna.

JÖVŐKÉP:

A jövőben Remeteszőlős legyen/maradjon szép táji környezetben lévő, jó közlekedési adottságú, természetközeli, jó levegőjű, csendes, nyugodt, kulturált és tiszta lakókörnyezet.

Stratégiai célok:

Közösségi szolgáltató és intézményi terület kialakítása:

A belterületen kb. **1,47 nagyságú terület jelölhető** ki, lehetőleg a település geometriai középpontjának közelében **az alapfokú ellátás, közösségi szolgáltatás** számára.

Települési üzemeltetési terület kialakítása:

A külterület belterülettel határos részén, ahol azt az egyéb jogszabályok megengedik (0,12 ha) és a közművesítés nem ütközik akadályba **és a volt laktanya területén.**

Különleges övezeti besorolású terület kialakítása:

Az Ördögárok-patak és a Nagykovácsi út között (nagy zöldfelület igényű, sport, rekreációs funkciók) **és a volt laktanya területén** (intézményi, egészségügyi, szociális, oktatási, kutatás-fejlesztési funkciók).

Közösségi tér fejlesztése:

Kimondottan **játszótéri, illetve sportolási lehetőségek külterületen** történő kialakítására, kb. 3.000-5.000 m² területen

Útfejlesztés:

A burkolt utak és a hozzájuk tartozó csapadékvíz elvezető rendszer egységes koncepció alapján történő **megvalósítása.**



2. HELYZETÉRTÉKELES

Térségi kapcsolatok, településhálózat, összefüggések az országos és térségi tervekkel

Remeteszőlős község Pest megye területén, a fővárostól (0 kilométerkő) 11 km-re, északnyugatra fekszik. Közigazgatásilag egy szakaszon (3,5 km) Remeteszőlős szomszédos a Főváros II. kerületével.

A település egyedül Budapest felől a Nagykovácsi úton (11104 sz. országos mellékút) közelíthető meg, a szomszédos Solymárral közvetlen közúti kapcsolata nincs.

Összességében megállapítható, hogy **az agglomeráció nyugati belső (Budapesttel szomszédos) pereméhez közel fekvő település közlekedés-földrajzi szempontból kifejezetten kedvezőtlen pozícióban van a "zsáktelepülés" helyzete miatt, hiszen egy esetleges havaria-esemény során megközelíthetetlené válhat. Közlekedés-fejlesztési szempontból ezért mindenképp fontos feladat legalább egy településközi "menekülő" út kialakítása. Fontos távlati közlekedés-hálózati elem az M0 nyugati szektor tervezett szakaszának a településen áthaladó része, amely távlatban a település térségi úthálózati kapcsolatát jelentősen megnöveli majd.**

A településrendezési és területrendezési tervek viszonyának vizsgálata és összhangjának megteremtése törvényi kötelezettség. A vizsgálatok az *1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata* című fejezetben részletesen kifejtésre kerültek, melynek során **a felsőbbrendű tervek és a hatályos tervek közötti összhang megfelelése is feltárássra került.**

A PESTTERV által készített 2014. évi a "Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény felülvizsgálatának előkészítése" című dokumentáció is néhány eltérést a következők szerint: *"A hatályos BATrT és a települések hatályos TRT-je közötti eltérések (térségi területfelhasználás módosítás vizsgált területei). A TSZT módosítás Térségi területfelhasználás változást igényel 2 db térségi területfelhasználás módosításra vizsgált terület."*

A térségi területfelhasználási kategóriák és a TSZT (Nagykovácsi és Remeteszőlős közös TSZT) területfelhasználási kategóriáira vonatkozó szabályok tekintetében kimutatott eltérések szerepelnek a PESTTERV által készített dokumentációban, így **ebből konfliktus a jövőben nem várható.**

A település társadalma

A település lakosságának jelentősebb növekedése 1990 és 2001 között történt, ebben az időszakban a település lakossága 29 főről 356-ra emelkedett. Ezután is jelentős növekedés figyelhető meg, 2001 óta a népesség ismét megduplázódott. Az idős népesség aránya nőtt, ezzel szemben mind a 0-14 évesek aránya, mind a 15-59 évesek aránya, így az aktív korú népesség aránya csökkent 2003 és 2013 között.

Az élve születések száma kevés alkalommal marad alul a halálozások számát tekintve, ez pozitív hatással van a népmozgalmi mutatóra. Az elvándorlások száma egyik évben sem előzi meg az odavándorlások számát, tehát pozitív a vándorlási egyenleg a vizsgált időszakban.

A lakónépesség folyamatosan növekszik, az elmúlt években kisebb mértékben. A Budapestre az agglomerációba költözők aránya csökken, így ez a tendencia várhatóan folytatódik, illetve enyhe népességcsökkenés is bekövetkezhet.



Megállapítható, hogy a településen élő kisebbségek legjelentősebb részét a német népesség alkotja, mellettük jelen vannak a görög, román és orosz nemzetiségek. A különböző településrészek között társadalmi rétegződések nem alakultak ki, valamint a lakosok között nincs konfliktus. A társadalmi élet színteréül szolgáló, közösségi szolgáltató típusú intézmény nincs a településen, melyre lenne igény.

A település humán infrastruktúrája

A Remeteszőlős közigazgatási területén állandó lakcímmel rendelkező, az iskolai korba lépő gyermekek számára a Pest Megyei Kormányhivatal kormány megbízottja a Nagykovácsi Általános Iskolát jelölte ki, mint kötelező felvételt biztosító általános iskolát.

Remeteszőlős Község oktatási szempontból a Budakeszi Tankerülethez tartozik, így a pedagógiai szakszolgálatok tekintetében a Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Budakeszi Tagintézményéhez tartozik.

Az Adyligeti Rendészeti Szakközépiskola az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium Oktatási Főigazgatóságának fennhatósága alatt működő középfokú rendészeti szakképzést folytató oktatási intézmény. A tanintézet iskolarendszerű és iskolarendszeren kívüli alapképzés keretében rendőr és határrendész tanulók képzésével, valamint körzeti megbízotti, bűnügyi és védelmi-biztonsági szaktanfolyami, illetve különböző céltanfolyami (katonai baleseti helyszínélő) továbbképzésekkel foglalkozik.

A település gazdasága

A település a budapesti agglomeráció északnyugati szektorához tartozik.

2012-es adatok alapján Remeteszőlősön figyelhető meg a járáson belül a legmagasabb vállalkozásúrárság, 2011-hez képest növekedés figyelhető meg.

Remeteszőlősnek nincs kiemelt gazdasági ágazata. A településen a legtöbb vállalkozás az ingatlanügyletek és a szakmai, tudományos, műszaki tevékenységek nemzetgazdasági ágaiban található meg. Ezt követi a kereskedelem, gépjárműjavítás, majd az adminisztratív szolgáltatást nyújtó tevékenységek. A legkevesebb vállalkozás a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás és halászat, a szállítás, raktározás és a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás nemzetgazdasági ágaiban található meg.

