



CÍVISTERV BT.
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv@civisterv.hu

Cím:

Hajdúnánás Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Kissné Bartha Piroska
irodavezető

4080 HAJDÚNÁNÁS
Köztársaság tér 1.

Tárgy:

Tervezési ajánlat megküldése

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Szíves megkeresésükre összeállítottuk tervezési ajánlatunkat Hajdúnánás Város Integrált Városfejlesztési Stratégiájának (IVS) elkészítésére.

Ajánlatunkat -az elkészíteni ajánlott IVS tartalmát- az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium által kiadott „Városrehabilitáció kézikönyv a városok számára” segédletben megfogalmazott tartalmi követelmények alapján állítottuk össze.

Ebben a témakörben referencia munkaként a 2008. évben készített és 2010 évben aktualizált Kisújszállás Város Integrált városfejlesztési stratégiáját jelöljük meg.

Megbízás esetén az IVS elkészítésében ajánlott Témafelelős tervezők:

- Dr. Kőszeghy Attila okl. építészmérnök
- Zsemberi István okl. építészmérnök

Ajánlatunkat kísérő levelünkhöz mellékelve küldjük. Kérjük ajánlatunk elbírálását és döntésükről szíves értesítésüket.

Debrecen, 2012. július 10.

Tisztelettel:

CÍVISTERV
Várostervező és Építész Iroda
Betéti Társaság
4031 Debrecen, Derék u. 245.
Telefon: (52) 435-465

Zsemberi István
ügyvezető

TERVEZÉSI AJÁNLAT

HAJDÚNÁNÁS VÁROS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJÁNAK ELKÉSZÍTÉSÉRE

A FELADAT CÉLJA:

Az integrált városfejlesztési stratégia, mint új tervezési dokumentum bevezetését az indokolja, hogy a meglevő, jogszabályok által szabályozott tervezési-rendezési dokumentumok sorából hiányzott egy olyan középtávú, stratégiai szemléletű, megvalósítás orientált tervezési dokumentum, mely meghatározza a városok középtávú városfejlesztési gondolkodását. Az integrált városfejlesztési stratégia azt az integrált, területi alapú tervezési szemléletet kívánja megjeleníteni, mely ötvözi a különböző szakpolitikai megközelítéseket (pl. gazdaságfejlesztés, környezeti fejlesztés, közlekedésfejlesztés, társadalmi célok megvalósítása, stb.), összefogja és ütközteti az érintett partnerek (üzleti szektor, civil szektor, közszféra szereplői, lakosság) céljait, elvárásait az önkormányzat városfejlesztésben meghatározó és döntéshozó szerepe mellett. Az integrált megközelítés további eleme, hogy a fejlesztési célokat, azok finanszírozási módját, megvalósítási és fenntartási módját szinergikusan kezeli. Az IVS készítésének alapját képezi, hogy a közösségi források csak olyan beruházásokat támogassanak, amelyeket a piac nem képes elvégezni. Ez a városfejlesztésnek kulcskérdése, a piaci és állami beruházások közötti egyensúly megtalálása az IVS alapvető feladata.

Az integrált városfejlesztési stratégia módszertani meghatározásának négy kulcseleme, alapvető hozadéka a következő:

- A hosszú távú városfejlesztési célok középtávú programokká való lebontása
- a városokban a területi alapú, területi szemléletű tervezés megszilárdítása, pontos problémafeltárás alapján a városrészre vonatkozó célok kitűzése, és annak középtávon való érvényesítése. Ezzel a városokat hozzásegítjük közvetetten a fejlesztési szemléletmód alkalmazásához, kiszámítható, területi megközelítésű városfejlesztési gyakorlat kialakításához
- a városfejlesztési dokumentumok eszköztára az IVS-sel elmozdul a megvalósíthatóság irányába, hiszen ebben a dokumentumban a megvalósítás pénzügyi és szervezeti feltételeiről is számot kell adni,
- a tervezés során megvalósítandó partnerség nem csupán egy adminisztratív módon igazolandó tevékenység, hanem a teljes IVS folyamat kulcselemeként tekintendő: a partnerségi alapú tervezésen múlik, hogy a kijelölt célrendszer kellő támogatottsággal, legitimitással bír-e, és ily módon középtávon megvalósítható-e

Az integrált városfejlesztési stratégia elkészítése középtávon minden várossal szemben szakmailag indokolt, és elvárás lesz minden típusú városrehabilitáció esetében, hiszen a fenntartható városrehabilitációs tervezés nem a városi méret függvénye.

