

**Megrendelő: Remeteszőlős Község Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal**
2094 Nagykovácsi, Nagykovácsi út 3.

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1183 Budapest, Üllői út 455.

Tsz.: 1413

KASIB

MÉRNÖKI
MANAGER
IRODA



REMETESZŐLŐS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



2009. október 27.



REMETESZŐLŐS KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Készült: Remeteszőlös Község Önkormányzatának megbízásából

Készítette: Remeteszőlös Község Önkormányzata
KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.



TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS.....	3
1.1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ JELENTŐSÉGE	3
1.2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS TÖRVÉNYI HÁTTERE	3
1.3. A KONCEPCIÓ ÉRVÉNYRE JUTTATÁSA ÉS AZ ÖNKORMÁNYZAT FELADATAI	4
1.4. A FENNTARTHATÓSÁG ÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS KAPCSOLATA	5
1.5. REMETESZŐLŐS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK SZERKEZETE	6
2. HELYZETELEMZÉS.....	7
2.1. TELEPÜLÉS FŐBB JELLEMZŐI.....	7
2.1.1. <i>Remeteszőlős főbb adatai</i>	7
2.1.2. <i>Természeti adottságok</i>	8
2.1.3. <i>Közlekedésföldrajzi helyzet</i>	9
2.1.4. <i>Település történelme, helye a környezetében</i>	11
2.1.5. <i>Népesség és lakáshelyzet</i>	12
2.1.6. <i>Társadalmi struktúra</i>	13
2.1.7. <i>Helyi gazdaság</i>	14
2.1.8. <i>Intézmények</i>	15
2.1.9. <i>Településszerkezet, területhasználat</i>	15
2.2. KÖZÖSSÉGI FELMÉRÉS, KÖZÖSSÉGI IGÉNYEK	16
2.2.1. <i>Felmérés módszere</i>	16
2.2.2. <i>Felmérés eredményei</i>	16
2.2.3. <i>Közmeghallgatás</i>	19
2.2.4. <i>SWOT-analízis</i>	20
2.3. KITEKINTÉS A REMETESZŐLŐST ÉRINTŐ MAGASABB SZINTŰ FEJLESZTÉSI PROGRAMOKRA, STRATÉGIÁKRA	21
2.3.1. <i>Pest megye koncepcióban megfogalmazott jövőképe szerint</i>	21
2.3.2. <i>Pilisvörösvári Kistérségi Területfejlesztési Stratégiai Program</i>	22
3. A KONCEPCIÓ ELEMELI.....	24
3.1. JÖVŐKÉP	24
3.2. STRATÉGIAI CÉLOK	24
3.3. FEJLESZTÉSI PRIORITÁSOK ÉS KITÖRÉSI PONTOK.....	25
4. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLOK MEGVALÓSÍTÁSA (PROGRAMELEMELI)	26
4.1. TERÜLET ÉS INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ A TERVEK MEGVALÓSULÁSÁÉRT.....	26
4.1.1. <i>Területfejlesztési háttér</i>	26
4.1.2. <i>Útfejlesztési koncepció</i>	27
4.2. GAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ A TERVEK MEGVALÓSULÁSÁÉRT.....	28
4.2.1. <i>Pénzeszköz bevonás</i>	28
4.2.1.1. <i>Pályázati támogatások</i>	28
4.2.1.2. <i>Költségvetési megtakarítások</i>	29
4.2.1.3. <i>Forgalomképes vagyon értékesítése</i>	30
4.2.1.4. <i>Lakossági önerő bevonása</i>	31
4.2.2. <i>Hitel jellegű pénzeszköz bevonása</i>	32
4.2.2.1. <i>Önkormányzati kötvény kibocsátása</i>	32
4.2.2.2. <i>Állam által támogatott önkormányzati hitelek</i>	32
4.2.3. <i>PPP konstrukcióban történő beruházás</i>	33
4.2.3.1. <i>Közösségi szolgáltatás</i>	33
4.2.3.2. <i>Közfeladatok</i>	33



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

1. Bevezetés

1.1. A településfejlesztési koncepció jelentősége

Korunkban a települések egy igen sokrétű társadalmi, gazdasági, kulturális, térszerkezeti kapcsolatrendszerben működnek. Ahhoz, hogy egy kistelepülés egy nagyobb térség részeként sikeressé válhasson fontos, hogy pontos képe legyen arról, hogy hol a helye ebben a bonyolult kapcsolati rendszerben, másrészt képes legyen definiálni saját fejlődési irányait, közép- és hosszútávon egyaránt.

1.2. A településfejlesztés és a településrendezés törvényi háttere

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv) 2.§ 27. pontja szerint a településfejlesztési koncepció a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, mely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza.

Az Étv. 7.§ szerint:

- (1) A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.
- (2) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:
 - a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
 - b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
 - c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.
- (3) A településrendezés eszközei:
 - a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg (2. § 27. pont);
 - b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg (2. § 28. pont);
 - c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg (2. § 11. és 20. pont).

Az Étv. 8.§ szerint:

- (1) A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében



biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét. Ennek során figyelembe kell venni:

- a) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- b) a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,
- c) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségeire,
- d) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
- e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- f) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
- g) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
- h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- i) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
- j) a közlekedési kényszer (lakóhely-munkahely, nyersanyag kitermelés-feldolgozás stb. viszonylatában) csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását.

1.3. A koncepció érvényre juttatása és az önkormányzat feladatai

A településfejlesztési koncepció jóváhagyása a vonatkozó jogszabály értelmében önkormányzati feladat, éppúgy, mint az arra épülő településrendezési terveké. A koncepcióban megfogalmazott jövőbeni elhatározások nem csak az önkormányzat tevékenységére nézve irányadók, hanem a városban élő lakosság, gazdasági szervezetek, civil szervezetekét is jelentősen befolyásolják.

A település fejlesztésével kapcsolatos feladatok körét az önkormányzati törvény is deklarálja:

8. §

- (1) A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: a településfejlesztés, a településrendezés, az épített és természeti környezet védelme, a lakásgazdálkodás, a vízrendezés és a csapadékvíz elvezetés, a csatornázás, a köztemető fenntartása, a helyi közutak és közterületek fenntartása, helyi tömegközlekedés, a köztisztaság és településtisztaság biztosítása; gondoskodás a helyi tűzvédelemről, közbiztonság helyi feladatairól; közreműködés a helyi energiaszolgáltatásban, a



- foglalkoztatás megoldásában; az óvodáról, az alapfokú nevelésről, oktatásról, az egészségügyi, a szociális ellátásról, valamint a gyermek és ifjúsági feladatokról való gondoskodás; a közösségi tér biztosítása; közművelődési, tudományos, művészeti tevékenység, sport támogatása; a nemzeti és etnikai kisebbségek jogai érvényesítésének a biztosítása; az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt feladatokban a települési önkormányzat maga határozza meg - a lakosság igényei alapján, anyagi lehetőségeitől függően -, mely feladatokat, milyen mértékben és módon lát el.
 - (3) Törvény a települési önkormányzatokat kötelezheti arra, hogy egyes közszolgáltatásokról és közhatalmi helyi feladatok ellátásáról gondoskodjanak. E kötelezettségek a település nagyságától, a lakosságszámtól, és egyéb feltételektől függően eltérően is megállapíthatók.
 - (4) A települési önkormányzat köteles gondoskodni az egészséges ivóvízellátásról, az óvodai nevelésről, az általános iskolai oktatásról és nevelésről, az egészségügyi és a szociális alapellátásról, a közvilágításról, a helyi közutak és a köztemető fenntartásáról; köteles biztosítani a nemzeti és az etnikai kisebbségek jogainak érvényesülését.
 - (5) A települési önkormányzat a feladatai körében támogatja a lakosság önszerveződő közösségeinek a tevékenységét, együttműködik e közösségekkel. A képviselő-testület a szervezeti és működési szabályzatában határozza meg, mely önszerveződő közösségek képviselőit illeti meg tevékenységi körében tanácskozási jog a képviselő-testület és bizottsága ülésén.

1.4. A fenntarthatóság és a településfejlesztés kapcsolata

A fenntarthatóság, a környezeti-, társadalmi-kulturális-, és gazdasági fejlődés kiegyensúlyozott fenntartása korunk egyik legnagyobb kihívása, feladata. A településfejlesztési koncepció, illetve az abból származtatott ágazati stratégiai programok feladata olyan döntések meghozatala, melyek végrehajtása a település, mint vonatkoztatási rendszer fenntarthatóságát, lakói jólétének növelését segíti. A három alappillérre vonatkozó legfontosabb törekvések az alábbiak:

1. A fenntartható fejlődés környezeti vonatkozásában elsősorban a hosszú távú, generációkon átívelő gondolkodás alapján álló döntéseket jelent, a fogyasztás olyan szintjét, amelyen hosszú távon is biztosítható a kibocsátásaink, az elhasznált forrásoknak (üzemanyag, építőanyagok, beépítésre szánt területek) a természet és az ember által meghatározott rendszer körforgásaiba történő biztonságos visszavezetését. Ezen céloknak való megfeleltetés érdekében fenntartható szintre kell csökkenteni az elsődleges források elhasználását, a jó termőhelyi adottságú földek beépítését, a nyersanyagok fogyasztását. Csökkenteni kell az emberi eredetű, üvegházhatást okozó gázok és hulladékok kibocsátását és védeni kell az emberi egészséget a káros környezeti hatásoktól.
2. A fenntarthatóság társadalmi-kulturális síkon a társadalom alapvető igényeinek kielégítését, a rászoruló emberek segítségét, a mentális jólétet, a közösségi értékek megőrzését, a jó kormányzást (demokratikus döntéshozatal, döntés előkészítésben való közösségi részvétel biztosítása, konszenzusra való törekvés) és a közösség fenntartható fejlődés melletti elkötelezettségét jelenti.
3. Gazdasági vonatkozásában a fenntartható fejlődés olyan diverzifikált, a válságoknak ellenálló helyi gazdaságot jelent, melynek magas a termelékenysége és az innovációs



szintje. Az innováció előfeltétele a minőségi oktatás, a kutatás-fejlesztés és az erős kis- és középvállalkozások, valamint a fenntartható fejlődés melletti elkötelezettség.

