



**ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM
TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÁLLAMTITKÁRSÁG**

Városrehabilitáció 2007-2013-ban

Kézikönyv a városok számára

Budapest, 2007. október 5.

Közreműködő szakértők:

Vitalpro Kft.

Városkutatás Kft.

Városfejlesztés Zrt.

**A Kézikönyv a Regionális Fejlesztési Programok Irányító Hatóságával
együttműködésben készült.**

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezető.....	3
1. A városfejlesztés stratégiai kerete	9
1.1. Uniós elvárások a városrehabilitációval szemben.....	9
1.2. Gyakorlati tapasztalatok és következtetések: ROP 2004-2006.....	12
1.3. Integrált városfejlesztési stratégia az Új Magyarország Fejlesztési Tervben	17
1.4. Önálló városfejlesztési prioritások a regionális operatív programokban	18
1.5. Városrehabilitáció típusai 2007-2013-as időszakban.....	19
2. A városrehabilitációs fejlesztések elkészítéséhez szükséges dokumentáció.....	23
2.1. Definíciók, dokumentumok közötti kapcsolatok	23
2.2. Integrált városfejlesztési stratégia (IVS)	27
2.3. Az akcióterületi terv módszertana	39
3. A városfejlesztő társaság.....	73
4. A városrehabilitációs pályázati keretek.....	82
4.1. Regionális operatív programok intézményi keretei	82
4.2. A városrehabilitációs támogatások odaítélésének, felhasználásának folyamata	84
4.2.1. Kiemelt projektek eljárásrendje – megyei jogú városok számára	84
4.2.2. Kétfordulós pályázati eljárás összefoglaló bemutatása – kis és középvárosok, valamint budapesti kerületek funkcióbővítő és szociális célú rehabilitációja számára ...	86
4.2.3. Bírálati eljárás	90
5. Városrehabilitációs konstrukciók	94
5.1. A funkcióbővítő célú városrehabilitációs konstrukció minden városra alkalmazható feltételrendszere	94
5.1.1. A megyei jogú városok fejlesztéseire alkalmazandó specialitások	99
5.1.2. A kis és középvárosok funkcióbővítő fejlesztéseinek specialitásai	101
5.1.3. A kistérségekre alkalmazandó specialitások	102
5.2. Szociális célú városrehabilitáció	103
MELLÉKLETEK	112
1. melléklet: A szociális városrehabilitáció célterületeit lehatároló indikátorrendszer	113
2. melléklet: Útmutató az Anti-szegregációs terv kidolgozásához	117
3. melléklet: Módszertani javaslat a stratégia tervezési partnerségéhez: kulcsszereplők beazonosítása, konzultációs, együttműködési folyamatok, formák, stb.	130

BEVEZETŐ

A városrehabilitációs kézikönyv célja, hogy egy összefoglaló dokumentumban rögzítse a városrehabilitációs fejlesztési irányvonalakat és kereteket, melyek meghatározzák városaink rehabilitációs fejlesztéseit a következő évek során. A kézikönyv a 2007-2013 között megvalósuló, Európai Unió által támogatott városrehabilitációs fejlesztések peremfeltételeit és a felkészüléshez szükséges információkat szerkesztetten és módszertani megjegyzésekkel kiegészítve egységesen szolgáltatja a városok számára.

A 2007-2013 közötti időszakban egyrészt rendelkezésre állnak a regionális operatív programok (ROP-ok) fejlesztési forrásai, melyek hatékony felhasználásával nagymértékű előrelépés érhető el a városrehabilitációs fejlesztések terén, s a források felhasználásának eredményeként várhatóan középtávon egyre több város lesz képes – akár a közszféra minimális beavatkozása mellett – a magántőke mobilizálásával városának tudatos fejlesztésére. Másrészt várhatóan egyre több város valósít meg a közszféra támogatása nélküli, a magántőke koordinációjára és bevonására alapuló, megtérülő tevékenységeket finanszírozó projekteket. A kézikönyv nem csak a ROP-okból támogatott – azaz a ROP-konstrukcióhoz illeszkedő – fejlesztések elkészítéséhez nyújt módszertani segítséget, hanem általánosabb, „forrás független” fenntartható fejlesztések megalapozásához is.

A regionális operatív programok fejlesztési lehetőségeit tekintve talán megállapítható, hogy a városrehabilitációs fejlesztések a legösszetettebbek, ezek rendelkeznek a legtöbb feltétellel, mely újdonságot jelent több tekintetben is a hazai városrehabilitációs pályázati gyakorlatban. Ez indokolja a kézikönyv szükségességét.

A regionális operatív programok által támogatott fejlesztések feltételrendszerét az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium szakmai közreműködésével a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség Regionális Operatív Programok Irányító Hatósága alakította ki. A városrehabilitációs kézikönyvet mind az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium, mind a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség Regionális Operatív Programok Irányító Hatósága szakmai útmutatóként ajánlja a városok számára eredményes városrehabilitációs fejlesztések megvalósítása, és az ehhez szükséges források megszerzése érdekében.

A kézikönyv 1. fejezete bemutatja az Európai Unió által a városrehabilitációval szemben támasztott elvárásokat, a jogszabályi és egyéb dokumentumi háttérrel, majd tárgyalja a 2004-2006-os regionális operatív program városrehabilitációs intézkedésének tapasztalatait. Bemutatja az akkori eredményeket, és hogy a 2007-2013-as időszak mennyiben épít az ott megfogalmazott feltételrendszerre, és mennyiben bővítette azokat tovább.

A 2. és 3. fejezet mutatja be a városrehabilitációs fejlesztések benyújtásához szükséges dokumentációval szembeni elvárásokat. Itt szerepel az integrált városfejlesztési stratégia és a pályázat vagy kiemelt projekt benyújtásához szükséges akcióterületi terv részletes módszertana, majd a városfejlesztő társaság bemutatása is. Ezt a fejezetet egészíti ki a mellékletben egy partnerségi segédlet, mely gyakorlati útmutatót nyújt a partnerség érvényesítéséhez mind az integrált városfejlesztési stratégia, mind az akcióterületi terv elkészítése során.

A kézikönyv 4. fejezete ismerteti a városrehabilitációs pályázati kereteket a regionális operatív programhoz illeszkedően, annak intézményrendszerét, eljárásrendjeit, a bírálat folyamatát és szempontjait, valamint a városrehabilitációs projekt elkészítésének, benyújtásának és megvalósításának folyamatát.

A kézikönyv 5. fejezete részletezi a városrehabilitációs konstrukciókat. Kitér arra, hogy milyen elvárások fogalmazódnak meg a funkcióbővítő és funkcióerősítő fejlesztésekkel, illetve a szociális célú rehabilitációval szemben. A kézikönyv felsorolja, milyen elvárásoknak kell a megyei jogú, illetve a kis és középvárosi hálózat további városainak megfelelnie a sikeres városrehabilitációs fejlesztések érdekében.

A kézikönyv tehát nem azonos a támogatási rendszert tartalmazó akciótervvel, nem azonos a pályázati kiírással és nem helyettesíti azt, azonban mindezen dokumentumok legfontosabb információt feleleveníti, magyarázza, valamint olyan háttérinformációkat nyújt, amelyek segítséget jelentenek az integrált projektek szak szerű előkészítésében és lebonyolításában.

A városoknak a városrehabilitációs fejlesztésekhez alapvetően két dokumentumra lesz szüksége az operatív program ismeretén kívül:

- Pályázati felhívás és annak mellékletei a kis és középvárosok esetében, és a megyei jogú városok számára összeállítandó feltételrendszer, melyben a fejlesztéssel kapcsolatos összes technikai részletkérdés, formai-tartalmi elvárások rögzítve lesznek.
- Városrehabilitációs kézikönyv ad iránymutatást arra vonatkozóan, hogy milyen keretek között, milyen módszertani útmutatások alapján kell elkészíteni az integrált városfejlesztési stratégiát, ill. az akcióterületi tervet.

A két dokumentum egymáshoz való viszonya: A Kézikönyv tartalmazza a városrehabilitációval kapcsolatos országosan egységes szakpolitikai elvárásokat. A pályázat elkészítéséhez kapcsolódó, a szakpolitikai iránymutatást kiegészítő, az egyes régiók eltérő településstruktúrájából adódó különbségeket és sajátosságokat a pályázati útmutató kezeli, és tartalmazza a konkrét technikai elvárásokat. Ezért minden önkormányzat számára javasolt, hogy a jelen Kézikönyvet és a régiójának városrehabilitációs pályázati útmutatóját együttesen használja.

A kézikönyv tehát a városi önkormányzatoknak szól és tárgyalja mindazokat a kérdésköröket, melyeket az önkormányzatoknak ismerniük kell ahhoz, hogy sikeresek lehessenek a városrehabilitációs fejlesztési források elnyerésében. Fontos megjegyezni azonban, hogy bár a városrehabilitációs fejlesztés gazdája az önkormányzat, annak irányait, fejlesztési céljait az önkormányzat jelöli ki, a sikeres városrehabilitációs fejlesztést csak közösségi részvétellel lehet megvalósítani.

Fogalomtár

Akcióterületi terv: A pályázat által érintett akcióterületre vonatkozó részletes megvalósíthatósági terv. Ez tartalmazza a településrendezési terv alapján megvalósítandó műszaki, valamint az érintet terület rész funkcióját teljessé tevő gazdaságfejlesztési, foglalkoztatási, szociális célú projektek tartalmát és hozzá kapcsolódóan a fejlesztési akció pénzügyi tervét. Ez a dokumentum a településfejlesztési akcióterületi terv.

Akcióterv: Az operatív programok stratégiai jellege miatt szükséges egy olyan programozási dokumentum elkészítése, mely tartalmazza a pályázatok meghirdetéséhez és végrehajtásához szükséges szakmai, pénzügyi és technikai információkat. Minden egyes operatív program további bontása történik meg esetünkben a regionális akciótervekben. Az akciótervet a Kormány hagyja jóvá.

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.

Funkcióbővítő rehabilitáció: A városok, ill. városrészek központi területeinek funkcióbővítése, vagy funkcióerősítése, mely hozzájárul ahhoz, hogy a város kedvezőbb környezetet biztosítson mind a lakosság, mind a betelepülő vállalkozások számára. A rehabilitációs tevékenység eredményeként a város városhierarchiában betöltött szerepének megfelelő városi funkcióit teljesebb körben és hatékonyabban tudja ellátni. A funkcióbővítő rehabilitáció keretében egy-egy kijelölt akcióterületen együttesen valósul meg a fizikai rehabilitáció, a közösségek erőforrásainak fejlesztése és a vállalkozások bevonása.

Ingatlangazdálkodási terv: A városok középtávú tervei a fejlesztési területeikre és eszközeikre vonatkozóan. Az ingatlangazdálkodási tervben az önkormányzat megfogalmazza, hogy a fejlesztési területekhez kapcsolódó ingatlantulajdonát milyen módon kívánja hasznosítani, mi az értékesíthető, rehabilitációba bevonható vagy, és mely az, amelyet hosszú távon önkormányzati tulajdonban és kezelésben kíván az önkormányzat tartani.

Integrált városfejlesztési politika: A városfejlesztés szempontjából fontos problémákat és érdekeket egyidejűleg és méltányos módon kezelő folyamat, melynek során a várospolitikai térbeli, ágazati és időbeli koordinációja történik. A gazdasági szereplők, az érdekeltek és a lakosság együttes bevonása lényeges eleme az integrált városfejlesztési politikának, ez a közösségi fenntartható fejlesztési stratégia végrehajtásának kulcsfontosságú előfeltétele. Az integrált városfejlesztési politika bevonja a közigazgatáson kívüli szereplőket, és lehetőséget ad a polgárok számára, hogy tevékeny szerepet játsszanak közvetlen lakókörnyezetük formálásában. Ezzel párhuzamosan a köz- és magánberuházások jobb koordinációját teszi lehetővé.

Integrált városfejlesztési stratégia: Az integrált városfejlesztési stratégia egy fejlesztési szemléletű középtávú (7-8 év) dokumentum, amelynek célja a területi alapú, területi szemléletű tervezés megszilárdítása a városokban, a városrészeire vonatkozó célok meghatározása, és azok középtávú megvalósítása.

Nemzeti Stratégiai Referenciakeret – Új Magyarország Fejlesztési Terv: A Tanács által elfogadott stratégiai iránymutatások alapján valamennyi tagállam, a Bizottsággal párbeszédet folytatva nemzeti referenciadokumentumot készít fejlesztési stratégiájáról, amely az operatív

programok kidolgozásának keretét képezi. Az Új Magyarország Fejlesztési Terv az Országgyűlés által elfogadott Országos Fejlesztéspolitikai Konceptióban (OFK) és az Országos Területfejlesztési Konceptióban (OTK) megfogalmazott stratégiai célokra épül. Ezeket az elemeket a kohéziós politika feltételrendszerét meghatározó rendeletek, a közösségi prioritásokat tartalmazó Közösségi Stratégiai Iránymutatások (CSG), az Európai Tanács göteborgi értekezletén megfogalmazott Fenntartható Fejlődés Stratégiája, valamint a megújított lisszaboni stratégiához kapcsolódó Nemzeti Akcióprogramunk egészítik ki. A fejlesztési terv összhangban van a párhuzamosan készülő Nemzeti Agrár-vidékfejlesztési Stratégiával is.

Rehabilitáció: A hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelmények fogalomértelmezése szerint a **rehabilitáció** elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, melynek során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékének a kornak megfelelő színvonalra emelése.

A mai rehabilitációs feladatok ismeretében fontos, hogy a terület rehabilitációs felértékelése feleljen meg a városszerkezetben elfoglalt helyzetének. Egy város rehabilitációs feladatainak számbavételekor meg kell állapítani, hogy hol, milyen szempontból van elavult, funkcióvesztett, de építészeti vagy gazdasági/társadalmi értéket képviselő településrész, amelynek a városszerkezetbe való visszaillesztése uniós/ kormányzati/ önkormányzati eszközökkel szükséges (felújítása/átépítése nem bízható csak a piaci folyamatokra).

Regionális Operatív Program: A Nemzeti Stratégiai Referenciakeret által megfogalmazott célok és prioritások programozására készült operatív programok, melyek meghatározzák a régió stratégiai céljait, prioritásait, forrását és megvalósítását. Az operatív programok elkészítése Európai Uniós kötelezettség, annak végrehajtásáról elszámolással tartozik a tagállam.

Revitalizálás (Országos Településrendezési és Építési Követelmények fogalomértelmezése szerint): A különösen értékes, elsősorban sok műemléki adottsággal rendelkező, elavult, élettelen városrész „újraélesztése”, a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással.

Szociális célú városrehabilitáció: A város társadalmilag és ezáltal általában fizikailag is leromlott, területileg szegregált vagy szegregációval fenyegetett részeinek megújítására irányuló integrált rehabilitációs beavatkozás, mely komplex eszközrendszer alkalmazásával a helyben élő lakosság életkörülményeinek és életesélyeinek javítását tűzi ki célul.

Településfejlesztési koncepció: Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény értelmében a települési önkormányzatok által hosszú távra (kb. 15-20 éves távlatra) készített koncepció.

Rövidítések

ATT –	Akcióterületi Terv
ERFA –	Európai Regionális Fejlesztési Alap
ESZA –	Európai Szociális Fejlesztési Alap
KSZ –	Közreműködő Szervezet
IH –	Irányító Hatóság
IVS –	Integrált Városfejlesztési Stratégia
OTÉK –	Országos Településrendezési és Építési Követelmények
MJV –	Megyei Jogú Város
NFÜ –	Nemzeti Fejlesztési Ügynökség
ÖTM –	Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium
RAT –	Regionális Akcióterv
RFÜ –	Regionális Fejlesztési Ügynökség
ROP –	Regionális Operatív Program
SA –	Strukturális Alapok
ÚMFT –	Új Magyarország Fejlesztési Terv

Dokumentumok

Kohéziós politika a növekedés és a foglalkoztatás támogatására: közösségi stratégiai iránymutatások a 2007–2013 közötti időszakra, Bizottsági közlemény, 2006. július

Kohéziós politika és a városok: a városok és az agglomerációk hozzájárulása a régiók növekedéséhez és foglalkoztatottságához: bizottsági kommunikáció, 2006. július

Bristoli megállapodás a fenntartható városi közösségekről, 2005. december

Lipcsei Charta a fenntartható európai városokról, 2007. május

Területi Agenda, 2007. május

„A közszféra és a magánszféra projekt szintű együttműködése” c. kutatási tanulmány, a VÁTI Kht. megbízásából készítette Aczél Gábor és Bajnai László, 2003. február

Jogszabályok

1996. évi XXI. Tv. A területfejlesztésről és területrendezésről

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény

A települési önkormányzat a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet

1828/2006/EK Bizottsági rendelet az Európai Regionális Fejlesztési Alapra, az Európai Szociális Alapra és a Kohéziós Alapra

1083/2006/EK tanácsi rendelete az Európai Regionális Fejlesztési Alapra, az Európai Szociális Alapra és a Kohéziós Alapra vonatkozó általános rendelkezések megállapításáról és az 1260/1999/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről

1080/2006/EK parlamenti és tanácsi rendelet az Európai Regionális Fejlesztési Alapról és az 1783/1999/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről

105/2007. (V. 9.) Korm. rendelet a 2007-2013 programozási időszakban az Európai Regionális Fejlesztési Alapból, az Európai Szociális Alapból és a Kohéziós Alapból származó támogatások felhasználásának alapvető szabályairól és felelős intézményeiről szóló

30/2007. (II. 28.) Korm. rendelet az Európai Unió strukturális alapjaiból és Kohéziós Alapjából származó támogatások hazai felhasználásáért felelős intézményekről szóló 1/2004. (I. 5.) Korm. rendelet módosításáról

19/2007. (VII. 30.) MeHVM rendelet az Új Magyarország Fejlesztési Tervben szereplő Regionális Fejlesztés Operatív Programokra meghatározott előirányzatok felhasználásának állami támogatási szempontú szabályairól

16/2007. (V. 11.) MeHVM-ÖTM együttes rendelet a Közép-magyarországi operatív program végrehajtásában közreműködő szervezetek kijelöléséről

14/2007. (V. 8.) MeHVM-ÖTM együttes rendelet a Regionális operatív programok végrehajtásában közreműködő szervezetek kijelöléséről

1. A VÁROSFEJLESZTÉS STRATÉGIAI KERETE

1.1. Uniós elvárások a városrehabilitációval szemben

Az Európai Bizottság kezdeményezésével és egyetértésben a tagországokkal a 2007-2013 közötti támogatási periódus alatt kiemelt hangsúlyt kap a területfejlesztés, azon belül a fenntartható városfejlesztés és a városi dimenzió kezelése, valamint a vidéki területek támogatása és a földrajzi vagy természeti okokból hátrányokkal küzdő térségek problémáinak kezelése.

Az Európai Unió hivatalos dokumentumai, melyek a városrehabilitációs fejlesztések keretét képezik:

- Kohéziós politika a növekedés és a foglalkoztatás támogatására: közösségi stratégiai iránymutatások a 2007–2013 közötti időszakra, Bizottsági közlemény, 2006. július
- Kohéziós politika és a városok: a városok és az agglomerációk hozzájárulása a régiók növekedéséhez és foglalkoztatottságához: bizottsági kommunikáció, 2006. július
- Bristol-i megállapodás a fenntartható városi közösségekről, 2005. december
- Lipcsei Charta a fenntartható európai városokról, 2007. május
- Területi Agenda, 2007. május

Az Európai Bizottság által támasztott követelmények

A városi dimenzióknak az Nemzeti Stratégiai Referencia Keretben történő megjelenítése során az Európai Bizottság az alábbi főbb elvárásokkal él:

- városok szerepének erősítése, mint a regionális versenyképesség motorjai, valamint mint a belső problémák helyszíne, ahol kívánatos a gazdasági szerkezetváltás, a leromlott területek kezelése, a szociális beilleszkedés segítése, a környezetvédelem, a közlekedés fejlesztése, stb.
- koherensebb és szinergiára épülő integrált városfejlesztési koncepció kidolgozása, mely szervesen illeszkedik a regionális programba
- a helyi szereplők (hatóságok, önkormányzat) bevonása a program-készítésbe
- hosszabb távú fejlesztési tervek kidolgozása a partnerség elvén
- a tapasztalatcsere erősítése és hálózatépítés a városok között az URBACT program keretei között

A főbb szempontok a városfejlesztési stratégia vonatkozásában:

- integrált megközelítés (koncentráció elvének érvényesítése, azaz kis területre több intézkedés összekapcsolása a hatás maximalizálása érdekében)
- a közösségi (EU és állami) és privát hozzájárulások mobilizálása
- a fejlesztési akcióterületek kiválasztásának átláthatósága
- erős helyi partnerség, a lakosság számára az átláthatóság biztosítása, valamint az adminisztráció egyszerűsítése

A Kézikönyv szakpolitikai tartalma összhangban készült a Lipcsei Charta által megfogalmazott ajánlásokkal, és támaszkodik az abban megfogalmazott integrált városfejlesztés értelmezésére:

LIPCSEI CHARTA a fenntartható európai városokról

„A fenntartható európai városokról szóló LIPCSEI CHARTA” a tagállamok dokumentuma, melyet az európai kulcsszereplők széles körű és átlátható részvételével dolgoztak ki. Az európai városok kihívásainak és esélyeinek, valamint eltérő történelmi, gazdasági, társadalmi és környezeti háttérének tudatában a tagállamok városfejlesztésért felelős miniszterei közös városfejlesztés-politikai elvekben és stratégiákban állapodnak meg. A miniszterek kötelezettséget vállalnak arra, hogy

- saját országukban politikai vitát kezdeményeznek arról, hogyan integrálják a fenntartható európai városokról szóló Lipcsei Chartában lefektetett alapelveket és stratégiákat a nemzeti, regionális és helyi fejlesztési politikákba;
- alkalmazzák az integrált városfejlesztés eszközét és az ehhez kapcsolódó kormányzást a végrehajtás érdekében, valamint megteremtik nemzeti szinten a szükséges kereteket;
- támogatnak egy olyan kiegyensúlyozott területi fejlődést, mely európai policentrikus városhálózati struktúrára alapul.

Az integrált városfejlesztési politika nagyobb mértékű hasznosítása

Az integrált városfejlesztési politika számunkra azt jelenti, hogy a városfejlesztés szempontjából fontos problémákat és érdekeket egyidejűleg és méltányos módon tekintetbe vesszük. Az integrált városfejlesztési politika kialakítása olyan folyamat, melynek során a várospolitikai központi területeinek térbeli, ágazati és időbeli szempontjait koordinálják. A gazdasági szereplők, az érdekeltek és a lakosság együttes bevonása lényeges. Az integrált városfejlesztési politika a közösségi fenntartható fejlesztési stratégia végrehajtásának kulcsfontosságú előfeltétele. Megvalósítása európai dimenziójú feladat, ahol azonban figyelembe kell venni a helyi sajátosságokat és szükségleteket, valamint a szubszidiaritás elvét.

Az integrált városfejlesztési politika révén összehangolt érdekek megteremtik az állam, a régiók, a városok, a polgárok és a gazdasági szereplők közötti konszenzus gyakorlati alapját. A tudás és a pénzügyi források összevonásával a szűkös közpénzek felhasználásának hatékonysága növelhető. A köz- és magánberuházások jobban koordinálhatók. Az integrált városfejlesztési politika bevonja a közigazgatáson kívüli szereplőket, és lehetővé teszi a polgárok számára, hogy tevékeny szerepet játsszanak közvetlen lakókörnyezetük formálásában. Ezek az intézkedések egyidejűleg biztosíthatják a nagyobb fokú tervezési és beruházási biztonságot is.

Jogszabályi hivatkozások:

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 1080/2006/EK RENDELETE (2006. július 5.) az Európai Regionális Fejlesztési Alapról, 8. cikk, **Fenntartható városfejlesztés, 7. cikk: lakásberuházási kiadások**

8. cikk:

Fenntartható városfejlesztés

Az e rendelet 4. és 5. cikkében felsorolt tevékenységeken túlmenően, az 1083/2006/EK rendelet 37. cikke (4) bekezdésének a) pontja szerinti fenntartható városfejlesztést magában foglaló tevékenység esetében az ERFA adott esetben támogathatja az olyan, részvételt elősegítő, integrált és fenntartható stratégiák megvalósítását, amelyek a városi térségekben koncentráltan jelentkező gazdasági, környezetvédelmi és társadalmi problémák kezelésére irányulnak.