Az integrált városfejlesztési stratégia középtávra (7-8 évre) szóló dokumentum. Újszerű eleme, hogy a helyzetértékelésre alapozó fejlesztési célok és irányok meghatározásán túl megvalósítási elemeket is magában foglal. Ilyenek például a forráskoordináció, ingatlangazdálkodási terv, amelyek nemcsak a város szándékain múlnak, hanem az adott piaci környezeten és a város számára elérhető támogatási, pályázati források által kínált lehetőségeken is. Ezért is szükséges az integrált városfejlesztési stratégia időnkénti (kb 2-3 évenkénti) felülvizsgálata, az abban foglaltak aktualizálása, a megvalósított akcióterületi fejlesztésekre építve újabb prioritizált fejlesztési területek kijelölése. Az integrált városfejlesztési stratégia a város középtávú fejlesztéseit megalapozó stratégiai dokumentum, melynek legitim alkalmazásához szükséges, hogy azt az önkormányzat képviselőtestülete megtárgyalja, és határozatban jóváhagyja.

AZ INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIAI TERV TARTALMA

/Városi léptékű fejezetek:/

1. A VÁROS SZEREPÉNEK MEGHATÁROZÁSA A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN:

Területfejlesztési Konceptióban megalapozott városfejlesztési koncepcióhoz kapcsolódóan, illetve a város szerepének meghatározása a szűkebb és tágabb térség településhálózatában.

- Az adott város regionális, megyei, vagy kistérségi szintű feladatokat lát-e el vonzáskörzetében és melyek ezek a funkciók
- Az adott város vonzáskörzetének bemutatása
- Városok dinamikai típusai a népességszám, változás, munkahelyek számának változása, munkanélküliségi ráta, gazdasági szervezetek számának változása, a városhierarchiában bekövetkezett változás alapján
- A város funkcióját és városhierarchiában betöltött szerepét illetően teljes értékű funkcióval rendelkező város, funkciógazdag, vagy funkcióhiányos város
- A város típusa a foglalkoztatási szerepkör alapján

2. A VÁROS EGÉSZÉRE VONATKOZÓ RÖVID HELYZETÉRTÉKELÉS

- Gazdaság (ágazati szerkezet, vállalkozások helyzete, K+F helyzete, turizmus, helyi gazdaságfejlesztés eszközei, információs társadalom, külső elérhetőség stb.)
- Társadalom (demográfia, képzettség-műveltség, munkanélküliség-foglalkoztatás, egészségi állapot, jövedelmi helyzet stb.)
- Környezet (természeti és épített környezet, műemlékek, helyi építészeti értékek, lakásállomány, települési infrastruktúra ellátottság stb.)
- Közszolgáltatások (oktatás-nevelés, egészségügy, tömegközlekedés, közigazgatás, szociális ellátás, hulladékgazdálkodás, közművek stb.)

/Városrész léptékű fejezetek:/

3. A VÁROSRÉSZEK TERÜLETI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE

A településfejlesztési koncepció és településrendezési tervet alapul véve történik a városrészek beazonosítása (térképes megjelenítéssel is). Az IVS teljesen lefedi a várost, mindegyik városrésszel kapcsolatban megállapításokat tesz, és kiemel olyan, középtávon különösen fontos városrészeket, amelyek a városfejlődés kitörési pontjai lesznek. A városszerkezet és épületállomány elemzése, hibák, hiányosságok feltárása, városközponti, alközponti részek azonosítása, meglévő központok/ alközpontok rehabilitációs, funkcióbővítő, esetleges funkcióváltási szükségletének azonosítása.

Azon városrészek beazonosítása, melyekre jellemző a hátrányos társadalmi helyzetű lakosságnak a városi átlagnál koncentráltabb jelenléte illetve annak meghatározása, hogy a területi szegregáció milyen mértékben sújtja az adott városrészt. Ez az elemzés fejlesztési szemléletmódban készül. A városrészi helyzetértékelés részeként jelenítendő meg az anti-szegregációs terv helyzetértékelés része azon városrészek esetében, ahol az releváns.