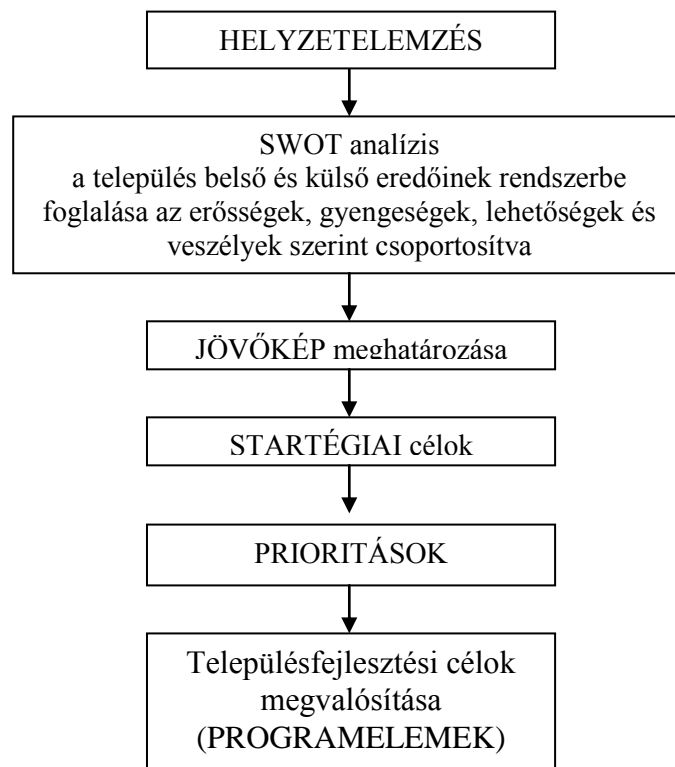
1.5. Remeteszőlős településfejlesztési koncepciójának szerkezete

A település reális alapokon nyugvó hosszú távú elképzeléseinek, illetve annak eléréséhez szükséges cél és prioritás rendszer meghatározása csak egy részletes helyzetértékelést követően lehetséges. Ez a helyzetértékelési munkarész képezi a településfejlesztési koncepció megalapozását, melynek elemei egy SWOT analízisben kerülnek összegzésre a település erősségeinek, gyengeségeinek, lehetőségeinek és veszélyeinek csoportba rendezésével. Az analízist több fórumon is (lakossági, illetve önkormányzati) célszerű elvégezni melyek kiértékelésével felvázolható a településen élők jövőképe, a kitörési pontok és a nemkívánatos veszélyek, azok a stratégiai célok, melyek a kívánt jövőkép elérését szolgálják.

A fejlesztési prioritásokhoz tartoznak azok a feladatok, melyek megvalósítása jelenti a célok elérését. A feladat meghatározások gyakorlatilag a SWOT analízisben rendszerbe foglalt gyengeségek megszüntetésén, az erősségek adta lehetőségek kihasználásán, valamint a felmérésekben megfogalmazott igényeken alapszik..

A településfejlesztési koncepcióban szereplő feladatok következetes végig-vitele, megfelelő, hatékony, ütemezett végrehajtása a jövőképben felvázolt célok mielőbbi elérését eredményezik.

A településfejlesztési koncepció felépítését az alábbi ábrán szemléltetjük:





2. Helyzetelemzés

2.1. Település főbb jellemzői

2.1.1. Remeteszőlös főbb adatai

Remeteszőlös terület közigazgatási területének adatai (2008. év):

Belterület nagysága: 56 ha

Védett külterület (erdő) nagysága: 178 ha

Nem védett külterület nagysága: 55 ha

Lakóingatlanok száma: 534 db

Lakosainak száma: 620 fő

Elhelyezkedése a Magyar közigazgatási rendszerben:

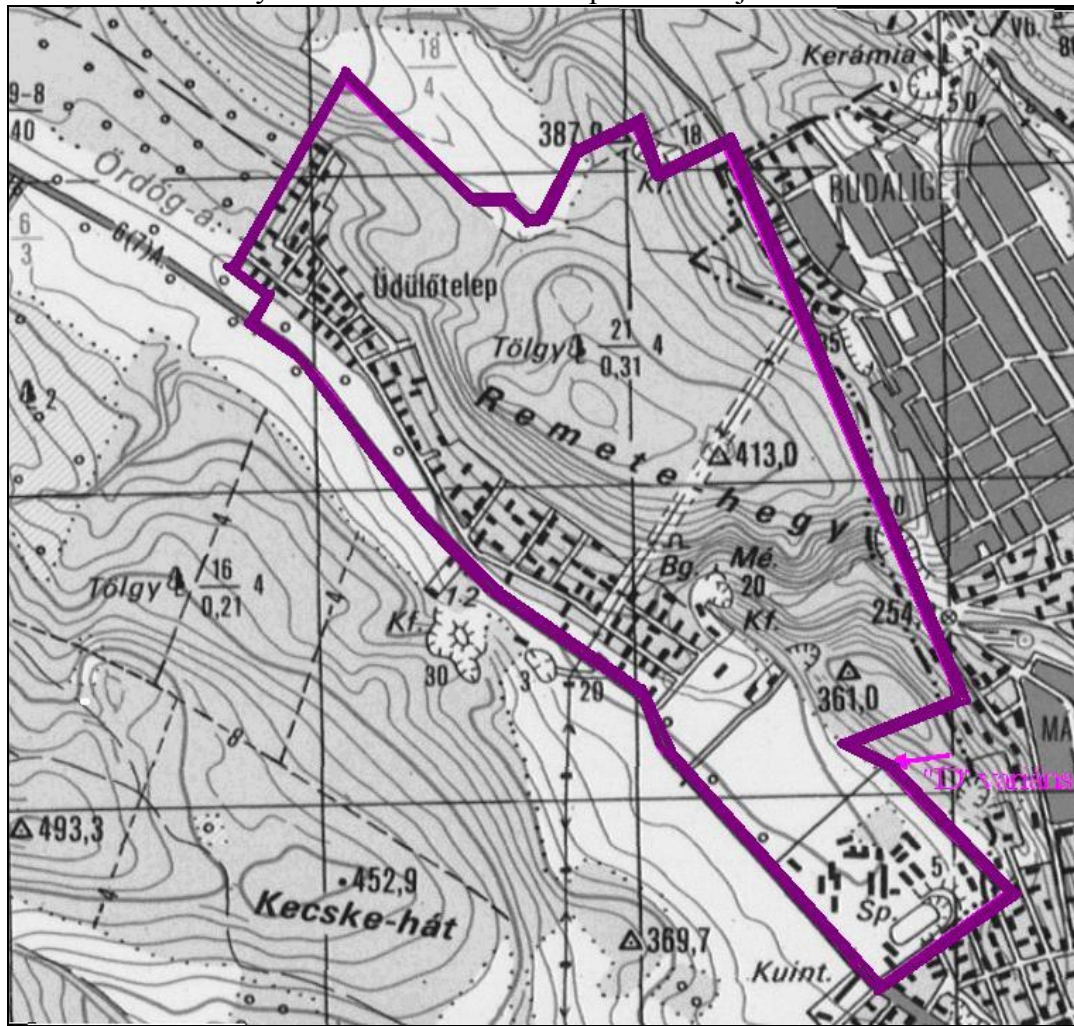
Régió: Közép-Magyarország

Megye: Pest

Kistérség: Pilisvörösvári

Egyéb: a budapesti agglomeráció tagja

Remeteszőlös elhelyezkedését az alábbi térképen ábrázoljuk:





2.1.2. Természeti adottságok

Elhelyezkedés

Remeteszőlős Község a Budai-hegység északnyugati részén helyezkedik el, a Budai-hegyek kistáj területén, a Nagykovácsi-medence keleti oldalán.

Domborzat

A községnek helyet adó medence töréses-szerekezeti képződmény, melyet minden irányból kiemelt sasbércek határolnak. Remeteszőlős belterülete a medencét ÉK-ről határoló Remete-hegy (424 m) déli oldalán helyezkedik el, 315-325 mBf magasságban.

A Remete-hegyet É-D irányú törések tagolják, melyek leglátványosabb megjelenítője a Remete-szurdok, mely a Nagykovácsi és a Pesthidegkúti medencét köti össze. A Remete-szurdokban több barlang is található, mely közül a legnevesebb a Remete-barlang (ahonnan értékes bronzkori leletek kerültek elő).

A medence peremén elhelyezkedő hegyek kiemeltebb részein a felszíni karsztformák nagy számban vannak jelen. A medence aljzatát az Ördög-árok patak alakította ki, így a völgytalpat folyóvízi üledékek töltik ki. A község belterületén a mesterségesen kialakított domborzati viszonyok a jellemzőek.

Földtani jellemzők

A felszín legfontosabb kőzettípusai a középidői mészkő és dolomitformációk üledéksorozata, melyet lejtőüledék, lösz, és folyóvízi üledékek borítanak. A felszínközeli képződmények a medence-talpon agyagos öszletek, a hegylábi részeken löszös-lejtőtörmelékes rétegek, a kiemeltebb részeken pedig a szálban álló kőzet alkotja.

Vízföldtani jellemzők

Összefüggő talajvíz-előfordulás csak a medencében van, ahol a talpon 2-4 m, a lejtőkön (domborzattól függően) 4-15 m között található a vízszint.

A rétegvíz készletet alapvetően a karsztvíz adja, melynek nívója 160-190 m-es mélységben helyezkedik el, de főbb vízvezető hasadékok ennél mélyebben helyezkednek el.