Ezek a stratégiák a fenntartható városfejlesztést az alábbi tevékenységek révén ösztönzik: a gazdasági növekedés erősítése, a fizikai környezet rehabilitációja, a rozsdáövezetek rehabilitálása, a természeti és kulturális örökség megőrzése és bővítése, a vállalkozási kedv, a helyi foglalkoztatottság és a közösségfejlesztés előmozdítása, valamint a változó demográfiai összetétel figyelembevételével a lakosságnak nyújtott szolgáltatások.

Az 1083/2006/EK rendelet 34. cikkének (2) bekezdésétől eltérve, és amennyiben az említett tevékenységeket adott operatív program vagy operatív programon belüli prioritási tengely keretében hajtják végre, az 1081/2006/EK rendelet hatálya alá tartozó intézkedéseknek az ERFA általi, a „regionális versenyképesség és foglalkoztatottság” célkitűzés keretében történő finanszírozásának mértéke az érintett prioritási tengely 15 %-ára növelhető.

7. cikk:

(2) A lakásberuházási kiadások kizárólag az Európai Unióhoz 2004. május 1-jén vagy ezután csatlakozott tagállamok esetében, és az alábbi feltételek mellett támogathatók:

a) a kiadásokat integrált városfejlesztési művelet vagy prioritási tengely keretében kell programozni az állapotromlással és társadalmi kirekesztéssel küzdő vagy azzal fenyegetett területeken;

b) a lakásberuházási kiadásokhoz nyújtott juttatás vagy az érintett operatív programnak nyújtott ERFA-juttatás legfeljebb 3 %-áig terjed, vagy pedig a teljes ERFA-juttatás 2 %-ig;

c) a kiadások az alábbiakra korlátozódnak:

– több családos lakóházak, vagy

– hatósági tulajdonban vagy nonprofit szolgáltató tulajdonában lévő, alacsony jövedelmű háztartások vagy a különleges szükségletekkel rendelkezők számára lakóhelyül használt épületek.

A Bizottság az 1083/2006/EK rendelet 103. cikkének (3) bekezdésében említett eljárással összhangban elfogadja az a) pontban említett területek azonosításához szükséges kritériumlistát, valamint a támogatásra jogosult intézkedések listáját.

A BIZOTTSÁG 1828/2006/EK RENDELETE (2006. december 8.)

1. szakasz A lakásberuházási kiadások támogathatósága

47. cikk

Beavatkozások a lakásberuházás területén

(1) A 1080/2006/EK rendelet 7. cikk (2) bekezdésének a) pontjában említett lakásberuházási műveletekre kiválasztott területek az alábbi kritériumok közül legalább háromnak megfelelnek, és közülük kettő az a)–h) pontban felsoroltak közé tartozik:

a) nagy fokú szegénység és kirekesztettség,

b) nagy fokú hosszú távú munkanélküliség,

c) bizonytalan demográfiai tendenciák,

d) alacsony iskolázottsági szint, jelentős szakmabeli hiányosságok és iskolából való kimaradás jelentős aránya,

e) nagy fokú bűnözés,

f) kifejezetten lepusztult környezet,

g) alacsony szintű gazdasági aktivitás,

h) bevándorlók, etnikai és kisebbségi csoportok vagy menekültek nagy száma,

i) viszonylag alacsony értékű lakások,

j) alacsony szintű energiateljesítmény az épületekben.

Az első albekezdésben megjelölt kritériumok értékeit minden érintett tagállam maga gyűjti be nemzeti szinten. Az egyes kritériumok szintjét a Bizottság és az egyes tagállamok közötti együttműködéssel kell meghatározni.

(2) Csak a következő beavatkozások támogathatók az 1080/2006/EK rendelet 7. cikke (2) bekezdésének c) pontja értelmében:

a) többszalados lakóépületek közös részeinek renoválása a következők alapján:

i) az épület következő fő szerkezeti részeinek felújítása: tető, homlokzat, homlokzati ablakok és ajtók, lépcsőház, belső és külső folyosók, bejáratok és azok külső részei, felvonó,

ii) az épület technikai berendezései,

iii) energiahatékonysági intézkedések.

b) modern, jó minőségű társasházak biztosítása renoválás által és a hatóságok vagy non-profit szereplők tulajdonában álló, meglévő épületek használatának megváltoztatása.

1.2. Gyakorlati tapasztalatok és következtetések: ROP 2004-2006

2004-2006 fejlesztései: a Regionális fejlesztés operatív program városrehabilitációs intézkedése

Az URBAN közösségi kezdeményezést 1994-ben indították útjára, amelyet az URBAN II. program követett 2000-2006-os időszakban. Az URBAN közösségi kezdeményezés célja, hogy segítséget nyújtson a válságban lévő városrészeknek, elsősorban a környezeti regeneráció, a szociális kirekesztés elleni harc, valamint a vállalkozás támogatása, és a foglalkoztatás elősegítése terén. A rehabilitációs területek komoly társadalmi és / vagy gazdasági problémával küzdő területek, melyek lehatárolását egységes kritériumrendszer szerint végezték. Fizikai és környezeti regenerációra fordították a rendelkezésre álló források kb. 40%-t, míg a szociális kohézió elősegítésére a források további kb. 40%-t.

Magyarországon a 2004-06-os időszakban az URBAN közösségi kezdeményezés nem volt elérhető, ugyanakkor a regionális operatív program városrehabilitáció és barnamezős területek elnevezésű intézkedésének tartalma az URBAN program figyelembevételével került kialakításra.

A ROP városrehabilitációs intézkedésének célja, hogy funkcióját veszítő, romló állapotú településközpontokat, vagy részközpontokat újítson meg új funkciók megjelenésének ösztönzésével, ill. többségében hátrányos helyzetű csoportok által lakott, romló állapotú és alacsony státuszú településrészek rehabilitációját valósítsa meg. Cél volt továbbá, hogy a barnamezős területek, felhagyott ipari területek és volt katonai területek kármentesítésével új funkció megjelenését támogassák a fejlesztések.

Az intézkedés komplex települmegújítási akciók megvalósítását finanszírozta olyan térségi központokban vagy részközpontokban, melyek a település és a környező térség gazdasági-társadalmi életére meghatározó hatással vannak. A tevékenységek a település földrajzilag egybefüggő és egyértelműen lehatárolt fejlesztési célterületén valósultak meg, egy jól meghatározott probléma megoldását célozták, és részét képezték a település egészére vonatkozó átfogó fejlesztési elképzelésnek.

Az intézkedés keretében a következő fő tevékenységcsoportok támogatása valósult meg: közterületek rehabilitációja és a települési zöldfelületek védelme és fejlesztése; a lakótelepek környezetének megújítása; gazdasági, szociális, kulturális, közösségi, közösségi-informatikai (pl. teleházak) valamint szabadidő- és sport szolgáltató tevékenységeknek helyt adó létesítmények környezetbarát és fenntartható kialakítása, városrészek közbiztonságának növelése.

Az intézkedés barnamezős komponensének keretében a barnamezős területek (felhagyott, vagy alig működő ipartelepek, üres laktanyák) környezeti kármentesítését, újrahaznosítását és funkcióváltását támogatta. Olyan új funkciók megjelenését ösztönözte (pl. közösségi-, kulturális-, ipari-, adminisztratív-, turisztikai-, kereskedelmi funkciók), melyek szervesen illeszkednek a települések szerkezetéhez és biztosítják a hosszú távú fenntarthatóságot.

A ROP városrehabilitációs intézkedésének keretében 36 támogatási szerződést kötöttek, ebből 4 szerződés szólt barnamezős fejlesztésről. A fejlesztésekről elmondhatjuk, hogy kizárólag

vissza nem térítendő támogatást vettek igénybe, 90%-os támogatásintenzitással valósultak meg négy projekt kivételével, és többségében nem integrált tevékenységet valósítottak meg. A projektek nagy része a városközpont szükséges fejlesztéseit, közterület rehabilitációját valósította meg, a városi problémák komplex kezelésére kevés fordított figyelmet. Ellentmondás volt tehát megfigyelhető az URBAN közösségi kezdeményezéson alapuló leromlott állapotú városrészek felújítási igénye, és a szociális beavatkozásokat teljes mértékben nélkülöző, integráltságot csak nyomokban mutató beavatkozások között.

A nyertes pályázatok legnagyobb részt (23%, ill. 21%-ban) Észak-Alföldről és Észak-Magyarországról származtak. Ezt követi a két déli régió (Dél-Dunántúl 15%, Dél-Alföld 16%), majd Közép-Magyarország 12%-kal. Közép-Dunántúlon a fejlesztések 8%-a, Nyugat-Dunántúlon pedig a projektek 5%-a valósult meg. Ez a megoszlás teljes összhangban van a régiók közötti indikatív forrásmegosztással, és fordítottan arányosan jelentkezik a fejlesztések száma a régiók fejlettségével.

Támogatott típusprojektek 2004-2006-ban, összevetve a 2007-2013-as fejlesztési irányokkal:

2004-06-os típusprojektek	Érvényesülésük 2007-13-ban
Közterület felújítás önmagában , melynek jellemző tevékenységei: utcaburkolat, közmű, közvilágítás, utcabútor csere, információs tábla, forgalmi rend megváltoztatása, játszópont, zöldfelület felújítása, kültéri szobrok, forgalomcsillapított zóna, gyalogos és kerékpáros forgalomra alkalmas területek arányának növelése, parkolóhely, rendezvénytér, sétálóutca, esetenként homlokzat felújítás. A megvalósított fejlesztések közel negyede tartozik ebbe a csoportba.	A tevékenység támogatható, de nem képezhet önálló projektet.
Volt laktanya, vagy honvédségi épület megújítása , jellemzően sportfunkció kialakítása, de megjelenik rendezvénytér, oktatási funkció és közösségi funkció is (civil központ pl.). Jellemzően egy-két épületrekonstrukció mellett a közterület rehabilitációja valósul meg. A megvalósított fejlesztések közel ötöde tartozik ebbe a csoportba. A négy barnamezős fejlesztés esetében megtörtént a területek kármentesítése, bontás, ipari létesítmény elköltöztetése, közmű rekonstrukció, ezt egészíti ki új gazdasági, közösségi, szociális funkciók megjelenése. A fejlesztések egy részénél az új funkció kialakítása már megtörtént, egy másik részénél pedig egy 2. ütem keretében valósul meg.	A tevékenység támogatható, elvárás, hogy a kármentesítésen és a terület előkészítésen túlmenően a funkcióváltás, vagy funkcióerősítés is a pályázat keretében megvalósuljon, vagy legalább elinduljon.
Jellemző típus projekt az egy-két épület felújítás, bővítés és az ezt kiegészítő közterület rekonstrukció . A közterület fejlesztés keretében az előbbieken már említett tevékenységek valósultak meg. Az épületrekonstrukció sok esetben csupán meglévő épület felújítását és egyben modernizációját jelenti (templomfelújítása, gyógyszertár épületének felújítása),	A tevékenységek támogathatóak továbbra is abban az esetben, ha mutatókkal alátámasztható, hogy azok hozzájárulnak az adott városrész funkcióerősítéséhez, vagy funkcióbővítéséhez.

<p>megelevő, funkcióvesztett épületek átalakítását, bővítését szolgálják, több esetben művelődési ház színpaddal, kistérségi központnak helyet adó épület, vagy uszoda rekonstrukció valósult meg. A megvalósított fejlesztések közel negyede tartozik ebbe a csoportba.</p>	
<p>Valóban integrált, egy meghatározott városi problémára komplex módon választ adó projektet csupán a fejlesztések kb. ötödrésze képvisel. Ezek a fejlesztések is több esetben több ütemben valósulnak meg egyrészt annak forrásigénye miatt, másrésztől viszont fontos, hogy a problémák kezelése sok esetben időben eltoltnak valósulhat meg: első lépésben a fizikai megújulás, második lépésben az új funkciók szervesülése. Ilyen fejlesztés például a soproni Deák tér rehabilitációja, mely a történelmi belváros rehabilitációját célozza, a romló környezet és aacsony státuszú lakások, épületek rehabilitációja révén a lakosság és turisták igényeit is kielégítő magas presztízsű belvárosi terület kialakítását célozza. Másik példa a Jászapátiban megvalósult fejlesztés, mely során a leromló státuszú belvárosi terület új funkciókkal való megtöltése, városi szövetbe való szerves illesztése révén egy korszerű városközpont kialakítása. Az előbbi példák kiragadott elemek, többek között említhetjük még Ózd és Eger példáját is.</p>	<p>Ez a 2007-2013-as időszak fő fejlesztési iránya.</p>
<p>Társadalmi kohéziót szolgáló fejlesztések négy-öt alkalommal jelennek meg, több esetben hátrányos helyzetűek foglalkoztatásával, vagy alacsony presztízsű területek rehabilitációjával. A halmozottan hátrányos helyzetű, telepszerű területek rehabilitációjára egy esetben került sor, alapvetően egy szociális blokkot és közösségi, sport és szabadidős célokat is szolgáló központ kialakításával.</p>	<p>A szociális célú rehabilitáció önálló fejlesztési irányként jelenik meg, lehetőségei jelentősen bővülnek a 2004-2006-os időszakhoz képest.</p>
<p>A gazdasági funkció erősítését alapvetően a kiskereskedelmi tevékenység ösztönzésével valósítják meg a fejlesztések. A vállalkozások fejlesztésbe való bevonása négy-öt alkalommal valósult meg, további négy-öt esetben pedig üzlethelyiségek, kiskereskedelmi egységek számára vonzó környezetet alakítottak ki.</p>	<p>Ezt az irányt a 2007-13-as kiírások erősíteni kívánják, a gazdaságélénkítő hatás mérhető módon való megvalósítása kiemelt célként jelenik meg.</p>

A fejlesztések átlagos nagysága jellemzően két kategóriába sorolható: a megvalósított városrehabilitációs fejlesztések fele tartozik a nagyobb összegű fejlesztések közé, kb. 1 mrd Ft teljes beruházású projekteket jelent, 2-3 projekt van ezek között, melyek elérik a 1,5 mrd Ft-os nagyságrendet. A megvalósított fejlesztések másik fele az alacsonyabb összegű fejlesztések közé tartozik, forrásösszegükben kb. a fele beruházási összeget jelentik, 400-500 m Ft teljes beruházási értékű projektekről van szó. Van 3-4 megvalósult fejlesztés, ami csupán a 100-300 m Ft-os beruházási összeget éri el.

Jó példák a 2004-2006-os időszakból – melyek mutatják a 2007-13-as fejlesztések irányába történő előrelépést:

A fejlesztések 32 esetben 90%-os támogatásintenzitással valósultak meg, csupán négy esetben voltak be a kötelező 10% önerőn felüli forrásokat is, ezek a fejlesztések:

- Eger: beruházás teljes összege: 1.496.000 e Ft, támogatás összege: 800.000 e Ft, a fejlesztés 53%-os intenzitással valósult meg. A fejlesztés egy fizikailag leromlott, szociális problémákkal küzdő városrész rehabilitációját szolgálta.
- Ajka: beruházás teljes összege: 979.992.598 Ft, támogatás összege: 650.613.740 Ft, a fejlesztés 66%-os intenzitással valósult meg. A fejlesztés a városközponti funkcióit elvesztő, elöregedő, alacsony státuszú panel lakótelep i rész rehabilitációját szolgálta.
- Budapest, XVI. kerület: beruházás teljes összege: 1.570.000 e Ft, támogatás összege: 891.000 e Ft, a fejlesztés 75%-os intenzitással valósult meg. A fejlesztés a leromlott állapotú volt szovjet laktanya hasznosításával, új funkcióval való megtöltésével az Erzsébet-ligeti területet bekapcsolja a kerület életébe, közösségi, sport és oktatási funkciókat valósít meg.
- Jászapáti: beruházás teljes összege: 430.416.875 Ft, támogatás összege: 287.375.187 Ft, a fejlesztés 66%-os intenzitással valósult meg. A fejlesztés a leromlott város vonzó lakókörnyezetté alakítását, munkahely lehetőségek teremtését célozta meg.

További előzményként fontos megjegyezni, hogy bár az URBAN programnak Magyarország nem volt tagja, az URBACT közösségi kezdeményezésben aktívan részt vett. Ennek célja éppen az URBAN programban felgyülemlett tapasztalatok, pozitív példák széleskörű terjesztése, melyben hazánk uniós csatlakozásunk óta részt vesz. Több város (köztük a főváros és egyes kerületei) vettek részt tagként vagy megfigyelőként a tematikus munkacsoportokban. Az integrált városfejlesztés témakörében képzés megtartására került sor nyolc magyar város részvételével. Ugyancsak az URBACT keretében nyílt lehetőség, hogy - külső szakértők finanszírozásával - városaink elkészíthessék integrált városfejlesztési stratégiájukat. Több város is élt ezzel a lehetőséggel.

A 2007-es fejlesztések irányában

A 2007-2013-as fejlesztések alapvetően a 2004-2006-os tapasztalatokra építenek, azt fejlesztik tovább. Immár külön kategóriaként kezeljük a funkcióbővítő típusú rehabilitáció és a szociális indíttatású rehabilitáció, tehát a leromlott városrészek komplex rehabilitációjának célja és eszköztára egyértelműen elkülönül a városközpontok funkcióbővítő rehabilitációjától.

A barnamezős területeket nem önálló célterületként, hanem a gazdaságélénkítő, funkcióbővítő, ill. a településhálózat sajátosságaiból eredően a Közép-Dunántúlon a szociális célú rehabilitáció részének tekintik, és nagyobb hangsúlyt fektetnek a fizikailag leromlott, társadalmi problémákkal küzdő területek megújítására. Új elem a fejlesztésekben, hogy a strukturális alapok a többlakásos magántulajdonú épületek és az önkormányzati lakóépületek közös részeinek felújítását is támogatja a szociális városrehabilitáció kritériumrendszerének indikátoraival lehatárolt leromlott városrészekben.

Míg a szociális célú fejlesztések lehatárolásának alapját továbbra is az URBAN kritériumok jelentik, a funkcióbővítő fejlesztések esetén is bizonyítania kell a városnak, hogy valóban az adott település gazdaságilag-társadalmilag meghatározó részének, vagy funkcióhiányos, de potenciálisan fejleszthető és gazdaságilag-társadalmilag meghatározó városrészének integrált

rehabilitációja valósul meg. Továbbviszik az integrált, akcióterületi megközelítést a következő időszak fejlesztései. A stratégiai szemlélet megjelenítését szolgálja az integrált városfejlesztési stratégia elkészítésének kritériuma, mely egyben ösztönzi a városokat a középtávú fejlesztési szemlélet meghonosítására. A szakmai értékelés és a városrehabilitációs eszközök meglétének biztosítása érdekében a Közreműködő Szervezet részéről szakmai támogató tevékenységet kaphatnak a városok. A fejlesztésekhez a későbbiekben nem csupán vissza nem térítendő, hanem visszatérítendő támogatások is igénybevehetők lesznek, hiszen a fejlesztési szükséglet messze meghaladja a rendelkezésre álló támogatási keretet, a visszatérítendő támogatási forma feltételrendszerének kidolgozása azonban még kidolgozás alatt áll. Másrészt pedig a város érdekelt a magántőke mobilizálásában is a fenntartható városfejlesztési eredmények elérése érdekében.

1.3. Integrált városfejlesztési stratégia az Új Magyarország Fejlesztési Tervben

Integrált Városfejlesztési Stratégia: Élhető városok együttműködő és versenyképes hálózatának megteremtése

A fenntartható városfejlesztés élhető és vonzó környezet biztosítását jelenti. Alapvető cél a jelenleginél intenzívebben kooperáló, kiegyensúlyozott városhálózat megteremtése, melyben a fejlesztési pólusok és a többi város hálózatosan együttműködnek. A fenntartható városfejlesztés során a gazdasági, szociális és környezetvédelmi fejlesztések iránya azonos. Az élhető város megteremtésének fontos eszköze az integrált környezeti tervezés, a funkcióvesztett területek revitalizálása, a válságterek rehabilitációja, a zöldterületek védelme és lehetőség szerinti növelése, valamint a város és a környező települések együttműködésének és funkciómegosztásának erősítése.

A magyar városszervezés fő célja a jelenleginél erőteljesebben együttműködő, kiegyensúlyozott, policentrikus városhálózat megteremtése. Ennek eleme a főváros nemzetközi versenyképességének erősítése, a regionális központok kijelölése és a fejlesztési pólusok támogatása, elősegítve a főváros dominanciájának, és az ország monocentrikus térszerkezetének oldását. A fő cél megvalósulását szolgálja a kis- és középvárosok térszervező erejének erősítése, illetve a városok és térségük közötti harmonikus kapcsolatok valamint a városok egymás közötti intenzív kapcsolatrendszerének erősítése. Ily módon a városok nem izoláltak, hanem hálózatban jelennek meg, amelyek egyes elemeit különböző intenzitású kapcsolatok kötik össze.

A városok kiemelkedő fejlesztéspolitikai megjelenését indokolja térségük versenyképességének meghatározásában játszott kulcsszerepük. Ugyanakkor a városfejlesztésnél kiemelt szempontként kell megjelennie a társadalmi-gazdasági-környezeti értelemben vett fenntarthatóság elvének, mely a városszervezésben az integrált megközelítést igényli. A városok hozzájárulása a gazdasági növekedéshez a fejlesztési pólusok policentrikus, együttműködő városhálózati rendszerében érvényesül a leginkább:

A fejlesztési pólusok az innováció területi terjedésének gyorsítását, és a régió versenyképességének erősítését segítik a régió belüli egyetemek, kutatóintézetek, vállalkozások, kamarák, és az önkormányzatok együttműködése révén. A program keretében megvalósuló fejlesztéseknek köszönhetően elsősorban a pólus városokban, de azok kisugárzó hatásuknak köszönhetően a régió többi városában is megjelennek a magas hozzáadott értékű vállalatok, növekszik a munkaerő kereslet, növekednek a bérek, ez hosszabb távon keresletnövekedéshez és infrastrukturális fejlesztésekhez vezet. Az infrastrukturális beruházások között a tervek szerint jelentős barna és zöldmezős beruházások szerepelnek. A növekvő önkormányzati bevételek révén a gazdaságba eddig bekapcsolódni nem képes rétegek életminősége is érezhetően javul.

Az Európai Unió kohéziós politikájának „Regionális versenyképesség és foglalkoztatás” célkitűzése alá tartozó közép-magyarországi régió központja **Budapest** és annak agglomerációja az ország legversenyképesebb területe, kiemelt **fejlesztési pólusa**. A főváros fejlesztését a jövőben az ország versenyképességét biztosító funkciókra és az élhetőségre kell összpontosítani, míg a főváros egyéb szerepkörét fokozatosan meg kell osztani a hazai nagyvárosokkal.

A budapesti kiemelt fejlesztési pólus fő fejlesztési irányait az infokommunikációs iparág, a környezetipar, és a biotechnológia, orvosi iparág jelentik.

A fejlesztések révén középtávon Budapest mellett Debrecen, Miskolc, Szeged, Pécs és Győr regionális központok fejlesztési pólus szerepét erősítjük tovább, a közép-dunántúli régióban pedig a Székesfehérvár-Veszprém várostengely társközpontokként tölti be a fejlesztési pólus szerepét. A fejlesztési pólusok hozzájárulnak ahhoz, hogy oldódjon az ország Budapest-központú térszerkezete.

Az egyes pólusoknak térségüket dinamizáló, az innovációt, tökélet közvetítő központokká kell válniuk, amelyek valódi tudásközpontként koncentrálnak a K+F szektor, a felsőoktatási intézmények, valamint a legmagasabb hozzáadott értékű, kvalifikált munkaerőt igénylő ágazatok körét. Fejlesztésük így különböző kiemelt tudomány- és iparágak támogatására épül, amelyek a következők:

- Debrecenben „a tudás iparosítása” (gyógyszeripar, agrárinnováció),
- Miskolcon „Technopolis” (nanotechnológia, vegyipar, mechatronika, megújuló, alternatív energiák),
- Szegeden „Biopolis” (egészségipar, környezetipar, agrárgazdasági biotechnológia),
- Pécsen „az életminőség pólusa” (kulturális és környezetipar),
- Győrött „Autopolis” (autóipar, gépgyártás, megújuló energiák),
- Székesfehérváron és Veszprémben IKT, mechatronika, logisztika, környezetipar.

