



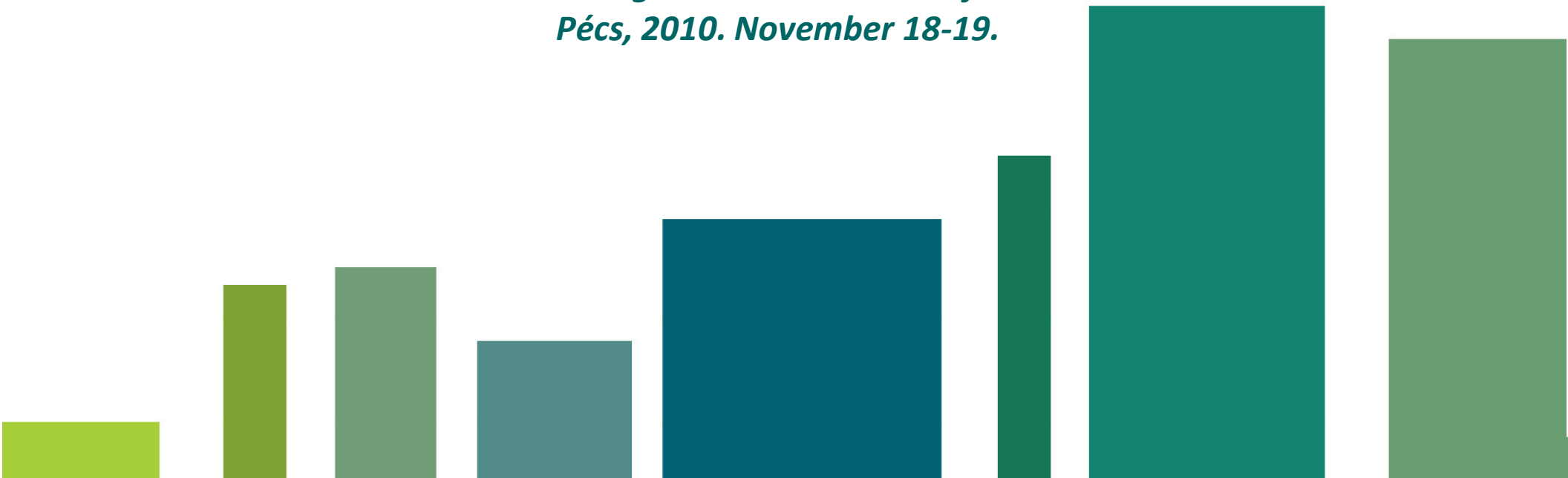
Városfejlesztés befektetői bevonással – nemzetközi példák –

Ricz Judit, PhD – Tomay Kyra , PhD

**GAZDASÁGFEJLESZTÉS ÉS VÁROSFEJLESZTÉS - A NAGYRENDEZVÉNYEK A VÁROS
VONZEREJÉNEK NÖVELESÉBEN**

XVI: Országos Urbanisztikai Konferencia

Pécs, 2010. November 18-19.



A TELEPÜLÉSI TERVEK ÉRVÉNYESÜLÉSÉNEK ERŐSÍTÉSE

Elemzés és javaslatok nemzetközi tapasztalatok alapján

- A kutatás a Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium támogatásával, az Építésügyi Célelőirányzat 2008. Településrendezést megalapozó kutatások c. pályázata keretében készült
- A kutatást a Váti Kht. Területi Tervezési és Értékelési Igazgatóságának Nemzetközi, Területpolitikai és Urbanisztikai Irodája készítette.
- A kutatás 2009. március 1. és május 30. közt zajlott.
- A kutatás során több mint 70 szakirodalmi munka került feldolgozásra, egy nemzetközi kérdőíves felmérés zajlott (15 ország visszajelzésével) valamint egy tanulmányútra került sor Hollandiába, Nijmegen városába, továbbá szakértői interjúk készültek hazai tervezőkkel.
- A kutatás letölthető az EUKN Európai Városi Tudáshálózat magyar honlapjáról: www.eukn.hu keresési kulcsszó: települési tervek