Vízrajzi jellemzők

A Nagykovácsi-medence vizeit az Ördög-árok patak gyűjti össze, melyet a Remete-szurdokon keresztül vezet el, és az Erzsébet-hídnál torkollik a Dunába.

Figyelembe véve a rendelkezésre álló adatsort az Ördög-árok patak időszakos vízfolyásnak tekinthető, melynek vízhozama 0-45 m³/s között ingadozik.

Éghajlat

Remeteszőlős község területe hűvös, mérsékelt száraz éghajlatú. Az évi középhőmérséklet 9 °C körül mozog, a vegetációs időszakban 16,5 °C. Az abszolút hőmérsékleti maximum sokévi átlaga 32-33 °C, minimuma -15,0-15,5 °C.

Az évi napfénytartam 1950 óra körüli. Nyáron a napsütés (760 óra körül) a környező síkvidékhez képest kevesebb, télen viszont több (220 óra). A fagymentes időszak hossza 190 nap körül mozog.

A csapadék évi átlaga 650 mm, a tenyészidőszakban 350-370 mm csapadékmennyiség a jellemző. Az uralkodó szélirány ÉNY-i; ehhez tartoznak a legnagyobb átlagos szélsébségek is, melynek értéke 4 m/s.

Talaj

A kiemelt részeken (sasbércek) a mészkövön kialakult rendzina, a medencében a löszös üledékeken képződött barnaföld a jellemző. A barnaföldek mechanikai összetétele vályog, agyagos vályog.



Növényzet

A növényföldrajzi tértagolás szerint a terület a Pilis-Gerecse flórajárásba tartozik. A községünkhöz tartozó erdőket cseres tölgyesek és gyertyános kocsánytalan tölgyesek uralják. A Remetehegy tetején és a Remete-szurdok magasabb részein karsztbokorerdők illetve sziklagyepesek találhatóak.

Környezetvédelmi jellemzők

Élővilág

A község belterülete felett (É-i oldal) található erdők 1983. óta természetvédelmi oltalom alatt állnak. A Remete-szurdok és környezete fokozottan védett terület, Natura 2000 terület.

A terület erdészeti kezelője a Pilis Parkerdő Zrt. budapesti igazgatósága, természetvédelmi kezelője pedig a Duna-IPoly Nemzeti Park.

Felszíni vizek

A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján az Ördög-árok patak nem tartozik az érzékeny kategóriába, de a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet az időszakos vízfolyásokra szigorúbb határértékeket jelöl meg.

Így az Ördög-árok patak érzékenynek tekinthető.

A vízfolyás kezelője a Közép-Duna-menti Vízgazdálkodási Társulás.

Földtani közeg és felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete alapján a község teljes területe fokozottan védett kategóriába sorolható, mivel Remeteszőlős olyan karsztos területen helyezkedik el, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények található.

2.1.3. Közlekedésföldrajzi helyzet

Közúti megközelíthetőség

A Nagykovácsi-medence elérhetőségét a 11104. jelű, szilárd burkolattal ellátott bekötő út biztosítja. A 11104 jelű út Nagykovácsiban véget ér, így ezzel együtt Remeteszőlős is zsákfalunak tekinthető.

A bekötő út Remeteszőlős belterület közvetlen határa mellett halad el párhuzamosan, DK-ENY irányban, a 11+075 és 13+350 szelvények között.

A település belterülete természetesen csak erről az útról közelíthető meg, 4 csatlakozási ponton: Nap utca, Vénusz utca, 12. kilométerkő, 13. kilométerkő.

A közút kezelőjének (Magyar Közút Kht.) adatai szerint a következő forgalmi adatok jellemzőek a 11104 jelű bekötő útra:

Gépjármű kategória	Jármű/nap
Személygépkocsi	4.356
Tehergépkocsi	236
Autóbusz	194
Motorkerékpár	68
Kerékpár	33
Mg-i gépjármű	1
Összesen:	4.887
Egységjármű/nap:	5.496

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

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

DIN EN ISO 9001:2000 szerint, TÜV NORD CERT GmbH által tanúsítva

www.kasib.hu



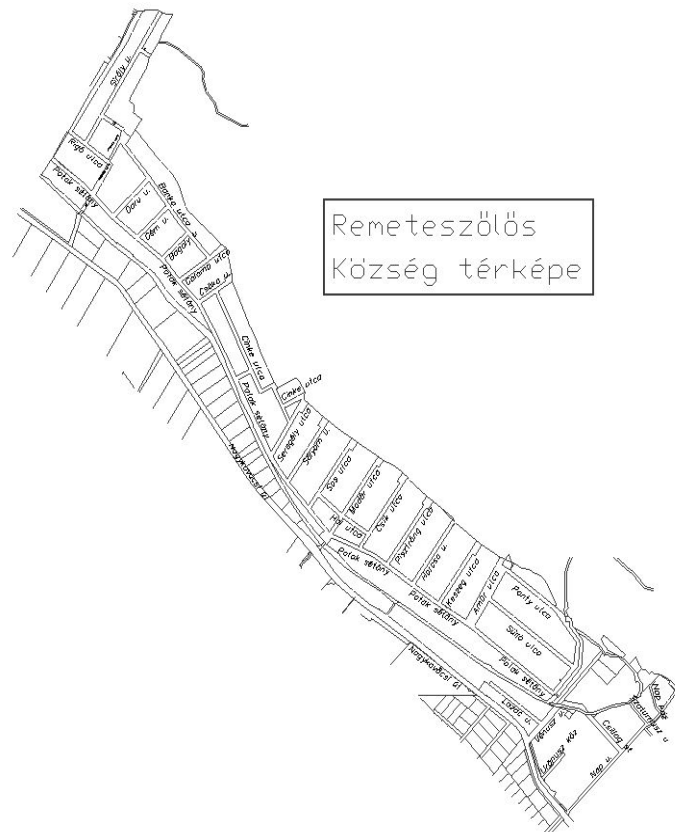
A szakmai prognosztizációk szerint az alábbi forgalmonövekedés várható:

- 2010. év: 5.017 j/nap (5.640 E/nap)
- 2025. év: 5.986 j/nap (6.739 E/nap)

Belső közlekedés

Remeteszőlős község – a domborzati viszonyokból adódóan „1 utcás” falu. A gyűjtőúti funkciókat ellátó Patak sétányra és Csillag sétányra halszájka szerűen csatlakoznak a kiszolgáló és lakóutak.

A település elérhetőségét biztosító 11104. jelű út és a Patak valamint Csillag sétányok 4 bekötő-úttal csatlakoznak egymáshoz.



A belterületi úthálózat teljes hossza 9 km, melynek csak 30%-a van ellátva szilárd burkolattal.

A belterületi utak csapadékvíz elvezető rendszere nincs kiépítve.

Tömegközlekedés

Remeteszőlős megközelíthető a BKV Zrt. által üzemeltetett 63. jelű buszjáráttal, mely Budapest-Nagykovácsi között közlekedik, 5 remeteszőlősi megállóval, melyek a következők:

1. Laktanya
2. Rácski-telep
3. Mészégető
4. Erdészház
5. 13-as kilométerkő

A BKV Zrt. 2007. március 22-25. között mért adatai szerint 505 fő veszi naponta igénybe a tömegközlekedési eszközt.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

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

DIN EN ISO 9001:2000 szerint, TÜV NORD CERT GmbH által tanúsítva

www.kasib.hu



Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A település kerékpárral a 11104. j. közúton illetve a Remete-szurdokon keresztül közelíthető meg. Kiépített kerékpárút nincs a településen.

Gyalogosan csak a Remete-szurdokon keresztül közelíthető meg a település.

A tömegközlekedést biztosító 63-as busz megállói csak a közút igénybevételével közelíthetők meg. Gyalogos átkelőhely nincs kiépítve a megállóknál.

Remeteszőlős belterülete lakó-pihenő övezet, így külön járda kiépítés nem szükséges.

2.1.4. Település történelme, helye a környezetében

Történelem

A Nagykovácsi-medence a jégkorszaktól kezdve lakott volt. A mai Remeteszőlős területén, a Remete-barlangból értékes bronzkori leletek, különleges ékszerek kerültek elő, de a rómaiak és az őket követő vándor népek nyomai is fellelhetők a területen. A terület honfoglalás kori lakottságát vassalak leletek bizonyítják. Vélhetően ekkor a fejedelmi, illetve később a királyi udvar számára dolgozó kovácsmesterek lakhelye volt ez a rész, ahogy arra a neve is utal.

A török korban a település kihalt és csak a betelepített svábok foglalták vissza a területet a természettől, az 1700-as évek elejétől. 1700-1945. között svábok lakták a medencét.

1946. Május 2-án, 3-án és 4-én 2.200 nagykovácsi svábot telepítettek ki és a helyükre Heves és Szolnok megyei, valamint felvidéki zselléreket, menekülteket telepítettek.

A mai Remeteszőlős belterületének helye az 1970-es évekig mezőgazdasági művelés alatt állt. A község területe a 2000. év előtt Nagykovácsi Nagyközség külterülete volt.

1972-73. között az akkor Nagykovácsi Községi Tanács ezt a részt felparcelláztatta és zártkerti üdülőterületet alakított ki. Az akkori elnevezés szerint ez a Nagykovácsi Déli Üdülőterület volt.

Az 1990-es évek elejére a területen állandó jelleggel élők száma már meghaladta a 200 főt és így egyre intenzívebb igény mutatkozott a vezetékes vízellátó rendszer kialakítására. A helyi szerveződésnek köszönhetően 1995-96. között lakossági önerőből megépült a vízhálózat, majd rá két évre a csatornahálózat is.