A pólusok egyúttal a regionalizáció központjainak, „céltelépüléseinek” is tekinthetők, hiszen a szükséges közigazgatási reform egyik fontos lépése kell, hogy legyen a regionális önkormányzatiság és a régióközpontok fejlesztéspolitikai szerepének erősítése.

A magyar településhálózatban a nagyvárosok mellett a középvárosok tekinthetők a gazdasági fejlődés központjainak, amelyek meghatározó szerepet töltenek be a regionális központok és kisvárosok között. Számos középváros markáns, megyei szintű funkciókat lát el, idegenforgalmi, kulturális és tudásközpontként működik, esetenként jelentős vonzáskört kialakítva. Egyéb középvárosok térségi szerepe az Európai Unió bővítésével újjáéledhet. A kiegyensúlyozott és policentrikus városhálózat kialakításához elengedhetetlen a középvárosok kiegyensúlyozott fejlesztése. Jelenleg hazánkban ennek feltételei elsősorban az Alföldön hiányoznak. A **középvárosok térbeli kiegyensúlyozottságának megteremtése és térszervező képességük növelése** fogalmazható meg fő városfejlesztési célokként.

A kisvárosok szerepe kiemelkedő a rurális, gyakran periférikus helyzetű, elmaradott térségek dinamizálásában. A felzárkóztatást szolgálja e térségek településeinek a városhálózatra való felfűzése, egy új, integrált város-vidék rendszer megteremtése. Azokban a térségekben, ahol hiányzik a kellő közelségben elérhető érdemi városi központ (valós városi funkciókkal), ösztönözni kell ilyen központok létrejöttét, ill. megerősödését.

A rurális térségekben a felzárkóztatást szolgáló fejlesztés két fő iránya: egyrészt a központi funkciók térségellátó és -szervező szerepének növelése különös tekintettel a térségüknek nyújtott szolgáltatások fejlesztésére, illetve az elérhetőség javítása.

Tematikus megközelítésben a városfejlesztési beavatkozások egyrészt az attraktivitás növeléséhez, másrészt a városokban sűrűsödő társadalmi – gazdasági problémák oldásához járulnak hozzá. A városhierarchiában betöltött szerepüknek megfelelően a városok térségükben kiemelt szerepet játszanak a lisszaboni célok elérésében, a gazdasági növekedésben, a munkahelyteremtésben, helyet adnak az üzleti tevékenységnek és a közigazgatásnak, az oktatási és kulturális élet központjaként működnek. A városi vonzerőt, gazdasági attraktivitást szolgáló fejlesztések is elsősorban integrált módon, akcióterületeken valósulnak meg.

1.4. Önálló városfejlesztési prioritások a regionális operatív programokban

A 2007-13-as időszakban minden régió önálló regionális operatív programmal rendelkezik. A városrehabilitációs irányok alapvetően azonosak minden régióban.

Az operatív program keretében a városrehabilitációs akciók célja egyrészt a szociális típusú városrehabilitációs fejlesztések megvalósítása a városok szegregációs problémáinak kezelése érdekében, a leromlott vagy leromlással fenyegetett városrészek rehabilitációja és a lakosok társadalmi beilleszkedésének segítése. Másrészt cél a városok regionális gazdasági szerepének erősítése, ennek érdekében a városok ill. városrészek központi területeinek funkcióbővítése, központi térrel nem rendelkező városok ill. városrészekben ezek kialakítása és a városi életbe való szerves beillesztése.

A városrehabilitációs akciók mindkét típusát **integrált városfejlesztési stratégiára** alapozva kell megvalósítani. A stratégiákkal szemben követelmény, hogy a város jövőképevel és a városhálózatban elfoglalt helyével, szerepével, illetve a városban és az egyes városrészekben meglévő problémákkal egyaránt koherens beavatkozásokat tartalmazzanak. Ez az előfeltétele annak, hogy valóban integrált fejlesztések valósulhassanak meg. A városi akcióterületek kiválasztása és a fejlesztések megfogalmazása a helyi szereplők (hatóságok, önkormányzat, gazdasági-társadalmi partnerek) bevonásával történik, a koncentráció elvének alkalmazásával, azaz egy területen több beavatkozás együttes alkalmazásával.

A városfejlesztési stratégiákkal és az ezek részét képező rehabilitációs akciókkal kapcsolatban egyaránt elvárás, hogy képesek legyenek mobilizálni és összehangolni mind a közösségi (EU, EIB, CEB, állami, önkormányzati) mind privát hozzájárulásokat. Tehát az integrált városfejlesztési stratégia egy fontos eszköze annak, hogy az elkövetkező időszakban a városok beazonosítsák és koordinálják a különböző fejlesztési forrásokat és a stratégiához igazodó, mind gazdasági, mind társadalmi és környezeti értelemben fenntartható fejlesztéseket valósítsanak meg.

A városfejlesztési akció jellegétől („szociális” ill. „gazdasági szerepet erősítő” beavatkozás), és a város méretétől és település hierarchiában betöltött szerepétől függően ajánlásként („szociális” akciók) illetve követelményként („gazdasági szerepet erősítő” akciók) kerül megfogalmazásra a különböző források együttes alkalmazása és a városfejlesztési szervezet kialakítása.

1.5. Városrehabilitáció típusai 2007-2013-as időszakban

Az alábbi fejlesztési irányok képviselik a településhálózat elemeinek, elsősorban városainak fejlesztésére vonatkozó fő irányokat. Mind a funkcióbővítő fejlesztéseken belül, mind a szociális célú rehabilitáción belül az egyes régiók városhálózatának sajátosságait figyelembe véve történt meg a fejlesztési irányokon belüli célok árnyalása.

1. típus: Funkcióbővítő fejlesztések

A városok, ill. városrészek központi területeinek funkcióbővítése, vagy funkcióerősítése történik meg, mely hozzájárul ahhoz, hogy a város kedvezőbb környezetet tudjon biztosítani mind a lakosság, mind a betelepülő vállalkozások számára. A rehabilitációs tevékenység eredményeként a város városhierarchiában betöltött szerepének megfelelő városi funkcióit teljesebben és hatékonyabban tudja ellátni.

A fejlesztés céljai:

- A megyei jogú városok komplex nagyléptékű rehabilitációja egyrészt város(rész) központi területek funkcióbővítő és erősítő fejlesztései, másrészt a leromló, vagy leromlott városrészek szociális célú rehabilitációja révén a méretgazdaságosság előnyeit kihasználva, a magántőke mobilizálhatóságára építve
- A városi vonzerő növelése a városi és városrész központi területek fenntartható funkcióbővítő fejlesztésével (előnyt élveznek a kistérségi székhelyek és térségszervező funkciókkal rendelkező városok)
- Központi térrel nem rendelkező városok esetén központi tér kialakítása a városi jelleg fokozása érdekében
- A város életében meghatározó városszervező funkcióval rendelkező történelmi városrészek, és az épített örökség részét képező városrészek érték- megőrző revitalizációja
- városi barnamezős területek¹ funkcióváltással történő újrahasznosítása a város működésébe való bekapcsolásával

A regionális akciótervben megjelenő támogatási konstrukció:

- Megyei jogú városok kiemelt fejlesztései
- Városi központi területek funkcióbővítő fejlesztése

A konstrukció keretében egy-egy kijelölt akcióterületen integrált városfejlesztési programok megvalósítását lehet támogatni, amely a fizikai megújítás mellett hangsúlyt fektet az érintett közösségek erőforrásainak fejlesztésére, valamint a kijelölt akcióterületen működő

¹*Barnamező* a használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő és jellemzően környezetszennyezéssel terhelt egykori iparterület, gazdasági terület, vasútterület, illetve felhagyott, használaton kívüli laktanyaterület, valamint egyéb, funkcióját veszített, használaton kívüli épület, terület.

vállalkozások bevonására is. Csak olyan tevékenység támogatható, amely nem csak közösségi terek és köztulajdonban álló ingatlanok fizikai megújítását célozza, bevonja a helyi vállalkozásokat és tartalmaz kiegészítő-típusú („soft”) (pl. marketing, közösségépítés, partnerség építés, stb.) akciókat.

A konstrukció elvárt eredményei

- A közösségi terek fizikai rehabilitációjával, az épületek felújításával, a környezetminőség javításával (zöldfelületek, szabadidő területek, energiaracionalizálás, tömegközlekedés stb.) létrehozhatók a minőségi életfeltételek, amelyek javítják a lakosság, a városlátogató turisták, valamint a letelepült vállalkozók komfortérzetét, a település vonzerejét, s ezáltal a betelepülni szándékozó vállalkozások számára is kedvezőbb (szociális, gazdasági) környezet hozható létre.
- A történelmi és kulturális örökség szempontjából is értékes településközpontok, településrészek rehabilitációja hozzájárul a település gazdasági és kulturális fellendüléséhez, ennek hatására csökken a népességerőzió.
- A jobb és biztonságosabb települési környezet hozzájárul a megfelelő területhasználat érvényesítéséhez és a település-szerkezet javításához.
- A településen a lakosság számára vonzó élettér alakul ki.
- A városi barnamezős területek száma csökken, az újrahasznosított területek szervesen illeszkednek a városi szövetbe.

2. típus: Szociális típusú rehabilitáció

A rehabilitáció célja a leromlott vagy leszakadó városrészek bekapcsolása a város fejlődésébe a fizikai környezet megújítása és a szociális problémák kezelése révén, a szegregált településrészekben élőknek a társadalomba történő visszaintegrálása érdekében, a kijelölt akcióterület leromlását okozó tényezők megváltoztatása, folyamatok megállítása és megfordítása, leromlással fenyegetett városi lakótelepek (pl. panel lakótelepek) integrált akcióterületen alapuló rehabilitációja.

A regionális akciótervben megjelenő támogatási konstrukció:

- Iparosított technológiával készült épületek által alkotott leromló állapotban levő lakótelepi akcióterületi rehabilitáció – lakótelep komplex – társadalmi, fizikai megújítása
- Hagyományos építésű városi krízisterületek rehabilitációja, hátrányos helyzetűek által lakott rossz infrastruktúrájú leromlott területek rehabilitációja

A konstrukció keretében olyan, lakótelepeket és/vagy halmozottan hátrányos helyzetűek lakta nem lakótelepi beépítésű területeket magában foglaló akcióterület komplex megújítása támogatható, amely a fizikai megújítás mellett hangsúlyt fektet az érintett közösségek erőforrásainak fejlesztésére, vagyis a konstrukció célja, hogy a terület lakosságának életesélyei, életkörülményei javuljanak. A fejlesztésekben ösztönzendő a kijelölt akcióterületen működő vállalkozások bevonása is. Nem támogatható olyan projekt, amely nem tartalmaz az Európai Szociális Alap által támogatott képzési és közösségfejlesztési akciókat. Továbbá a közösségi iránymutatásoknak megfelelően az akcióterületeken - amennyiben többlakásos épületekből, illetve szociális bérlakásokból áll - kötelező lakóépület felújítást megvalósítani annak érdekében, hogy az akcióterület lakóházállománya is megújuljon és az akcióterületek leromlását, társadalmi státuszának csökkenését, az ingatlanárak esését tartósan meg lehessen állítani.

A konstrukció elvárt eredményei

- A leromlott vagy leszakadó városrészek bekapcsolódnak a város fejlődésébe, további lecsúszásuk megáll.
- A fizikai környezet megújításának hatására élhetőbbé válik a szociálisan hátrányos településrészek lakókörnyezete.
- A konstrukció hatására megindul a rehabilitált városrész lakosságának társadalmi integrációja, javulnak életlehetőségei, a lakosok jobban érzik magukat lakókörnyezetükben, lehetőség nyílik a társadalmilag hasznos közösségi életre lakókörnyezetük közelében.
- A régió érintett városaiban jelentősen javul a lakásvagyon fizikai állapota, rendezett lakókörnyezet alakul ki.
- Csökken a bűnözés és deviancia, javul a gazdasági potenciál a képzettségi, foglalkoztatási szint növekedésének eredményeként.
- Az ipartörténeti kolóniák település rehabilitációjának eredményeként a komoly ipartörténeti értéket képviselő telepek beilleszkednek a városi szövetbe, és szociális célú rehabilitációjuk révén korszerűbb lakókörnyezetté válnak, és egyúttal megmenthetők lesznek az értékes épületek, javítva ezzel a városképi megjelenést és az ott élők komfortérzetét, illetve erősítve a lokálpatriotizmust.
- Csökken a városi krízisterületek száma, ezáltal javul a települések tökevonzó képessége, illetve turisztikai vonzereje, valamint a lakosság komfortérzete, csökken a szegregáció és erősödik a társadalmi beilleszkedés, felzárkózás esélye, ezek által pedig javul a közbiztonság is.

Megyei jogú városokban megvalósuló fejlesztések

A megyei jogú városok a fenti két típus ötvözésével kiemelt projektek keretében valósítják meg fejlesztéseiket, ami azt jelenti, hogy a 7 éves forráskeretük terhére megvalósítanak mind funkcióbővítő, mind szociális célú rehabilitációt. A két cél ötvözése egy akcióterületen belül nem lehetséges, csak külön akcióterületeken.

3. típus: Helyi településfejlesztési akciók (pontszerű fejlesztések)

A régiók kisebb településein megvalósuló egyedi fejlesztések, amelyek nem integrált fejlesztési stratégiák mentén valósulnak meg.

Dokumentumok rendszere: Uniós elvárások, annak hazai keretei

Európai Uniós szakpolitikai keretdokumentumok:

- Kohéziós politika a növekedés és a foglalkoztatás támogatására: közösségi stratégiai iránymutatások a 2007–2013 közötti időszakra, Bizottsági közlemény, 2006. július
- Kohéziós politika és a városok: a városok és az agglomerációk hozzájárulása a régiók növekedéséhez és foglalkoztatottságához: bizottsági kommunikáció, 2006. július
- Bristol megállapodás a fenntartható városi közösségekről, 2005. december
- Lipcsei Charta a fenntartható európai városokról, 2007. május
- Az Európai Unió Területi Agendája – egy versenyképesebb és fenntarthatóbb különböző régiókat magába foglaló Európa irányában, 2007. május

Európai Uniós jogszabályok

A TANÁCS 1083/2006/EK RENDELETE (2006. július 11.) az Európai Regionális Fejlesztési Alapra, az Európai Szociális Alapra és a Kohéziós Alapra vonatkozó általános rendelkezések megállapításáról és az 1260/1999/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 1080/2006/EK RENDELETE (2006. július 5.) az Európai Regionális Fejlesztési Alapról és az 1783/1999/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről

A BIZOTTSÁG 1828/2006/EK RENDELETE (2006. december 8.) az Európai Regionális Fejlesztési Alapra, az Európai Szociális Alapra és a Kohéziós Alapra vonatkozó általános rendelkezések megállapításáról szóló 1083/2006/EK tanácsi rendelet, valamint az Európai Regionális Fejlesztési Alapról szóló 1080/2006/EK európai parlamenti és a tanácsi rendelet végrehajtására vonatkozó szabályok meghatározásáról

A fejlesztési források hazai rendszere:

Nemzeti Stratégiai Referenciakeret – Új Magyarország Fejlesztési Terv:

A Tanács által elfogadott stratégiai iránymutatások alapján valamennyi tagállam, a Bizottsággal párbeszédet folytatva, nemzeti referenciadokumentumot készít fejlesztési stratégiájáról, amely az operatív programok kidolgozásának keretét képezi.

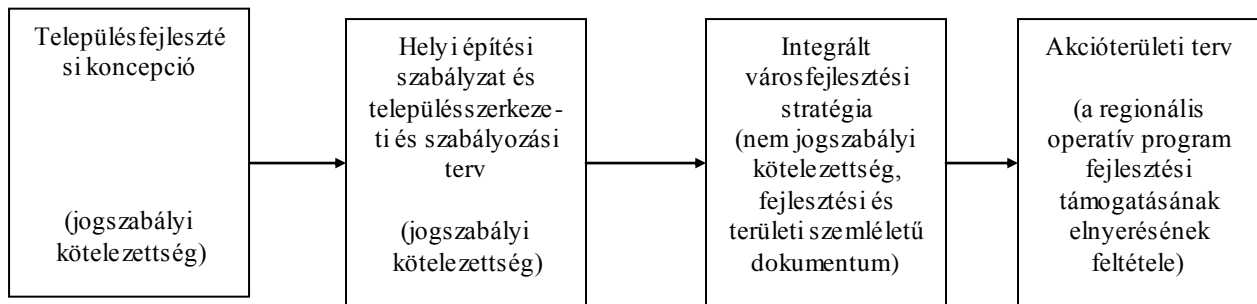
Az Új Magyarország Fejlesztési Terv az Országgyűlés által elfogadott Országos Fejlesztéspolitikai Konceptióban (OFK) és az Országos Területfejlesztési Konceptióban (OTK) megfogalmazott stratégiai célokra épül. Ezeket az elemeket a kohéziós politika feltételrendszerét meghatározó rendeletek, a közösségi prioritásokat tartalmazó Közösségi Stratégiai Iránymutatások (CSG), az Európai Tanács göteborgi értekezletén megfogalmazott Fenntartható Fejlődés Stratégiája, valamint a megújított lisszaboni stratégiához kapcsolódó Nemzeti Akcióprogramunk egészítik ki. A fejlesztési terv összhangban van a párhuzamosan készülő Nemzeti Agrárvidékfejlesztési Stratégiával is.

Regionális Operatív Program: a Nemzeti Stratégiai Referenciakeret által megfogalmazott célok és prioritások programozására operatív programok készülnek, melyek ágazati, vagy esetünkben regionális keretek között az adott ágazat, vagy esetünkben régió stratégiai céljait, prioritásait, forrását és megvalósítását megtervezik. Az operatív programok elkészítése Európai Uniós kötelezettség, annak végrehajtásáról elszámolással tartozik a tagállam.

Akcióterv: Az operatív programok stratégiai jellege miatt szükséges egy olyan programozási dokumentum elkészítése, mely tartalmazza a pályázatok meghirdetéséhez és végrehajtásához szükséges szakmai, pénzügyi és technikai információkat. Minden egyes operatív program további bontása történik meg esetünkben a regionális akciótervekben. Az akcióterveket a Kormány hagyja jóvá.

2. A VÁROSREHABILITÁCIÓS FEJLESZTÉSEK ELKÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ

2.1. Definíciók, dokumentumok közötti kapcsolatok



Településfejlesztési koncepció

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény értelmében a települési önkormányzatoknak településfejlesztési koncepciót kell készíteniük 7-10 éves hosszú távlatban vagy 15-20 éves nagy távlatban az önkormányzat döntésének függvényében.

A koncepció célja, hogy integrálja a település folyamatos működésének, fejlesztésének feltételeit, továbbá hosszú (nagy) távra irányt mutasson a település lakosságának, valamint a helyi döntéshozóknak - a közös értékekre és célokra összpontosítva - a településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos döntések meghozatalában.

A koncepció feladata, hogy meghatározza a település jövőképét, a település érdekeinek legjobban megfelelő megoldást adjon a helyi társadalmi, gazdasági, műszaki, intézményi, környezeti, természeti és ökológiai problémákra, valamint fejlesztési igényekre, állást foglaljon a környező településekkel közösen, illetőleg feladatmegosztásban megvalósítandó településfejlesztési és –szolgáltatási feladatokról, az ezek érdekében hozott önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglalja. A koncepció igényfelmérési és érdekegyeztetési programból, a helyzetértékelési részből, a település jövőképéből és javaslattevő részből áll.

Településszerkezeti terv és szabályozási terv

A települési önkormányzat a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény értelmében, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelme érdekében rendeletet alkot a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak az országos településrendezési és építési

követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet és az önkormányzat által hozott településszerkezeti tervről szóló határozat és a szabályozási tervről szóló rendeletnek megfelelően lehet.

Az építési törvény legutóbbi módosítása óta a "szabályozási terv a helyi építési szabályzat melléklete".

Ily módon a településszerkezeti és szabályozási tervek fontos alapidokumentumai az akcióterületi terv elkészítésének, azok határozzák meg, hogy az adott területen mit és milyen paraméterekkel lehet építeni. Ezért a településfejlesztési akcióterületre vonatkozó rendezési tervekkel minden további tervezési dokumentumnak összhangban kell lennie.

Integrált városfejlesztési stratégia (IVS)

Az integrált városfejlesztési stratégia egy fejlesztési szemléletű középtávot (7-8 év) átölelő dokumentum, célja a városokban a területi alapú, területi szemléletű tervezés megszilárdítása, a városrészeire 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. Középtávon az integrált városfejlesztési stratégia a város összes fejlesztésének meghatározójává, referenciapontjává válik. Ily módon az integrált városfejlesztési stratégia feltételezi a város életében meghatározó erőközpontok partnerségét és kompromisszumát, mely magában foglalja az önkormányzaton és közszfëra intézményein túlmenően a lakossággal, vállalkozókkal és civil szervezetekkel való konzultációt. Az IVS egyik fő célja, hogy az egyes városrészekben kijelölje a támogatással, vagy a támogatás nélkül megvalósuló fejlesztendő akcióterületeket. Az integrált városfejlesztési stratégia nem jogszabályi kötelezettség, hanem egy hiánypótló dokumentum, mely megteremti a településfejlesztési koncepció célkitűzéseit, és a támogatási forrás orientált akcióterületi terv közötti átmenetet. Ugyanakkor legitim dokumentum, az integrált városfejlesztési stratégiát az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá határozati formában. Az IVS elkészítését ösztönzi az Európai Unió, elkészítése feltétele a városrehabilitációs uniós támogatások elnyerésének. Az IVS tartalmi és módszertani követelményrendszerét az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium és a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség közösen határozza meg.

Akcióterületi terv

A pályázat által érintett akcióterületre vonatkozó részletes megvalósíthatósági terv az akcióterületi terv. Ez tartalmazza a településrendezési terv alapján megvalósítandó műszaki, valamint az érintett terület rész funkcióját teljessé tevő gazdaságfejlesztési, foglalkoztatási, szociális célú projektek tartalmát és hozzá kapcsolódóan a fejlesztési akció pénzügyi tervét. Ez a dokumentum a **településfejlesztési akcióterületi terv**. Az akcióterületi terv műszaki tartalma a gyakorlatban az önkormányzatok által jóváhagyott településrendezési tervek által elhatározott fejlesztések összehangolt megvalósítási tervét tartalmazza. A terv további sajátossága, hogy foglalkozik a magánszfëra bevonásának lehetőségével, ugyanakkor támpontot ad a magánszfëra szereplői számára tevékenységük tervezéséhez. A településfejlesztési akcióterületi tervet az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá határozati formájában. Az akcióterületi terv tartalmazza a megvalósíthatósági tanulmány szempontrendszerét is, így egyetlen dokumentum készítése szükséges a fejlesztési projekthez.