A kutatás kérdései

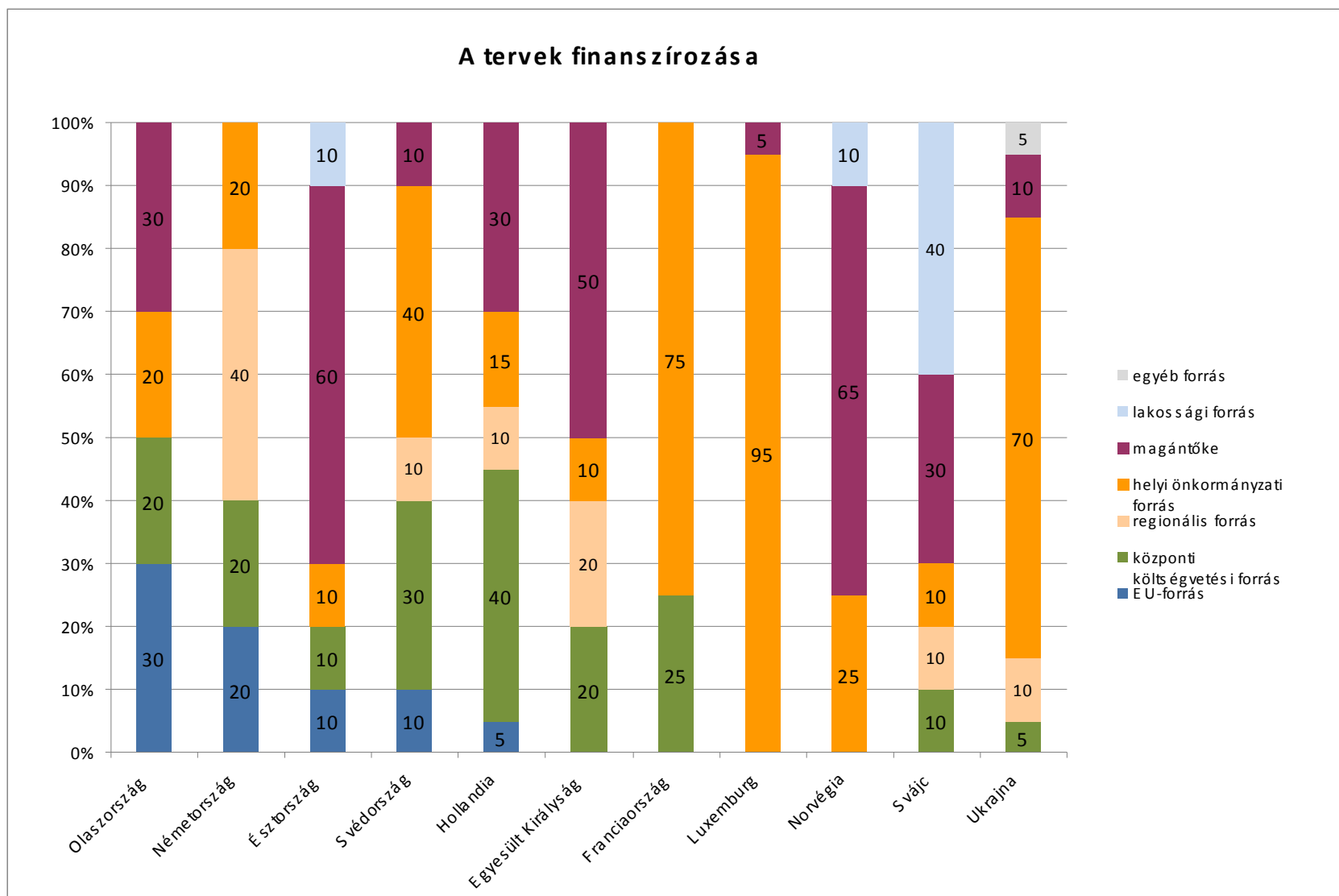
- Hogyan képesek a települési tervek valódi funkciójukat betölteni: a hatékony és fenntartható településfejlődést biztosító városszerkezeteket kialakítani?
- Hogyan erősíthető a települési tervek érvényesülése, megvalósulása?
 - A települési tervek mennyiben hatnak a **gazdasági szereplők tevékenységére**, elhelyezkedésére?
 - Hogyan tud együttműködni **magán- és közsféra** a tervezésben és megvalósításban?