A gazdasági aktivitáshoz jelentősen hozzájárul a naponta ingázó foglalkoztatottak rendkívül magas aránya. Ez részben azzal magyarázható, hogy a településen kevés munkalehetőség van, valamint jelentős a szuburbanizációs hullámmal kiköltözők száma, akiknek munkahelye főként a fővárosban található.

Településüzemeltetés

A településen nem működnek önkormányzati intézmények. Ugyan az alapfokú ellátás mindegyike biztosított a lakosság számára, de egyik sem valósítható meg a község területén, mivel erre alkalmas objektum nincs az Önkormányzat tulajdonában. Minden kötelező feladatot – melyhez intézmény fenntartása szükséges – a szomszédos településekkel.

Tájhasználat, tájszerkezet

A változatos domborzati adottságokkal rendelkező Remeteszőlős a Budai-hegyekben az Ördög-árok partján fekszik, mely a felszín alakításában jelentős szerepet játszott. A település szerkezetében két meghatározó elem a vízfolyás, illetve a hegyvidéki adottság, mely miatt a külterületek jelentős részét erdőterületek fedik.



A változatos domborzatnak is a rajta kialakult vegetációnak köszönhetően a terület természetvédelmi szempontból jelentős értéket képvisel, így többszintű természetvédelmi oltalmat kapott. A táji- természeti értékek megőrzése szempontjából elsődleges, hogy ezeken a területeken a tájhasználati formák a táj és természetvédelemnek alárendeltek legyenek.

A hatályos TSZT az értékes területeknek megfelelő területfelhasználási kategóriákat határoz meg, a kiterjedt erdőségeket az elsődleges rendeltetésnek megfelelően védelmi rendeltetésbe sorolja, a patak medrét vízgazdálkodási területbe, míg a vízfolyáshoz csatlakozó, ökológiai folyóssal érintett területeket mezőgazdasági területként jelöli ki.

Mindezek alapján megállapítható, hogy az ökológiailag értékes területek esetén többnyire a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat figyelhető meg, továbbá a hatályos településrendezési eszközökben ennek megfelelően területhasználat és övezeti rendszer került kialakításra.

Környezetvédelem

A településen gazdasági, ipari terület, illetve üzemi tevékenység hiányában nincs jelentős környezetszennyező forrás.

A közműellátás is megoldott, így az egyetlen terhelő tényező a Nagykovácsi út forgalmi terhelése, mely elsősorban zajterhelésben nyilvánul meg.

Szerencsés adottság, hogy a lakóterületek nem szerveződnek közvetlenül a forgalmas közútra, így a távolság, valamint az út menti ligetes növényállomány valamelyest csökkenti a terhelést.

Zöldfelületi rendszer

Remeteszőlős zöldfelületi vizsgálatából kitűnik, hogy a legnagyobb problémát a településen a hiányos közhasználati zöldfelületi ellátottság jelenti, mely minőségi és mennyiségi értelemben is fejlesztésre szorul.

A településen nincs egy központi szereppel bíró terület, mely találkozóhely, rendezvényter funkciókat töltene be. Az övezeti terven, az önkormányzati telken ugyan megjelenik egy kijelölt közpark, azonban tényleges kialakítása csak részben történt meg. Fontos lenne egy egységes koncepció szerinti arculat kialakítása (információs táblák, kerti bútorok).

Településszerkezet

Remeteszőlős zsákfalú jellegű, ún. „alvótelepülés”, melynek településszerkezetét elsődlegesen a morfológiai adottságok határozták meg. Belterületeinek nagysága kb. 56 ha, míg külterületei kb. 233 ha-t tesznek ki. Utcahálózatát egy szintvonalon vezetett, gyűjtőút szerepű útra (Patak sétány) felfűzött, döntően szintvonalakra merőleges vezetésű, települési kiszolgáló út szerepű zsákutcák alkotják.

A települések közlekedési hálózata zsákutca jellegű, amely igaz a településközi és a települési utakra, egyaránt. Ez a tény a települések előnye és hátránya is, egyben. A lakossági fórumokon megfogalmazódott, hogy Nagykovácsi és Remeteszőlős átjárhatóvá tétele nem cél, viszont nagy gondot okoz, hogy az egyetlen közúti kapcsolat, havária esetén, járhatatlanná válhat. Közlekedés-fejlesztési szempontból legfontosabb feladat, a havária esetre tervezett „menekülő” településközi utak kialakítása.

A közelmúltban készült településrendezési tervekkel belterületbe vont települési területek mára már szinte kitöltik a rendelkezésre álló beépíthető területet a természetvédelmi területekig, illetve azok puffer zónáig.

Ezzel Nagykovácsi és Remeteszőlős lakóterület-fejlesztése hosszútávra lezártnak tekinthető, a cél a minőségi ellátás, települési szolgáltatások növelése és a munkahelyteremtés új alternatíváinak megteremtése, a település központi területeinek intézményfejlesztésével,



továbbá a településszerkezeti kapcsolatok javítása, a településen belüli alternatív útvonalak kialakítása.

Mindezen tényezők összességében egy önálló identitást kereső, újonnan kialakult- és fejlődő településképet eredményeznek. A településszerkezet további fejlődésének fontos eleme kell, hogy legyen a további térségi kapcsolatot biztosító településközi úthálózat fejlesztése, ill. távlatban a belterületet DK-i irányból kerülő M0 nyugati szektorának tervezett nyomvonal is.

Belterületi területhasználat

Remeteszőlős belterületének teljes egésze beépítésre szánt területbe sorolt. Belterületének területhasználatára homogénnek mondható, jelentős része lakóterület, azon belül a kertvárosias lakóterület dominál. A hatályos TSZT-n kijelölt beépítésre szánt területek már mind megvalósult, ill. beépült területek. A valós állapot alapján, valamint a község relatív "fiatalsága" miatt is az alapintézményi és gazdasági funkciók jelentősen hiányosak. Ezen funkciók lehetséges helyigényét a hatályos TSZT (pld. vegyes terület) sem rögzít. Ugyanígy a beépítésre nem szánt területhasználatok közül a zöldterületek tekintetben a település hiányosságát mutat. Ugyan a családi házas beépítés sok magánterületi zöldfelülettel jár, de a nagy kiterjedésű közparki zöld területhasználat nem található a településen. Ezt a hiányosságot pótlandó került kialakításra a Vénusz utca nyugati oldalán a Hivatal környezetében egy kisebb, lineáris kiterjedésű pihenő park.

Épületállomány

Remeteszőlős belterületi (lakóterületi) épületállománya viszonylagosan homogén képet mutat. Szabadonálló földszint+tetőteres, viszonylag új építésű magastetős családi házas beépítés a domináns, az Adyligeti rendészeti iskola épületállományát leszámítva. Az épületek átlagosan jó állapotúaknak mondhatók, koncentráltan jelentkező szlömös, rossz állapotú épületekkel rendelkező településrész nem található a településen.