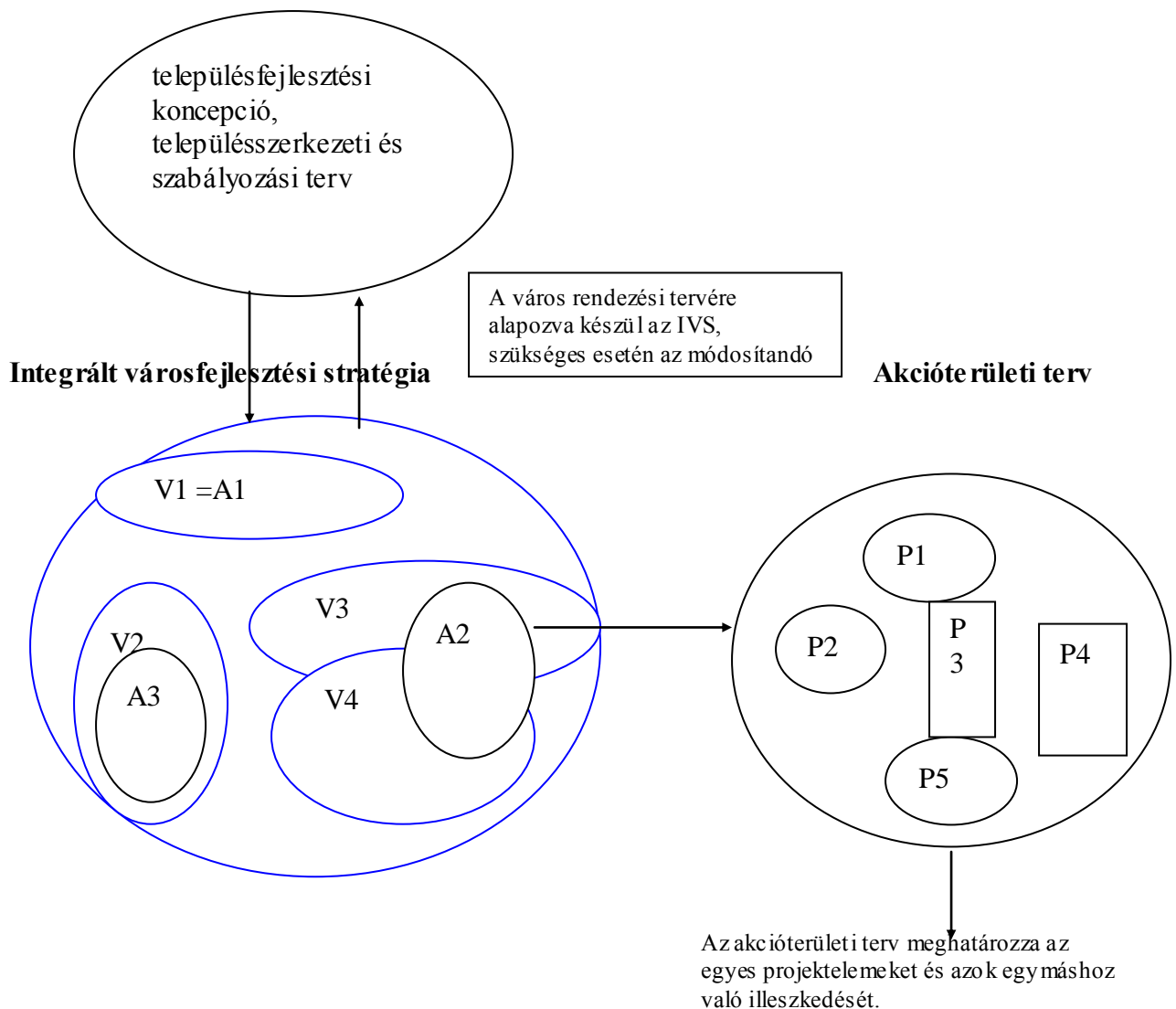
A fenti dokumentumok értelmezése Budapest esetében:

Településfejlesztési koncepció: a kerületeknek többségében még nem készült el ez a dokumentumuk, míg a fővárosnak szükségszerűen van.

Településszerkezeti terv és szabályozási terv: a hatályos szakmai és rendeleti környezet miatt nem a kerületek készítik a településszerkezeti tervet, hanem a főváros, önállóan a kerületek szabályozási tervet készítenek a Fővárosi Közgyűlés egyetértése vagy véleményezése mellett.

Integrált városfejlesztési stratégia: Podmaniczky tervre alapozva, a jelenlegi módszertanban meghatározott kiegészítésekkel. A kerületek több esetben rendelkeznek már kerületfejlesztési stratégiával. A kerületek esetében természetesen az integrált városfejlesztési stratégia módszertana kerületi szinten értelmezendő.

Az integrált városfejlesztési stratégia és az akcióterületi terv egymáshoz való viszonya



A városrész és az akcióterület kapcsolata háromféle lehet: a városrész lehet azonos a fejlesztendő akcióterülettel, az akcióterület lehet egy adott városrésznek a részhalma, ill. egy akcióterület több városrészt is részben vagy egészében magába foglalhat. Az akcióterület nagyságát a fejlesztés indoklottsága és a jogosultsági kritériumoknak való megfelelés határozza meg, utcahatárokkal lehatárolható összefüggő területet jelent.

V – városrész
A – fejlesztendő akcióterület
P - projektelemekek

2.2. Integrált városfejlesztési stratégia (IVS)

Az integrált városfejlesztési stratégia, mint új tervezési dokumentum bevezetését az indokolja, hogy a meglévő, 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, közsféra 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.

Ez a szakpolitikai szándék találkozik össze a 2007-2013-as Uniós források felhasználását szabályozó rendeleti elképzelésekkel, és ebben az összefüggésben kapcsolja össze Magyarország a szakpolitikai elvárásokat az Uniós források felhasználásának elvárásaival.

A 1080/2006-os ERFA rendelet 8. cikke értelmében a fenntartható városfejlesztési beavatkozások esetében az ERFA társfinanszírozza azon a részvételen alapuló, integrált és fenntartható stratégiák megvalósítását, melyek a városi területeken koncentrálnak gazdasági, környezeti és társadalmi problémák megoldását célozzák.

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 kulcselemként tekintendő: a partnerségi alapú tervezésen múlik, hogy a kijelölt célrendszer kellő támogatottsággal, legitimitással bír-e, és így 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 első, 2007-2008-as ROP forrásokhoz kapcsolódó időszak azonban egy átmeneti időszak, ekkor az integrált városfejlesztési stratégia elkészítése csak azokban a városokban jelenik meg követelményként, ahol a regionális városrehabilitációs pályázati útmutató előírja. A

következő, 2009-től kezdődő akciótervi időszakról azonban már elvárás lesz minden olyan várossal szemben, melynek településszerkezeti összetettsége ezt alátámasztja: a városrész lehatárolás szakmailag indokolt módon megtörténik, legalább 3-4 olyan belterületi vegyes funkciójú városrészrel rendelkezik, mely alkalmas gazdasági-társadalmi szempontból központi, vagy részközponti funkció ellátására a városban.

Azon városoknak, akik 2007-2008-ban nem készítettek IVS-t, az akcióterületi tervük első fejezeteként kell megjeleníteniük egy stratégiai részt, mely a későbbiekben az integrált városfejlesztési stratégiájuk kiindulópontja lehet.

Az egyes régiókban meghatározott konkrét elvárásokat a regionális városrehabilitációs pályázati útmutató tartalmazza.

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.

Javaslat a városok integrált középtávú stratégiai terveinek tartalmára vonatkozóan:

Az alábbiakban bemutatásra kerül, hogy milyen módszertani elvárások vannak az integrált városfejlesztési stratégiával szemben. Fontos hangsúlyozni, hogy minden egyes tematikus pontban kizárólag az adatok, tendenciák és fő logikai kapcsolatok indokolása szükséges, mely kellő alátámasztást biztosít az adott szemponthoz. Nem szükséges hosszú magyarázó szövegek elkészítése.

Városi léptékű fejezetek:

1. A város szerepének meghatározása a településhálózatban, az Országos Területfejlesztési Konceptióban megalapozott policentrikus 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.)

A helyzetértékelést az IVS szempontrendszer bemutatását követően leírt adatok és mutatók felhasználásával kell elkészíteni.

Városrész léptékű fejezetek:

A városrészenkénti szintű elemzés azon városok esetében releváns, melyek több vegyes funkciójú központi, vagy alközponti résszel rendelkeznek. Ugyanakkor a városrész szintű elemzés bemutatja röviden a további, pl. a lakóterület funkciójú, iparterület, stb. városrészeket is. Ez utóbbiak esetében csak 3-4 adat felsorolása és tendencia megfigyelése szükséges.

3. A városrészek területi megközelítésű elemzése

A településfejlesztési koncepció és településrendezési tervet alapul véve történik a városrészek beazonosítása (melyek térképes megjelenítése is szükséges). Az IVS teljesen lefedi a várost, mindegyik városrészrel 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 történik meg. Itt kell továbbá beazonosítani azokat a városrészeket, melyekre jellemző a hátrányos társadalmi helyzetű lakosságnak a városi átlagnál koncentráltabb jelenléte és meg kell határozni, hogy a területi szegregáció milyen mértékben sújtja az adott városrészt. Fontos, hogy ez az elemzés fejlesztési szemléletmódban készüljön.

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. A helyzetértékeléshez használandó mutatók köre a Kézikönyv mellékletében található, a helyzetértékelés szempontjait szintén a mellékletben lévő anti-szegregációs terv útmutatójának I. és II. pontja tartalmazza.

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.

4. Stratégiai fejezet

4.1. A város hosszú távú jövőképe

A jövőkép a város - funkcionális kapcsolatban lévő környezetével együtt értelmezett - hosszú távon (15-20 év alatt) elérendő céljait határozza meg.

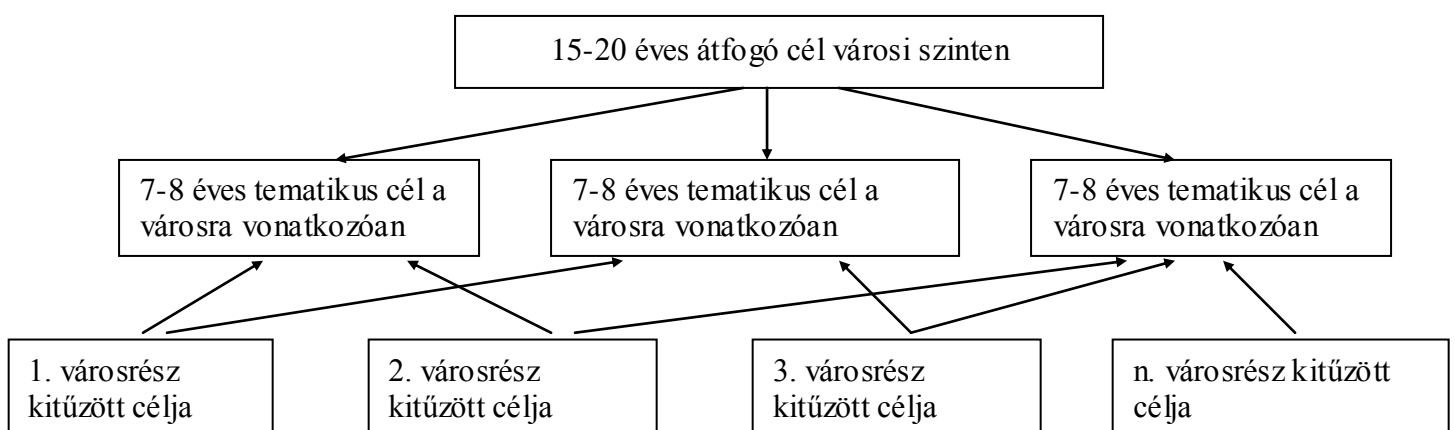
Ez egyrészt demográfiai jellegű, másrészt a város vonzáskörzetébe tartozó települések feladatmegosztására vonatkozik (különös tekintettel a kistérségi feladatok ellátásának koordinációjára, mekkora gazdasági potenciál bővülésre számítanak a városban, milyen szektorban, és mely városi területeken, mely 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 terület. 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 városrészekre 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.
- Csak a megyei jogú városok esetében: **agglomerációs együttműködés** fejlesztése, illetve kialakítása. Itt a megyei jogú városok meghatározzák és elemzik agglomerációs körzetüket, valamint útitervet dolgoznak ki egy agglomerációs fejlesztési terv elkészítésére. Az anti-szegregációs terv városfejlesztéssel kapcsolatos része megjeleníti, hogy a helyzetértékelésnél beazonosított szegregátumokra a város milyen fejlesztések megvalósítását tervezi. Az anti-szegregációs tervnek tartalmaznia kell, hogy a város milyen intézkedéseket tervez a szegregációs folyamatok elmélyülésének megakadályozására, illetve a szegregáció oldására. Fontos, hogy a beavatkozások célja nem csupán a szegregált lakóközösség megszüntetése, hanem az érintett lakosság lakhatási és élethelyzetének együttes javítása és lehetőség szerint a minél nagyobb arányú integrált lakóközösségbe való elhelyezése. (A szegregátumok fejlesztésére vonatkozó szakmai követelményeket a mellékletben található Anti-szegregációs terv III. fejezete írja le.)

- **Környezeti állapotban** való veszteség és ennek kompenzálása – az adott városrészre 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 (nem csak a ROP forrás terhére!)

Ebben az alfejezetben a város bemutatja, hogy a város stratégiai fejlesztési céljait mely városrészek fejlesztése szolgálja. Itt nem csupán azt az egy-két akcióterületet jelöli ki, melyet a 2007-2013-as regionális operatív programokból tervez megvalósítani, hanem városmérettől és városszerkezettől függően azt a maximálisan 8-10 rehabilitációs akcióterületet, amelyek a városfejlesztés gócpontjai, kiemelkedő fejlesztési célterületei.

Minden egyes városrehabilitációs akcióterületet ki kell jelölni. Fontos hangsúlyozni, hogy az integrált városfejlesztési stratégiában az akcióterület kijelölése indikatív, melynek pontosítására lehetőség van az akcióterületi terv elkészítése során.

Az önkormányzat leírja, hogy a rehabilitációs akcióterület mely városrészeket foglalja magában, és hogyan kapcsolódik a célrendszerben megfogalmazott célokhoz. Bemutatja, hogy a cél(ok) elérése érdekében milyen komplex megközelítést alkalmaz, milyen funkciók megerősítésére, ill. bővítésére van szükség, és azt milyen indikatív tevékenységekkel kívánja megvalósítani. A megjelölt fejlesztési tevékenységek indikatív felmérésével költségbecslést készít, mely alapján jelzi, hogy a megjelölt teljes akcióterületi fejlesztés nagyságrendileg milyen ráfordítással jár, ill. költségbecslést végez arra, hogy ehhez milyen bevételre számít (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 össze függésében.

Miután ezt a bemutatást minden egyes akcióterület esetében elvégezte, priorizálja az elsőként megvalósítandó akcióterületi fejlesztéseket.

6. A stratégia megvalósíthatósága

- **Ingatlangazdálkodási terv elkészítése** a városok középtávú terve a fejlesztési területeikre és eszközeikre vonatkozóan. A ingatlangazdálkodási tervben megfogalmazza az önkormányzat, hogy a fejlesztési területekhez kapcsolódó ingatlantulajdonát milyen módon kívánja hasznosítani, mi az értékesíthető, rehabilitációba bevonható vagy, 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 állíthatók a városfejlesztő célok szolgálatába.

Az ingatlangazdálkodási terv keretében a város bemutatja, hogy a priorizáltan fejlesztendő akcióterületekhez kapcsolódóan milyen forgalomképes és forgalomképtelen ingatlannal rendelkezik.

Akcióterületenként bemutatja, hogy a forgalomképes ingatlanok közül várhatóan melyeket fogja megtartani, melyeket kívánja értékesíteni, melyeket bontani, melyek esetében funkcióváltást elérni.

A város az akcióterülethez kapcsolódóan ismerteti, hogy forgalomképtelen ingatlanokon milyen fejlesztéseket kíván eszközölni, melyek hatással vannak a rehabilitációs tevékenységekre.

Barnamezős fejlesztések esetén gyakran találkozunk egyes tulajdonviszonyal: ez esetben jelzi az önkormányzat, hogy milyen lépéseket kíván tenni a tulajdonviszonyok rendezéséért, kíván-e szennyezett területet felvásárolni, kármentesíteni, közművesíteni, majd értékesíteni.

A város ugyancsak ismerteti az akcióterületeire vonatkozóan, hogy milyen beruházási szándékai vannak, amennyiben ingatlanokat kíván vásárolni, azok közül melyeket kíván önkormányzati kezelésben tartani, és mely újonnan vásárolt ingatlanokat kívánja felújítás, átalakítás, közműfelújítás, közmű kiépítés után értékesíteni.

A leírt ingatlangazdálkodási terv az önkormányzat szándékait, céljait jelzi, mely segíti a rehabilitációs tevékenységek tudatos tervezését, előkészítését.

– Az önkormányzatok **városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységeinek** ismertetése. Ezek közé tartozhat:

- A 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 város ösztönözheti a funkcióvesztett, kiüresedett, használaton kívüli épületek hasznosításának előnyben részesítését, ily módon a már meglévő épületállomány hasznosítása, rehabilitációja is megtörténik.
- Helyi adókedvezmények, építési illeték kedvezmények biztosítása bizonyos esetekben a magántőke mobilizálása érdekében.

– **Partnerség: integrált városfejlesztési stratégia és az integrált beavatkozások tervezésével kapcsolatos elvárások:**

- A különböző szakpolitikai területek koordinációja és a közigazgatás és államigazgatás különböző szereplői közötti folyamatos kapcsolatépítés, koordináció módszere, intézményi kerete.
- A tervezés során a társadalmi felelősség erősítése, intézményesített együttműködés a lakosság, a magánszféra és a közszféra között.
- A stratégia megvalósításában résztvevő társadalmi csoportok és személyek azonosítása, részvételi lehetőségei és szükséges partnerségi kapcsolatok kialakítása

A partnerség részeként fontos a fejlesztési dokumentumok (IVS és akcióterületi terv) nyilvánosságának biztosítása (az önkormányzatok honlapján, az IVS-ből és az AT-ből 3-5 oldalas összefoglalókat készítése, amelyeket valamilyen módon eljuttatják a lakossághoz (szórólap, megyei napilapok, önkormányzati ingyenes lapokban történő közzététel, stb). A fejlesztésekről szóló tervek közérdekű információk, amelyek általános ismerete szükséges az esetleges spekulációk, bennfentes üzletkötések elkerülése érdekében (a fejlesztések esetenként igen komolyan befolyásolhatják a helyi ingatlanpiacot).

– **Az integrált stratégia és az integrált fejlesztések megvalósításával kapcsolatos szervezeti elvárások**

Be kell mutatni a városfejlesztési tevékenység elhelyezését az önkormányzati szervezetrendszerben (milyen önkormányzati bizottság kompetenciájába tartozik a városfejlesztési irányok meghatározása, munkáját az adminisztratív szervezet mely egysége, irodája segíti, ott milyen feladatok koncentrálnak). továbbá ismertetni, hogy milyen önkormányzati tulajdonú cégek vesznek részt közvetve vagy közvetlenül a városrehabilitációban, a vagyongazdálkodási, vagyonkezelési, üzemeltetési és fejlesztési feladatok hogyan oszlanak meg és hogyan koncentrálnak. Amennyiben a város már rendelkezik kijelölt rehabilitációs területtel, szükséges a végrehajtáshoz kapcsolódó szervezeti megoldás bemutatása.

A regionális operatív program konstrukciói a megyei jogú városokkal szemben kötelezően írják elő a városfejlesztő társaság létrehozását, ez a többi városnak ajánlás.

- **Településközi koordináció mechanizmusai.** A városban/városkörnyéken megvalósuló, további szereplők (állam, más önkormányzat stb.) által tervezett vagy jelenleg megvalósuló fejlesztések kapcsolata a stratégiával; a lehetséges együttműködések kialakítása, magáneros kezdeményezések bemutatása.
- **A stratégia megvalósulásának monitoringja.** A célok megvalósulásának nyomkövetésére kialakított mechanizmus rövid leírása.

A legtöbb városnak van már valamilyen – különböző módszertanok alapján készült - stratégiai dokumentuma, akár középtávú, egyes fejlesztési területekre koncentrált. Ezen dokumentumok segítséget adhatnak az IVS elkészítéséhez.

Amennyiben a város 3 éven belül készített városfejlesztési stratégiát és a ROP keretében városrehabilitációs akciót tervez, akkor elegendő a fenti módszertan alapján a meglévő stratégia kiegészítése. A kiegészítésnek minden olyan szempontot tartalmaznia kell, mely a fenti módszertanban szerepel, de a város 3 éven belül elfogadott városfejlesztési stratégiája nem tartalmazza. Ez esetben a város fejlesztési stratégiáját és a kiegészítő dokumentumot együttesen nyújtja be, és ez képezi az első forduló értékelésének alapját.

Ez esetben természetesen a város döntése, hogy a meglévő stratégiáját kívánja kiegészíteni, vagy az abban foglalt információk felhasználásával új dokumentumot készít.

Helyzetértékelés szempontrendszere a város egészére vonatkozóan

- **Gazdaság** (ágazati szerkezet, vállalkozások helyzete, K+F helyzete, turizmus, helyi gazdaságfejlesztés eszközei, információs társadalom, külső elérhetőség stb.)
 - *Működő vállalkozások száma (átalakulásra kötelezett és megszűnő gazdálkodási formákkal együtt, az év során, vállalkozási demográfia szerint)*
 - *Vállalkozások száma nemzetgazdasági áganként*
 - *Kiskereskedelmi üzletek száma (humán gyógyszertárak nélkül)*
 - *Egyéni vállalkozás által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma (humán gyógyszertárak nélkül)*
 - *Vendéglátóhelyek száma*
 - *Kereskedelmi szálláshelyek száma*
 - *szállásférőhelyeik száma*
- Csak megyei jogú városok esetén:
 - K+F ráfordítás (mFt)
 - Kutatóhelyek száma
 - K+F létszám (fő)
 - K+F tevékenységek folytató vállalkozások száma (2002)
- **Társadalom** (demográfia, képzettség-műveltség, munkanélküliség-foglalkoztatás, egészségi állapot, jövedelmi helyzet stb.)
 - *A település területe*
 - *Állandó népesség száma (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)*
 - *Lakónépességből a 0–14 évesek száma (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)*
 - *Lakónépességből a 14–59 évesek száma (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)*
 - *Lakónépességből a 60– évesek száma (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)*
 - *Vándorlási egyenleg*
 - *Regisztrált munkanélküliek száma és aránya az aktívkorúakon belül ()*

- Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktívkorúakon (15-59 évesek) belül (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
- Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül
- Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya
- Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktívkorúakon (15-59 évesek) belül (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
- Felsőfokú végzettségűek a 25 évnél idősebb népességből (%) (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
- **Környezet** (természeti és épített környezet, műemlékek, lakásállomány, települési infrastruktúra ellátottság stb.)
 - Lakásállomány (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
 - Alacsony komfortfokozatú lakások aránya (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
- **Közszolgáltatások** (oktatás-nevelés, egészségügy, közösségi közlekedés, közigazgatás, szociális ellátás, hulladékgyűjtés, közművek stb.)
 - Ivóvízhálózatba bekötött lakások aránya (%)
 - Szennyvízcsatorna hálózatba bekötött lakások aránya (%)
 - Közműhálózat (m) szennyvíz-csatorna hossz (m)/vízvezeték hossz (km) bekötések nélkül
 - Zöldfelületek aránya
 - Óvodások száma (fő)
 - Óvodai férőhelyek száma (gyógynevelési neveléssel együtt)
 - Általános iskolások száma (fő)
 - Általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban (gyógynevelési oktatással együtt)
 - Középsiskolai tanulók száma (fő)
 - Nappali tagozatos egyetemi és főiskolai szintű képzésben résztvevő hallgatók száma a felsőfokú oktatási intézményekben (kihelyezett tagozatok szerint)
 - Szociális ellátás főbb formáiban részesülők aránya összesen (%)
 - Nappali ellátást nyújtó idősek klubjainak kihasználtsága (%)
 - A tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó otthonok kihasználtsága (%)

A dőlt betűvel jelzett mutatók a városrészi elemzéshez is szükséges mutatók.