Problémafelvetés a hazai tervezőkkel folytatott interjúk alapján

- A befektetők és a települési tervek viszonya, a közérdek érvényesítésének erőtlensége
 - az önkormányzatok kiszolgáltatottak a befektetői szándéknak, különösen a kistelepüléseken;
 - a gyenge szabályozás és a tervezés hiánya növeli a kiszolgáltatottságot.



A tervek megvalósításának pénzügyi forrásai egyes európai országokban



A TERVEK MEGVALÓSÍTÁSA, ÉRVÉNYESÜLÉSE

- **A közsféra szerepe átalakul:** monopolhelyzetben lévő fejlesztő szerepkör helyett egyre inkább a folyamatok irányítójaként, koordinálójaként lép fel,
- A megvalósítást részben, vagy egészében a megfelelő szabályok között működő **piaci folyamatokra**, automatizmusokra bízza.
- A befektetők orientálására és a közérdek érvényesítésére számos – elsősorban **pénzügyi típusú, piaci alapú** – eszköz állhat az önkormányzatok rendelkezésére:
 - alkuk,
 - Köz- és magánsféra eseti, vagy intézményesített partnersége (PPP, PPE)
 - fejlesztési jogok piaca és fejlesztési bónuszrendszer
 - fejlesztési hozzájárulás: normatíva, és értéknövekedési adó



1.) A beruházó és a helyi önkormányzat közötti alku: az EXXON vállalat fejlesztése a hollandiai Breda közelében



2.) Köz- és magánszféra együttműködésének intézményesítése

- **PPP (Public Private Partnership)** – köz- és magánszféra együttműködése
- **PPE (Public Private Enterprise)** – köz- és magánszféra együttműködésén alapuló szervezet
- **Holland tapasztalatok**
- PPP partnerek megfelelő kiválasztási mechanizmusa
- vegyesvállalati forma, joint venture modell alkalmazása (sok magánszereplő, egyértelmű felelősségi körök)
- a projekt részek tervezésének, a kockázatviselésnek és a szereplők részvételi módjainak átláthatósága
- költségek, bevételek és nyereség megfelelő időzítése és tervezése
- minél nagyobb területi fókusz
- egyedi esetekre szabott együttműködési megoldások



Nijmegen – Waalsprong negyed

- **Komplex** projekt és **rugalmas** tervezés példája, de itt fókusz: PPE alkalmazása
- **Előirányzott fejlesztés:** 30 ha ipari fejlesztés és 10 000 egys. lakóépület
- **Helykiválasztás:** összetett keresési mechanizmus
- Waalsprong szerkezeti terve: **fenntarthatóság** komplex értelmezése
- **Partnerek bevonása** intézményesített formában: **köz- és magánszféra együttműködésén alapuló szervezet** (public-private enterprise, PPE) – nagyobb fejlesztő cégek, kisebb helyi hivatalok, ügynökségek, egy szociális lakhatásért felelős szövetkezet, valamint további helyi cégek
- **Kormányzati támogatás:** infrastruktúra kiépítése, zöld felületek “fejlesztése”



A Waalsprong projekt, Nijmegen tervezett szuburbanizációs városrésze



3.) Fejlesztési jogok piaca

- A tervezés befolyásolja a telkek értékét, bérleti díját, ami magánbefektetőket juttat pozitív externáliákhoz
- Korlátja az eszköznek, hogy nem tudja pontosan meghatározni, hol keletkezik externália, és ki az, aki profitál belőle
- Az Egyesült Államokban elterjedt eszköz, Európában ritkábban használják, Olaszországban a közelmúltban néhány helyen bevezették, kimondottan egy-egy ügy megoldására
- Nehézséget jelent alkalmazásában, hogy nehéz a területeket bekategorizálni, főként, ha nagyon sok különböző jellegű területre vonatkozik a tervezés ezen módszere.
- A módszer kulcsa a kialakításra kerülő építési index. Ha túl magas, könnyű megegyezni a tulajdonosokkal, de kevesebb közterület marad.