Az anti-szegregációs terv megvizsgálja, hogy a városban van-e szegregált lakókörnyezet (telep, telepszerű lakókörnyezet) ha igen, akkor feltárja ezen területek problémáit (társadalmi, szociális, egészségügyi helyzet, terület közszolgáltatásokkal való ellátás - különös tekintettel az oktatásra, egészségre káros környezeti viszonyok, infrastrukturális ellátottság stb.) és elemzi, hogy a tervezett városfejlesztések (területi és ágazati programok) hogyan befolyásolják a területi szegregációt. Erősségek és nehézségek azonosítása az egyes városrészekre vonatkozóan: városrészekre lebontott SWOT analízis elkészítése. A beazonosított városrészek alapján jelöli ki az önkormányzat a későbbi fejlesztési akcióterületeket, melyek meghatározása szükséges a stratégiában. A későbbiekben azonban rugalmasan változhatnak az egyes fejlesztések igényeihez és pályázati feltételekhez alkalmazkodva.

/Stratégiai fejezet:/

4.1. A VÁROS HOSSZÚ TÁVÚ JÖVŐKÉPE

A jövőkép a város hosszú távon (15-20 év alatt) elérendő céljait határozza meg. Ez egyrészt demográfiai jellegű, másrészt a város vonzáskörzetébe tartozó települések feladatmegosztására vonatkozik (különös tekintettel a kistérségi feladatok ellátásának koordinációjára, mekkora gazdasági potenciál bővülésre számítanak a városban, milyen szektorban, és mely városi területeken, mely városi térségüket neveznék válságtérségnek, és miért, hogyan kívánják átalakítani a közszolgáltatási rendszerüket, városi környezet, életminőség stb.).

4.2. A JÖVŐBENI FEJLESZTÉSI IRÁNYOK MEGHATÁROZÁSA

Célok kitűzése: 3 szintű célhierarchia:

- 15-20 évre szóló átfogó cél a város egészére vonatkozóan (a településfejlesztési koncepcióval összhangban)
- ennek elérését segítő középtávú (7-8 éves) célok (Az egyes rövidtávú célok lehetnek ágazati jellegűek (pl. iparfejlesztés), horizontálisak (munkanélküliség leküzdése), illetve területiek (pl. adott lakónegyed rehabilitációja). A célok meghatározása után elemezni szükséges ezek területi hatókörét, annak érdekében, hogy azonosítani lehessen az egyes városszerkezeti elemekre (pl. ipari övezet vagy közlekedési útvonalak) gyakorolt hatásokat, illetve a területrendezési tervre gyakorolt hatásokat.)
- a beazonosított városrészekhez kapcsolódó célmeghatározás. Minden városrészhez egy konkrét cél megfogalmazása, mely referenciapontját képezi a későbbi akcióterületi integrált fejlesztéseknek.

(A kitűzött cél tartalmát minden szinten egy-egy rövid bekezdésben javasolt részletezni, a célokat mutatók segítségével számszerűsítve.)

A 7-8 éves tematikus célok, és a városrészekre kitűzött területi célok egymással szoros kölcsönhatásban vannak. A városrészi szintű célok teljesülése hozzájárul a tematikus célok teljesüléséhez, de aggregációjuk nem eredményezi teljes mértékben a tematikus célok megvalósulását. A városrészi szintű célok 2-3 éves időtávra szólnak, így azok az időtáv mértékében járulnak hozzá a középtávú célok teljesüléséhez.

A városrészekre megfogalmazott célokhoz kapcsolódóan pl. az alábbi kérdésekre is fontos választ adni:

- Szükséges-e az adott városrészben új funkció kialakítása, vagy a meglévő funkció megerősítése a cél?
- A funkciók adott városrészbe történő koncentrációja vagy dekoncentrációja szolgálja-e a város fejlődését?
- A vegyes használat ösztönzése-e a cél?
- Milyen lakossági csoportok számára kell a területet élhetővé, szolgáltató baráttá tenni? Meghatározható-e célcsoport, vagy a városi lakosság minden szegmense érintett?
- Az adott városrészben milyen demográfiai és lakosságcsoporthoz tartozó jelenlétét célozza a város?
- Az adott városrészben szociális probléma van-e, milyen probléma kezelés szükséges, fenn áll-e a területi szegregáció veszélye?
- Milyen az adott városrészen belüli elérhetőség: gyalogos utak, kerékpárutak, parkolók, tömegközlekedés viszonyrendszere, milyen az adott városrész külső megközelíthetősége?
- Van-e elegendő közösségi terület, köztér, optimális-e azok kihasználtsága?