A városrészekre vonatkozóan:

- Gazdaság (ágazati szerkezet, vállalkozások helyzete, K+F helyzete, turizmus, helyi gazdaságfejlesztés eszközei, információs társadalom, külső elérhetőség stb.)
- Működő vállalkozások száma (átalakulásra kötelezett és megszűnő gazdálkodási formákkal együtt, az év során, vállalkozási demográfia szerint)
- Vállalkozások száma nemzetgazdasági áganként
- Kiskereskedelmi üzletek száma (humán gyógyszertárak nélkül)
- Egyéni vállalkozás által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma (humán gyógyszertárak nélkül)

Vendéglátóhelyek száma

- Társadalom (demográfia, képzettség-műveltség, munkanélküliség-foglalkoztatás, egészségi állapot, jövedelmi helyzet stb.)
 - Lakónépesség (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
 - Állandó népesség száma
 - Lakónépességből a 0-14 évesek száma (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
 - Lakónépességből a 14-59 évesek száma (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
 - Lakónépességből a 60- évesek száma (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
 - Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül
 - Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya
 - Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktívkorúakon (15-59 évesek) belül (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
 - Felsőfokú végzettségűek a 25 évnél idősebb népességből (%) (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)
- **Környezet** (természeti és épített környezet, műemlékek, lakásállomány, települési infrastruktúra ellátottság stb.)
 - Lakásállomány (KSH Népszámlálásból lekérendő adat)

A város egészére és az egyes városrészekre, illetve az anti-szegregációs terv keretén belül meghatározandó városi szegregátumokra lekérendő KSH népszámlálási adatokat és az önkormányzati nyilvántartásból előállítandó adatokat a Mellékletben található helyzetelemzést segítő adatlap határozza meg. (A táblázatban a KSH Népszámlálásból lekérendő adatként vannak megjelölve.) A táblázatok adatai segítik a város, városrészek, szegregátumok társadalmi, szociális és lakhatási helyzetének, infrastrukturális ellátottságának és közoktatási viszonyainak elemzését, az egyes területek státuszának meghatározását és a területek összehasonlítását. A városrészek társadalmi elemzésének alapvetően a táblázatokra kell támaszkodniuk, melyet a város tetszés szerint kiegészíthet a helyzetelemzést segítő egyéb adatokkal. A kiegészítő adatok a rendszeres KSH statisztikákból, munkaügyi központokból, önkormányzati saját nyilvántartásokból stb. nyerhetők. A megyei jogú városok városrész szintű elemzését a KSH népszámlálási adatok alapján készítette „Nagyvárosok belső tagozódása” sorozat is segíti.

AZ IVS KÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES ÉS AZ AKCIÓTERÜLETRE VONATKOZÓ NÉPSZÁMLÁLÁSI ADATOK BESZERZÉSÉNEK MÓDJA

Az IVS helyzetelemzéséhez a városi és városrész (beleértve az Anti-szegregációs tervben meghatározott szegregátumokat is) szintű, illetve a szociális célú városrehabilitáció esetén az akcióterületre vonatkozó 2001. évi népszámlálási adatok a Központi Statisztikai Hivatal Népeségstatisztikai Főosztályáról szerezhetők be. A lekérendő adatok köre az IVS esetében a fenti tábla mutatói, a szociális célú városrehabilitáció akcióterületének esetében pedig a jogosultságot igazoló indikátorrendszer mutatói (Mellékletben).

Az adatok beszerzésének folyamata a következő:

A megrendelő (önkormányzat vagy megbízásából felkért szakértő) felkeresi a KSH Népeségstatisztikai Főosztályát. Az előzetes egyeztetés után a megrendelő utcák által lehatárolja a városrészeket, szegregátumokat és - amennyiben releváns - a szociális városrehabilitáció akcióterületét, melyekre az adatokat kéri. Az utcák általi lehatárolásokat megküldi a KSH-nak, mely a város egészére és a meghatározott területi egységekre a szükséges adatokat leválogatja a terület típusa szerint és megküldi a város számára. Amennyiben az akcióterület az indikátorrendszer tekintetében nem teljesíti a pályázathoz szükséges kritériumokat, lehetőség van kiegészítő adatkérésre annak érdekében, hogy az akcióterület lehatárolása megfelelő legyen.

FUNKCIÓELLÁTOTTSÁG – ismertetése szükséges városi és városrészi szinten is.

Az akcióterület ismertetéséhez – ahol nincs megfelelő adat a konkrétan kijelölt akcióterületre, ott a városrészi adatok is megfelelőek.

Gazdasági funkciók (piac, kiskereskedelmi üzletek száma, bankok, pénzügyi szolgáltatók száma, szolgáltatók jelenléte, szolgáltató központ, kereskedelmi központ, ipartelep, ipari park, logisztikai központ, innovációs központ, irodaház(ak), panzió, szálloda, vendéglátó egységek száma)

Közlekedési, távközlési funkciók (távolsági autóbusz-megálló, vasútállomás, postahivatal (fiókposta), helyi autóbuszjárat, tömegközlekedés, benzinkút, taxi szolgáltatás, közüzemi vízhálózat léte, zárt közcsontra-hálózat)

Közösségi funkciók (önkormányzati közművelődési könyvtár, művelődési otthon jellegű intézmény (telephely), kulturális központ, színház, mozi, múzeum), Szórakozás, szabadidő (sport infrastruktúra, szabadidőcsarnok, szabadtéri szabadidő központ, uszoda, strand, rendezvénycsarnok)

Állami, igazgatási, hatósági, igazságszolgáltatási funkciók (közigazgatási funkciók, (önkormányzat, önkormányiroda, területi hatósági intézmények), igazgatási és rendészeti szervek: rendőrség, bíróság, ügyészség, börtön, igazságügyi szolgáltatás, tűzoltóság, polgárőrség)

Humán szolgáltatási funkciók (körzeti orvosi (házi-orvosi) székely, gyógyszertár, központi körzeti (házi-orvosi) ügyelet, járó beteg szakellátás, fogászati szakrendelés léte /községi fogászattal együtt/, kórház, mentőállomás, tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó szociális intézmény, Időskorúak otthonának léte, amely a település, több település, illetve a megye rászorultjait látja el nappali ellátást nyújtó idősök klubja, bölcsőde, óvoda, általános iskola, középiskola, felsőoktatási intézmény, kutatóintézet, K+F funkció)

Az integrált városfejlesztési stratégia szakmai értékelésének szempontrendszer:

Jogosultsági kritérium:

- A város kijelölte-e a következő 7-8 évre vonatkozóan a fejleszteni kívánt akcióterületeit

1. Illeszkedések vizsgálata

- Az IVS a Kézikönyv által megadott módszertani sablon szerint készült, minden egyes alfejezete szakmailag minősíthető módon van kidolgozva és értékelhető információt tartalmaz
- Az IVS összhangban van a település fejlesztési koncepciójával mind a település településhálózatban elfoglalt helye, mind a helyzetértékelés vonatkozásában
- Az IVS és a település szabályozási-rendezési terv összhangban van, a városrészekre kitűzött célok megvalósítását a rendezési terv lehetővé teszi
- A város egészére vonatkozó helyzetértékelés kitér minden fontos területre (társadalom, gazdaság, környezet, közlekedés, közszolgáltatások, lakásállomány, funkcióellátottság), és számszerűsített adatokkal támasztja alá azt. Tendenciákat is bemutat legalább 5 éves időtávra támaszkodva visszamenőleg.

2. Célrendszer megalapozottsága

- A város hosszú távú célja(i) számszerűsített értékeket tartalmaz és az a helyzetelemzés tendenciáira támaszkodva reálisan megvalósítható
- A város hosszú távú célja(i) számszerűsített értékeket tartalmaz, amely összhangban van az akcióterületek fejlesztési céljaival;
- A város hosszú távú jövőképe számszerűsített célokat tartalmaz, amely összhangban van az akcióterületek fejlesztési céljaival és a helyzetelemzés a lehetséges fejlődési forgatókönyvre támaszkodva reálisan megvalósítható.
- A városrész szintű helyzetértékelés számszerűsített adatokra támaszkodik, tendenciákat is elemez 5 éves időtávban, összességében az egész várost lefedi, a városrész szintű helyzetértékelés kiemel olyan középtávon fontos fejlesztendő városrészeket, melyek a város rehabilitációs tevékenységének kulcsterületeit jelenti.
- A háromszintű célhierarchia összhangban van a jövőképek céljaival, ill. a városrészi helyzetértékeléssel.
- Célrendszer koherens, a szomszédos városrészekre meghatározott célok illeszkednek egymáshoz, és a célrendszer nem járul hozzá zárványok kialakulásához.
- A város indikatív javaslatot tesz a középtávon (7-8 év alatt) fejlesztendő akcióterületekre (akcióterület kijelölését alátámasztja helyzet és célkitűzés, indikatív tevékenységek cél elérését szolgálják, költségbecsléssel alátámasztva, indikatív megvalósítási intervallum)

3. Megvalósíthatóság

- Az anti-diszkriminációs tervvel összhangban jelölte ki a város a szociális problémákat hordozó területeit és indokolja a szociális célú fejlesztési szükségleteket
- Az adott városrészekre kitűzött cél környezeti állapotra gyakorolt hatása, a környezeti hatások kompenzálására tervezett intézkedések megalapozottak, és kellően alátámasztottak
- Az indikatívan meghatározásra került akcióterületekre készült ingatlangazdálkodási terv tartalmazza a városok középtávú terveit fejlesztési területeikre és eszközeikre vonatkozóan. (földhivatali alaptérképen megjelölte a fejlesztési területet és azt, hogy milyen típusú tulajdonosok (önkormányzati, magán) tulajdonában vannak az

akcióterület ingatlanja, saját értékbecslést készít a jellemző ingatlantípusok m² árára, Az önkormányzat ingatlangazdálkodási terve a meglévő ingatlanstruktúra átalakítására vonatkozóan)

- Az önkormányzatok városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységeinek ismertetése megtörtént
- Partnerség: megtörtént a különböző szakpolitikai területek koordinációja, módszertana és az egyeztetés kerete bemutatott.
- Partnerség: megtörtént a magán szféra és a közsféra közötti koordináció, módszertana és az egyeztetés kerete bemutatott. Hatékony volt-e a bevonás?
- Partnerség: megtörtént a lakosság bevonása, módszertana és az egyeztetés kerete bemutatott. Hatékony volt-e a bevonás?
- Menedzsmen/a városfejlesztő társaság intézményi modellje bemutatott, az a mellékelt modellnek megfelelő. Az akcióterületi terv végrehajtásához és az elért eredmények fenntartásához szükséges kompetenciákkal rendelkezik (tulajdonosi összetétel megfelelően bemutatott, a társaság tevékenységi köre megfelelően bemutatott, előzetes költségtervvel rendelkezik a társaság működésének első 3 évről
- Történt-e a szomszédos települések közötti koordináció, annak mechanizmusai bemutatottak
- A célok megvalósulásának nyomonkövetésére kialakított mechanizmus rövid bemutatása megtörtént

2.3. Az akcióterületi terv módszertana

Az Európai Unió gyakorlatnak megfelelően az akcióterületi terv a fejlesztéseket megalapozó településrendezési tervekre építve, a város középtávú városfejlesztési céljait megfogalmazó integrált városfejlesztési stratégiában elhatározott önkormányzati fejlesztési és rehabilitációs tevékenység összehangolt megvalósítási terve.

Az akcióterületi terv a megvalósítás komplex (városrendezési, műszaki, pénzügyi) forgatókönyveként szolgál az önkormányzat számára.

A városfejlesztési akció olyan komplex tartalmú önkormányzati fejlesztés végrehajtását jelenti, melyet a város meghatározott idő alatt, meghatározott műszaki, gazdasági, társadalmi és városépítészeti eredményekkel, meghatározott pénzügyi paraméterekkel (kiadásokkal és bevételekkel) akar megvalósítani, ezért egy ilyen forgatókönyv feltétlenül szükséges a megvalósításhoz. Az akcióterületi terv egyúttal irányt mutat a magántőke fejlesztéseinek is. A műszaki és pénzügyi tartalomnak koherensnek kell lennie, így az akcióterületi tervet zárt rendszerben kell megfogalmazni. Ezért az akcióterületi terv egy folytonos vonallal lehatárolható összefüggő területre, a városfejlesztési akcióterületre készül. Az akcióterületi terv a megvalósítás tervezett időtartamára készül, éves bontásban.

Az akcióterületi tervet az önkormányzat képviselő testülete (közgyűlése) hagyja jóvá, és ezzel a jóváhagyással válik a megvalósítás alapjává. A megvalósítás folyamán az önkormányzat megvalósító szervezete, városfejlesztő társasága minden évben előterjeszti az önkormányzat képviselő testületének jóváhagyásra az akcióterületi terv előző évben végrehajtott szakaszát és a következő évre eső aktualizált részét.

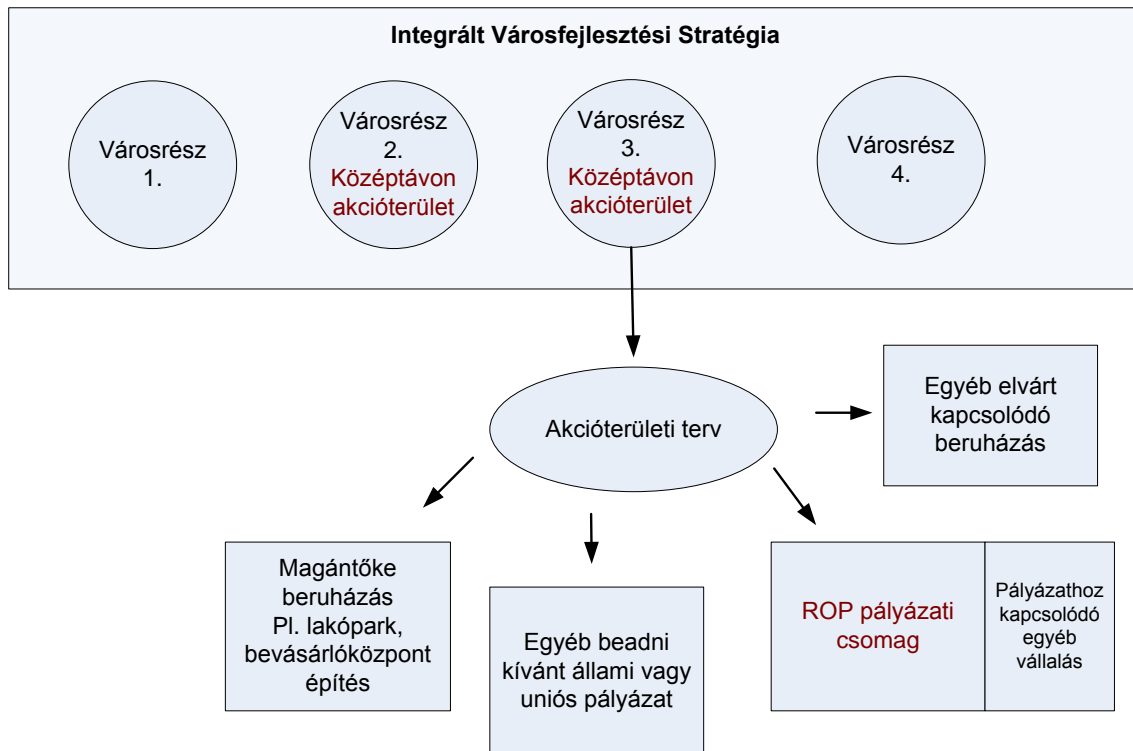
Az akcióterületi terv a városfejlesztési beavatkozások alapidokumentumait jelenti.

Az akcióterületi terv konkrét tartalma függ a tervezett fejlesztés jellegétől, más például egy hátrányos helyzetű településrész, más egy barnamezős terület és megint eltérő egy gazdaságélénkítést célul tűző településközpont rehabilitációja esetében.

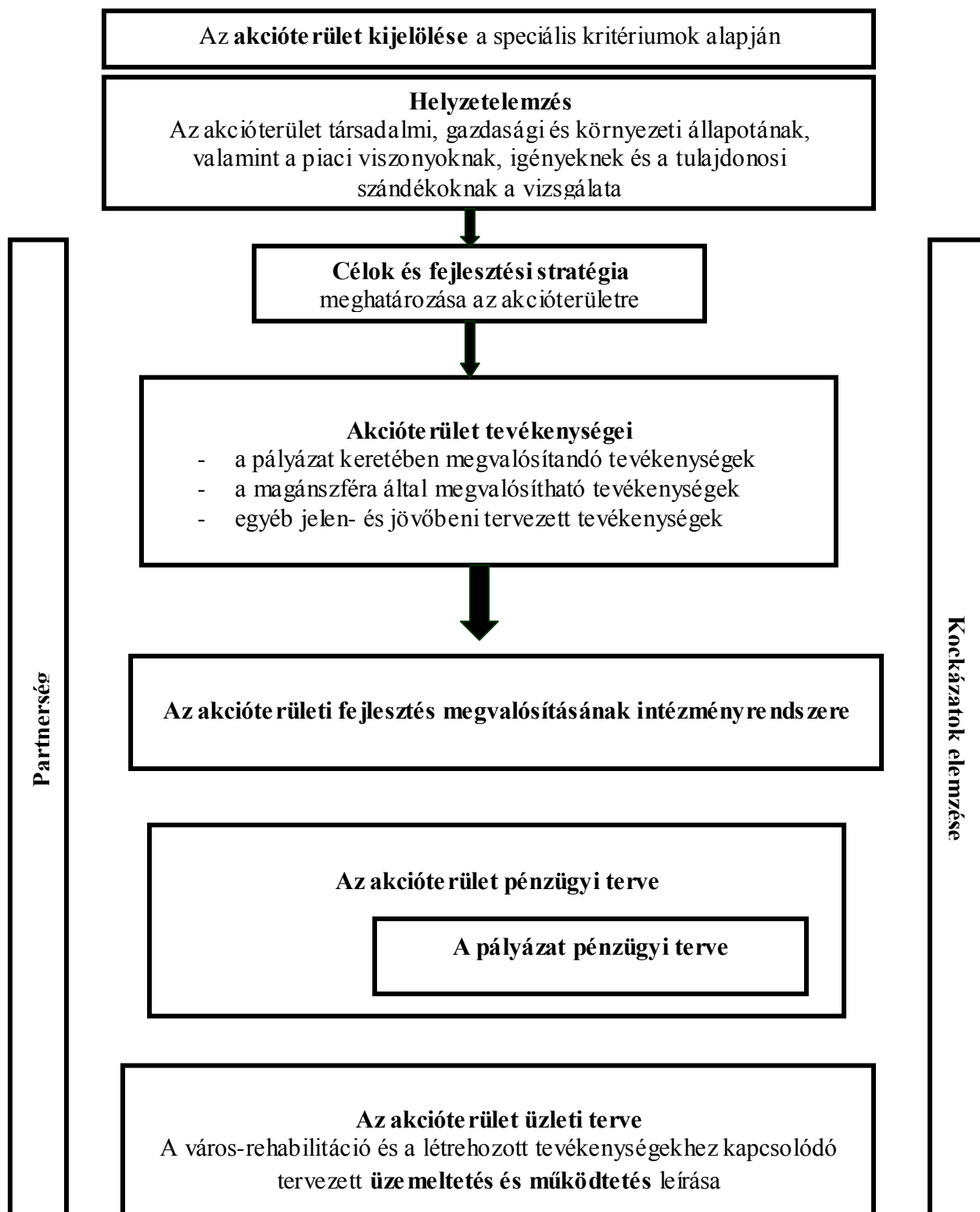
Tekintettel arra, hogy az akcióterületi tervben az önkormányzat az elkövetkezendő években tervezett fejlesztéseket mutatja be az akcióterületen, ezért szükséges, hogy a tanulmányt az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá határozat formájában.

Az akcióterületi terv ugyanazt a célt szolgálja, mint más típusú projekt esetén a megvalósíthatósági tanulmány. Ezért a város-rehabilitációs célú pályázatok elkészítéséhez nem kell külön megvalósíthatósági tanulmányt készíteni.

A VÁROSREHABILITÁCIÓS DOKUMENTUMOK RENDSZERE



Az akcióterületi terv egyes tartalmi elemeinek egymáshoz való viszonya:



1. Stratégiai fejezet

Abban az esetben, ha a város készített integrált városfejlesztési stratégiát, itt szükséges bemutatni a fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illeszkedését (az IVS célrendszeréhez való illeszkedése).

Abban az esetben, ha a várossal szemben a 2007-2008-as pályázati kiírás nem fogalmazza meg az integrált városfejlesztési stratégia elkészítését elvárásként, és a város nem is kíván ilyen dokumentumot készíteni, szükséges bemutatni az önkormányzat városfejlesztési céljainak megalapozását az alábbi szempontrendszer szerint:

- A város egészére vonatkozó rövid helyzetértékelés a megadott mutatókkal
- Városrészek kijelölése
- Városi és városrész szintű célkitűzések meghatározása
- Illeszkedés, összhang a településfejlesztési koncepcióval, településrendezési tervvel
- 2007-2013 során fejleszteni kívánt akcióterületek kijelölése
- Településközi koordináció mechanizmusai, a városban/városkörnyéken megvalósuló, további szereplők (állam, más önkormányzat stb.) által tervezett vagy jelenleg megvalósuló fejlesztések kapcsolata a stratégiával; a lehetséges együttműködések kialakítása, magánérs kezdeményezések bemutatása
- A stratégia megvalósulásának monitoringja, a célok megvalósulásának nyomkövetésére kialakított mechanizmus rövid bemutatása

Az egyes szempontok kidolgozásához az integrált városfejlesztési stratégia adott fejezeteinek bemutatása ad segítséget.

2. A településfejlesztési akcióterület kijelölése, jogosultság igazolása

Az akcióterület lehatárolást az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) alapján kell elkészíteni, hivatkozva az IVS azon fejezetére, melyben kijelölte az akcióterületet fejlesztésre.

Ebben a fejezetben kell lehatárolni a településfejlesztési akcióterületet, és itt kell bemutatni a pályázat keretében megcélzott településfejlesztési akcióterület jogosultságát.

Akcióterület kijelölése

Azon városok esetében, melyek IVS-t készítenek, az akcióterület kijelölése már megtörtént az IVS-ben, itt annak részletes bemutatása szükséges.

Azon városok esetében, akik nem készítenek IVS-t, az akcióterületi terv készítésének kiinduló lépése a település-rehabilitáció területének pontos lehatárolása, az akcióterület kijelölése. Egy adott városi terület rehabilitációjára irányuló tevékenység-sorozatot mindig egy egyértelműen kijelölt összefüggő települési területen kell végrehajtani. A városi terület rehabilitációja minden esetben egy nagyobb összefüggő (folytonos vonallal lehatárolt) településrésze kiterjedő többféle tevékenységet tartalmazó program megvalósítására irányul.

Áttekintő térkép-vázlat csatolása szükséges, melyből megítélhető az akcióterület elhelyezkedése a településen belül.

Meg kell adni továbbá az akcióterület és az egész település belterületének kiterjedését (m² vagy hektár), valamint az akcióterület és a település lakosságát!

Az akcióterület lehatárolását jellemző funkciója alapján többféle fejlesztési cél elérése motiválhatja. Példákat az akcióterületi terv módszertanának későbbi részében mutat be a kézikönyv.

Jogosultság igazolása

A jogosultság igazolása csak az EU támogatással megvalósuló akcióterületi tervek fejlesztése esetén szükséges. A jogosultság igazolása eltérő a szociális célú és a funkcióbővítést (gazdaságélénkítést) szolgáló fejlesztések esetén.

Jogosultságot általában kétféle szempont alapján kell igazolni:

- A területnek a vonatkozó támogatási céloknak megfelelő jellemző értékei alapján: pl. inaktív lakosok aránya, elavult lakásállomány, vagy kereskedelmi egységek száma, közigazgatási, közszolgáltatási funkció ellátottság.
- Fejlesztési terület nagysága, pl. szociális célú fejlesztéseknél a területen lakók száma alapján

Szociális városrehabilitáció esetén az indikátorok relatíve szigorúak, így a lehatárolt területrészt kisebb is lehet, mint a logikailag egybefüggő terület. Pl. a fejlesztések szempontjából lehet, hogy egy lakótelepet kell egy városfejlesztési egységnek tekinteni, míg a pályázat akcióterülete csak egy lakótelep rész. Ekkor a középtávú terveket érdemes a lakótelep egészére definiálni, míg a pályázati hozzájárulás csak a szigorúan vett akcióterületen való beruházáshoz köthető.

Funkcióbővítő rehabilitáció esetén az akcióterületnek a város gazdaságilag és társadalmilag meghatározó központi vagy városrész-központi területén kell elhelyezkednie. Ezt a központi szerepkört pedig a rehabilitálandó terület funkcióellátottságával kell igazolni: közintézmények, közszolgáltatást nyújtó intézmények, ill. szolgáltató (kereskedelmi és pénzügyi) funkciók jelenlétével. A konkrét számszerű funkció ellátottsági elvárásokat az egyes régiós pályázati útmutatók tartalmazzák.

3. Helyzetelemzés

A fejezet keretében kerül sor az akcióterület társadalmi, gazdasági, környezeti állapotának felülvizsgálatára és szükség szerint összehasonlítására a települési értékekhez viszonyítva. A helyzetelemzés részeként szükséges megszerezni azokat az információkat, melyek feltárják az akcióterület ingatlan tulajdonosainak fejlesztési szándékait, továbbá vizsgálni kell a tervezett fejlesztések iránti igényeket. A helyzetelemzést az akcióterület jellemző funkciójának megfelelően, fő céljának alátámasztása érdekében kell elkészíteni, és lehetőleg rövid szövegezést kell alkalmazni.