Fejlesztési jogok piacának korlátozott alkalmazása Ravennában

- A város körüli zöld gyűrű és egy rehabilitációs területen alkalmazták a fejlesztési jogokat, a város többi területén nem.
- A zöldgyűrű területére vonatkozó fejlesztési jogot a rehabilitációs területen lehetett felhasználni – kedvezményesen, azaz ha valaki ott akart fejleszteni, megvette a zöldgyűrű egy területét, így jutott a fejlesztési joghoz.
- Ravennában sikeres volt ez a stratégia, mert a kötelező kisajátítás helyett az önkormányzat olcsón megvehette a zöldgyűrű területét, miközben a fejlesztői érdeklődést a rehabilitáció területére fókuszálta
- A projekt eredményeként 33 hektár zöld parkot tudtak létrehozni a város szélén/körül
- Szükség van a két módszer az szabályozó és a piaci alapú eszközök integrálására!



Átlátható partnerség a gazdasági szereplőkkel

- **Cél:** a magántőke bevonása a városfejlesztésbe úgy, hogy a közérdek ne sérüljön
- **Feltételek:**
 - közérdek szempontjából kívánatos városszerkezeti vízió kialakítása, közérthető megfogalmazása és kommunikálása
 - stabil, kiszámítható és megfelelő kereteket biztosító jól szervezett települési kínálati oldal, tartalékterületek,
 - bizonyos fokú rugalmasság



Jogszabályok útvesztői helyett „Lehetőségek könyve”

- A „**Lehetőségek könyve**” (*Kansenboek*) Nijmegen város főbb fejlesztési terveit, koncepcióját és azok térbeli elrendezését tartalmazó rövid kis füzet és rajz

Széles kör számára hozzáférhető, ugyanakkor nem olyan részletes, hogy akár egy potenciális befektetési területet kereső, vagy éppen a városháza bármely munkatársa, vagy a képviselők ne tarthatnák maguknál, mintegy „vezérelvként” használva azt mindennapi munkáikban.



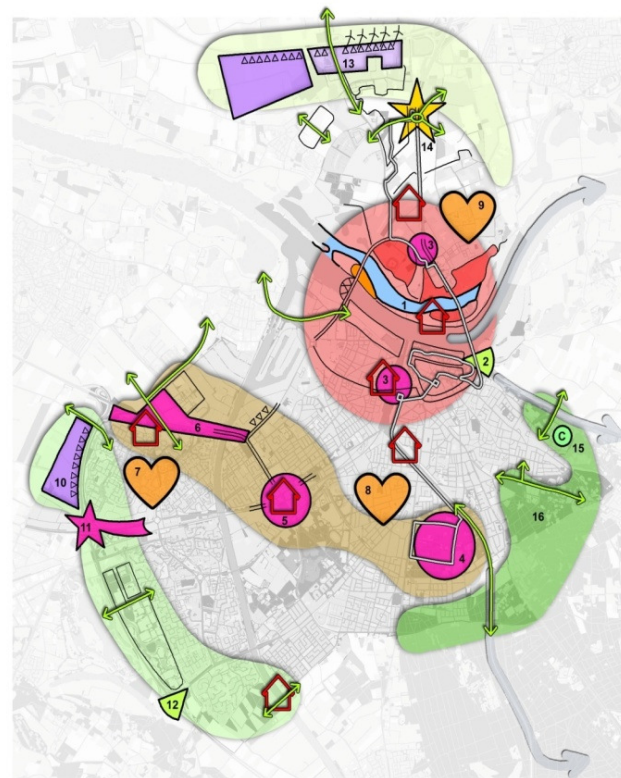
Jogszabályok útvesztői helyett „Lehetőségek könyve”