A beruházások során az anyaközséggel megromlott a kapcsolat, így 1999-ben helyi népszavazás döntött a Nagykovácsi Déli Üdülőterület (Remeteszőlős) leválásáról, mely alapján a Köztársasági Elnök 97/2000. (VII.20.) határozatában kimondta Remeteszőlős Község megszületését.

A 2002. október 22-i önkormányzati választások után közigazgatásilag is teljes mértékben önállóvá és függetlenné vált a község.

Remeteszőlős Község végleges közigazgatási határait – a két község megállapodása alapján - a Pest Megyei bíróság 2008. március 4-án állapította meg.

Helye a környezetben

Remeteszőlős Község Budapesttel határos agglomerációs település. Az új települési lét okán hagyományos közösségi funkciói, regionális funkciói nincsenek. Ipari illetve mezőgazdasági termelés nem folyik a területen.

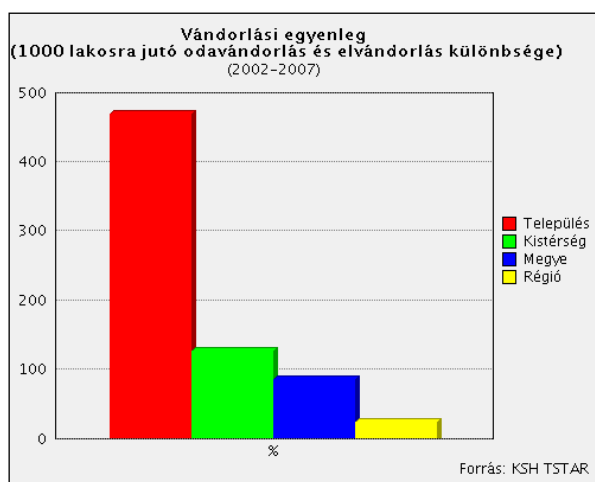
A település-földrajzi terminológia szerint Remeteszőlős alvótelepülés.

Jellegét-használatát tekintve erős hasonlóságot mutat a Budapest II. kerületének kertés övezetével, hiszen az itt élő emberek csak az eseti órákban illetve hétvégén tartózkodnak a község területén, egyébként a Fővárosban dolgoznak.



2.1.5. Népeség és lakáshelyzet

Remeteszőlös Község területén az elmúlt 7 évben, tehát a község önállóvá válása, azaz a települési önkormányzat megalakulása óta érhető el a lakosságra és a lakásállományra vonatkozó adatok. Ezekből kitűnik, hogy 2002. év vége óta az akkori lélekszám 84 %-ával nőtt a település lakosainak száma 2009. év elejéig. Mindez jól leképeződik a lakásállomány növekedésében is, amely ugyanezen időtáv alatt 51 %-os volt. Ez a folyamat a település lakóterületein található beépítetlen ingatlanokon és a gyenge műszaki állapotú üdülőépületek helyén létesített – és folyamatosan épülő – lakóingatlanok számának gyarapodásával valószínűleg az elkövetkező években is tovább folytatódik majd.



A település lakóterületei elérték a végleges kiterjedésüket, ezért az azon kialakított építési telkek (kb. 530 db) számából kiindulva, valamint egy 3,5 fős családmódellet alapul véve a település maximális lélekszám 1800-2000 fő közé tehető. Ez a szám azonban csak egy elviekben elérhető érték, a jelenlegi átlagosan 50 fő/év növekedési ütemet tekintve az elkövetkező 15 évben legfeljebb az 1400 fős lakosságszám elérése tekinthető reálisnak.

Az alábbiakban kerülnek ismertetésre Remeteszőlös lakosságának számára, kor-,

nemzetiség- és vallás szerinti megoszlására, a társadalmi struktúrájára, valamint a lakáshelyzetre vonatkozó statisztikai adatok.

Lakosságszám változása

2003.01.01.	2004.01.01.	2005.01.01.	2006.01.01.	2007.01.01.	2008.01.01.	2009.01.01.
353 fő	410 fő	446 fő	498 fő	574 fő	612 fő	651 fő

Lakosság kor szerinti megoszlása

	Férfi	Nő	Összesen
0-6 év:	5 %	5 %	10 %
7-14 év:	5 %	5 %	10 %
15-18 év:	2 %	3 %	5 %
19-62 év:	29 %	33 %	62 %
63 év felett:	6 %	7 %	13 %
Összesen:	47 %	53 %	100 %



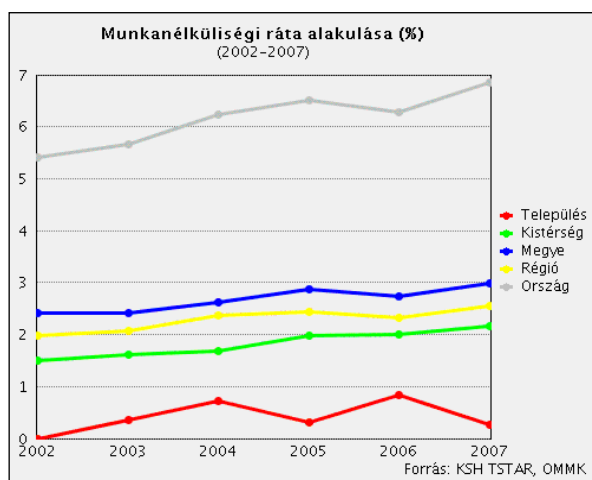
Lakásállomány változása

2003.01.01.	2004.01.01.	2005.01.01.	2006.01.01.	2007.01.01.	2008.01.01.	2009.01.01.
136 db	139 db	140 db	144 db	166 db	169 db	206 db

2.1.6. Társadalmi struktúra

Szociális jellemzők

A klasszikus szociológiai besorolások szerinti kategóriák mindegyike megtalálható Remeteszőlősön, ahol a társadalmi struktúra az Észak-budai kerületekkel, illetve az ÉNy-i agglomerációs településekkel mutat hasonlóságot.



Mivel Remeteszőlős új község, ezért a feltöltődése (lakosság növekedése) is folyamatos. Figyelembe véve a területre jellemző magas ingatlan árakat, törvényszerű, hogy a kiköltöző lakosság nagyobb arányban jómódú. A felső osztály létszáma folyamatosan növekszik Remeteszőlősön. Státuszuk szerint nem a tradicionálisan gazdag családok képviselik ezt az osztályt. A községben meghatározó társadalmi osztályt a középosztály képviseli. Nagyobb arányban vannak jelen a felső

középosztály (menedzser, szakértelmiség) tagjai. Az új beköltözők többsége ebből a társadalmi osztályból kerül ki. Az alsó középosztály képviselői (hivatali alkalmazott, tanár, stb.) jellemzően az 1980-90-es években költöztek a településre, amikor még az ingatlanárak alacsonyabbak voltak. A mai körülmények között ezen társadalmi osztály tagjainak száma nem növekszik, így arányuk csökken. A munkásosztályt néhány család képviseli, akik az 1970-es években költöztek a területre. Számuk és arányuk folyamatosan csökken. Külön társadalmi osztályként jelölhető meg az a réteg, akik az 1970-es években jutottak ingatlanhoz a mai Remeteszőlős területén, de mindig csak hétfélig telkesként használták a területet. Ezen tulajdonosok jellemzően ma már nyugdíjasok, akik sok esetben a felső középosztály képviselőjének adja el ingatlanát.

Nemzetiség

A Központi Statisztikai Hivatal (2001. évi) adatai szerint a lakók nemzetiségi kötődése a következő képen alakult:

- Magyar 76,4%
- Görög 1,7%
- Nem válaszolt 19,7%

Vallás

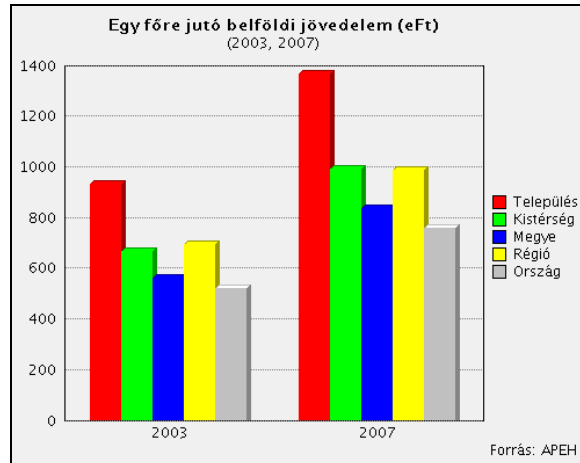
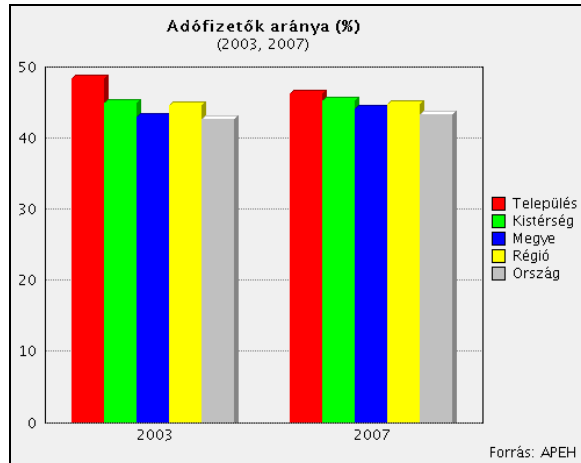
A Központi Statisztikai Hivatal (2001. évi) adatai szerint a lakók vallási összetétele a következő képen alakult:

- Római katolikus 41,9%



- Református 8,1%
- Evangélikus 1,1%
- Nem tartozik egyházfelekezethez 23,3%
- Ismeretlen, nem válaszolt 24,2%