Az akcióterület szabályozási tervének áttekintése

Az akcióterületen tervezett fejlesztéseket meghatározza a településszerkezeti és a szabályozási tervben az akcióterületre vonatkozó előírások, melyeket kérjük, csatolni kell a dokumentációhoz.

Továbbá a közérdekű célokat szolgáló fejlesztések igényelhetik az akcióterület fejlesztési tervének kidolgozása közben a szabályozási terv kisebb módosítását. A beavatkozásokat tartalmazó fejezetekben jelezni kell, hogy milyen módosítási igények merülnek fel az akcióterület terv sikeres megvalósítása érdekében. Az érintett beavatkozások esetén szintén jelezni kell, milyen ütemezésben kívánják a szabályozási tervet módosítani.

Megelőző város-rehabilitációs tevékenységek bemutatása

A korábbi évek fejlesztési tapasztalatainak megismerése, illetve a megkezdett város-rehabilitációs folyamatok folytatása érdekében röviden bemutatja az elmúlt 10 év város-rehabilitációs célú fejlesztéseit az akcióterületen és lehetőség szerint a település egészén. A bemutatásnál írja le a beavatkozás célját, rövid tartalmát és bekerülés teljes költségvetését, valamint a fejlesztés hatásait. Amennyiben állami támogatásból (pl. Phare Orpheus, ROP 2004-06-os program) valósult meg a rehabilitáció, mutassa be a támogatás forrását.

Az akcióterület társadalmi, gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatása, problémák feltárása

Az akcióterület kijelölése után szükséges annak társadalmi, gazdasági, környezeti állapotának jellemzése. Az akcióterület helyzetének bemutatása során olyan mutatókat használjon, melyek alátámasztják az akcióterület fő fejlesztési célját, az akcióterület funkcionális jellegét. Eltérő mutatókat kell használni a szociális és a funkcióbővítést célzó városfejlesztési tevékenységeknél.

Az akcióterület jellemzésénél, a fejlesztési fő célnak megfelelően eltérő hangsúllyal, az alábbi témákat mutathatja be:

- Demográfiai helyzet: akcióterület állandó lakosainak száma, korcsoportonkénti megoszlása; a terület népsűrűsége; be- és elvándorlás mértéke; háztartások és a családok adatai
- Gazdasági helyzet: összes működő vállalkozás és ezen belül termelő (mezőgazdasági, ipari) tevékenységet folytató vállalkozások, pénzügyi szolgáltatások, kereskedelmi egységek, vendéglátó- ipari egységek, szálláshelyek férőhelyei; irodaépületek száma, iparüzési adó bevétel;
- Munka-erőpiaci, foglalkoztatási helyzet²: lakosság összetétele gazdasági aktivitás és iskolai végzettség alapján; alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportban dolgozók aránya; tartós és nem tartós munkanélküliek aránya;
- Jövedelmi helyzet: segélyezett aránya: azon aktív korú lakosok (15-59 éves) aránya, akiknek jövedelmük kizárólag központi, vagy helyi önkormányzati támogatásból származik (pl. szociális segély, ...); az önkormányzat által elosztott rendszeres támogatásokból a városi átlaghoz képest több család részesül. (Beszámítható támogatásfornak: rendszeres szociális segély, lakásfenntartási támogatás, rendszeres gyermekvédelmi támogatás.)
- Lakáshelyzet: lakásállomány nagysága, beépítés jellege, építési éve, alacsony komfortfokozatú lakások aránya; lakásállomány tulajdonviszonyai (tulajdoni és

² A szociális típusú rehabilitációra kijelölt akcióterületek esetében a munkaerőpiaci, foglalkoztatási helyzet, a jövedelmi helyzet és a lakáshelyzet bemutatásánál a jogosultságot igazoló indikátorrendszer mutatóira lehet támaszkodni, melyek nagyban lefedik a három témakörnél fentebb megjelölt mutatókat.

önkormányzati lakások aránya), lakásállományban történt felújítási tevékenységek mértéke az elmúlt 10-15 évben a rendelkezésre álló információk alapján, lakótelepeknél a több-családos lakóépületek tulajdonlási formája (társasház, lakásszövetkezet) és energiahatékonysági jellemzői.

- Környezet állapota (természeti és épített) és környezeti problémák: pl. örökségvédelmi szempontból országos, helyi védettségű épületek száma, települési környezet; zöld területek, parkok nagysága; természetvédelmi szempontból védett terület;
- Közlekedés helyzete: közlekedésforgalmi szempontból problémás területek; forgalomcsillapított övezetek, kerékpárutak jelenléte, hossza; átmenő forgalom mértéke; közösségi közlekedés jelenléte, problémái; parkolók, száma parkoló helyek igényei; az utak állapotának, forgalmi irányának vizsgálata a megvalósíthatóság szempontjából.
- A meglévő közműhálózat értékelése a megvalósíthatóság szempontjából: Fel kell mérni a közművek állapotát, meg kell határozni a felújításra szoruló elemeket. A vizsgálatnak ki kell terjedni valamennyi energia-, és vízi közműre. A vizsgálat eredményéről a lényeges elemekre vonatkozóan összefoglaló értékelést kell dokumentálni.
- A környezeti károk bemutatása és feltárása: Előfordulhat, hogy az akcióterület egészét, vagy egy részét kármentesíteni kell. A kármentesítés elvégzéséhez szükséges a megtisztítandó terület szennyezettségi jellemzőinek feltárása és bemutatása. A kármentesítés mértékének meghatározása függ a területen megvalósítandó új funkciótól, a területhasználat jellegétől. Be kell mutatni, hogy a környezet szennyezettségét okozó jogsértő tevékenységet ki folytatta, és igazolni kell, hogy ki a kármentesítésre kötelezett. Továbbá jelezni kell, hogy mikor került a pályázó vagy partnere tulajdonába a kármentesítendő szennyezett terület.
- Közszféra jelenléte: közigazgatási intézmények száma, típusa; humán közszolgáltatási létesítmények száma (pl. iskola, óvoda, szociális és egészségügyi intézmények); igazságszolgáltatási intézmények, egyebek...
- Közbiztonság helyzete, pl. személy és vagyon elleni bűnesetek, bűnelkövetők száma

Továbbá javasolt az akcióterületen, illetve ahhoz kapcsolódóan mindazon településszerkezeti problémákat bemutatni, melyeket a fejlesztések révén kezelni kívánnak.

A problémák bemutatásához, használja az akcióterület támogatási jogosultságát igazoló szempontjait, illetve mutatóit. Számszerűsíthető mutatókat használjon, melyeket elemezzon rövid, értékelő megállapítások segítségével, és amennyiben lehetséges tárja fel a problémás állapot okait. A számszerűsítésnél minden esetben használjon megbízható statisztikai adatforrást. Lehetőség szerint ne csak az akcióterület adott évi (pl. 2005) állapotát vizsgálja, hanem ha lehetősége van, akkor vegye számba a korábbi évek tendenciáit is. A népszámlálási adatok esetén 1991-re viszonyuló tendenciákat tud csak vizsgálni. A településszintű adatok eléréséhez használja a KSH T-STAR adatbázisát.

Az egyes témák elemzését témánként röviden (2-3- mondatban) foglalja össze és ebben az összefoglalóban utaljon arra, hogy fejlesztési célokhoz képest konkrétan milyen problémára következett az elemzés az adott témában.

A tulajdonviszonyok értékelése

A fejlesztési akció megvalósítása szempontjából alapvető fontosságú az egyes ingatlanok tulajdoni helyzetének ismerete az akcióterületen. Az akcióterületi tervben jelezni kell minden olyan ingatlant, ahol fejlesztéseket terveznek. Az ingatlanok funkciójától, illetve tulajdonviszonyától függően eltérő állami támogatási feltételek lehetnek. A konkrét fejlesztési szándékot a Beavatkozások fejezeténél kell részletezni.

A vizsgálatot a legfrissebb földhivatali bejegyzéseket tartalmazó tulajdoni lapok alapján javasolt elvégezni. Táblázatban mutassa be azon ingatlanok helyrajzi számát, melyeken ténylegesen megvalósul a fejlesztés. Amely esetben magán ingatlanon, pl. társasházakon, üzleteken terveznek fejlesztést és még nem jelölték ki a támogatásban részesülő projekteket, úgy az összes lehetségesen támogatásban részesülő ingatlant jelöljék meg.

A vizsgálat eredményét a földhivatali alaptérképre készített tervlapon grafikusán összesítve (pl. színekkel megkülönböztetve) is be kell mutatni. A tulajdonviszonyok értékelésekor az alábbi alapkategóriák feltüntetése szükséges: önkormányzati tulajdon, magántulajdon, állami tulajdon, egyházi tulajdon, egyéb. Az akcióterületen lévő, de a fejlesztés tárgyát közvetlenül nem képező magáningatlan esetében nem kell részletezni, hogy konkrétan ki a tulajdonos.

Ez a pont része a partnerségi folyamat dokumentálásának.

A tulajdonosi, együttműködési szándékok feltérképezése

Az akcióterületi terv készítése során képet kell alkotni arról, hogy az érintett ingatlantulajdonosok hogyan viszonyulnak a tervezett fejlesztési akcióhoz, szándékoznak-e valamilyen módon bekapcsolódni (pl. kívánják-e értékesíteni ingatlanaikat, saját beruházást terveznek-e, hajlandók-e saját forrásokat is mozgósítani a fejlesztés érdekében, stb.), és ennek be kell épülnie az építési programba. ** Ez azért is fontos, mert egy tervezett, jelentősebb magánberuházás sikerét az akcióterületi fejlesztések pl. a közterület-fejlesztési, vagy közlekedési elemén keresztül is szolgálhatja. Nemcsak az ingatlan tulajdonosok, hanem azokban üzemeltetési tevékenységet folytató vállalkozások, egyéb szervezetek jövőbeni szándékairól is javasolt egyeztetni, hisz a fejlesztések az ő érdekeiket is szolgálja.

A tulajdonosi szándékok feltérképezése különösen fontos a szociális célú rehabilitációs fejlesztések esetén a közösségi, vagy társasházi tulajdonban lévő ingatlanok esetén. Az önkormányzatnak fel kell mérnie, hogy van-e kellő igény az adott feltételek mellett a támogatások igénybevételére. Az igények feltérképezése az érintett ingatlantulajdonosok közvetlen megkeresésével, szándéknyilatkozat kérésével, vagy fórum tartásával is felmérhető.

Az együttműködési szándékok felmérése különösen a szociális, képzési célú beavatkozások megvalósítása miatt fontos. Javasolt számba venni, majd megkeresni azokat a partnereket, akik az érintett akcióterületen élők, vagy dolgozó lakosság számára a támogatható tevékenységek között is szereplő foglalkoztatási, képzési, ismeretnyújtási programokat szerveznének.

Figyelem! Pályázat keretében csak olyan fejlesztések támogathatók, amelyek kizárólag a Pályázó vagy a pályázatban partnerként bevont szervezet tulajdonában vagy hosszú távú bérletében lévő ingatlanokat érintik! Amennyiben a pályázó vagy partnere a fejleszteni kívánt ingatlan (vagyontárgynak, létesítménynek) még nem tulajdonosa, vagy bérlője, akkor pályázatához csatolni kell a tulajdonossal kötött előszerződést, amely biztosítja, hogy a támogatási szerződés megkötése esetén a pályázó vagy partnere tulajdonába kerül az ingatlan (vagyontárgy létesítmény)

Piaci igények, lehetőségek felmérése

A problémák feltárásán túl fontos megvizsgálni a kiemelt fejlesztési célhoz kapcsolódó igényeket, ami a lehetőségek kihasználásához vezethet. A piaci igényfelmérés azért is lényeges, hogy megállapítható legyen, hogy a magánszféra számára lehetőségként teremtett beruházási program iránt valós kereslet lesz-e, azaz lesz-e használója (pl. lakója, bérlője) a támogatás hatására újonnan építendő, felújítandó ingatlanoknak.

Ezek egy részről lehetnek az adott akcióterületen élő lakosok (pl. szabadtéri sport létesítmények, foglalkoztatási programok iránti kereslet), itt tevékenykedő vállalkozások munkatársainak (pl. képzések iránti) igényei, vagy az adott városban összességben pl. irodák, kereskedelmi szálláshelyek, vagy közcélú létesítmények iránt megjelenő igények. Az igények felmérését el kell végezni külön-külön az új, a kapacitásnövelést eredményező, vagy jövedelemtermelő ingatlanok fejlesztés esetén is. Ez a gyakorlatban fejlesztési tématerületenként a potenciális célcsoport bemutatásának, méretének számbavételét jelenti.

Az igények felmérésénél figyelembe kell venni az adott akcióterületnek a település egészében betöltött szerepét. Például, ha van jobb adottságú terület irodák, vagy szálláshelyek létesítésére az adott településen, akkor hiába ösztönzik az adott létesítmények megvalósítását, valószínű a szándék nem éri el a megfelelő célt. Ugyanakkor elképzelhető, hogy az adott településrész ad helyt a városi, vagy nagyobb térségi célokat szolgáló kiemelkedő kulturális létesítménynek, aminek más funkciókra is vonzó hatása lehet.

A piaci igények felméréséhez tartozik az akcióterületen az ingatlan árak értékelése, mivel az ingatlanárak közvetlenül és közvetetten is hathatnak a fejlesztési akció pénzügyi eredményességére. Ezt a feladatot indokolja, hogy a fejlesztések révén várható az adott terület presztízsének növekedése, melynek fontos megnyilvánulása a területen lévő ingatlanok (pl. lakások, üzlethelyiségek, irodák) iránti kereslet növekedése. Ebből a tulajdonviszonyoktól függően lehet haszna az önkormányzatnak, vagy a magánszemélyeknek, vállalkozásoknak is. A közvetlenül magán, vagy közszféra tulajdonában lévő ingatlanokon (pl. társasházak, kereskedelmi egységek) állami támogatásból végrehajtott beruházások nyilvánvalón közvetlenül is hozzájárulnak az adott ingatlan árának növekedéséhez.

Az igényfelmérésre alkalmazható módszerek a következők:

- Statisztikai adatok elemzése
- Mélyinterjúk készítése az adott téma területen jártas szakértőkkel, a fejlesztési szándékolt létesítmény vezetőjével, illetve olyan önkormányzati, kamarai, ingatlanpiaci szakemberekkel, akik tisztában vannak a befektetők szándékaival és azok megalapozottságával.
- Helyi sajtó figyelése a befektetői szándékokról.
- Regionális összefüggések vizsgálata
Az akcióterület elképzelt funkcióinak megvalósíthatósága szempontjából sokszor nemcsak az adott települést, hanem egy tágabb térség helyzetét is figyelembe kell venni. Ha már vannak hasonló projektek a térségben, – vagy akár előkészítésük előrehaladott állapotban van, – mindenképpen össze kell vetni a térség igényelt kapacitását a már működő és a megvalósítani szándékozott projekt nyújtotta szolgáltatással.
- Összehasonlító („Benchmarking”) elemzés
A tervezett fejlesztési lehetőségekhez, projektekhez hasonló projektek működésének értékelése, mely során figyelembe kell venni a működést meghatározó piaci adottságban meglévő különbségeket. Ehhez felhasználhatóak szakirodalmi elemzések, esettanulmányok.
- Potenciális üzleti partnerek tesztelése
Ennek célja, hogy a közcélú beruházás által generált magánberuházások iránti (pl. kereskedelmi, lakáscélú) igényeket felmérjék. Erre számos módszert lehet alkalmazni, például
 - fórumok tartása a bevonásra tervezett vállalkozói kör számára,
 - az előzetes elképzelések nyilvános vitája az önkormányzat rendelkezésére álló médiában,
 - kiadványok készítése és terítése a tervezett fejlesztési akcióról, stb.
- Kérdőíves felmérés a szociális célú fejlesztések esetén a lakosság szolgáltatási igényeiről

Városrehabilitációs típusproblémák, amelyek indukálják a városrehabilitációs fejlesztéseket

Magyarországon nem készült még átfogó elemzés a városok rehabilitációs problémáiról, így egységes tematikára, probléma felsorolásra és típusmegoldások megfogalmazására a kézikönyv nem vállalkozik. Ugyanakkor megfogalmaz olyan alap kiinduló gondolatok, melyek a városi problémák nagy részét lefedik, és a rehabilitációs elképzelés kidolgozásához segítségül szolgálnak.

Ha a **gazdaságélénkítés** a városrehabilitáció fő ösztönzője, akkor a következő szempontok érvényesítése segítheti a cél elérését:

- Helyi létesítményekhez való hozzáférés, összeköttetés biztosítása
- Az akcióterületen belüli és kívüli elérhetőség biztosítása
- Az adott terület, városrész értékeinek bővítése
- Az adott terület kihasználtságának fokozása
- Az adott terület gazdasági hatékonyságának emelése az élhető és fenntartható lakókörnyezet megteremtésével a közterületeken és a tömbbelsőben
- Utazási távolságok csökkentése
- Helyi tudásbázis, készségbázis létének biztosítása, adottsága
- A közösségi infrastruktúra vegyes használatának biztosítása
- A helyi vállalkozások életképességének növelése
- Épületek adaptív felhasználása, kiegészítő gazdasági funkciók telepítése, funkcióvesztett épület gazdasági célú hasznosítása, az épület gazdaságilag hasznos élettartamának növelése
- A minőségi közösségi övezetek, területek vonzzák az embereket és a tevékenységeket, növelik a gazdasági teljesítőképeséget
- A gazdasági szereplők döntéshozatalba való bevonásával elkerülhetők a párhuzamos tevékenységek, és fokozza az eredményekért vállalt közös felelősséget

Ha a **társadalmi kohézió** erősítése a városrehabilitáció fő ösztönzője, akkor a következő szempontok érvényesítése segítheti a cél elérését:

- A társadalmi szegregáció leküzdése az élhetőbb, a kor színvonalának megfelelőbb és egészségesebb lakáskörülmények, lakókörnyezet megteremtése révén
- A helyi lakosságnak a szociális, oktatási-képzési, foglalkoztatási programok során megnövekedett adaptációs képessége hozzájárul a helyi közösségi összetartozás, és a település szintű társadalmi kohézió erősítéséhez
- A jó minőségű közösségi terek hozzájárulnak a társadalmi elköteleződés erősödéséhez, erősítik a kulturális tevékenységeket, erősítik a társadalmi tőkét
- A funkcionális sűrűség növeléssel hozzájárulhat a társadalmi kapcsolatok erősödéséhez, a kulturális sokszínűséghez
- Az egyes területek vegyes hasznosítása hozzájárul a helyi létesítmények elérhetőségéhez, növeli a személyes biztonságérzetet, csökkenti az autóhasználatot
- Az összeköttetés, elérhetőség biztosítása révén növekszik a közlekedési, elérhetőségi módok, ezen belül is a gyalogos közlekedés lehetősége, erősödik a biztonságérzet

Ha a **városi környezet minőségi javítása** a városrehabilitáció fő ösztönzője, akkor a következő szempontok érvényesítése segítheti a cél elérését:

- Az értékes, fenntartandó városi környezetnek (történelmi városrészek, az épített örökség részét képező városrészek), lakóbeépítésnek az egészséges város kritériumai szerinti jelentős javítása
- Az összeköttetés, elérhetőség biztosítása révén csökken a járművek szennyezőanyag kibocsátása
- A funkcionális sűrűség növeléssel hozzájárulhat a kisebb energia felhasználáshoz, a modern tömegközlekedés révén a kibocsátások csökkentéséhez, a magassági korlátok bevezetésével, fenntartásával az extrém éghajlatváltozási hatások befolyásolásához
- Az egyes területek vegyes hasznosítása hozzájárul a gyalogos közlekedés előtérbe kerüléséhez, autóhasználat csökkenéséhez
- A városok gyalogosövezetének, sétálóutcáinak kialakítása során - annak peremén - szükség lehet parkolóházak vagy mélygarázsok építésére a helykímélés, intenzitásnövelés, adottságok miatt.
- Az adaptáció képességének növelése hozzájárul a bontások számának csökkenéséhez, és ezáltal a hulladékkezelésének csökkenéséhez
- A jó minőségű közösségi terek hozzájárulnak a zöld felületi elemek növekedéséhez, a vandalizmus csökkenéséhez, a tisztább közterületekhez és csapadékvíz megfelelő elvezetéséhez

4. Fejlesztési célok és beavatkozások

A beavatkozások projektek megvalósítását jelentik.

A fejezet célja, hogy az akcióterület helyzetelemzését követően meghatározza a feltárt problémák megoldását célzó stratégiát, és leírja azokat a beavatkozásokat, melyeket az önkormányzat és partnerei az akcióterületen az elkövetkezendő években elvégeznek vagy terveznek elvégezni az akcióterület fizikai, társadalmi-gazdasági és környezeti megújítása érdekében. Ezek lehetnek olyan beavatkozások, melyeket

- A regionális operatív program 2007-2013 között városrehabilitációs célú állami támogatás (pályázat) keretében az önkormányzat kíván többféle partnerrel együttműködve (pl. saját, valamint állami intézmények, társasházak, vállalkozások, civil szervezetek) fejlesztéseket megvalósítani.
 - Magánszféra kívánja megvalósítani a közszféra fejlesztései nyomán
 - Az akcióterületi fejlesztéshez kapcsolódóan (lehet támogatott projekt része, és azzal párhuzamosan megvalósuló fejlesztés is)
-
- Az akcióterületi fejlesztés hatásaként
 - Az akcióterületi fejlesztés hatásaként a közszféra kívánja megvalósítani:
 - 2007-13 között egyéb (pl. turisztikai, közoktatási, szociális célú) állami támogatás elnyerése esetén, illetve;
 - Állami támogatás igénybe vétele nélkül az EU programozási időszakban, vagy azon túl;

(A fenti vonal jelzi a ROP pályázathoz közvetlenül kapcsolódó és az azon túlmutató akcióterületi fejlesztések viszonyát.)

A fenti beavatkozás típusok egyben kijelölik azokat a fejlesztési elemeket, melyeket különböző feltételek mellett és eltérő időszakokban az akcióterület fejlesztésében érdekelt szereplők megvalósítanak.

Meg kell jegyezni, hogy akcióterületi fejlesztést állami támogatás nélkül is meg lehet valósítani, ez esetben sokkal egyszerűbbé válik a fejlesztések elkészítése, mert nem kell figyelembe venni az állami támogatás feltételeit. Ez esetben csak kétféle fejlesztési beavatkozást javasolt készíteni, mivel csak az önkormányzati és a magán szereplők által végrehajtandó tevékenységeket kell megkülönböztetni.

Az önkormányzat városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenysége:

Az alábbi tevékenységek a városrehabilitációs célok elérését segítik, ezért a tevékenység tervezése során szükséges átgondolásuk. Az alább felsorolt lehetséges eszközök relevanciája természetesen eltérő az egyes városrehabilitációs projektek esetén, itt egy hosszú listát javasol a kézikönyv a város gondolkodását segítő. Az akcióterületi tervben azok érvényesítése és bemutatása szükséges, mely relevanciával bír az adott beavatkozás esetén.

A városrehabilitációs fejlesztés tervezésekor rendelkezésre álló további, nem fejlesztési típusú eszközök, amelyek a fejlesztés hatékonyságát növelhetik, példaként felsorolva. Ezek nagy részének alkalmazása elvárás, dőlttel jelölve.