4.3. A STRATÉGIA KOHERENCIÁJA, KONZISZTENCIÁJA

- **Illeszkedés, összhang a településfejlesztési koncepcióval, településrendezési tervvel:** az egyes városrészekre kitűzött célok megvalósításához szükséges-e a település rendezési-szabályozási terv módosítása, illetve a tervezett fejlesztések azzal összhangban vannak-e. A településrendezési tervvel való összhang megteremtése nem zárja ki annak a lehetőségét, hogy a felmerült fejlesztési igényeknek megfelelően a településrendezési tervet módosítsa a testület. A módosítási igényeket fel kell mérni és a változtatásra menetrendet kell kidolgozni.
- **Célrendszer koherenciája,** mely megvizsgálja, hogy a szomszédos városrészekre meghatározott célok illeszkednek-e egymáshoz, és a célrendszer nem eredményezi-e zárványok kialakulását. Funkcióvesztés – funkciók tudatos tervezése: a városrésztől kitűzött célok a legtöbb esetben funkcióbővülést eredményeznek, de egyes esetekben funkcióvesztéssel is járhatnak. Szükséges annak bemutatása, hogy a város tudatosan tervezi a szolgáltatásait és a funkciók városi szintű megoszlását.
- **Környezeti állapotban** való veszteség és ennek kompenzálása – az adott városrésztől kitűzött cél milyen hatással lesz a környezeti állapotra, a káros környezeti hatások kompenzálására milyen intézkedéseket tervez a város.

5. 2007-2013 SORÁN FEJLESZTENI KÍVÁNT AKCIÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSE

Ebben az alfejezetben kell bemutatni, hogy a város stratégiai fejlesztési céljait mely városrészek fejlesztése szolgálja. Itt nem csupán azt az egy-két akcióterületet kell kijelölni, melyet a 2007-2013-as regionális operatív programokból tervez a város megvalósítani, hanem azt a maximálisan 8-10 rehabilitációs akcióterületet, amelyek a városfejlesztés gócpontjai, kiemelkedő fejlesztési célterületei. Minden egyes városrehabilitációs akcióterületet ki kell jelölni. Az integrált városfejlesztési stratégiában az akcióterület kijelölése indikatív, melynek pontosítására lehetőség van az akcióterületi terv elkészítése során. Fel kell sorolni, hogy a rehabilitációs akcióterület mely városrészeket foglalja magában, és hogyan kapcsolódik a célrendszerben megfogalmazott célokhoz.

Be kell mutatni, hogy a cél(ok) elérése érdekében milyen komplex megközelítést kell alkalmazni, milyen funkciók megerősítésére, ill. bővítésére van szükség, és azt milyen indikatív tevékenységekkel lehet megvalósítani. A megjelölt fejlesztési tevékenységek felmérésével, költségbecsléssel, jelezni kell, hogy a megjelölt teljes akcióterületi fejlesztés nagyságrendileg milyen ráfordítással jár, ill. hogy ehhez milyen bevételre lehet számítani (önkormányzati ingatlan értékesítés, önkormányzati ingatlanok bérleti bevételei, magánbefektetők bevonása). Ez alapján láthatóvá válik, hogy az adott rehabilitációs akcióterület esetében a közszféra milyen mértékű beavatkozására van szükség, az akcióterületi fejlesztés mennyiben megtérülő vagy veszteséges a kiadások/ bevételek összefüggésében. Ezt a bemutatást minden egyes akcióterület esetében elvégezve sorrendet kell felállítani, meg kell jelölni az elsőként megvalósítandó akcióterületi fejlesztéseket.

6. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA

a) Ingatlangazdálkodási terv elkészítése a város középtávú tervéhez, a fejlesztési területekre és eszközeikre vonatkozóan. A ingatlangazdálkodási tervben kell megfogalmazni, hogy az önkormányzat a fejlesztési területekhez kapcsolódó ingatlantulajdonát milyen módon kívánja hasznosítani, mi az értékesíthető, rehabilitációba bevonható vagyont, és mely az, amelyet hosszú távon önkormányzati tulajdonban és kezelésben kíván az önkormányzat tartani.

A fejlesztések fenntarthatóságát nagymértékben segítik a fejlesztési célokkal összehangolt ingatlangazdálkodási intézkedések. Amennyiben egy önkormányzat fejlesztései átláthatóak és kiszámíthatóak, a tőke is sokkal szívesebben vesz részt a városmegújítási folyamatokban saját beruházásaikkal. Az ingatlangazdálkodási terv elkészítésének célja, hogy a forgalomképes ingatlanjait a város stratégiai ingatlangazdálkodás keretében hasznosítsa. Fontos, hogy forgalomképtelen ingatlanjai esetében is felmérje a város, hogy azok hogyan állíthatóak a városfejlesztő célok szolgálatába. Az ingatlangazdálkodási terv keretében kell bemutatni, hogy a prioritizáltan fejlesztendő akcióterületekhez kapcsolódóan milyen forgalomképes és forgalomképtelen ingatlannal rendelkezik a város.