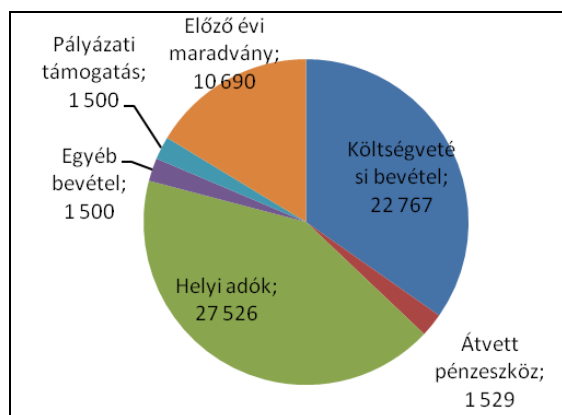
2.1.7. Helyi gazdaság



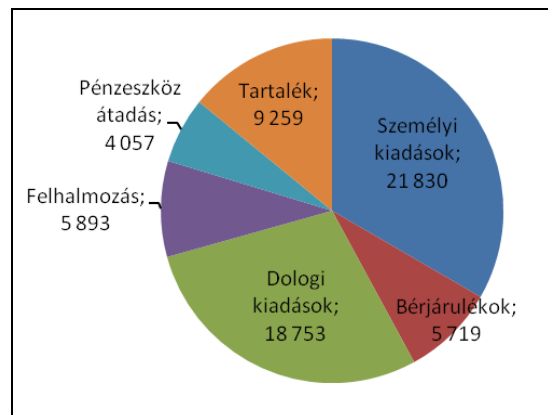
A település gazdálkodása

BEVÉTEL (ezer forint)*		KIADÁS (ezer forint)*	
Költségvetési bevétel	22 767	Személyi kiadások	21 830
Átvett pénzeszköz	1 529	Bérjárulékok	5 719
Helyi adók	27 526	Dologi kiadások	18 753
Egyéb bevétel	1 500	Felhalmozás	5 893
Pályázati támogatás	1 500	Pénzeszköz átadás	4 057
Előző évi maradvány	10 690	Tartalék	9 259
Bevétel összesen	65 512	Kiadás összesen	65 512

* 2008 évi adatok alapján



Bevételek megoszlása - 2008 (e Ft)



Kiadások megoszlása - 2008 (e Ft)



2.1.8. Intézmények

A település egyetlen oktatási intézménye az Adyligeti Rendészeti Szakközépiskola, amely az egykori határőr laktanya területén működik. A község polgármesteri hivatala szintén itt, az ex-laktanya, illetve rendészeti szakközépiskola területén kapott helyet. Ezen kívül a településen nem működik egyéb közintézmény.

Az egészségügyi és szociális alapellátás elemei közül a lakosság számára szerződéses felnőtt háziorvosi rendelő áll rendelkezésre Nagykovácsiban (Rendelési időn túl: Budakeszi orvosi ügyelet), valamint gyermek háziorvosi rendelés a Remeteszőlösi Polgármesteri Hivatalban (Rendelési időn túl/Sürgős esetben: Budai Gyermek Kórház). Ezen kívül védőnői szolgálat működik a Remeteszőlösi Polgármesteri Hivatalban és szerződéses fogorvos rendel Nagykovácsiban, továbbá Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat, Szociális Központ (HÍD Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat, Szociális Központ) érhető el Budakeszin.

Az intézmények, melyek a lakók rendelkezésére állnak legnagyobb részt Budapesten, illetve a környező településeken találhatóak.

2.1.9. Településszerkezet, területhasználat

Remeteszőlös Község a Budai-hegység északnyugati részén, a Budai-hegyek kistáj területén, a Nagykovácsi-medence keleti oldalán helyezkedik el.

Remeteszőlös zsákfalu 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 vizsgálat alapját képező „Nagykovácsi és Remeteszőlös Településszerkezeti Terve” szerint a beépítésre szánt területek közül a belterületi, „Kertvárosias lakóterület” területfelhasználási kategóriába sorolt területek nagysága kb. 55 ha, míg a külterületen található „Különleges belbiztonságot szolgáló terület” területfelhasználási kategóriába sorolt településrész kb. 26 ha-t tesz ki.

A település beépítésre nem szánt területei döntően külterületen helyezkednek el, ebből kb. 177 ha „Védett erdőterület”, kb. 27 ha „Általános mezőgazdasági terület”, valamint kb. 2 ha „Vízgazdálkodási terület” területfelhasználási kategóriába tartozik. A belterületen található beépítésre nem szánt területeket az Ördögárok-patak „Vízgazdálkodási terület” területfelhasználási kategóriába tartozó ingatlanjai alkotják, melyek összterülete kb. 1 ha.

Remeteszőlös és térsége térszerkezeti összefüggései, külső kapcsolatai

Remeteszőlös 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 Remeteszőlös u.n. „alvótelepülés”. Remeteszőlösön 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.

2.2. Községi felmérés, közösségi igények

2.2.1. Felmérés módszere

Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete 20/2008. (IV.21.) Kt. határozatában döntött a településfejlesztési koncepció elkészítésének módjáról. Létrehozott egy Munkacsoportot (21/2008. (IV.21.) Kt. határozat), melynek első feladata az volt, hogy kérdőívet készítsen a lakossági vélemények megismerésére (22/2008. (IV.21.) Kt. határozat). A munkacsoport összeült, a kérdőívet elkészítette és eljuttatta a lakossághoz (elektronikus levél, levél, honlapról letölthetés), majd a beérkezett anyagok kiértékelését elvégezte.

Az Önkormányzat a 2008. szeptemberi helyi lapban (Remeteszőlősi Hírmondó) tájékoztatta a lakosságot a kiértékelés eredményről és mellette azt a honlapra is feltöltötte.

2.2.2. Felmérés eredményei

A 2008. május 31-i határidőig 41 db kitöltött kérdőív érkezett be a Hivatalba, illetve a kihelyezett postaládákba. Az eredmény a következő:

1. Ha Remeteszőlősre gondol mi jut elsőként eszébe?

A település szép természeti adottságait:	35,4 %
Csend és nyugalom:	24,4 %
Otthon:	11,0 %

A válaszadók nagy részének valami pozitív dolog jut az eszébe. Jelentős részük – 35,4 % – a település szép természeti adottságait (jó levegő, szép táj, természetközelség, zöldövezet) emeli ki. Nagyon fontos a válaszadók számára a településen meglévő csend és nyugalom (csendes táj, nyugalom, üdülőfalu). 24,4 %-uk gondol erre elsőként. 11 %-uk elsődleges gondolatként saját otthonaként azonosítja a települést (otthon, lakókörnyezet, jó itt élni, jó hazajönni).

Megjelenik még elsődleges gondolatként Budapest közelsége – 3 válaszadó is kiemeli –, a település kulturáltsága, tisztasága, a jókedv és a boldogság is. A készítés arra, hogy jobbá tegyék a települést, de a kátyúk, a sár és a por és az „újgazdagok” okozta környezetrombolás is, valamint az, hogy nem kell önálló településnek lenni Remeteszőlősnek, Nagykovácsival együtt kell fejleszésekben gondolkodni. Ezek már egy-egy ember véleményében jelennek csak meg.

2. Mit tart nagyon jónak a településen?

A település természeti adottságait:	40,0 %
Budapesthez közeli és jók a természeti adottságok:	17,1 %

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

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

DIN EN ISO 9001:2000 szerint, TÜV NORD CERT GmbH által tanúsítva

www.kasib.hu



Nyugodt, falusias életformát:	25,7 %
A lakóközösség:	10,0 %

A válaszadók legnagyobb része – 40 %-a – a település természeti adottságait tartja legjobbnak (természeti adottságok, fekvés, zöld környezet, jó levegő). Többüknek – 17,1 % – fontos az is, hogy Budapesthez közel, jó közlekedési adottságokkal rendelkezik a település amellet, hogy jók a természeti adottságok (csendes, kis, természetközeli, nyugodt település közel Budapesthez). A válaszadók több mint egynegyede – 25,7 % – tartja legjobbnak a település méretéből, beépítettségének jellegéből adódó nyugodt, falusias életformát (nyugalom, kicsi forgalom, családi méret, falusias környezet, nincs más, csak családi ház). Határozottan megjelenik a lakóközösség pozitív megítélése is, a válaszadók 10 %-a ezt tartja a legjobbnak a településen (lakók összetartanak, van saját Önkormányzat, alulról jövő kezdeményezés, lakosság hajlandó fejleszteni települését).

3. Mit tart rossznak a településen?

A kiépített utak hiánya:	40,0 %
Települési alapszolgáltatások hiánya:	16,9 %
Nagykovácsi út zaja felhallatszik:	10,4 %

Legtöbben – a válaszadók 40 %-a – a kiépített utak hiányát tartják legrosszabbnak (aszfalt út hiánya, csak murvázzák az utat, sok a por, fejletlen infrastruktúra). Néhányan hiányolják a települési alapszolgáltatásokat (nincs játszótér, csapadékvíz-elvezetés, rossz hatékonyságú hókotrás, síkosság-mentesítés, nincs szemetesláda a kirándulók részére, lámpák hiánya a mellékutcákban). Megjelent még problémaként, hogy túl gyorsan mennek az autók és a motorok (6,5 %) és az, hogy magas a víz- és csatornadíj (5,2 %).

4. Mit tart elfogadhatatlannak a településsel kapcsolatosan?

Szilárd burkolat hiánya:	28 %
Semmit:	14 %
Buszmegállók, CBA gyalogos megközelítése megoldatlan, veszélyes:	12 %

A válaszadók többsége a szilárd burkolatú utak hiányát tartja elfogadhatatlannak, illetve a buszmegállók és a CBA gyalogos megközelítését. Megjelenik még néhány véleményben, mint elfogadhatatlan dolog a gondozatlan telkek, a száguldó autók, a magas víz-csatornadíj, a zaj, a téli hóeltakarítás, nincs fejlődés, közvilágítás hiánya.

Karakteresen megjelenik azonban az a vélemény is, hogy nincs olyan dolog, amit elfogadhatatlannak tartanak (14 %). A nagy problémák hiányát mutatja az is, hogy nagyon megoszlanak a vélemények, a fentiekén kívül nem nagyon van közös pont abban, mit tartanak elfogadhatatlannak a település lakói.