- *Beépítési javaslat elkészítése: Milyen paraméterekkel jellemezhető megújult közterületeket és beépítést kívánnak megvalósítani? A kérdésre a választ a megfelelő részletettséggel kidolgozott beépítési javaslat adhatja. A benne foglaltak alapján határozható meg a későbbi fejlesztési előkészítési fázisokban funkciók, műszaki paraméterek és építhető színterületek tükrében a közszféra és a magánszféra építési programja.*
- *Műszaki támogatás: integrált városfejlesztési stratégia készítése során a városrendezési terv esetleges módosítása annak érdekében, hogy a városrészre kitűzött fejlesztési cél megvalósítható legyen.*
- *Az önkormányzat és a beruházó igényeinek egyeztetése, lehetőség szerint kölcsönös illesztése annak érdekében, hogy a magántőke minél nagyobb hányadban bevonható legyen az önkormányzat városrehabilitációs terveibe.*
- *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.*
- *Kiskereskedelmi egységek szervezése során figyelembe veendő szempont: milyen lakossági csoportoknak, milyen típusú kiskereskedelmi szolgáltatásokat kívánunk megtelepíteni. Ez annak érdekében célszerű, hogy a megfelelő KKV-kat tudja a város odavonozni, és találkozzon a kereslet-kínálati igény.*
- *Pilot-projektek megvalósítása demonstrációs jelleggel. Ez segítheti adott esetben a célcsoportok meggyőzését az adott fejlesztés szükségességéről, és elérheti együttműködési készségüket.*
- *A város ösztönözheti a funkcióvesztett, kiüresedett, használaton kívüli épületek hasznosításának előnyben részesítését, ily módon a már meglévő épületállomány hasznosítása, rehabilitációja is megtörténik.*
- *Együttműködés közlekedési, környezetvédelmi, stb. hatóságokkal annak érdekében, hogy a közlekedési és környezetvédelmi típusú fejlesztési elképzelések összhangban legyenek a szakágazati elképzelésekkel.*
- *Barnamezős: vegyes tulajdonviszony esetén önkormányzat felvásárolhat szennyezett területet, mely elősegíti a tulajdonviszonyok rendezését, és a barnamezős területi revitalizációja ily módon lehetővé válik.*
- *A lakosság vagy bizonyos lakossági célcsoportok bevonásának intézményesítése, a tervezés és végrehajtás során konzultációs fórumok, vagy kontroll testületek létrehozása véleménynyilvánítási joggal. Ez a típusú partnerségi eljárás hatékonyabbá és fenntarthatóvá teszi a városrehabilitációs eredményeket bizonyos esetekben, pl. szociális jellegű fejlesztések, anti-szegregációs célú beavatkozások, környezetvédelmileg érzékeny beavatkozások, kulturális célú fejlesztések során.*
- *Helyi adókedvezmények, építési illeték kedvezmények bizonyos esetekben a magántőke mobilizálása, ill. KKV-k vonzása érdekében.*

Az akcióterület fejlesztésének célja, rész céljai

Amennyiben lehetséges, javasolt a célokat mutatók (indikátorok) segítségével számszerűsíteni, illetve rögzíteni azt a célállapotot, amelyet az önkormányzat a fejlesztések megvalósítása révén elvár egy jövőbeni időpontban, pl. 2015-re. A mutatóknak minden esetben mérhetőeknek, egyértelműeknek, a célra irányulóknak kell lenniük. Az egyes rész célok időbeli teljesítése eltérhet egymástól, a beavatkozások időbeli ütemezése lehetséges, amit kérjük, szintén tüntessen fel a fejezetben.

Állami támogatású város-rehabilitációs pályázat esetén az akcióterület fejlesztési céljait javasolt az akcióterület típusának megfelelő támogatandó célokhoz illeszteni. Ez esetben a támogatás feltételrendszere egyúttal kötelezően előírja a célokhoz kapcsolódó indikátorok mérését, az adatok forrásának megjelölését is. Az indikátorok az alábbi táblázatos formában foglalhatók össze.

Cél/rész cél	Mutató megnevezése	Adatmérés forrása (pl. KSH, Önkormányzati kimutatás, saját felmérés)	Kiinduló érték (pl. 2006)	Célérték (pl. 2015)

Az akcióterületen a kitűzött célok hatására új (pl. vállalkozási, kereskedelmi, közigazgatási, szabadidős, turisztikai) funkciók is megerősödhetnek, melyek megvalósításának hatásait, illetve a sikeres működés feltételül szolgáló járulékos fejlesztéseket is alaposan át kell gondolni.

Példák városi problémák megoldási stratégiáira az akcióterületi terv célkitűzéseinek meghatározásához:

- A város fejlődését a vállalkozói környezet kialakítására alapozzuk vállalkozások betelepítése és a városrész fizikai képének minőségi javítása révén
- A gazdaságélénkítést szolgálja a közösségi övezet kialakítása, pl. sétálóutca kiskereskedelmi egységekkel, üzlethelyiségekkel
- Történelmi városnegyedek udvari lakókörnyezetének a fenntarthatóság igényének megfelelő korszerűsítése, fény, levegő, zöld bebocsátása kisebb belső bontások által
- Hagyományos belvárosi magok városi életbe történő bevonása, a történelmi negyedek és a közösségi élet tereinek funkcionális összekapcsolása
- Belvárosi élet újjáélesztése: kiskereskedelmi egységek visszacsábítása, közösségi terek, közösségi szolgáltató terek kialakítása,
- Funkcióbővítés: üzleti negyed kiskereskedelmi és vendéglátói, közösségi funkciókkal való kombinációja
- Műemlék jellegű épületek, történelmi negyedek megőrzése: helyi szimbólumok erősítése, közterek kialakítása, optimális forgalomszervezés révén
- Megfelelő közösségi infrastruktúra kialakítása (közösségi közlekedés, városrészek összekötése, parkolóhelyek kialakítása, autók kizárása adott városrészekből, kerékpárút és sétáló utcák kombinációja, stb.)
- Funkcióvesztett épületek újrahasznosítása illeszkedve a tágabb környezetbe az eredeti jelleg biztosításával
- Épületek és közterületek funkció szerinti összeköttetésének biztosítása
- A közösségi terek minőségi javítása hozzájárul az életminőség javításához és a társadalmi kapcsolatok erősödéséhez, ez jelentheti kültéri közösségi terek kialakítását, ill. közösségi infrastruktúra – könyvtár, múzeum, stb. kialakítását is
- Ipari átalakulás esetén: szolgáltatásorientált várostervezés, újszerű építészeti megoldásokkal, városi szimbólumok kialakításával
- Aktív közösségi élet – ott élő lakosság igényeinek kielégítése, vagy teljes városi lakosság igényeinek kielégítése

A partnerség részeként a tervek elfogadottságának sikere érdekében javasolt az akcióterület fejlesztési céljainak, esetleg kialakítandó új funkcióinak megvitatása az akcióterületen élő lakossággal, vagy tevékenykedő vállalkozásokkal, illetve az akcióterületen fejlesztésben érdekelt szereplőkkel. A megvitatás formája lehet fórum szervezése, valamint ettől függetlenül célszerű a szereplők tájékoztatása a helyi sajtón keresztül. A tájékoztatást, egyeztetéseket dokumentálni szükséges.

Beavatkozás típusok

A beavatkozások tartalmazzák azokat a projekteket, melyek megvalósítása révén érhető el az akcióterület fejlesztésére kitűzött cél. A bevezetőben említettek alapján legalább háromféle beavatkozást lehet megkülönböztetni, melyek tartalma az alábbiakban kerül bemutatásra.

- Összefoglaló táblázat a háromféle beavatkozás típusról

A háromféle beavatkozás típus:

1. A regionális operatív program 2007-2013 között városrehabilitációs célú állami támogatás (jelen pályázat) keretében kíván többféle kedvezményezett (pl. önkormányzat és sajtó, valamint állami intézmények, társasházak, vállalkozások, civil szervezetek) megvalósítani.
2. Magánszféra kívánja megvalósítani a közszféra fejlesztései nyomán
3. Az akcióterületi fejlesztés hatásaként a közszféra kívánja megvalósítani:

Szöveges bemutatása annak, hogy milyen módon, illetve milyen lépésben, logika mentén járulnak hozzá az egyes beavatkozások a fentiekben jelezett célok eléréséhez.

Szükséges egy olyan összefoglaló táblázat beillesztése, ami a háromféle beavatkozás típus keretében tervezett összes projektet, és azok megvalósításának tervezett időszakát, valamint a projektek közti logikai kapcsolatot tartalmazza. A logikai kapcsolatot az jelenti, hogy lehetnek olyan beruházások, melyek megvalósítása feltételezi a közművek felújítását, vagy az üzembe helyezéshez szükséges egy új út megépítése, a munkatársak betanítását szolgáló képzési programok lebonyolítása. Az egyes tevékenységek megvalósításának ütemezését javasolt GANTT diagramban és negyedéves pontossággal megjelölni. Az alábbiak egy egyszerű táblázatra adnak iránymutatást.

Színezéssel jelölik be, hogy az egyes projektek megvalósítását mely negyedévtől, mely negyedévig tervezik.

Beavatkozás típusa	Projekt neve	Megvalósítás feltétele	2008				2009				2010				2011				2012							
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				

- Alternatíva elemzés

Lehetséges, hogy a kijelölt fő cél, illetve részcélok elérését többféle megoldás szolgálja. Ez esetben alternatíva elemzés részeként javasolt, hogy az egyes fejlesztési programokon belül mutassa be a többféle lehetőséget a fejlesztési tevékenységek megtervezésére. Majd indokolja meg, hogy miért éppen a javasolt megoldást választotta a több lehetőség közül. Az indoklásnál szempontként alkalmazhatja „a pénzért a legjobb értéket elvet”, ami azt jelenti, hogy a tervezett cél elérését a leginkább költség-hatékony módon biztosítaná, illetve az adott forrásból a legtöbb értéket tudja előteremteni. Az alternatív megoldási lehetőségek bemutatását vonatkoztatni kell mind a háromféle fejlesztési program (tevékenység csoport) összességére.

- Térkép-vázlaton történő bemutatás

Az akcióterületet ábrázoló térkép-vázlaton javasolt bemutatni a megvalósításra tervezett összes beruházási jellegű tevékenység – az érintett ingatlanok és területek - földrajzi helyét, kiemelve a pályázat részét képező tevékenységeket.

Partnerség keretében az operatív fejlesztési programok megtervezéséhez a tulajdonosi és együttműködési szándékok feltérképezése során alkalmazott módszertant javasolt használni. Az egyeztetések eredményeiről szükséges egy összefoglalót csatolni.

Regionális Operatív Program 2007-2013 között városrehabilitációs célú pályázat tartalma

A fejezetben minden olyan tevékenységeket meg kell határozni, amelyre támogatást igényelnek a városrehabilitációs pályázat keretében. A beavatkozásokat alapvetően a vonatkozó tartalmú városrehabilitációs (funkcióbővítő, vagy szociális célú rehabilitáció) konstrukció támogatható tevékenysége alapján kell elkészíteni, melyek a pályázati útmutatóban és jelen kézikönyv 5. fejezetében található.

A tevékenységeket többféle kategória szerint javasolt megkülönböztetni. Ezek a kategóriák a következők lehetnek:

- *A beavatkozások funkciója alapján:*

- Beruházás típusú, az Európai Regionális Fejlesztési Alap által támogatható projektek
 - Ezen belül a gazdasági funkciót, városi funkciót, közösségi funkciót, közszféra funkcióit erősítő fejlesztések
 - Ezen belül a lakáscélú felújításokat szolgáló projektek
- Foglalkoztatási, képzési, ismeretterjesztési célú, az Európai Szociális Alap által támogatható projektek.

A fenti megkülönböztetést az indokolja, hogy az egyes projekt típusok megvalósításának támogatási nagysága az akcióterület fejlesztésének költségvetésén belül maximálva van.

- *Kedvezményezett típusa alapján:*

- Önkormányzati, vagy annak intézményeihez, vállalkozásaihoz kapcsolódó fejlesztések,

- Civil szervezetek,
- Társasházak,
- Kis- és középvállalkozások projektjei.
- *A beavatkozások jövedelem termelése alapján*
 - Bevételek egyáltalán nem termelő, mindenki számára ingyen elérhető szolgáltatást nyújtó projektek (pl. közterületek, parkok)
 - Legfeljebb a működési költségekhez hozzájáruló bevétel termelő projektek (pl. közösségi klubhelyiségek)
 - Jelentős jövedelmet termelő projektek.

A jövedelemtermelés szempontjának a támogatási mértékek és arányok meghatározásában van szerepe.

Példák fizikai beavatkozási stratégiákra a városrehabilitációs fejlesztések során: Fizikai beavatkozások vagy az épületállományt vagy a környezetüket érinti. (Az alábbi felsorolás példajellegű, nem minden itt szereplő megoldásmód jelenik meg támogatható tevékenységként.)

Példák a környezetminőséget javító fizikai beavatkozásokra:

- Játzóterek és zöldfelületek rehabilitációja, korszerűsítése
- Utcák és terek revitalizációja
- Lakóházak élhetőségének javítása összevont udvarokon zöldfelület kialakításával
- Parkok és közterületek, közösségi terek minőségi javítása
- Parkok és közterületek, közösségi terek kialakítása
- Utcákon a zöldfelületek növelése
- Közvilágítás minőségi javítása
- Építési területek megtisztítása
- Kulturális és szabadidős infrastruktúra kialakítása
- Infrastruktúra és közlekedési feltételek javítása
- Parkolóhelyek a közlekedési célú közterületek kialakításához kapcsolódóan
- Közműhálózat korszerűsítése
- A városrész belvárossal, vagy más városrészekkel való összeköttetésének biztosítása

Fizikai beavatkozási stratégiák az épületállomány minőségi javítása érdekében

Mind a lakóépületek, mind az egyéb funkciót betöltő épületek állagának megőrzése, korszerűsítése, vagy átalakítása, bővítése fontos eleme az integrált városfejlesztési akcióknak. (Lakóépületek strukturális alapok általi támogathatósága korlátozott.)

- Műemléki és történelmi jelentőséggel bíró épületek megőrzése, rehabilitációja. Ez a városfejlesztési stratégia a városi központi területek gazdasági revitalizációját célozza a város vonzerejének növelése érdekében.
- Épületek műszaki felújítása és korszerűsítése. Ez a stratégia az idejétmúlt épületállomány megújítását célozza, mely esetben nem cél a funkció vagy célcsoportváltás
- Meglévő épületek minőségi javítása. Ez esetben nemcsak az állagjavítás, hanem a minőségjavítás, a jó lakókörnyezet létrejötte a cél, ami járhat bővítéssel, átalakítással, kismértékű épületrész-bontással, új szolgáltatásokkal való ellátás új célcsoportok odavonzása érdekében. A fejlesztések következtében az ingatlanárak gyakran növekednek. Ez a stratégia hozzájárulhat változatosabb épületállományhoz és változatosabb lakossági csoportokhoz.
- Funkcióváltás: ez jelenthet egy épület, építmény esetén teljes mértékű átalakítást, de vonatkozhat egész városrészek teljeskörű átalakítására, új funkció bevezetésére. Az is jellemző példa, ha csupán az épületek alsó szintjének funkciója változik, melyet motiválhat a barátságatlan homlokzat, vakablakok jelenléte, vagy indokolhat kereskedelmi, szolgáltatói funkciók betelepítési igénye
- Bontás és új építés: a bontás alapvető indoka az épület rossz műszaki állapota. További indok lehet az idejétmúlt épületjelleg, a várostervezési motivációk, mint rossz épülettípus, a lakókörnyezet rossz funkcionális helyzete, rossz elhelyezkedés, a sűrűségi elvárásnak való meg nem felelés, a beépítés túlzott sűrűsége, társadalmi motivációk, mint a lakosságcsere igénye, pénzügyi motivációk, mint más épületformák, minőségnyereségesebb, és lakáspiaci indokok. Az új építés célozhatja ugyanazt a társadalmi réteget, de másokat is.
- Új épületek kialakítása korábban más funkcióval rendelkező területeken. Ennek keretében jellemző a régi ipari, vasúti területek lakófunkcióval vagy egyéb funkcióval való ellátása, pl. irodaépületek megjelenése.

Gazdaságélénkítés és munkahelyteremtést támogató fizikai beavatkozási stratégiák például:

- Helyi munkaközvetítő központok létesítése
- IKT elérhetőség, minőség javítása
- Gazdasági és turisztikai lehetőségek erősítése
- Fiatalok számára munka lehetőség és képzés biztosítása
- Kis és közép vállalkozások megtelepedésének ösztönzése
- Új kereskedelmi központok kialakítása
- Közlekedési infrastruktúra minőségi javítása
- Foglalkoztatási kezdeményezésekhez kapcsolódó beavatkozások

A társadalmi kohézió erősítését, társadalmi tőke kialakulását szolgáló beavatkozás típusok például:

- Közösségi központok kialakítása
- Gyerek és családbarát intézmények, létesítmények
- Helyi együttműködések, hálózatok ösztönzése
- Biztonságot érintő beavatkozások
- Szociális létesítmények

Az akcióterületi terv elkészítésének **első szakaszában** (első pályázati forduló) a tervezett beavatkozásokat (projekteket) csupán egy összefoglaló táblázatban kell feltüntetni. Amennyiben nem áll rendelkezésre minden információ, úgy a táblázatban nem szükséges nevesíteni az összes tervezett projektet. Például azoknál az eseteknél, ahol egy projekt típusra többféle kedvezményezett lehet, javasolt összefoglalóan jelezni a projekt jellegét, illetve a megvalósításra tervezett projekt számot (pl. kis- és középvállalkozások száma, felújításban érintet házak száma), vagy fejlesztendő kapacitást (felújításban érintet lakások száma).

Összefoglaló táblázat a tervezett beavatkozásokról

Tevékenység típusa	Gazdasági célú	Városi funkciót erősítő	Közösségi célú	Közzféra funkciót erősítő	Lakás célú	„Soft” tevékenység	Foglalkoztatási, képzési, szociális célú tevékenység
Finanszírozó strukturális alap	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ESZA
Projekt neve							
Projekt helyszíne							

Az alábbi táblázatot projektenként kell elkészíteni. (Első körben is a rendelkezésre álló információk alapján)

Projekt neve	
Tevékenység típusa	
Finanszírozó strukturális alap	
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	
Projekt helyszíne	
Pályázó szervezet megnevezése	
Partner	
Partner szerepe	
Célcsoport bemutatása	
Megvalósítás tervezett kezdete	
Megvalósítás tervezett vége	
Tervezett teljes költségvetés	

Támogatás aránya	
Támogatás nagysága	
További források	
Projekt-előkészítés helyzete	
adminisztratív és eljárási kötelezettségek	

Amennyiben a ROP támogatással párhuzamosan magántőke beruházás valósul meg, akkor annak a projektnek a rövid bemutatása: (itt szükséges annak bemutatása is, hogy az akcióterületi terv milyen módon tervezi a gazdaságélénkítést (A, B és C verziók alapján))
(szempontok: XXXXXXXXX)

Összefoglaló indikátor tábla (a fenti táblában megnevezett indikátorok részletes bemutatása):

	Mutató neve	Típus (output/eredmény)	Mértékegység	Bázisérték	Minimálisan elvárt célérték	Célértéke elérésének időpontja	Mutató forrása	Mutató számításának módszere és gyakorisága
A ROP/akcióterv releváns indikátorai								
Az integrált fejlesztési projekt átfogó indikátorai (1-2)								
Az egyes projektek indikátorai								

Az alábbiakban a táblázat kitöltését segítő megjegyzések vannak:

- Tevékenység típusa: a támogatható tevékenységek során jelzett kategóriák alapján kell besorolni az egyes tevékenységeket.
- Projekt neve: Lehetőség szerint a projekt neve utaljon a megvalósítani tervezett tevékenységre. Amennyiben nem ismert a konkrét projekt, akkor a tevékenységet kell beírni.
- Projekt rövid leírása: Ha az elnevezésből nem világos, akkor különösen fontos leírni, hogy milyen tevékenységet kívánnak megvalósítani a projekt keretében. Továbbá lehetőség szerint e pontnál írják le, hogy a projekt megvalósításának milyen számszerű eredményei vannak, pl. hány lakást érint a felújítás, mekkora nagyságú utat újítanak fel, mekkora nagyságú területen kármentesítenek, mekkora befogadó képességű létesítményt építenek, hány főt foglalkoztatnának, stb....
- Pályázó neve: amennyiben konkrét projektről van szó, csak akkor kell megnevezni, különben csak a kedvezményezett típusát kell beírni.
- Projekt helyszíne: utca, vagy még pontosabban helyrajzi számmal jelölve fizikai beruházást érintő fejlesztésnél. Amennyiben nem ismert a konkrét projekt, akkor az akcióterület egésze, vagy csak egy korlátozott részét kell megjelölni, mint lehetséges helyszínt. Ez utóbbi vonatkozik a nem fizikai beruházásokra is, mint pl. foglalkoztatási, képzési, tájékoztatói programokra.
- Partner neve: több partner is lehet a projekt megtervezése, megvalósítása, illetve üzemeltetése folyamatában (a tervező és kivitelező szervezeteket nem tekintjük partnernek)
- Partner szerepe: javasolt bemutatni, hogy az adott partnernek milyen szerep van a projekt tartalmának kialakításban, megvalósításában, illetve a jövőbeni sikeres működtetésben
- Kiemelt célcsoport bemutatása, akik igénybe veszik a támogatott létesítmény, vállalkozás szolgáltatásait, ezen belül méretük, jövedelmi helyzetük, összetételük, pl. motiváltságuk, bevonhatóságának jellemzői. A célcsoport bemutatása a következő tevékenységeknél releváns: szociális típusú, közösségi célú, illetve bevételt termelő gazdasági tevékenységeknél.
- Megvalósítás kezdete és vége: a beruházás, vagy az adott projekt tervezett kezdetét és a befejezését negyedéves bontásban javasolt jelölni. Az időzítésnél figyelembe kell venni az egyes projektek megvalósítását befolyásoló egymás közötti logikai kapcsolatokat.
- Tervezett teljes költségvetés: A tervezett projekt megvalósítására vonatkozó összes, a támogatás keretében elszámolható költségek.
- Támogatás aránya: a pályázati útmutató támogatási mértékek fejezete alapján kell kitölteni az egyes tevékenységtípusokra.
- Támogatás nagysága: a teljes költségvetésből az igényelt támogatás összege.
- Projekt-előkészítés helyzete: milyen dokumentumok, információk állnak rendelkezésre a projekt elkészítéséhez.

Továbbá ajánlott bemutatni az egyes projekteknél az adminisztratív és eljárási kötelezettségeket, a megvalósítás előkészítettségének helyzetét, ami tartalmazhatja a tulajdonviszonyok rendezettségét, vagy a megalapozó tanulmányokra, építési tervekre, engedélyekre való hivatkozást.

A fenti táblázatot ki kell egészíteni a projektmenedzsmentre tervezett költségek összegével.

A fenti táblázat csupán összefoglalásul szolgál az egyes projekt elemek vonatkozásában, szükséges azok ezt követő részletesebb szöveges bemutatása is a fenti szempontok szerint.

Szükséges a megcélzott célcsoport beavatkozásonként való bemutatása, ezen belül lehatárolásának indokoltsága, a célcsoport összetétele, a reprezentatív gazdasági mutatóinak ismertetése, motiváltságának, bevonhatóságának jellemzői.

Az akcióterületi terv második szakaszban (második pályázati forduló) történő kidolgozása részletesebb az első szakasznál és már tartalmazza az akcióterületen belül támogatásra javasolt projektek végleges adatait, így az akcióterületi terv pontos költségvetését, valamint a tervezett projektek végleges ütemezését is el kell készíteni. Ez az első szakaszban benyújtott táblázat pontosítását igényli, illetve egy önálló projekt adatlap kidolgozását teszi szükségessé az egyes projektekre. A projekt adatlap a pályázati kiírás mellélete lesz.

– ***Bevonandó partnerek a megvalósítás és fenntartható üzemeltetés érdekében***

Szükséges bemutatni a bevonandó partnereket mind az akcióterületi tervezés, végrehajtás és fenntartás vonatkozásában, annak pontos bemutatásával, hogy az egyes szakaszokban milyen feladatot látnak el, és melyik projektelem vonatkozásában.

– ***A jellemzően az önkormányzat által ellátandó feladatok***

○ *A szükséges ingatlanok megszerzésével kapcsolatos feladatok*

A rendezési terven alapuló projektek végrehajtásához szükséges lehet az önkormányzat, vagy fejlesztő társasága számára új területek megszerzése. Tipikus példája ennek egy tervezett utcanyitás, vagy egy meglévő utca szabályozási szélességének megnövelése. Az akcióterületi tervben meg kell határozni helyrajzi számmal azokat az ingatlanokat, ingatlanrészeket, melyek megszerzése nélkülözhetetlen a megvalósításhoz és amelyeket a pályázó meg kíván vásárolni a pályázat keretében.