- A hagyományos, övezetes (zoning) tervezés mellett és részben azt felváltva → normatív, **irányelvi szintű szabályozás** és a **befektetéseket orientáló** (kínálat-teremtés) irányba mozdul el a tervezési gyakorlat számos európai országban.
- A sikeres nyugati példák a **stratégiai megközelítésű tervezést** állítják elénk mintául.
- **Koncepcionális térszerkezeti vízió**, ami a településen belüli nagystruktúrákat, főbb zónák és övezetek rendszerének kívánatos állapotát vázolja fel.
 - értelmezhetővé válnak a település távlati tervei, céljai a lakosság és a vállalkozások számára is.
 - általános közösségi dokumentum amely alapján elkészülhet az egymással is összehangolt fejlesztési terv (program) és rendezési terv.
- **Finanszírozási, ütemezési terv**



Kansenboek, - „Lehetőségek Könyve”

- Nijmegen városának térszerkezeti víziója nagyvonalakban jelöli ki a település területén a kívánatos funkciók helyét.
- Az egyszerű, áttekinthető forma hozzájárul ahhoz, hogy a nyilvánosság közérthető módon tájékozódjon a város jövőjére vonatkozó elképzelésekről.



BESTUURLIJKE AGENDA

NIJMEGEN OMARMT DE WAAL

- 1 Waalfront, Citadel, Dijkteruglegging, Vuur Lent, De Schans, De Stelt, Uterwaarden, Ze stapsteen, visie + uitvoering
- 2 Ooyse poort; haalbaarheid, uitvoering
- 3 Knoop Centraal en Lent; coördinatie, wonen, werken, winkels

HEALTH & SCIENCE

- 4 Knoop Heyendaal; uitvoering infra en openbare ruimte
- 5 Knoop Winkelsteeg; visie, werken, wonen
- 6 Stadspoot Neerbosch; visie, werken, wonen, groen

SOCIAAL FYSIEKE KANSEN

- 7 Lindenholt; analyseren
- 8 Midden; analyseren
- 9 Waalsprong; analyseren

WESTRAND A73

- 10 Regionale bedrijvenetage; visie, begeleiding
- 11 Brabantse poort - A73; visie, begeleiding
- 12 Hatertse poort; visie

NOORDRAND A15

- 13 Regionale bedrijvenetage - De Grift; visie
- 14 Knoop Ressen; visie, werken, station, groen, detailhandel

BOSSEN EN HEUVELS

- 15 Kopsplateau; visie, uitvoering
- 16 Groenstructuur; plantoetsing, handhaving

ALGEMEEN

- 17 HOV; haalbaarheid, uitvoering
- 18 Verbindingen Duitsland
- 19 Recreatie dichtbij huis; plantoetsing op groen, uitzicht en paden
- 20 Wonen ná 2015; studie

	tijd				€		
	'08	'09	'10	'11	subsidie	exploitatie	programma
1	●	●	●	●	■	■	■
2	●	●			■	■	■
3	●	●	●	●	■	■	■
4	●	●			■	■	■
5	●	●			■	■	■
6			●		■	■	■
7	●	●	●		■	■	■
8	●	●			■	■	■
9			●		■	■	■
10	●	●	●		■	■	■
11	●	●	●		■	■	■
12			●		■	■	■
13	●	●	●		■	■	■
14	●	●	●		■	■	■
15		●	●		■	■	■
16	●	●	●	●	■	■	■
17	●	●			■	■	■
18			●		■	■	■
19	●	●	●		■	■	■
20	●	●	●	●	■	■	■

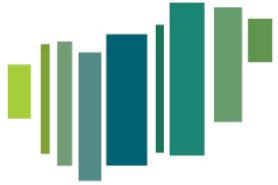
14-11-2007



KONKLÚZIÓ

- **Jelentős** kihívás
- **Sok** együtt gondolkodást igényel
- Nemzetközi jó példák **széles tárháza**
- **A megoldások** integrált „csomagját” kell kialakítanunk
- Adaptálás a **hazai helyzethez és viszonyokhoz, a helyi társadalom és szakmai közösség értékeihez és érdekeihez, a kultúrához és a gazdasági lehetőségekhez**
- Közösségi koordináció **javítása, a közérdekek érvényesülésének megerősítése a tervezésben.**





VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési
és Urbanisztikai Nonprofit Kft.

Köszönöm a figyelmet!

Tomay Kyra, PhD

Tel: +36(1)2243100/4556

Mob: +36(30)3484206

E-mail: ktomay@vati.hu