5. Ön szerint mi a település erőssége?

Természeti adottságok:	42,8 %
Budapest közelsége, jó megközelíthetőség:	15,9 %
A település kis mérete, családi házas jellege:	17,5 %

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

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

DIN EN ISO 9001:2000 szerint, TÜV NORD CERT GmbH által tanúsítva

www.kasib.hu



A lakosság, közösség: 11,1 %

6. Ön szerint mi a leggyengébb pontja Remeteszőlősnek?

Utak kiépítetlensége, rendezetlen közterületek: 40,4 %
 Nincsenek fejlesztések, változások,
 kevés az Önkormányzat pénze: 12,8 %
 Semmi, nincs válasz: 10,6 %

7. Fontosság szerinti értékelés (1= egyáltalán nem fontos; 5= nagyon fontos):

Legyen a településen gazdasági terület, ahol
 munkahelyeket lehet kialakítani: 3,11
 Legyen a településen olyan terület, ahol lehetőség van
 a tudásbázisú szolgáltatások telephelyeinek létrehozására: 2,72
 Legyen a településen turisztikai központ: 2,39
 Legyen a településen óvoda: 2,3
 Legyen a településen kereskedelmi létesítmény: 2,16
 Legyen a településen bölcsőde: 2,05
 Legyen beépítve a patak és a Nagykovácsi út közötti terület: 2,05
 Legyenek további területek kijelölve lakóépületek
 részére építési területnek: 2,0
 Legyen a településen iskola: 1,6

8. Ön szerint hangulatát, jellegét tekintve milyen településsé kellene válnia Remeteszőlősnek, hogy Ön jól érezze magát itt?

Zöldövezeti, családi házas jellegű, csendes, nyugodt, természetközeli településnek, amilyen ma is (maradjon meg az üdülőfalujelleg; kirándulásra legyen alkalmas; maradjon kertvárosias; ne legyen lakótelep és iparterület; maradjon akkora, mint most; ne legyen társasház)

44,3 %

Ápolt, rendezett, gondozott közterületek és telkek legyenek (legyen sok virág, legyen kertbarát kör, kutyatulajdonosok szedjék fel a kutya potyadékát; német, osztrák, alpesi mintájú település a rend és tisztaság szempontjából; elektromos hálózat menjen le a földbe)

20,6 %

Legyenek kis közösségi létesítmények (legyen kis sportpálya, játszótér, gyermek-szabadidő park; legyenek kikapcsolódási lehetőségek)

9,2 %

Legyen biztonságos a település (közbiztonság fenntartása; Pataksétányon sebességkorlátozás; jó gyalogos megközelítése a buszmegállóknak)

9,2 %



Legyenek kisebb, minőségi boltok és szolgáltatási lehetőségek (legyen olcsó, vagy ingyenes Internet; a honlap tartalmazzon friss híreket)

5,15 %

9. Kérem állítsa sorrendbe fontosságuk szerint, mely akciót tartja legfontosabbnak és melyiket kevésbé fontosnak.

Útburkolatok megépítése.	3,0
Vízvezetés megoldása az utcákban.	3,7
Kerékpár út építése	5,9
Járda építés.	6,1
Földkábelek létesítése	7,0
Játszótér építése	7,2
Zajvédő fal építése	7,3
Térfigyelő rendszer létesítése	7,4
Óvoda létesítése.	8,6
Saját hivatali épület építése.	8,6
Bölcsőde létesítése.	9,5

Összefoglalva:

A kiértékelés alapján láthatóvá váltak azok a településfejlesztési alapelvek, melyeket a Lakosság fontosnak tart. A kiépítendő (Lakosság által elvárt) szolgáltatások pontos meghatározása, összegzése:

- Tudás bázisú gazdasági terület kialakítása,
- Közösségi tér kialakítása,
- Közösségi-szolgáltató terület kialakítása,
- Közterület üzemeltetési és karbantartási rendszer kialakítása.

2.2.3. Közmeghallgatás

Az 1.2.2. fejezetben bemutatott lakossági felmérés eredménye alapján a 21/2008. (IV.21.) Kt. határozattal létrehozott munkacsoport elkészített egy munkaanyagot, mely a településfejlesztési koncepció lényegi részét, központi magját dolgozta ki munkapéldány szintre. Ez a következőket foglalta magában:

- Koncepció – alapcélok
 - Lakosság által megjelölt prioritások
 - Megvalósítandó feladatok
 - Közlekedési infrastruktúra fejlesztése
 - Gazdasági, szolgáltató funkció kialakítása
 - Közösségi szolgáltató funkció kialakítása
 - Közösségi lét megerősítése
- Alapcélok megvalósítási koncepciója
 - Területfejlesztési háttér
 - Útfejlesztési koncepció



- o Fejlesztési célok megvalósításához igénybe vehető anyagi források

A munkacsoport a koncepció munkapéldányát – Képviselő-testületi jóváhagyás után - a lakossághoz eljuttatta (elektronikus levél, honlapra feltöltés, kifüggesztés) 2008. november 30-ig.

Az Önkormányzat 2008. december 12-én tartott közmeghallgatáson mutatta meg a településfejlesztési koncepció munkaanyagát a lakosságnak, ahol megtörtént az anyag megvitatása is.

2.2.4. SWOT-analízis

A SWOT-analízis lényege, hogy táblázatba szedve sorakoztatja fel a település **erősségeit** (Strengths) és **gyengeségeit** (Weaknesses), valamint azt, hogy milyen erőforrásokat képes mozgósítani, tehát mik a **lehetőségei** (Opportunities), és milyen **veszélyekre** (Threats) számíthat. Az analízis ezáltal könnyen értelmezhetően és szemléletesen képes összegezni a vizsgálati eredményeket, melyek a helyzetelemzés és a lakossági kikérdezés alapján szűrhetők le.

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, szép környező tájak, falusias hangulat; ▪ Zsákfalú jelleg, kialakult és „élhető” településszerkezet; ▪ Pozitív mérleg a település bevételeiben és kiadásaiiban; ▪ Erős közösségi élet, 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; ▪ Nehéz a gazdaságfejlesztési elképzelésekhez megfelelő területet biztosítani; ▪ A hiányzó alapintézményi, közösségi funkciók számára szintén nehéz helyet biztosítani; ▪ A gazdasági célú fejlesztések számára kedvező 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 közlekedési infrastruktúra kiépülése (M0 gyorsforgalmi út) lehetővé teszi a gazdasági kapcsolatok élénkítését; ▪ 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 jövőbeni alapfokú ellátási és gazdasági egységek is jelentősen csökkenthetik a fővárosba 	<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; ▪ Táji és természeti értékek károsodása a túlzott igénybevételnek köszönhetően, ezáltal a vonzó lakókörnyezet veszélybe kerülése.

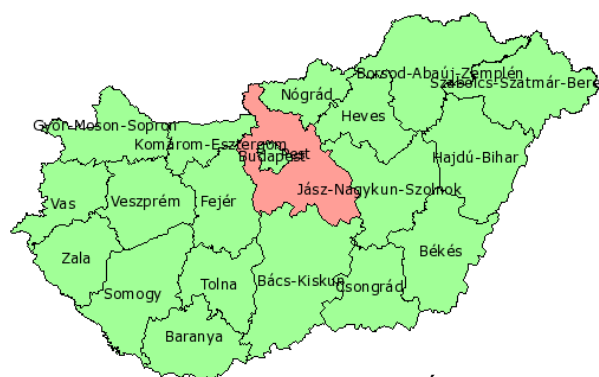


<p>történő ingázások számát;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A településen megjelenő gazdasági célú létesítmények és a környezeti, táji értékekre alapozó szolgáltató szektor megjelenése növeli az önkormányzati bevételeket; ▪ Az önkormányzati bevételek növekedése újabb forrást jelenthet a települési célok megvalósításához; ▪ A különböző EU-s és hazai pályázatok útján lehívható pénzüsszegek 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 tematikusturizmus megteremtésének lehetősége; ▪ Kistérségen belüli közös energia-, megújuló természeti erőforrás- és hulladékgyűjtés; ▪ Helyi civil szervezetek részvételi szándékának erősödése a zöldfelület-fejlesztésében, a környezettudatosság és települési arculat erősítésében; ▪ Forgalmképes önkormányzati tulajdonok; ▪ 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.

2.3. Kitekintés a Remeteszőlőst érintő magasabb szintű fejlesztési programokra, stratégiákra

2.3.1. Pest megye koncepcióban megfogalmazott jövőképe szerint



Pest megye Budapesttel együtt fejlődő térség, amely a központi helyzetéből fakadó előnyöket maximálisan kihasználja, ezáltal lakossága számára magas színvonalú élet és munkalehetőségeket nyújt a megye minden térségében egyaránt. A megye tervezési-, tudásbázis-, és partnerség fejlesztési tevékenységének eredménye képen a spontán szuburbanizációt tervezett,



koordinált térségfejlesztés váltja fel az EU-s elveknek megfelelően, az EU-s támogatási pályázati forrásokat a lehető legnagyobb mértékben hasznosítva.

2.3.2. Pilisvörösvári Kistérségi Területfejlesztési Stratégiai Program

A Pilisvörösvári Kistérségi Területfejlesztési Stratégiai Program földrajzi hatóköre a Pilis-Buda-Zsámbék Többcélú Kistérségi Társulás településeire: Budajenő, Budakeszi,



Nagykovácsi, Páty, Perbál, Pilisborosjenő, Piliscsaba, Pilisjászfalu, Pilisvörösvár, Pilisszántó, Pilisszentiván, Remeteszőlős, Solymár, Telki, Tinnye, Tök, Üröm, Zsámbék terjed ki.