Épített környezet értékei

Remeteszőlős nem rendelkezik országos műemléki védelem alatt álló-, sem helyi védelemre javasolt, vagy jelölt épületállománnyal.

A település az építészeti örökség helyi védelméről szóló 9/2011.(IV.22.) Ök. rendelet hatáskörébe tartozik.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel kapcsolatban elmondható, hogy Remeteszőlős területén 14 darab azonosított régészeti lelőhelyről van adatunk mostanáig. A többször módosított 2004-ben jóváhagyott rendelet, ill. a Településszerkezeti Terv nem tartalmazza az összes lelőhelyet, ezért mind a Szerkezeti Tervben, mind a Szabályozási Tervben valamint a HÉSZ-ben a vonatkozó örökségvédelmi fejezet teljes felülvizsgálatára szükség van.

Közlekedés

A település külső közúti kapcsolatainak hálózatsűrűsége alacsonynak mondható. Kedvezőtlen, hogy az országos mellékúthálózat 11104 sz. bekötő útján (Nagykovácsi út) kívül más közlekedési kapcsolata nincs a településnek (és ugyanígy Nagykovácsinak sem), így zsáktelepülésként funkcionál, amely egy esetleges havaria helyzetnél a település megközelíthetlenségét okozhatja.

A települési belső úthálózaton a kiépítettség megfelelő, de az utak burkolatszélessége helyenként a kétirányú forgalomra alkalmatlan. Az autóbusz közlekedés megfelelő területi ellátást biztosít.



3. SWOT ANALÍZIS

A megalapozó vizsgálatok alapján elkészült a település erősségeire, gyengeségeire, lehetőségeire és a fejlődést akadályozó veszélyekre vonatkozó SWOT - analízis. Az analízis összegző előkészítése a koncepció kialakításához vezető útnak. A következő lépés a fejlesztési fő irányok meghatározása volt, amelynek véleményeztetése után került sor a koncepció kidolgozására.

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Értékes természeti erőforrások (patakok, változatos domborzat, kapcsolódás országos turistaút hálózathoz); ▪ Budapest közelsége és kedvező földrajzi elhelyezkedés (munkahely, piac, szolgáltatások, etc.); ▪ Vonzó lakókörnyezet, természeti környezet, kertvárosi hangulat; ▪ Zsákfalujelleg, kialakult és „élhető” településszerkezet; ▪ Pozitív mérleg a település bevételeiben és kiadásaiban; ▪ Alapítványok, civil szervezetek megjelenése; ▪ Az önkormányzat konkrét fejlesztési elképzelésekkel rendelkezik, ▪ A település értékes táji-, természeti területeinek szigorú védelme biztosítja azok fennmaradását. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Remeteszőlős erős ún. „alvótelepülés” jellege; ▪ A település beépítésre szánt terület kijelölésére alkalmas területei erősen korlátosak; ▪ A fejlesztési területként szolgáló ingatlan a szomszédos településsel osztatlan közös tulajdonban van, így nehezen aktivizálható; ▪ A hiányzó alapintézményi, közösségi funkciók számára nehéz helybiztosítás megteremtése; ▪ A volt-laktanya területe nincs önkormányzati tulajdonban; ▪ A helyben foglalkoztatott aktív keresők száma gyakorlatilag nulla; ▪ A közutak állapota nem kielégítő, jelentős hányaduk burkolatlan; ▪ A kiváló táji-, természeti értékek meglévő turisztikai vonzerő kihasználatlansága, turisztikai kiadványok, információs irodák hiánya; ▪ Szállás- és vendéglátóhelyek hiánya; ▪ Kedvezőtlen tömegközlekedési kapcsolat a fővárossal;
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A fővárosi egyetemi háttérre alapozó, nagy tudástőkét igénylő további kutatás-fejlesztés és szolgáltató egységek megtelepedésének lehetősége; ▪ A „tudásbázisú” gazdasági létesítményeinek kiépülése esetén a helyben foglalkoztatottak arányának növekedhet; ▪ A településen a táji értékekre alapozó szolgáltató szektor megjelenése növelheti az önkormányzati bevételeket; ▪ Az önkormányzati bevételek növekedése újabb forrást jelenthet a települési célok megvalósításához; ▪ A különböző EU-s és hazai pályázatok útján lehívható pénzeszegek segíthetik a hiányzó településközpont kialakítását, az alapfokú ellátás megteremtését; ▪ A fenntartható fejlődés elveinek érvényesülése az életminőségben bekövetkező további pozitív változásokat eredményez; ▪ Idegenforgalom különböző ágai: kulturális-, természeti-, lovas- kerékpár-, szabadidő-, élmény- és tematikaturizmus megteremtésének lehetősége; ▪ Kistérségen belüli közös energia-, megújuló 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Megtorpanó országos és térségi gazdasági fejlődés; ▪ Csökkenő állami támogatási források miatt a zöldfelületre fordítható költségvetési összeg is csökken; ▪ Budapest munkaerő-piaci elszívó hatása; ▪ Közúti forgalom növekedése; ▪ Környezeti ártalmak növekedése, a környezet túlzott igénybevétele;



<p>természeti erőforrás- és hulladékgazdálkodás;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Helyi civil szervezetek részvételi szándékának erősödése a zöldfelület-fejlesztésében, a környezettudatosság és települési arculat erősítésében; ▪ A jelenleg állami tulajdonú volt-laktanya, mint potenciális fejlesztési terület. 	
---	--

A SWOT-analízis jól mutatja, hogy Remeteszőlős Község számos markáns erőssége mellett rendelkezik legalább annyi gyengeséggel is, melyek számának csökkentése mindenképpen koncepcionális célkitűzés kell, hogy legyen. Azonban az is egyértelműen látszik, hogy a település lehetőségei jóval meghaladják a fejlődést hátráltatni képes veszélyek számát, azaz Remeteszőlős rendelkezik megfelelő számú mozgósítható erőforrással. Így elmondható, hogy – az analízis alapján – a gyengeségek kiküszöbölése és a veszélyek elkerülése esetén, a meglévő erőforrásokra támaszkodva és a lehetőségeket kihasználva a település jövője biztosítható.



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Remeteszőlős Község esetében cél a kimagasló természeti-környezeti értékek megőrzése, a társadalmi kohéziót erősítő minőségi közösségi, sportolási, rekreációs időtöltés színtereinek kialakítása, az alapintézményi ellátás egy részének és a település igazgatás méltó környezetének megteremtése, az úthálózat minőségi fejlesztése, továbbá a „tudásipar”-ban rejlő gazdasági-kereskedelmi potenciál kihasználása.

A fejlesztések önmagukban is gazdasági értéket (pl. ingatlanpiac, vagyónképzés) teremtenek. Hangsúlyozandó, hogy a község területén történő fejlesztéseket és az azokhoz szükséges háttérfejlesztéseket (közmű-, intézményhálózat) az ökológiai szempontok szigorú szem előtt tartásával, azaz az ökológiai szemlélet és az ökonomikus tevékenység összhangjával szabad csak végrehajtani.