Akcióterületenként kell bemutatni, hogy a forgalomképes ingatlanok közül várhatóan melyeket érdemes megtartani, melyeket értékesíteni, melyeket bontani, melyek esetében funkcióváltást elérni. Az akcióterülethez kapcsolódóan ismertetni kell, hogy a forgalomképtelen ingatlanokon milyen olyan jellegű fejlesztéseket szükséges végrehajtani, melyek hatással vannak a rehabilitációs tevékenységekre. Barnamezős fejlesztéseknél, vegyes tulajdonviszony esetében jelzi kell, hogy milyen lépéseket szükséges tenni az önkormányzatnak a tulajdonviszonyok rendezéséért, szükséges-e szennyezett területet felvásárolni, kármentesíteni, közművesíteni, majd értékesíteni. Az akcióterületekre vonatkozóan ismertetni kell, hogy milyen beruházási szándékai vannak a városnak, amennyiben ingatlanokat kíván vásárolni, melyeket kívánja az önkormányzat kezelésben tartani, és mely újonnan vásárolt ingatlanokat kívánja felújítás, átalakítás, közműfelújítás, közmű kiépítés után értékesíteni. Az ingatlangazdálkodási terv az önkormányzat szándékait, céljait jelzi, mely segíti a rehabilitációs tevékenységek tudatos tervezését, előkészítését.

b.) Az önkormányzat városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységeinek felsorolása, ismertetése.

- Tervalku (szabályozási engedmények átvállalt fejlesztésekért cserébe)
- Városi marketing stratégia elkészítése annak érdekében, hogy a létesítmények kihasználtsága növekedjen, a fejlesztési eredmények ismertebbé váljanak, a város által tervezett programok minél nagyobb vonzerővel bírjanak.
- A funkcióvesztett, kiüresedett, használaton kívüli épületek felsorolása, melyek hasznosításának előnyben részesítése, ösztönzése kívánatos, annak érdekében, hogy a már meglevő épületállomány hasznosítása, rehabilitációja is megtörténjen.
- Helyi adókedvezmények, építési illeték kedvezmények felsorolása, melyek bizonyos esetekben a magántőke mobilizálását eredményezhetik.

**A TERVEZÉSI FELADAT ELKÉSZÍTÉSÉNEK AJÁNLOTT DÍJA,
HATÁRIDŐ, PÉLDÁNYSZÁM MEGHATÁROZÁSA**

Ajánlott határidő:

A fentiekben részletezett tartalmú Integrált Városfejlesztési Stratégiai tervet **2012. november 5. határidővel** ajánljuk elkészíteni.

Megajánlott tervezési díj:

A feladat elkészítésének ajánlott díja: **2 800 000.- Ft + Áfa**,
azaz Kettőmillió-nyolcszázezer Forint + áfa.

Példányszám:

Az elkészült Integrált Városfejlesztési Tervet 10 példány papír alapú + 20 pld Cd adathordozó formájában ajánljuk dokumentálni. Ezek költségét a megajánlott tervezési díj tartalmazza.

A tervezési munka során lakossági fórum kerül megrendezésre, külön egyeztetések történnek a helyi érdekképviselői szervekkel, vállalkozói csoportokkal. Az IVS véglegesítése előtt bizottsági megtárgyalásokat javasunk tartani. Az IVS leszállítását követően képviselő testületi megtárgyalást, határozattal történő jóváhagyást javasunk beütemezni.

A megajánlott tervezési díj adatok beszerzésének költségét nem tartalmazza. Ezeket az IVS előírás szerinti tartalmú elkészítéséhez szükséges tartalommal adatszolgáltatásként kérjük az önkormányzattól biztosítani. (Az elemzések elkészítéséhez szükséges adatok többsége a TEIR-ben (Területi Információs Rendszerben) megtalálható, melyhez az önkormányzatoknak ingyenes hozzáférési lehetősége van.

Debrecen, 2012.július 10.

CÍVISTERV
Várostervező és Építész Iroda
Betéti Társaság
4031 Debrecen, Derék u. 245.
Telefon: (52) 435-465



Zsemberi István
ügyvezető