A program meghatározza a kistérségben folyó fejlesztési tevékenység irányait, annak elemeit. A fejlesztési dokumentum stratégiai jellegéből adódóan közép- és hosszútávon elérhető célokat tűz ki, ugyanakkor figyelembe veszi a kistérség fejlesztési forrásainak szűkösségét is, ezért illeszkedik az Európai Unió fejlesztési

ciklusához. Ebből adódóan a dokumentum a 2007–2013-as tervidőszakra vonatkozik, figyelembe veszi az Új Magyarország Fejlesztési Terv prioritásait, annak megvalósítását szolgáló operatív programokat, azok műveleteit. Mindezekon túlmenően azonban a stratégia megfogalmaz olyan fejlesztési célokat is, amelyek megvalósításához az Európai Unió fejlesztési forrásai nem mozgósíthatóak, ám a kistérség adottságaihoz és lehetőségeihez igazodnak, ezért annak megvalósításához más: önkormányzati, lakossági, vállalkozói, nonprofit források bevonása szükséges.

A kistérség stratégiai célja:

A térségi szereplők összehangolt fejlesztési tevékenysége révén térségünk kínáljon minőségi életfeltételeket az itt élők, dolgozók számára, ahol:

- a minőségi szolgáltatások széles köre érhető el;
- vonzó a természeti és az épített környezet;
- versenyképes helyi gazdaság kínál megélhetési lehetőséget;
- a stabilizálódó népességű településeken erős helyi identitású közösségek élnek.

A célok megvalósulását öt beavatkozási területen (prioritás) végrehajtott intézkedések szolgálják. Ezek a prioritások az alábbiak szerint épülnek fel:

- A helyi közösségek kohéziójának erősítése;
- Fenntartható, versenyképes helyi gazdaság megteremtése
- Megbízható infrastrukturális háttér biztosítása
- Elérhető, minőségi közszolgáltatások biztosítása
- Vonzó természeti és épített környezet kialakítása

Jövőkép megfogalmazása:

Minőségi életfeltételeket kínáló térség jön létre, ahol a minőségi szolgáltatások széles köre érhető el, a természeti értékek megőrzése mellett az épített környezet elemei is vonzóvá válnak. A helyi gazdaság fejlődése révén a foglalkoztatási kapacitás tovább nő, megélhetést biztosítva mind a képzett, mind a képzetlen munkaerőnek. A térség dinamikus



népességnövekedése véget ér, a stabilizálódó népességű településeken erős helyi (települési és térségi) identitással bíró közösségek jönnek létre, amelyekben gyengül a térbeli-társadalmi szegregáció.

Mit szeretne a kistérség elérni?	Mit akar a kistérség elkerülni?
Térben tagolt települések – „kompakt” kisvárosok, megfelelő infrastrukturális háttérrel.	Szétterülő, strukturálatlan elővárosi zóna kialakulása, elégtelen infrastrukturális ellátottsággal.
Vonzó természeti és rendezett épített környezet biztosítása, életteli közterekkel.	Elhanyagolt középületek, kiüresedő főutcák.
Fenntartható, minőségi szolgáltatásokra képes közzolgáltató szféra.	Elaprózott, alulfinanszírozott, alacsony színvonalú közzolgáltató szféra.
Erős helyi gazdaság, fejlett szolgáltató szektorral.	10-es út mentén raktárváros kialakulása, helyi foglalkoztatási kapacitás csökkenése mellett.
Erős helyi identitással bíró valódi települési közösségek létrejötte, ami teret enged a sok-nemzetiségi arculat megőrzésének.	Jellegtelen, elővárossá válik a térség.



3. A koncepció elemei

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, vagyónképzés) képeznek. Hangsúlyozzuk, hogy a község területén történő fejlesztéseket és az azokhoz szükséges háttérfejlesztéseket (közmu-, 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.

Az ökonomikus tevékenység a megújuló és bővíthető energiaforrások felhasználásának bővítésére, valamint a megújuló és bővíthető tőkeforrások (föld, ill. ingatlanérték) és a munkaerő (szellemi érték, tudásbázis) értéknövelő hasznosításra törekszik. A helyi energia bővítése, a helyi tőkebefektetések ösztönzése egyben fenntartható munkahelyeket, fenntartható vásárlóerőt is generál.

A fent leírtak egy lehetőséget jelentenek csupán az önkormányzat számára döntései meghozatalában, azonban hosszú távon elősegíthetik, hogy a településen a gazdasági-kereskedelmi potenciál növelése ne járjon a helyi-térségi értékek devalválódásával, a természeti-környezeti értékek fennmaradásában való hosszú távú érdek sérelmével.

Összegzésképpen pedig elmondható, hogy Remeteszőlős szűk gazdasági mozgástérből történő kitörésének sikere egyaránt nyugszik a befektetők és partnerek keresésén, vonzásán és a térségi együttműködésen, valamint az uniós és állami források lekötésén.

3.1. Jövőkép

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 táji környezetben lévő, jó közlekedési adottságú, természetközeli, jó levegőjű, csendes, nyugodt, kulturált és tiszta lakókörnyezet.

3.2. Stratégiai célok

Az átfogó stratégiai célok teljesülése az öt megjelölt területen történő jelentős pozitív elmozdulását eredményezi.



STRATÉGIAI CÉLOK				
Közösségi szolgáltató terület kialakítása	Tudásbázisú gazdasági terület kialakítása	Különleges övezeti besorolású terület kialakítása	Közösségi tér fejlesztése	Útfejlesztés
A belterületen kb. 2200 m ² nagyságú terület jelölhető ki, lehetőleg a település geometriai középpontjának közelében az alapfokú ellátás, közösségi szolgáltatás számára.	A külterület belterülettel határos részén, ahol azt az egyéb jogszabályok megengedik (0,95 ha) és a közművesítés nem ütközik akadályba és a volt laktanya területén.	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).	Kimondottan játszótéri, illetve sportolási lehetőségek külterületen történő kialakítására, kb. 3.000-5.000 m ² területen	A burkolt utak és a hozzájuk tartozó csapadékvíz elvezető rendszer egységes koncepció alapján történő megvalósítása.

3.3. Fejlesztési prioritások és kitörési pontok

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

FEJLESZTÉSI PRIORITÁSOK			KITÖRÉSI PONTOK		
Megőrizendő értékek	Javítandó települési jellemzők	Kialakítandó települési jellemzők	Környezet-tudatosság	Tudásbázisú gazdaság	Vendégvárás
TELEPÜLÉSE					
Meg kell őrizni a meglévő táji-, környezeti értékeket a jövő számára, hogy a település hosszú távon megmaradjon jó közlekedési adottságú, ugyanakkor természetközeli, jó levegőjű, csendes, nyugodt, kulturált és tiszta lakókörnyezetként.	Megfelelő mértékű és kialakítású közlekedési felületekre, valamint a települési környezet emíziós hatásait jelentősen mérséklő és a megújuló energiaforrásokra is alapozó, korszerű infrastruktúrára van szükség.	Nem szennyező hatású gazdasági, szolgáltató terület elsődlegesen a "tudásipar" számára. Kisebb kereskedelmi, szolgáltató, sport, vendéglátó, közösségi létesítmények. Rendezvények a lakóközösség erősítése érdekében, hagyományteremtés.	A helyi adottságokat figyelembe vevő környezetbarát technológiák alkalmazására és nem szennyező gazdasági tevékenységre való törekvés mellett a lehető legtöbb területen fokozott figyelem fordítása a környezeti értékek fenntartására.	A helyi gazdaság verseny- és jövedelemtermelő képességének javítását és a helyi munkavégzést lehetővé tevő, nem szennyező hatású gazdasági, szolgáltató tevékenységek meghonosítása a "tudásipar" területén.	A táji-, környezeti adottságokra épülő, rekreációs, aktív szabadidős és egyéb sport, szórakoztató programokat kínáló szálláshely szolgáltatás meghonosítása, az idegenforgalmi szektor létrehozása/erősítése a településen.



4. Településfejlesztési célok megvalósítása (programelemek)

4.1. Terület és infrastruktúra fejlesztési koncepció a tervek megvalósulásáért

4.1.1. Területfejlesztési háttér

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

- Remeteszőlös Község közigazgatási területének „fokozottan védett természeti terület” besorolása részén a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény értelmében semmilyen épület, építmény, út vagy közműlétesítmény nem helyezhető el.
- Remeteszőlös 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 Remeteszőlös 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 Remeteszőlösön: 19,15 ha, ennek 5 %-a, azaz Remeteszőlös Község területén beépítésre szánt terület kijelölésére felhasználható terület összesen 0,95 ha.
- Amennyiben a kijelölésre kerülő 0,95 ha beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától számított 200 méteres sávon belülre esik, akkor a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 5. § (3) bekezdése alapján térségi területfelhasználási engedély kérelem mellékleteként egy területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálatot kell elkészíteni és benyújtani.

A fentiek alapján tehát 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. 2 %-os megengedett legnagyobb beépítéssel alakítható ki.
- A település által tervezett intenzívebb beépítések (polgármesteri hivatal, kultúrház, alapintézményi ellátás létesítményei... stb.) ideális helyének biztosításához a jelenlegi lakóterületeken található, a település geometriai középpontjához lehetőleg közel eső, önkormányzati tulajdonú építési telkekhez kapcsolódó ingatlanok települési érdekből történő kisajátítása.
- A lakóterületek és a volt-laktanya közötti, a BATrT által „Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség”-be sorolt területen 0,95 ha beépítésre szánt terület kijelölése.



- Az egyéb lehetőségek szűkös volta miatt a volt-laktanya területén a tulajdonba kerülés, vagy az állami tulajdon kezelőként való használata lehetőségének feltárása és a volt-laktanya egy részének hasznosítása a koncepcionális célkitűzések megvalósítása érdekében.