1. JÖVŐKÉP

A fejezetben a település jövőképe kerül megfogalmazásra a társadalmi, a gazdasági, a táji-tervezési és az épített környezetre vonatkozóan. A jövőkép értelmezése térségi szinten történik, továbbá rögzítésre kerülnek a településfejlesztési elvek.

1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan

A fejlesztési célrendszer csúcán a jövőkép áll, mely a helyzetértékelés, az azt összefoglaló SWOT analízis, illetve az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott jövőt érintő fejlesztési elképzelések és a kívánatos jövőkép figyelembe vételével átfogó módon határozza meg azt a jövőbeni állapotot, melynek elérése a település elsődleges célja.

A jövőkép elsősorban a település földrajzi elhelyezkedésére, hagyományokra, valamint a minőségjavító törekvésekre alapoz, melyek a település számára a legkedvezőbb fejlődési pályát jelöli ki.

JÖVŐKÉP
A jövőben Remeteszőlős legyen/maradjon szép természeti-, táji környezetben lévő, jó közlekedési adottságú, jó levegőjű, csendes, nyugodt, minőségi szolgáltatásokat nyújtó kulturált és tiszta lakókörnyezet.

1.2. A település jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

Remeteszőlős Nagyközség Nagykovácsival, Budapesttel és Solymárral határosan helyezkednek el, része a Budapesti Agglomeráció első körgyűrűjének, annak nyugati szektorában található. Földrajzi elhelyezkedése miatt zsáktelepülés, mivel közvetlen, közúti kapcsolata csak a fővárossal van. A település kedvező táji adottságának köszönhetően – Nagykovácsihoz hasonlóan – kedvelt lakóterület. A lakosság aktív része nagyobb részben a fővárosban, kisebb részben a környező településeken talál munkahelyet, így Remeteszőlős u.n. „alvótelepülés”. Remeteszőlősön a fontosabb alapellátási funkciók is hiányoznak, ezeket a község részben Nagykovácsi, részben a szomszédos II. kerület területén oldja meg, az azokkal kötött megállapodás keretében oldható meg. A településen élők közép- és felsőfokú intézményellátását Budapest oldja meg.

Remeteszőlős jelenleg egyetlen sugár irányú közlekedési kapcsolata, melyet a Nagykovácsi út biztosít Budapesttel, az M0 gyorsforgalmi út megépülésével haránt irányú kapcsolattal is bővülni fog. A körgyűrű a község szomszédos településekkel (Solymár, Budakeszi), és a tágabb térséggel való kapcsolatát fogja nagymértékben javítani, amely tovább csökkenti annak fővárosra való utaltságát és az egész térség rossz szerkezeti rendszerét.



1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

A település jövőképében megfogalmazottak elsősorban akkor juthatnak érvényre, ha a község bármely beavatkozás esetén **alapelvként kezeli a jellegzetes, értékes táji-, természeti környezet és az ahhoz illeszkedően kialakult településszerkezet és településkép megőrzését és az ezen adottságok iránti alázattal történő mértéktartó, elsődlegesen minőségi fejlesztést helyezi előtérbe.**

Fontos, hogy érvényesüljön a településen egyfajta **belső egyetértés** a fejlesztési irányokat és az azok keretein belül követendő prioritásokat illetően. Ennek feltétele a politikai-, szakmai-, és civil szervezetek, valamint a különböző lakossági rétegek, társadalmi csoportok **széleskörű partnerségi együttműködése**, hiszen a közösen kidolgozott és értelmezett célok mentén haladva sokkal több esély van a társadalmi kapcsolatok erősítésére, a közösségi élet fellendítésére is. Ezért nagyon fontos, hogy már jelen településfejlesztési koncepció kidolgozása és elfogadása is minél szélesebb körű egyeztetés alapján és az anyag minél szélesebb körű megismertetése alapján legyen elfogadva.

Kiemelt szempont az összetett gondolkodás, az **integrált megközelítés** alkalmazása.

A településfejlesztés ugyanis nem pusztán a műszaki infrastruktúra megújítása, hanem azonos súllyal kell figyelembe venni a társadalmi és gazdasági tényezőket is. Olyan összetett gondolkodásra és tervezési szemléletre van szükség, amely képes átlátni a különböző irányultságú fejlesztések egymást feltételező és egymást erősítő összefüggéseit, és ezt a helyi közösséggel, környezettel szervesen összekapcsolódva próbálja megvalósítani. Ezáltal társadalomépítési, gazdaságfejlesztési és környezeti megújítási folyamatok is megvalósulnak.

Fontos elvi megközelítés a **fenntarthatóság** kérdésköre is, ezért a településfejlesztést hosszú távú folyamatként kell kezelni, amelyben a fenntarthatóság társadalmi, gazdasági és környezeti szinten egyaránt megjelenik. Mindenképpen figyelembe kell venni, hogy a külső források igénybevétele lehetőséget teremt egy adott beruházás megvalósítására, később azonban az üzemeltetés helyi erőforrások bevonását fogja igényelni. Ezért lehetőleg már a tervezés fázisában szükséges a gazdasági, üzemeltetési, fenntarthatósági, ökológiai és közösségfejlesztési szempontok érvényesítése.

Lényeges a fejlesztési folyamatok figyelemmel kísérése, megfelelő **monitoring rendszer** kialakítása az időben történő visszacsatolások az esetlegesen szükséges korrekciók végrehajtása érdekében.

2. CÉLOK

A település jövőképe elérése érdekében meg kell határozni azokat a fejlesztési irányokat, feladatokat, amelyek megvalósítása egyaránt feladata a település önkormányzatának, civil szervezeteknek és a lakosságnak egyaránt.

E fejezet a település átfogó fejlesztését szolgáló átfogó célok, részcélok meghatározását, az azokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatokat, valamint a részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározását tartalmazza.

2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Az átfogó stratégiai célok teljesülése az öt megjelölt területen történő jelentős pozitív elmozdulását eredményezi, egymással összehangolt megvalósításuk elengedhetetlen feltétel a település kívánt jövőképének eléréséhez:



1. **Település igazgatás, alapellátási szolgáltatások** → **MAGHÁZ, települési identitás erősítése**
2. **Kiránduló turizmushoz kapcsolódó vendégház szolgáltatások** → **gazdaság élénkítés**
3. **Rekreációs és közösségi sport terület kialakítása** → **társadalmi kohézió**
4. **Kutatás-fejlesztés terület előkészítés** → **munkahely teremtés, önkormányzati bevételek növelése**
5. **Útfejlesztés** → **társadalmi elégedettség**

2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

A település jövőképeinek eléréséhez kitűzött átfogó célok **részcélokkra**, majd további szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatokra, programokra bonthatók.

