



Város Polgármestere

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

Előterjesztés

Batorbágy településfejlesztési koncepciójával összefüggő kérdésekről

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) határozza meg a településfejlesztéssel és a településrendezéssel kapcsolatos tervek egymáshoz való viszonyát.

A jogszabályok értelmében a településfejlesztési koncepció alapján szükséges a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot (azaz a településrendezési eszközök) elkészíteni.

Tekintettel arra, hogy a tervek egymásra épülő rendszert alkotnak, így kiemelten fontos a településfejlesztési koncepció megalapozott kidolgozása.

Batorbágy rendelkezik elfogadott településfejlesztési koncepcióval (141/2001. (06.21.) sz. határozat). Az elmúlt években megváltozott gazdasági környezet azonban jelentősen befolyásolja a fejlesztési lehetőséget és irányokat, így a folyamatok felmérése, kiértékelése elengedhetetlen városunk hosszú, közép- és rövidtávú céljainak meghatározásához. Batorbágy kiváló gazdaság- és közlekedés-földrajzi adottságokkal rendelkezik, azonban ezek kihasználásához megfelelő alapokon nyugvó programok, tervek elkészítésére is szükség van.

A településfejlesztési koncepció elkészítését is megalapozó gazdasági helyzetelemzés és jövőkép az elmúlt évek folyamatainak és az adottságok helyzetértékelésén túl javaslatokat is tartalmaz, amely többek között a fenntartható települési gazdaságfejlesztés céljainak meghatározásához is hozzájárul.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem az ajánlat elfogadását.

Batorbágy, 2013. február 5.

Tisztelettel:

Tarjáni István
Polgármester

1. számú melléklet: Ajánlat - Településfejlesztési koncepció elkészítését megalapozó gazdasági helyzetelemzés és jövőkép – Batorbágy (Tematika)

2 számú melléklet: Árajánlat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2013. (...) Ör. számú
határozata

Biatorbágy településfejlesztési koncepciójával összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának képviselő-testülete megtárgyalta Biatorbágy településfejlesztési koncepciójával összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést.

1. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az új településfejlesztési koncepció elkészítésére az ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.-vel (1022 Budapest, Hankóczy J. utca 21/B.) megkösse.
2. A képviselő-testület a szükséges 2.850.000,- Ft +ÁFA forrást 2013. évi költségvetésében biztosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. március 31.

Tarjáni István
polgármester

Dr. Kovács András
jegyző



A J Á N L A T

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ELKÉSZÍTÉSÉT MEGALAPOZÓ GAZDASÁGI HELYZETELEMZÉS ÉS JÖVŐKÉP - BIATORBÁGY

Ajánlatkérő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.
Tarjáni István polgármester

Ajánlatadó

ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.
1022 Budapest, Hankóczy J. utca 21/B.
Varga-Ötvös Béla ügyvezető

Településfejlesztési koncepció elkészítését megalapozó gazdasági helyzetelemzés és jövőkép - Biatorbágy

Felfogásunk szerint a településfejlesztés elsődleges megközelítésben: *közösségépítés és -fejlesztés*. A közösségépítési elképzelésekhez szükséges megkeresni a gazdasági, műszaki és intézményi fejlesztési lehetőségeket a Város természeti-környezeti adottságaira és emberi, közösségi erőforrásaira alapozva.

I. Helyzetelemzés

1. Tényfeltárás.

- Tények feldolgozása (adatok, tervek, adottságok, gazdaság-szerkezet, költségvetés, források).
- Ingatlanguzaldálkodás vizsgálata. Az ezredfordulót követően lezajlott robbanásszerű népességnövekedés és belterületi expanzió településfejlesztési hátrányainak elemzése. Milyen terheket, pótlólagos kötelezettségeket ró az elmaradt kommunális fejlesztés a

Városra közösségfejlesztési céljainak megvalósításában? A vizsgálat prioritásként a lakóterületek, ill. a volt zártkerti területek helyzetére (Katalin-hegy, Peca-tó) fókuszál. Ingatlan értéktérkép. Trendek. Összehasonlítás.

- Interjú-készítés: intézményi, vállalati vezetők, civil szervezetek elképzelései.
- Tudás feltérképezése. A versenyképesség térségi és települési szintű értelmezésének vizsgálata. A versenyképességi elemzés fő elemei: a) helyi kutató-fejlesztő intézmények; b) rendelkezésre álló munkaerő színvonala; c) sajátos képességek/tudások.

2. Gazdasági jövőkép megfogalmazása.

Visszacsatolás (1.), a vizsgálati eredmények önkormányzati egyeztetése

3. Kiértékelés.

- Adottságok, előnyök, hátrányok és igények egybevetése a lehetséges forrásokkal.
- Az ingatlangazdálkodási kelepce feloldásának lehetséges eszközei, módja.
- Az önkormányzat településfejlesztési mozgásterének értékelése.
- Tudás(képesség) térkép összeállítása Biatorbágyra.

II. Településgazdasági jövőkép – koncepció

1. Település gazdaságfejlesztési koncepció elkészítése.

- A fenntartható települési gazdaságfejlesztés hosszú, közép- és rövidtávú céljainak meghatározása.
- A humán (emberi, közösségi) és a gazdasági (helyi, állami, magán, uniós) tényezők együttműködésének szervezeti és pénzügyi rendszerének kialakítása.
- Gazdaságfejlesztési funkciók, célok tematikus meghatározása, területi pozicionálása. Ingatlangazdálkodás. Érték- és tudásalapú fejlesztés.
- Települési gazdaságfejlesztési koncepció.

Visszacsatolás (2.), a koncepció „első olvasatának” egyeztetése.

2. Megvalósítási program.

- Gazdaságfejlesztési akciók meghatározása, ingatlangazdálkodási program.