Ezzel gazdálkodva a területfejlesztési háttérrel kapcsolatban a következők fogalmazhatóak meg:

1. **Közösségi szolgáltató terület** kialakítására a belterületen kb. 2200 m² nagyságú terület jelölhető ki, a település geometriai középpontjának közelében az alapfokú ellátás, közösségi szolgáltatás számára.
2. **Tudásbázisú gazdasági terület** kialakítása a külterület belterülettel határos részén, – ahol azt az egyéb jogszabályok megengedik és a közművesítés nem ütközik akadályba – 0,95 ha területen és/vagy a volt laktanya területén.
3. **Különleges övezeti besorolású terület** kialakítása az Ördögárok-patak és a Nagykovácsi út között (nagy zöldfelület igényű, sport, rekreációs funkciók) és/vagy a volt laktanya területén (intézményi, egészségügyi, szociális, oktatási, kutatás-fejlesztési funkciók).
4. **Közösségi tér fejlesztésére** kimondottan játszótéri, illetve sportolási lehetőségek külterületen történő kialakítására, kb. 3.000-5.000 m² terület számolható.

A fentiekhez konkrét területek természetesen nem jelölhetőek meg, hiszen koncepciónk célja egyelőre csak a területfejlesztési prioritások megjelölése. A konkrét fejlesztési irányok a településszerkezeti tervben jelölhetőek meg.

4.1.2. Útfejlesztési koncepció

A fejlesztési koncepció alapcélja, hogy a települési közlekedés biztonságos, kulturált és pormentes legyen. Természetes igény, hogy a legnagyobb forgalommal bíró gyűjtőutak és a földutak szilárd burkolatának és csapadékvíz elvezető rendszerének kiépítése szerepeljenek elsődleges prioritásként – amennyiben a teljesen illetve részlegesen önkormányzati megvalósulásban történő útfejlesztésekről beszélünk.

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

Mindezek alapján a következő belterületi utak szilárd burkolatának a kiépítése elsődleges fontosságú községünkben:

1. **Községi gyűjtőút:** Patak sétány
2. **Községi kiszolgáló utak:** Csillag sétány, Ponty utca, Hal utca, Seregély-Cinke utca, Banka utca és a rákapcsolódó utcák (Daru, Gém, Bagoly, Galamb), Királyka-Rigó-Sirály utca

Az út építéséről, valamint a lakossági hozzájárulás megfizetésének rendjéről szóló 18/2008. (XI.24.) számú Kt. rendelet szabályozott körülmények 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 jóvá hagyja.



4.2. Gazdálkodási koncepció a tervek megvalósulásáért

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 kidolgozzuk, eszközeit megteremtsük. Felelősen gazdálkodó önkormányzatként természetesen meg kell húzni azokat a határokat, melyek megjelölik a mindenkori önkormányzat mozgásterét és megjelölje a peremfeltételeit a majdani fejlesztéseknek.

A fejlesztések és beruházások finanszírozására az alábbiakban ismertetett módozatokat javaslom megtárgyalni és a fejlesztési koncepció finanszírozási fejezetébe beépíteni.

1. Pénzeszköz bevonás:

- Pályázati támogatásokból
- Költségvetési megtakarításokból (fejlesztési alap)
- Forgalmképes vagyon értékesítéséből
- Infrastrukturális beruházás esetén lakossági önerő (köz célú felajánlás) bevonásából

2. Hitel jellegű pénzeszköz bevonása:

- Önkormányzati kötvény kibocsátása
- Állam által támogatott hitelek (Magyar Fejlesztési Bank)

3. PPP konstrukcióban történő finanszírozás

- Közösségi szolgáltatás
- Köz célú feladatok

4.2.1. Pénzeszköz bevonás

4.2.1.1. 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 2007-2013. évek közötti költségvetési ciklusra vonatkozva jelentek meg. A támogatás mértéke költségvetési cikluson belül folyamatosan csökken: a 2007-2008. időszakban a támogatás intenzitása 70-90%, mely érték az időszak végére már csak 10-30% között fog mozogni.

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
1. Nagyszámú prioritás 2. Vissza nem térítendő támogatás 3. Nagyobb léptékű projekt is megvalósítható 4. A minőségi megvalósulást támogatja	1. Bizonytalan pályázati eredmény 2. Előfinanszírozás + önrész 3. Kész tervek és engedélyek szükségesek 4. A pályázatnak megfelelő tervek csak a kiírás ismeretében készülhetnek el 5. 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.

4.2.1.2. Költségvetési megtakarítások

Önkormányzatunk jellemző bevételei a 2008. évben a 65 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 lakosságszám az üres telkek beépülésével -, akkor a bevétel arányosan növekszik. A jelenlegi ingatlan- és lakosságszámot 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 lakosságszám (1.200 fő) mellett a maximális bevétel várhatóan 110-120 millió forint körül fog alakulni (2008. évi árszinten) – adóerő képességtől függően. (Természetesen ez a számolás az feltételezi, hogy a fajlagos bevételt meghatározó normatívák és adónemek jelentős mértékben nem változnak. A 2008. évi gazdasági válság önkormányzatra gyakorolt jövőbeni hatásai egyelőre nem láthatóak.)

Kiadás

A kiadások növekedése nem arányos a lakosságszám növekedéssel, mindazonáltal tisztában kell lenni azzal, hogy a megduplázódó lakosságszám 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 lakosságszámmal), figyelembe véve a jelenlegi kiadás (cél tartalék nélkül) és a bevétel arányait, a jellemző arányszám 0,9:1. Mindezek alapján – maximális lakosságszám mellett – az évente képezhető maximális cél tartalék nagyságrendileg 10-12 millió forintra (2008. évi árszint) 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.

4.2.1.3. Forgalmképes vagyon értékesítése

Forgalmképes vagyon

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

1. Pisztráng u. 3. (hrsz: 406)
2. Sirály u. 29. (hrsz: 707)
3. Sirály u. 36. (hrsz: 727)
4. Nagykovácsi út 33. (hrsz: 222)
5. Vénusz u 8-10. (hrsz: 50)
6. Vénusz u. 11-13. (hrsz: 47) – 50%-os tulajdonrész

A fenti ingatlanok közelítő értéke – figyelembe véve a területre jellemző 2008. évi ingatlanárakat – 220-240 millió forint.

Ingatlan gazdálkodás

Remeteszőlős Község Önkormányzata a tulajdonába került ingatlanok felmérését elvégeztette, azokat a vagyontásterére 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.

Ingatlan gazdálkodási alapelv

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

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

DIN EN ISO 9001:2000 szerint, TÜV NORD CERT GmbH által tanúsítva

www.kasib.hu



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

Remeteszőlös 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.

4.2.1.4. 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 Remeteszőlös Község Önkormányzata 2008. február 25-én megalkotta az út építéséről, valamint a lakossági hozzájárulás megfizetésének rendjéről szóló 4/2008. 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.

Az együttműködés jogszabályban meghatározott lépései a következők:

1. A létesítendő utca (műszakilag értelmezhető útszakasz) ingatlan tulajdonosai - legalább 70%-os részvétel esetén - aláírt szándéknyilatkozattal kezdeményezhetik az útépítést a Polgármesteri Hivatalánál. (Új szilárd burkolat építése esetén az egy telekre jutó jellemző költség általában 4-500 ezer Ft.)
2. Az 1. pontban rögzített, igazolt szervezettség esetén a Polgármesteri Hivatal saját költségen elvégzi az útépítéshez szükséges előkészítő munkálatokat (geodézia, tervezés, szükség esetén engedélyezés, stb.)
3. Az elkészült tervek alapján bekért árajánlatok alapján az Polgármesteri Hivatal meghatározza az egy ingatlanra jutó részösszeget (érdekeltségi hozzájárulás), mely az útépítés megvalósításához szükséges.
4. Az érdekeltségi hozzájárulás összegének ismeretében az adott utca (útszakasz) útépítő közösséget („kvázi társulatot”) hoz létre. A társulat képviselőt jelöl ki, és minden tagja az útépítés megvalósítására irányuló kezdeményezést nyújt be nyilatkozat formájában, a konkrét összeg (érdekeltségi hozzájárulás) feltüntetésével. (Részletes szabályai: 4/2008. (II.25.) Kt. rendelet 6.§)
5. Remeteszőlös Község Önkormányzata polgári jogi szerződést köt az útépítésben részvételt vállaló lakossággal az útépítési érdekeltségi hozzájárulás megfizetésére.
6. Az út létesítésére létrejött társulás tagja az útépítési érdekeltségi hozzájárulást vagy készpénzben vagy a lakás előtakarékossági rendszer igénybevételével finanszírozza.
7. Az önkormányzati együttműködéssel megvalósuló társulásos útépítések bonyolításával kapcsolatos feladatokat Remeteszőlös Község Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala látja el.



Megjegyzés:

Azok a magán- és jogi személyek, akik a társulásos úton (útszakaszon) épülő út megvalósításában nem vettek részt (anyagilag nem járultak hozzá) és a társulás szervezettsége eléri a 70%-ot, de a közút használatában (közvetlenül) érdekeltek, érdekeltégi hozzájárulást kötelesek fizetni. (1988.évi I. törvény 31.§(2))

4.2.2. Hitel jellegű pénzeszköz bevonása

4.2.2.1. 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 útépités, ahol a lakástakarékosági 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.

4.2.2.2. Állam által támogatott önkormányzati hitelek

Az önerős lakossági útépitéshez 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 lehetőségek, amikor egyéb forrás már(még) nem áll rendelkezésre. Az ilyen jellegű tranzakciónál 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 önrészének biztosítására meghirdetett, „Új Magyarország Önkormányzati Infrastruktúrafejlesztési Kötvényfinanszírozási Program” finanszírozási lehetőséget biztosít, 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 igénybevételére 2013. december 31-ig terjedő időszakig van 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.

4.2.3. 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..

4.2.3.1. 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.

4.2.3.2. 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.