STRATÉGIAI CÉLOK				
Település igazgatás és alapellátási szolgáltatások fejlesztése	Kiránduló turizmushoz kapcsolódó vendégház szolgáltatások megteremtése	Rekreációs és közösségi sport terület kialakítása	Útfejlesztés	kutatás-fejlesztés vállalkozás(ok) terület előkészítése
a Községi Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és egyéb alapintézményi és kulturális feladatok ellátására szolgáló méltó épület -MAGHÁZ- együttes és környezetének kialakítása	A természeti értékek eléréséhez vezető területen a turisztikai szolgáltatások hiánypótló megteremtése vendégház, sport, kulturális szolgáltatásokkal az oda látogatók és a helyiek számára egyaránt	az átlagosnál jobb egzisztenciájú lakók társadalmi kohéziójának erősítésére ható szabadidős tevékenységet szolgáló fejlesztések az Ördögárok-patak és a Nagykovácsi út környezetében	A burkolt utak és a hozzájuk tartozó csapadékvíz elvezető rendszer egységes koncepció alapján történő megvalósítása és a Vénusz utcai bekötő út fejlesztése	Az önkormányzati résztulajdonnal bíró terület érték alapú hasznosíthatóságának biztosítása a terület rendezési tervi szintű előkészítésével



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

A prioritások és kitörési pontokhoz tartozó csoportok jelentik a stratégiai célok megvalósításának eszközzrendszerét, melyeknek egymással összhangban lévő, konkrét ágazati programokban kell testet ölteniük az ütemezett és tervszerű megvalósítás elérése érdekében.

FEJLESZTÉSI PRIORITÁSOK			KITÖRÉSI PONTOK		
Megőrzendő táji értékek	Javítandó települési szolgáltatások	Kialakítandó társadalmi jellemzők	Környezet-tudatosság	Ingtalan hasznosítási potenciál	Identitás tudat
TELEPÜLÉSE					
A meglévő táji-, természeti értékek megóvása. Az alvóvárosi jellegből adódó csendes, nyugodt életforma, és kulturált tiszta lakó környezet megtartása.	A közlekedés feltételeinek javítása, település üzemeltetési-, igazgatási-, és egészségügyi, szolgáltatások és kulturális programok helyben történő erősítése. MAGHÁZ	Helyi identitástudat erősítése a történeti és kulturális értékek, valamint a közösségi, rekreációs tevékenységek mentén. Energiatudatos ság ösztönzése.	A helyi adottságokat figyelembe vevő ökológiai szemléletű mezőgazdasági termelés támogatása, környezetbarát technológiák alkalmazása az építés, épület üzemeltetés területén.	Az önkormányzati résztulajdonú ingatlan kihasználása kutatás fejlesztési és turisztikai hasznosítással, a helyi foglalkoztatottság, valamint az önkormányzati bevételek növelése.	A táji-, természeti adottságokra épülő, rekreációs, aktív szabadidős és egyéb sportolási lehetőséget kínáló, a társadalmi kohéziót erősítő szolgáltatások létrehozása.

2.2.2. A célokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-tervezési javaslatok

Röviden összefoglalva a következők mondhatók el a területfejlesztési elképzeléseket befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban:

- Remeteszlős Község közigazgatási területének „fokozottan védett természeti terület” besorolású részén a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény értelmében semmilyen épület, építmény, út vagy közműlétesítmény nem helyezhető el.
- Remeteszlős Község közigazgatási területének az Országos Ökológiai Hálózat „ökológiai folyosó”-ba tartozó részén az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 18. §-a alapján beépítésre szánt terület nem helyezhető el.
- A Budai Tájvédelmi Körzet Remeteszlős Község közigazgatási területére eső részének nem fokozottan védett természeti területbe tartozó (03 és 06 hrsz-ú ingatlanok) részén sem létesíthető épület, építmény, azonban itt a turisztikát, sportot, rekreációt szolgáló eszközök elhelyezése megengedett.
- A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 8. §-a szerinti „zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség” térségi területfelhasználási kategóriába tartozó részének legfeljebb 5%-án lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.
- A „zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség” térségi területfelhasználási kategória nagysága Remeteszlősön: 19,15 ha, ennek 5 %-a, azaz Remeteszlős Község területén beépítésre szánt terület kijelölésére felhasználható terület összesen 0,95 ha.



Fentiek alapján az alábbi lehetőségei vannak a településnek a kérdőívek alapján megjelölt fejlesztési célok elérésére:

- Az Ördögárok-patak és a Nagykovácsi út közé beékelődött, a település Országos Ökológiai Hálózat „ökológiai folyosó”-ba tartozó részén „gyengébb” fejlesztésként egy jelentős zöldfelületű ún. „Beépítésre nem szánt különleges terület” kijelölése. Ez a terület sport, rekreáció céljára, max. 5 %-os megengedett legnagyobb beépítéssel alakítható ki.
- A település által tervezett intenzívebb beépítés (polgármesteri hivatal, kultúrház, alapintézményi ellátásnak helyet adó MAGHÁZ épületének elhelyezése) ideális helyének biztosításához a Polgármesteri Hivatal jelenlegi helyén, az önkormányzati tulajdont is képező építési telkekhez kapcsolódóan.
- A Nagykovácsival közös tulajdont képező ingatlanon távlati intézményi területhasználat kijelölése helyi kutatás-fejlesztés típusú vállalkozások-, valamint a turisztikai szolgáltatások, mint hiánypótló funkciók megtelepedésének rendezési tervben történő megalapozása céljából rekreációs, közparki funkciókkal vegyítve.

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

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

A koncepció megalkotásához szükséges területi, infrastrukturális, társadalmi, gazdasági, gazdálkodási, táji és környezeti adatok összefoglaló eredményeit a Megalapozó Vizsgálat különböző fejezetei tartalmazzák.

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

Települési közlekedési infrastruktúra elemek

Útfejlesztési koncepció

A fejlesztési koncepció alapcélja, hogy a települési közlekedés biztonságos, kulturált és pormentes legyen. Természetes igény, hogy a legnagyobb forgalommal bíró gyűjtőút jellegű kiszolgáló út (Patak sétány) és a kapcsolódó utcák mindegyikén szilárd burkolatának és csapadékvíz elvezető rendszerének kiépítése szerepel elsődleges prioritásként –a teljesen illetve részlegesen önkormányzati megvalósulásban történő útfejlesztések esetén.

Alapvető cél, hogy az utak és a hozzájuk tartozó csapadékvíz elvezető rendszer a megalkotott egységes koncepció alapján valósuljon meg, ahol az egyes utcákon megvalósuló műszaki létesítmények megfelelő módon kapcsolódnak egymáshoz.

Mindezek alapján a következő belterületi utak szilárd burkolatának kiépítése szükséges a 100%-os burkolt úthálózat eléréséhez:

1. **Községi kiszolgáló utak burkolása:** Vénusz utca, Csillag sétány, Ponty utca, Hal utca, Cinke utca, Banka utca és a rákapcsolódó utcák (Daru, Gém, Bagoly, Galamb, Lazac) .
2. **a Nagykovácsi út (11104) és a Vénusz utca csomópontjának kör geometriájává történő átalakítása állami beruházásból:** a tervezett fejlesztés java részének területigénye Nagykovácsi közigazgatási területére esik, azonban az Uránusz utca környezetében területbiztosítási igény mutatkozik Remeteszőlős közigazgatási területén, melynek lehetőségét a rendezési tervekben biztosítani kell.