Visszacsatolás (3.), a koncepció előterjesztésének egyeztetése.

3. Egyeztetés.

- a település gazdaságfejlesztési koncepció és program finomítása.

Visszacsatolás (4.), a koncepció végleges formájának elkészítése.

4. Illeszkedés más fejlesztési programokhoz (pl. megyei, térségi, települési, ágazati).

Budapest, 2013. január 22.

Varga-Ötvös Béla

Indoklás

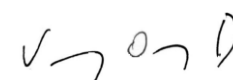
Immár tény, hogy a települések fejlesztési forrásai kimerültek. Az állami támogatások csökkennek, a polgárok, vállalkozások adóterhelhetősége korlátozott, a fejlesztésre fordítható közpénzek minimálisak, hitel csak gazdaságilag indokolt esetekben vehető fel. A települések felérték ingatlanvagyonukat, vagy téves területpolitika miatt hátrányos helyzetbe kerültek. A szinte egyedüli fejlesztési forrásnak tekinthető uniós támogatások igénybevétele szigorodik a következő ciklusban. Az önkormányzatok beszűkült gazdasági mozgásterére miatt a saját erő előteremtése is gondot okoz. A magántőke vonzását pedig elő kell készíteni. **Fordulatra van szükség!**

Biatorbágy kiváló gazdaság- és közlekedés-földrajzi adottságokkal, szellemi erővel rendelkezik. Mégis, a jelenlegi önkormányzati forrás- és eszközrendszer nem képes ezt kihasználni. Olyan módszerre van szükség, amely ha kis lépésekben is, de fenntartható módon képez forrásokat, élénkíti a helyi gazdaságot. Érték- és jövedelemteremtés csak a természeti és épített környezeti adottságok, és az emberi (közösségi) képességek egyesítéséből jöhet létre. Külső forrás híján a belsők felé kell fordulnunk. Alulról felfelé kell (újra)építkezni.

Ha nincs mérvadó állami és önkormányzati forrás, akkor a lakóknak, ingatlan tulajdonosoknak, illetve a magántőkének kell aktivizálnia a településfejlesztésben. Az önkormányzatnak orientálnia, koordinálnia kell a folyamatot. Ha a lakosság nem akarja ingatlan használati és értékvesztését, ezzel életminősége romlását, akkor a város fejlesztésének finanszírozásához hozzá kell járulnia. Felvethető, hogy az ingatlan tulajdonosok – tájékoztatást, előkészítést és egyeztetéseket követően – vállalják a célzott felhasználású (pl. infrastruktúra-, vagy intézmény-, esetleg közterület-fejlesztés) anyagi hozzájárulást, ill. elfogadják a helyi adóterhek más szerkezetű felhasználását. Beruházni, fejleszteni kell, és kézenfekvő, ha ezt részben a lakosokhoz kötődik, hiszen lakóhelyükről, ingatlanukról van szó. Az áldozathozatalnak, a mértéknek, igazságosnak, méltányosnak, követhetőnek (kiszámíthatónak) és ellenőrizhetőnek kell lennie.

Változtatni kell tehát a település használaton, különben nemcsak a remények vesznek el, hanem az ingatlanok használati és piaci értéke is devalválódik. *A meghozott vagy meg nem hozott döntések hatása évtizedekben mérhető*, ezért meg kell gondolni, számításokat kell végezni, hogy milyen léptékű fejlesztést vagy nem fejlesztést vállaljon föl a település. A rendezési terveket ezekhez kell igazítani. A rendezési terv csak a szabályozási lehetőséget adja meg, amit a fejlesztési tervnek szükséges lefektetni. Nélkülözhetetlen ezért a lakosság bevonása. Szembesülniük kell, hogy mire számíthatnak, pl. nincsenek közforrások, amelyek révén a jelenlegi helyzetből átfogó javulást lehet elérni. Tudni kell a lakosság lokálpatriotizmusának határait, meddig hajlandók elmenni az önerős közösségfejlesztésben.

Budapest, 2013. január 22.



Varga-Ötvös Béla
ügyvezető



Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.

Tarjáni István
Polgármester úr részére

Tárgy: árajánlat

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ELKÉSZÍTÉSÉT MEGALAPOZÓ
GAZDASÁGI HELYZETELEMZÉS ÉS JÖVŐKÉP - BIATORBÁGY**

ÁRAJÁNLAT

A gazdasági helyzetelemzés és jövőkép elkészítésének összege:

2.850.000,- Ft + ÁFA, azaz kétmilliónyolcszázötvenezer forint + ÁFA

Árajánlatunk az elemzés és jövőkép kivonatos tartalmát fedi le (külön csatolva a részletes tartalom):

I. Helyzetelemzés

1. *Tényfeltárás.* Ingatlangazdálkodás, versenyképesség.
2. *Településgazdasági jövőkép* megfogalmazása.
Visszacsatolás (1.), a vizsgálati eredmények önkormányzati egyeztetése
3. *Kiértékelés.* Tudás(képesség) térkép.

II. Településgazdasági jövőkép – koncepció

1. *Település gazdaságfejlesztési koncepció* elkészítése.
Visszacsatolás (2.), a koncepció „első olvasatának” egyeztetése.
2. *Megvalósítási program.*
Visszacsatolás (3.), a koncepció előterjesztésének egyeztetése.
3. *Egyeztetés,* a település gazdaságfejlesztési koncepció és program finomítása.
Visszacsatolás (4.), a koncepció végleges formájának elkészítése.
4. *Illeszkedés* más fejlesztési programokhoz (pl. megyei, térségi, települési, ágazati).

A két nagy blokk ütemezetten, részhatáridőkkel és részösszegekkel is elkészíthető.

Budapest, 2013. január 29.

Varga-Ötvös Béla