Az út építéséről, valamint a lakossági hozzájárulás megfizetésének rendjéről szóló 18/2008. (XI.24.) számú Kt. rendelet alapján történő útépitésnél az Önkormányzat minden esetben



közreműködő partnerként kíván jelen lenni, biztosítva a megfelelő műszaki minőséghez szükséges terveket, műszaki felügyeletet – és a 30%-nál nem nagyobb önrészt – az éves költségvetési kereteinek megfelelően.

Lakossági kezdeményezés esetén akkor van lehetőség az önerős útépitésre vagy útfelújításra, ha a műszaki paramétereket az önkormányzat jóváhagyja.

3.3. Az épített és természeti örökségi értékeinek és a védettségének bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Természeti értékek

A Budai Tájvédelmi Körzet

Országosan védett területként a Budai Tájvédelmi Körzethez tartoznak Remeteszőlős erdőterületei, melyek a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007 (XII. 27.) KvVM rendelet alapján országos jelentőségűek.

A Budai Tájvédelmi Körzet létrejöttének elsődleges rendeltetése a tájra jellemző felszíni formakincs, növény- és állatvilág, illetve tájkép tartós fennmaradásának biztosítása, védelme. A Tájvédelmi Körzet Nagy-szénás és Remete-hegyi területe fokozottan védett. A Szénások fokozottan védett területét a természetvédelem magas színvonala miatt Európa Diplomás területté nyilvánították.

A Remete-hegyi fokozottan védett terület Remeteszőlős tájvédelmi körzetbe tartozó erdeinek nagy részét magába foglalja. A védett területen a fehér, nagy tisztaságú dachsteini mészkő tömegébe vágódott a Remete-szurdok. A szurdok rendkívül kedvelt kiránduló célpont. A szurdok északi fala mintegy 20 kisebb-nagyobb üreget, barlangot rejt, melyeket a hegy emelkedésével egyre alább szálló karsztvíz alakította ki. A barlangokban a kutatók páratlan régészeti és őslénytani leletanyagot találtak. A legnagyobb, legnevezetesebb barlangokban gazdag régészeti és őslénytani leleteket tártak fel. Hét-lyuk, 8 kürtőből álló barlangcsoport – állatcsontok; Felső-barlang, kő és bronzkori eszközök; Remetei-kőfülke, cserépedények; Szurdok-barlang, hossza 33 m, kvarc- és obszidiánpengék; Remete-barlang, 20 m hosszú, 7 m széles, 8 m magas, a középkortól a XVIII. századig remeték lakták. A Remete-barlangból többek között hófajd, barlangi oroszlán, barlangi medve és barlangi hiéna csontmaradványai kerültek elő. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23.§ (2) szerint (ex lege) országos jelentőségű védelem alatt állnak a területen található barlangok. A Remete-szurdokot feltáró tanösvényt, mely bemutatja a terület táji és természeti értékeit, Dr. Pápa Miklós emlékére nevezték el.

Natura2000 területek

A Natura 2000 hálózat célja a közösségi szinten jelentős, veszélyeztetett növény- és állatfajok és élőhely típusok védelme, és ezen keresztül a biológiai sokféleség megőrzése és hosszú távú fennmaradásának biztosítása. Remeteszőlős külterületeire esik a Duna-Ipoly Nemzeti Park a Kiemelt jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Területnek jelölt területe, amely a kormányrendeletben az alábbi megnevezéssel szerepelnek:

Uniós azonosító területkód	Név
HUDI20009	Budai-hegység

Forrás: 7. számú melléklet a 275/2004. (X. 8.) Korm. Rendelethez

Ökológiai hálózat elemei

Remeteszőlős északi, Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó területe a Nemzeti Ökológiai Hálózat **magterület**ként nyilvántartott terület. A rétekkal, nádasokkal, mocsaras területekkel, erdősávokkal kísért Ördög-árokmente, a Nagykovácsi út és a patak között az Országos Ökológiai Hálózat **ökológiai folyosó**jaként van feltüntetve. Belterületen a lakóházak között a természetes



vízfolyást kísérő parti vegetációt fűzfák jelzik, a lágyszárú növényzetet jellemzően gyomvegetáció alkotja.

Művi értékek

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. A Településszerkezeti Tervben rögzített lelőhelyek védelmét a szabályozási tervben és az építési hatósági munkában érvényesíteni kell.

Az örökségvédelmi nyilvántartásban és múzeumi adattárban szereplő lelőhelyek

Lszam	Azonosító	Név	Jelenség
1.	10804	Remete-hegyi-rétek	Telepnyom, rézkor, bronzkor; villa római kor
2.	10805	Bildstockacker	Telepnyom, bronzkor, kelta, népvándorláskor, Árpád-kor, középkor; templom, középkor
5.	10808	Kőbánya	Telepnyom, bronzkor,
6.	10809	Remete-barlang	Barlang, őskőkor, rézkor, bronzkor, vaskor, római kor, népvándorláskor, Árpád-kor
11.	10814	Remete-hegyi kőfülke	Barlang, rézkor, bronzkor, Árpád-kor
14.	23889	Remete-völgyi felső-barlang	Barlang, őskőkor

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A fentiekben megjelölt célok megvalósításához meg kell teremteni az anyagi hátteret, illetve ki kell jelölni azokat a pénzügyi eszközöket, mellyel a finanszírozási problémák megoldhatóak.

A településfejlesztési koncepcióban megjelölt célok lakossági igényként és elvárásként jelentkeznek, tehát alapvető feladatunk, hogy a megvalósítás-finanszírozás módszerét kidolgozásra, eszközeit megteremtésre kerüljön. Felelősen gazdálkodó önkormányzatként természetesen meg kell húzni azokat a határokat, melyek megjelölik a mindenkori önkormányzat mozgásterét és peremfeltételeit a majdani fejlesztéseknek.

A fejlesztések és beruházások finanszírozására az alábbiakban ismertetett módozatok alkalmazása javasolt:

- Pénzeszköz bevonás:
 - Pályázati támogatásokból
 - Költségvetési megtakarításokból (fejlesztési alap)
 - Forgalomképes vagyont értékesítéséből
 - Infrastrukturális beruházás esetén lakossági önerő (közcélu felajánlás) bevonásából
- Hitel jellegű pénzeszköz bevonása:
 - Önkormányzati kötvény kibocsátása
 - Állam által támogatott hitelek (Magyar Fejlesztési Bank)
- PPP konstrukcióban történő finanszírozás
 - Közösségi szolgáltatás
 - Közcélu feladatok



4.1.1. Pénzeszköz bevonás

Pályázati támogatások

A pályázati források alapvetően két csoportra osztható:

- hazai finanszírozású
- Európai Unió által finanszírozott

A hazai finanszírozású pályázatok esetén a jellemző támogatási arány 50-60% körüli és minden esetben előfinanszírozást kíván.

Az önkormányzati feladatok ellátását támogató decentralizált pályázati alapok által megnyitott pályázati ablakok rendelkezésre álló összegét az éves költségvetési határozza meg. A pályázat által támogatott prioritásokat a kormány - a költségvetési keret ismeretében - önálló rendelettel határozza meg. Az egyéb hazai finanszírozású pályázati források szintén éves szinten változó költségvetési kerettel rendelkeznek, ahol a pályázat által támogatott célok is változnak.

Mindemellett a pályázatok kis projektek megvalósítását évről évre támogatja – a rendelkezésre álló keret erejéig -, de ezen források nagyobb beruházások pályázati támogatására jellemzően nem alkalmasok.

Mindezek alapján a hazai finanszírozású pályázatok a hosszú távú tervezésbe nem építhetők be, mivel évenként változnak annak célkitűzései.

Az EU által finanszírozott pályázati alapok a regionális és ágazati operatív programokban megjelölt prioritásokra alapozva jelennek meg, a 2 évenként megjelenő akciótervek szerint. Az operatív programok jelenleg a 2014-2020. évek közötti költségvetési ciklusra vonatkozva jelentek meg.

Ezen pályázati rendszer csak kész projekteket támogat, ahol a megfelelő tervek és engedélyek rendelkezésre állnak.

Az EU finanszírozású pályázatok előfinanszírozásos rendszerűek.

A pályázatos elbírálású támogatási rendszerek az alábbi főbb jellemzőkkel bírnak:

ELŐNYÖK	HÁTRÁNYOK
<ol style="list-style-type: none">1. Nagyszámú prioritás2. Vissza nem térítendő támogatás3. Nagyobb léptékű projekt is megvalósítható4. A minőségi megvalósulást támogatja	<ol style="list-style-type: none">1. Bizonytalan pályázati eredmény2. Előfinanszírozás + önrész3. Kész tervek és engedélyek szükségesek4. A pályázatnak megfelelő tervek csak a kiírás ismeretében készülhetnek el5. A pályázati kiírások (célok) kényszerpályára helyezik az önkormányzatot

Összességében megállapítható, hogy a pályázati források előnye és hátránya mellett a bizonytalansága a legfontosabb jellemzője. Az operatív programokban megismert prioritások a pályázati kiírásokban már olyan szűkre szabott specifikációval jelenik meg, melyhez előre igen nehéz alkalmazkodni (pl. a tervezésnél).

A pályázati támogatási rendszerből elnyerhető támogatásokkal tervezhető módon nem lehet számolni, tehát tervezni nem tudunk ezekkel az összegekkel. A jelenlegi pályázati rendszerben rejlő bizonytalanságok csak azt teszik lehetővé, hogy a folyamatos és intenzív pályázatfigyelés révén az önkormányzati igényeknek és anyagi lehetőségeknek megfelelő projektekhez keressünk pályázati forrást, a lehetőség szerint legtöbb előfeltételt (önrész, tervek, engedélyek) „készen tartva”, biztosítva.



Költségvetési megtakarítások

Önkormányzatunk jellemző bevételei a 2015. évben a 96 millió forintot éri el. A kötelező önkormányzati feladatok megfelelő megszervezése, a Polgármesteri Hivatal alacsony dolgozói létszámának és a kiadások alacsony szinten tartásának köszönhetően éves szinten 5-7 millió szufficit (költségvetési többlet) keletkezik.

Bevétel

Amennyiben a jelenlegi tendencia folytatódik – tehát növekszik a lakosság szám az üres telkek beépülésével -, akkor a bevétel arányosan növekszik. A jelenlegi ingatlan- és lakosság számot figyelembe véve az egy főre jutó fajlagos bevétel (normatíva, 8% visszajuttatott SZJA, építményadó, gépjármű adó, iparüzési adó, stb.) kb. 100.000,- forint. Ebből következően becsült a maximális lakosság szám (1.200 fő) mellett a maximális bevétel várhatóan 110-120 millió forint körül fog alakulni – adóerő képességtől függően. (Természetesen ez a számolás az feltételezi, hogy a fajlagos bevételt meghatározó normatívák és adónemek jelentős mértékben nem változnak.

Kiadás

A kiadások növekedése nem arányos a lakosság szám növekedésével, mindazonáltal tisztában kell lenni azzal, hogy a megduplázódó lakosság szám okán jelentős mértékben megnövekednek a Hivatal adminisztratív és egyéb feladatai, ami a jelenlegi dolgozói létszámmal egyre nehezebben végezhető el.

A rosszabbik esetet feltételezve (kiadás arányosan növekszik a lakosság számmal), figyelembe véve a jelenlegi kiadás (cél tartalék nélkül) és a bevétel arányait, a jellemző arányszám 0,9:1. Mindezek alapján – maximális lakosság szám mellett – az évente képezhető maximális cél tartalék nagyságrendileg 10-12 millió forintba becsülhető.

A kiadások kedvezőbb alakulás mellett ez az érték növekedhet, de nagyságrendi eltérés nem várható ebben az esetben sem.

Összességében megállapítható, hogy a jelenlegi kedvező gazdálkodási mutatók mellett képezhető maximális éves cél tartalék nagysága a 10-20 milliós értékek közé várható, vagyis pusztán megtakarításból csak igen kis volumenű fejlesztések volnának elvégezhetőek. Márpedig a lakossági igények olyan jelentős beruházások irányába mutatnak, mint pl. a Patak sétány szilárd burkolatának a kiépítése, melynek bekerülési költsége 100 milliós nagyságrendű.

A realitásokat tekintve tehát a költségvetési megtakarítások inkább a projektek előkészítési költségeit (műszaki terv, projektgenerálás, egyéb) tudná fedezni.

Forgalomképes vagyon értékesítése

Forgalomképes vagyon

Remeteszőlős Község forgalomképes vagyonát alapvetően a tulajdonában álló belterületi ingatlanok adják, melyek a következők:

1. Nagykovácsi út 33. (hrsz: 222)
2. Vénusz u 8-10. (hrsz: 50)
3. Vénusz u. 11-13. (hrsz: 47) – 50%-os tulajdonrész
4. Nap utca mentén lévő 057 hrsz-ú ingatlan

A fenti ingatlanok közelítő értéke – figyelembe véve a területre jellemző ingatlan árakat – 220-240 millió forint.

Ingatlan gazdálkodás

Remeteszőlős Község Önkormányzata a tulajdonába került ingatlanok felmérését elvégeztette, azokat a vagyonkataszterére felvezette. Az önkormányzati vagyon védelme érdekében a Képviselő-testület megalkotta az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodási szabályairól szóló 6/2008. (IV.21.) számú helyi rendeletét, mely a hasznosítás szabályait rögzíti.



Ingatlangazdálkodási alapelv

Az ingatlangazdálkodás természetes alapelve, hogy a rendelkezésre álló ingatlanvagyon csak és kizárólag közcélú fejlesztések finanszírozási háttérének megteremtése érdekében értékesíthető – külön Képviselő-testületi döntéssel.

Fejlesztési alap

Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete 41/2008. (VI.23.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy amennyiben az a településfejlesztési, településgazdálkodási és az okszerű felelős gazdálkodási szempontoknak nem mond ellen, akkor bizonyos ingatlanokat értékesíteni kíván, annak érdekében, hogy Fejlesztési alapot tudjunk létrehozni, melyből a fontosabb infrastrukturális és egyéb fejlesztések megvalósíthatók. A Fejlesztési alap fogja adni a nyertes pályázatok önrész alapját képezi.

Lakossági önerő bevonása

Ezen eljárás alapvetően az **útépítés** (szilárd burkolat és csapadékvíz elvezetés) alkalmazandó módszer és alapvetően a lakosság valamint az önkormányzat együttműködésén alapul, megadott jogszabályi kereteken belül.

Mivel a lakosság körében intenzív igény mutatkozik a szilárd burkolat kiépítésére vonatkozóan (ezt a kérdőíves közvélemény kutatás is igazolta), ezért Remeteszőlős Község Önkormányzata megalkotta az út építéséről, valamint a lakossági hozzájárulás megfizetésének rendjéről szóló 2/2011.(I.31.) számú helyi rendeletét, mely szabályozza az útépítés érdekében történő együttműködést a lakosság és az Önkormányzat között, figyelembe véve az úttörvény (1988.évi I. törvény) vonatkozó előírásait.

4.1.2. Hitel jellegű pénzeszköz bevonása

Önkormányzati kötvény kibocsátása

Kötvénykibocsátás alapfeltétele, hogy a pénzügyi fedezete (tőke és kamat) fedezete az Önkormányzat rendelkezésére álljon. Jellemzően ez a helyzet két esetben állhat fenn:

1. Önerős lakossági útépítés, ahol a lakástakarékossági szerződések - melynek az önkormányzat a kedvezményezettje – képezik a hitelfedezeti alapot (tőkét).
2. Nyertes pályázat, ahol a pályázati támogatás képezi a hitelfedezeti alapot (tőkét).

A kötvény hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, melynek kibocsátási szabályait a 285/2001. (XII.26.) Kormányrendelet határozza meg.

Figyelembe véve a jogszabályi rendelkezést és a felelős és biztonságos önkormányzati gazdálkodás alapelveit, a kibocsátott kötvény a következő paraméterekkel kell bírnia:

- Kibocsátás: zárt
- Forgalmazás köre: zárt
- Átruházás módja: névre szóló
- Futamidő: közép (1-5 év) és hosszú lejáratú (5 év felett)
- Kifizetés: kamat a futamidő lejáratkor, tőke részletekben

A kötvénykibocsátás csak Képviselő-testületi döntés alapján lehetséges.

Állam által támogatott önkormányzati hitelek

Az önerős lakossági útépítéshez történő önkormányzati hozzájárulás, a nyertes pályázatokhoz biztosítandó önrész fizetésére illetve az esetlegesen szükséges infrastrukturális és közcélú beruházások finanszírozására abban az esetben hitel illetve hitel jellegű támogatás felvételére nyílnak szükség, amikor egyéb forrás már(még) nem áll rendelkezésre. Az ilyen jellegű



tranzakcióknál alapvető törekvés, hogy az állam által támogatott hitelkonstrukciókat alkalmazzunk, melyeket jellemzően az állami tulajdonú Magyar Fejlesztési Bank kezel.

Kötvényfinanszírozás

Az Új Magyarország Fejlesztési Terv keretében megvalósuló beruházások pályázati önrészeinek biztosítására meghirdetett, „Új Magyarország Önkormányzati Infrastruktúrafejlesztési Kötvényfinanszírozási Program” finanszírozási lehetőséget biztosított, a 2013. december 31-ig terjedő időszakig.

Az Új Magyarország fejlesztési terv keretében megvalósuló beruházás esetén a lejárat max. 25 év, kamat 3 havi EURIBOR+1,5-2,5%, tőketörlesztés kezdete legfeljebb 5 év.

Hitelprogram

Az önkormányzat törvény által előírt közfeladatainak ellátásához szükséges beruházások finanszírozására kedvezményes kamatozású hitelt biztosít az állam, a Magyar Fejlesztési Bankon keresztül.

Az általános célú önkormányzati beruházások esetén 20 év futamidejű, 3 havi EURIBOR+3,5% kamatú hitel vehető fel, 5% önrész biztosítása mellett. Az Új Magyarország fejlesztési terv keretében megvalósuló beruházás esetén a futamidő 25 év, kamat 3 havi EURIBOR+2,5% és saját erő nem szükséges.

A hitelkonstrukció igénybevitelére 2013. december 31-ig terjedő időszakig volt lehetőség.

Biztosíték

Az esetleges hitelfelvétel megfelelő biztonsága érdekében az Önkormányzat fenntartja a lehetőségét annak, hogy az állami tulajdonban lévő Garantiqa Hitelgarancia készfizető kezességvállalását igénybe vegye.

4.1.3. PPP konstrukcióban történő beruházás

A PPP konstrukcióban alapvető cél a magán- és az önkormányzati tőke együttműködése, olyan közös cél érdekében, melyet hagyományosan az önkormányzat végez. A konstrukció csak olyan esetben értelmezhető, amikor a közösen vállalt kockázatok mellett profit is képződik a megadott futamidő mellett. A PPP fontos haszna, hogy a magán beruházási források bevonásával a közösségi forrásigény jóval alacsonyabb, a kockázat megoszlik, a teljesítmény pontosan meghatározható, az önkormányzati befolyása kiköthető, stb..

Közösségi szolgáltatás

A lakossági közvélemény kutatás eredményei szerint jelentős igény van egy közösségi szolgáltató típusú intézményre (kisebb kereskedelmi, szolgáltató, sport, esetleg szórakoztató létesítmények), mely megvalósításának forrásigénye nagy, de az üzemeltetése során haszon is keletkezhet. Ebben az esetben kézenfekvőnek tűnhet Önkormányzatunk számára a PPP konstrukció alkalmazása.

Amennyiben az Önkormányzat megfelelő ingatlant tud biztosítani, úgy a PPP módszerrel a közösségi szolgáltatás vertikuma jelentősen szélesíthető.

Közfeladatok

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodási szabályairól szóló 6/2008. (IV.21.) számú helyi rendelet alapján lehetőség van olyan önkormányzati cég létrehozására, ahol a tulajdoni hányadunk nem kisebb mint 51%.

Amennyiben mód és lehetőség van rá, nyitva kell hagyni annak lehetőségét, hogy a közüzemi szolgáltatást (víz, csatorna) egy olyan önkormányzati cég vegye át, ahol a kisebbségi társtulajdonos szakmai befektetőként jelenik meg. Természetesen ennek előfeltételeit (tulajdonjogok megszerzése) meg kell teremteni.