○ *Terület-előkészítési feladatok*

Az adott területen lehetnek olyan magas- és mély építmények, melyek elbontása, áthelyezése szükséges a tervezett beavatkozások megvalósításához, mely feladatokat javasolt számba venni.

○ *Az akcióterületen belüli út-, és közműhálózat felújításával, illetve fejlesztésével kapcsolatos feladatok*

A településrendezési tervnek megfelelően tételesen meg kell határozni az útépitési és közműépítési feladatokat (m²-ben, fm-ben), külön a felújításra és külön az új építésre vonatkozóan. A számítást olyan bontásban kell elvégezni, hogy annak alapján a költségek számíthatóak legyenek. Továbbá javasolt tervezett fejlesztések ütemezésénél figyelembe venni a piaci igényeket és a finanszírozási lehetőségeket.

○ *A zöldterületek fejlesztésével kapcsolatos feladatok*

A rendezési terv szerinti zöldterületek, zöldfelületek kialakítása a közterületeken általában a közszféra által megvalósítandó feladatok sorába tartozik, ezért tételesen meg kell határozni a fejlesztendő, újonnan kiépítendő, vagy felújítandó területeket (m²-ben).

○ *A kármentesítési tevékenység*

A kármentesítés témakörében részletes dokumentumok találhatóak a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium honlapján (<http://www.kvvm.hu/korny/karmentes/>). Amennyiben az akcióterületen szennyezett terület található, abban az esetben a pályázat részét képezhetik a kármentesítéssel kapcsolatos feladatok: tényfeltárás és műszaki beavatkozás. A kármentesítés részeként elvégzendő tevékenységeket részletesen be kell mutatni.

A kármentesítési tevékenység leírásánál térjen ki a következőkre:

- Mutassa be, hogy a pályázat illeszkedik a 33/2000. (III.17.) kormányrendeletben és az illetékes környezetvédelmi hatóság kármentesítési határozatában foglaltakhoz.
- Ismertesse a tervezett projekt fő lépéseit és fejtse ki azok tartalmát!
- Adja meg a kármentesítésre kerülő terület nagyságát (mértékegység: ha, m²)!
- o *Lakás célú felújítások*

Olyan fejlesztések, melyek a társasházak közös, az egyedi fogyasztóhelyekig vezető energetikai, közmű rendszerének felújítására szolgálnak.

- o *Akadálymentesítés*
- o *Azbesztmentesítés*

Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztései nyomán

Külön jelezni kell, hogy mely fejlesztések valósulnak meg:

- Az akcióterületi fejlesztéshez kapcsolódóan
- Az akcióterületi fejlesztés hatásaként

A rendezési tervben foglaltakkal összhangban kell meghatározni, hogy az akcióterület fejlesztése során milyen feltételekkel nyílik lehetőség építési tevékenységre a magánbefektetők számára. A feltételeket úgy kell kialakítani, hogy a magánbefektetők által megvalósítandó ingatlanfejlesztési projektek értékesítésre szánt termékeit (pl. társasházi lakás; vagy szálloda, vendéglátóegység üzemeltetése, üzletek) a vállalkozó várhatóan el tudja adni a tervezett piaci feltételek mellett. A piaci igények elemzése abban segíti az önkormányzatot, hogy ne kerüljön egyoldalú és piaci szempontból megalapozatlan fejlesztések erőltetésének a csapdájába.

Amennyiben olyan feltételek maradnak a magánbefektetők részére, hogy azáltal nem érhető el tisztességes haszon, úgy meghiúsulhat a vállalkozók által tervezett projektek megvalósítása, vagy a már megépített projektek veszteséget hozhatnak.

A fejezetben javasolt leírni, hogy az akcióterületen milyen feltételekkel (funkciók, beépíthetőség paraméterei) kívánja az akcióterületi terv ösztönözni a magánszféra fejlesztéseit, valamint meg kell becsülni, hogy mely funkciók kapcsán milyen értékű (teljes beruházási költségű) magán befektetést vár az önkormányzat a pályázata, illetve a közszféra fejlesztési programjának megvalósítása nyomán. Továbbá amennyiben ismertek az akcióterületen nyilvános fejlesztési szándékok, javasolt azokat is leírni e fejezetpontnál, illetve a beruházó szándéknyilatkozatával jelezni a tervezett beruházás tartalmát, bekerülési költségét és megvalósítás idejét. A magánfejlesztők szándéknyilatkozatát mellékletbe kell illeszteni.

Az ismert és várt beavatkozásokat az alábbi struktúrában javasolt leírni:

Projekt neve	Projekt rövid leírása	Projekt helyszíne	Pályázó szervezet megnevezése	Előkészítettség	Megvalósítás lehetséges kezdete és vége	

Kapcsolódó fejlesztések - A pályázaton kívül a közsféra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületen.

Egy terület átfogó fizikai, társadalmi-gazdasági és környezeti megújítása általában hosszú éveket vesz igénybe, ezért elképzelhető, hogy a tervezett pályázat eredményeként még nem valósul meg teljesen az akcióterületi terv. Kérjük, hogy az alábbi kategóriáknak megfelelően és a tervezett finanszírozási forrásokat megjelölve 3.2.1 fejezetben szereplő táblázatban foglalja össze a megvalósítani kívánt projekteket, tevékenységeket.

Az alábbi program a közsféra, konkrétan az önkormányzat, valamely intézménye, vagy fejlesztési társasága által tervezett projektek megvalósításának időbeli ütemezése és finanszírozási forrása alapján tartalmazza a tevékenységeket. Ez a program azokat a tevékenységeket tartalmazza, melyeket az akcióterületen

- 2007-2013 között egyéb (pl. turisztikai, közoktatási, szociális célú) állami (EU-s) támogatás elnyerése esetén kívánnak megvalósítani
- 2007-2013 között kizárólag saját forrásból terveznek megvalósítani;
- 2007-2013-as tervezési időszakon túl terveznek megvalósítani.

Kérjük, mutassa be az akcióterület közelében tervezett tevékenységeket is, amennyiben ezek szervesen kapcsolódnak az akcióterületen tervezett fejlesztésekhez (pl. feltáró utak kiépítése).

A projekteket az alábbi struktúrában javasolt röviden leírni.

Projekt neve	Projekt rövid leírása	Projekt helyszíne	Pályázó szervezet megnevezése	Előkészítettség	Megvalósítás lehetséges kezdete és vége
Megvalósítás alatt lévő projekt					
Tervezett és lehetséges projektek					

A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez

Szükséges a megcélzott célcsoport beavatkozásonként való bemutatása, ezen belül lehatárolásának indokoltsága, a célcsoport összetétele, a reprezentatív gazdasági mutatóinak ismertetése, motiváltságának, bevonhatóságának jellemzői.

A tervezett fejlesztések várható hatásai

Amennyiben lehetséges számszerűsítse a hatásokat.

- **Társadalmi-gazdasági hatások**

A pályázat és az akcióterületi terv megvalósításától elvárt hatásokat az akcióterület vonatkozásban és esetleg a település egésze és a térsége viszonyításában javasolt bemutatni. A fejezetet a támogatás nyújtása során elvárt hatások alapján kell elkészíteni.

A kitűzött célokon túlmutatva kell leírni az akcióterületi tervnek az akcióterületen a fenntartható munkahelyek létrehozásához, a helyi, iparűzési adók növeléséhez, a vállalkozások számának bővítéséhez, illetve bevételük növeléséhez, valamint a lakosság jövedelmének növekedéséhez és társadalmi kohézió erősítéséhez kapcsolódó várt hatásait. Egyedi, bevételt termelő projektek esetén szükséges a várható pénzügyi és gazdasági megtérülést számolni.

○ **Esélyegyenlőségi hatás**

Mutassa be, hogy a tervezett tevékenységek miként szolgálják az esélyegyenlőséget, értve ezalatt a hátrányos helyzetű csoportok foglalkoztatását, társadalmi beilleszkedését, a fogyatékkal élők közlekedését, napi életvitelét.

○ **Környezeti hatások**

Vegye számba a környezeti hatásokat, ne csak a környezet állapotát pozitívan befolyásoló, hanem azt negatívan is érintő hatásokat. A negatív hatások kapcsán térjen ki azokra a tervezett tevékenységekre, vagy szabályozási elemekre, melyek megvalósításával ellensúlyozni kívánja a negatív környezeti hatású fejlesztéseket.

Kockázatok elemzése

A kockázatelemzés célja azon kedvezőtlen események meghatározása, amelyek a fejlesztések megvalósíthatósági feltételeit befolyásolhatják (megvalósítás és üzemeltetés). Cél annak vizsgálata, hogy az akcióterületi terv által megvalósítani kívánt tevékenységekben rejlő kockázatok milyen mértékben tudják esetlegesen befolyásolni a beruházás gazdasági és pénzügyi eredményeit, illetve megvalósíthatóságát.

Egy projekt, akcióterületi fejlesztés bizonytalansági tényezői (különösen a helyzet „romlása” a várható helyzethez viszonyítva) széles kört alkotnak, ilyen kockázatai tényezők lehetnek pl.: megvalósítási idő, környezeti hatások, a kereslet változása, technológiai fejlődés, partnerkapcsolatok, szervezet működésével kapcsolatos elemzések megállapításaival - üzemeltetési modell, költségek, jogi környezet stb.

Ha az akcióterületi tervnél nem merülnek fel bizonytalansági tényezők, akkor ezt meg kell indokolni.

A felmerülő kockázatokat az alábbi szempontok alapján javasolt elemezni:

A bekövetkezés valószínűsége Hatása a projekt Céljaira	Kicsi	Közepes	Nagy
	Kicsi	•	•
Közepes	•	•	•
Nagy	•	•	•

A kockázati tényező feltárását követően ki kell térni az egyes elemek bekövetkezésének elkerülésére, elemzésére is. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy mit kell tenni annak érdekében, hogy a kockázatot csökkenteni lehessen.

A városrehabilitációs projekt végrehajtási ütemterve

Az ütemterv részletes bemutatása mind az előkészítésre, végrehajtásra és mind a fenntartásra vonatkozóan, az egyes projektelemezekre lebontva.

A projekt tevékenységének ütemezése												
Tevékenység I.	2007				2008				2009			
	1.n.év	2.n.év	3.n.év	4.n.év	1.n.év	2.n.év	3.n.év	4.n.év	1.n.év	2.n.év	3.n.év	4.n.év
Tevékenység II												
Tevékenység...												

A városrehabilitációs terv elkészítése és végrehajtása során lezajlott partnerségi egyeztetések:

Összefoglaló leírása annak, hogyan valósult meg az érintett civil szervezetek, gazdasági szereplők és további intézmények bevonása, hogyan történt a lakosság bevonása és hogyan kívánják folyamatos bevonásukat biztosítani, tervezik-e a bevonás intézményesítését.

A partneri egyeztetésen elhangzott módosító javaslatok kezelésének módját mutassa be. Indokolja ez elutasítást illetve mutassa be, hogyan kerültek beépítésre az elfogadott módosító javaslatok.

5. Megvalósítás intézményi kerete

Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása

Akcióterületi terv megvalósításának felelőssége az érintett település önkormányzatáé. A pályázati forrásból megvalósuló programra a ROP IH az önkormányzattal köt megállapodást a támogatásnak az akcióterületi tervben jelölt céljainak a szabályszerű felhasználására. Miután egy akcióterületi terv megvalósítása során többféle kedvezményezett (pl. önkormányzat, társasház, civil szervezet, vállalkozás) lehet, ezért meg kell határozni az egyes kedvezményezettek közti kapcsolatot. Egyértelművé kell tenni, hogy mely szervezetek mely projektek megvalósításért felelnek, hogyan szervezik az önkormányzat és az érintett szervezetek közti információáramlást, az önkormányzat miként biztosítja szabályossági, illetve a támogatás elszámolására vonatkozó felelősségét a végrehajtás folyamatában.

Szükséges bemutatni a projekt menedzsment szervezetet, annak a projekt megvalósításában szerepet játszó kulcs-szakembereit, illetve a szervezetnek az érintett projekt típus megvalósításában szerzett korábbi tapasztalatait.

A megyei jogú városokkal szemben elvárás a városfejlesztő társaság létrehozása a 3. fejezetben leírt feltételek szerint.

Ez esetben az önkormányzat egy közszerződés keretében megbízza a tulajdonában lévő társaságot a fejlesztések, így a pályázatban rögzített tevékenységek megvalósítására.

A kis és középvárosok esetében a városi önkormányzata döntésének függvénye, hogy kíván-e városfejlesztő társaságot létrehozni, vagy más módon biztosítja a városrehabilitációs fejlesztés menedzsmentjét.

A projekt menedzsment szervezet eltérő lehet a tevékenységek típusa alapján. A műszaki jellegű beruházásokat többféle szervezet kertében lehet megvalósítani:

- *Önkormányzati hivatalon belüli szervezet*

Ez esetben az önkormányzat felelős osztályai felelnek az adott tevékenység megvalósításáért, a hivatal belső szabályzatainak betartása mellett. Ennek a megoldásnak kockázata, hogy merev szabályok, a nagy hivatali szervezet, bürokrácia és a folyamatos közgyűlési döntések lassíthatják a megvalósítás folyamatát.

- *Önálló szervezet kialakítása*

Ennek lehetséges formái:

- projektmenedzsment szervezet
- meglévő önkormányzati céghez delegált feladatként (pl. vagyongazdálkodó, üzemeltető társaságokhoz)
- több település bevonásával felállított menedzsment szervezet elsősorban kisebb városok esetében

Ez a szervezet kisebb, hatékonyabb működése miatt a tisztán önkormányzati megvalósításánál rugalmasabb megoldásokat kínál és a végrehajtás hatékonysága is jobb lehet.

A fenti megoldások továbbá lehetővé teszik, hogy eseti alapon a felelős szervezetek külső szakértőket (pl. könyvvizsgáló, független mérnök) alkalmazzanak a projekt menedzsment tevékenységek megvalósítására.

Az akcióterületi terv megvalósításának nyomon követése, civil szereplők bevonása

A képviselőtestület és a projektmenedzsment szervezett számára javasolt folyamatosan nyomon követni a fejlesztési programok megvalósítását. Ennek érdekében javasolt kidolgozni egy jelentéstételi rendszert, ami alapján negyedévenként vagy félévenként beszámol a végrehajtásért felelős szervezet a kitűzött projektcélokkal összehasonlítva a megvalósult eredményekről, a felmerült problémákról, a pénzügyi előrehaladásról, lehetséges kockázatokról, illetve a projekttervben szükséges pl. ütemezési módosításokról. A közgyűlések számára a negyedéves vagy féléves beszámoló benyújtása javasolt. Az üléseket nyilvánossá kell tenni, melyekre írásban előterjesztés megküldésével meg kell hívni a fejlesztésekben leginkább érintett civil szervezeteket, illetve a közgyűléseken hozzászólási jogot kell számukra biztosítani.

Üzemeltetés, működtetés (projektenként szükséges megvizsgálni)

Közcélú beruházások esetében nyilvánvaló, hogy a legnagyobb probléma nem a megvalósítás, hanem a hatékony üzemeltetés. A város-rehabilitáció eredményeként több olyan fejlesztés valósulhat meg, melyek üzemeltetése és működtetése szükséges lesz az akciót követően (pl. közösségi funkciójú épületek, szociális épületek stb.). Ezért az akcióterületi tervnek különösen nagy figyelmet kell fordítania erre a kérdésre. A hatékony üzemeltetés lehetőségeinek felmérésére az alábbi szempontok részletes, reális és objektív vizsgálata szükséges:

– A fejlesztési tevékenység és a szolgáltatások működésének rövid leírása

A pályázat részét képező tevékenységek megvalósítását követően mutassa be ezek működését. Írja le éves bontásban, hogy a pályázat megvalósítását követő öt évben melyek a működés-fenntartás költségei és miből származnak az ehhez szükséges források. Ha az esetleges bevételek nem fedezik a kiadásokat, írja le, hogy miből kívánja fedezni a hiányt. Mutassa be, hogy az üzemeltetés során milyen feltételek mellett lehet biztosítani a szükséges erőforrásokat.

– Szervezeti terv

Az üzemeltetés és működtetés fontos eleme annak bemutatása, hogy milyen szervezeti keretek között valósul meg az adott projekt működtetése. Külön célszerű bemutatni, hogy ha egyes tevékenységek üzemeltetését bérbeadás útján kívánják biztosítani. Ebben az esetben írja le, hogy milyen módon kívánja érvényesíteni a verseny elveit a bérbeadás során, milyen módon választja majd ki az üzemeltetőt (pl. új üzemeltető esetén nyílt pályázat útján).

6. Pénzügyi terv

A pénzügyi terv a beavatkozás típusokon alapul, azzal együtt formálódik iteratív jelleggel, mivel a költségek tervezése visszahathat a műszaki megoldásokra is.

A pénzügyi terv nem egyszerűen egy költségkalkuláció, – mint egy hagyományos értelemben vett beruházási program – hanem a költségek és források összehangolásával előállított pénzügyi forgatókönyv, amely bemutatja, hogy a fejlesztési akció milyen finanszírozási feltételek között valósítható meg.

A pénzügyi tervet be kell mutatni mind az akcióterületi terv egészére, és mind a város-rehabilitációs pályázatra eső részre.

– Pályázat előzetes összefoglaló költségvetése

Az első szakaszban elkészítendő akcióterületi tervhez elégséges csak a tervezett pályázathoz kapcsolódó tevékenységek költségvetését összesíteni. A 3.2.1 fejezetben szereplő táblázat alapján el kell készíteni az akcióterület fejlesztésére tervezett összes tevékenység aggregált összes bekerülési költségét és támogatási igényét. Tevékenység típusonként a várható összes költséget kell arányosítani a támogatás mértékével, hogy megkapjuk a támogatási igényt.

– Teljes akcióterületi terv pénzügyi terve

A tervet mindhárom beavatkozás típus összesítésével kell elkészíteni. A táblázatban világosan fel kell tüntetni, hogy mely tevékenységeket mekkora költségvetéssel, milyen támogatás mellett és milyen forrásból, mely években kívánják megvalósítani.

Lehetséges pénzügyi összefoglaló táblázat

Tételek	e Ft/%																
	2008				2009				2010				2011				Összesen
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Kiadások																	
<i>ROP pályázat</i>																	
<u>Gazdasági funkció(ERFA)</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<u>Városi funkció(ERFA)</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<u>Közösségi funkció(ERFA)</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<u>Közcélú funkció(ERFA)</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<u>Lakás célú</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<u>Kiegészítő jellegű tevékenység (ERFA típusú)</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<u>ESZA típusú</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<i>Tervezett magán beruházások</i>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<i>Közsféra kapcsolódó projektjei</i>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<i>Előkészítés költségei</i>																	
<i>Menedzsment költségek</i>																	
ROP pályázat költségei																	
Egyéb költségek																	
<i>Pénzügyi műveletek kiadása</i>																	
Összesen																	

Bevételek, források	Saját bevételek (pl. értékesítés)																		
	Saját, önkormányzati forrás																		
	ROP vissza nem térítendő támogatás projektenként																		
	Hitel																		
	Pénzügyi műveletek bevétele																		
	Egyéb pénzügyi eszköz																		
	Összesen																		

Eredmény																			
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

– Tevékenységek ráfordítása

A közszféra (pl. önkormányzat, intézményei, vagy fejlesztési társasága) és a további partnerek fejlesztési projektjeinek várható összes ráfordításai tevékenység típusonkénti, megvalósítási évek és tervezett finanszírozási forrás (Pl. állami (uniós) vissza nem térítendő és visszatérítendő támogatás, saját erő, hitel, kockázati tőke jellegű finanszírozás, egyéb forrás...) szerinti bontásban.

Amennyiben a vissza nem térítendő támogatásokon, a saját erőn túl további forrásokat kívánnak bevonni a finanszírozásba, úgy ezen pénzügyi eszközök esetén további előírásokat kell betartani.

A finanszírozási források esetén számolni lehet a saját erőn és a vissza nem térítendő támogatáson, hitel lehetőségeken túl egyéb hosszú távú fejlesztési célú befektetéssel, vagy akár kötvény kibocsátással is. Javasolt, hogy a fejlesztéseket ne csak a támogatási forrásokhoz kössék, hanem a cél elérése érdekében határozzák meg azokat és számoljanak bátran a fejlesztések hatására jövőben várható bevételekkel. Ugyanis jellemző, hogy az akcióterületi terv megvalósításához csak egy átmeneti előfinanszírozásra van szüksége az önkormányzatnak, fejlesztési társaságnak, melyet a később bejövő bevételekből törleszt.

– Menedzsment díj

A teljes akcióterületi fejlesztési program megvalósításához szükséges költségek (projekt előkészítés és projekt lebonyolítás – menedzsment költségek) becslése. Itt kell kimutatni a projektek menedzselésével foglalkozó szervezet díjazásának költségét. A díjazás lehet fix összegű, illetve eredmény orientált. A pályázatból tervezett projektek esetén javasolt figyelembe venni, hogy a támogatás egy meghatározott hányada elszámolható a projektmenedzsment tevékenységekre.

– Bevételei terv

Fejlesztési program megvalósításával (pl. ingatlan értékesítés, bérleti díjak, pénzügyi műveletek bevétele) várható bevételek becslése évek és tevékenység típusonkénti bontásban.

A rendezési terv megvalósítása érdekében az akcióterületen található, ingatlanfejlesztésekre alkalmas, a Pályázó tulajdonában lévő telkek értékesíthetők a magánvállalkozások számára az

akcióterületi terv megvalósítása során. A fejlesztések megvalósításának előrehaladásával ezen ingatlanok értéke folyamatosan emelkedik, így az ingatlan-értékesítésből származó bevételek a későbbiekben a város-rehabilitációs tevékenység motorjává válhatnak.

Az EUs pályázat keretében a pályázó szervezetek által fejleszteni kívánt ingatlanok azonban a projekt pénzügyi lezárását követően 5 évig nem idegeníthetők el, ami értelemszerűen kihat a pénzügyi tervezésre, időbeli ütemezésre is.

– **Pénzügyi műveletek eredménye**

Javasolt külön számba venni a pénzügyi műveletekből származó kiadásokat, mint például a hitelek kamatait és kezelési díjának költségét. Ugyanakkor a például értékesítésből származó és rendelkezésre álló és még el nem költött pénzeszközök kamatai a bevételeket növelik.

– **Egyszerűsített eredményterv**

A tevékenységek ráfordításai, a projektek lebonyolításáért felelős menedzsment díjazása és a bevételi terv alapján el kell készíteni az akcióterületi fejlesztés egyszerűsített eredmény tervét. Az eredmény tervet statikus és dinamikus állapotban, utóbbi esetben évenkénti bontásban is, javasolt elkészíteni. Ez utóbbi cash-flow jellegű kimutatásból derülhetnek ki a fejlesztési időszak alatti átmeneti finanszírozási problémák, vagy pénzügyi többletek. Amennyiben a ráfordítások meghaladják a rendelkezésre álló forrásokat, különösen a tervezett bevételeket, az esetben meg kell jelölni a hiányzó finanszírozási forrásokat, ami például lehet saját erő, támogatás, vagy többek között egyéb hosszú távú fejlesztési célú befektetések.

– **Pályázat pénzügyi terve**

Az akcióterületi terv pénzügyi terve és a támogatásra szánt, véglegesen kijelölt projektek alapján kell elkészíteni a pályázat pénzügyi tervét tevékenység típusonkénti (pl. lakáscélú, ESZA típusú, projekt előkészítési, ingatlanvásárlási, bontási, menedzsment és egyéb beruházási költségek), valamint negyedéves bontásban a teljes költségvetést, illetve a támogatási igényt feltüntetve. Tevékenység típusonkénti kimutatásra azért van szükség, hogy követni lehessen a pályázati felhívásban megjelölt pénzügyi korlátokat, melyeket nemcsak a pályázatban, hanem a végső elszámolás során is érvényesítenek. Az egyes tevékenységek teljes költségvetését a támogatás során elszámolható költségek (regionális városrehabilitációs pályázati útmutatóban található) figyelembe vétele mellett kell megtervezni. Javasolt külön jelölni azokat a felmerülő költségeket, melyek nem számolhatóak el a támogatás során, mivel ezen költségekre is kell forrást találni.

e Ft/%

Tételek	2008				2009				2010				2011				Összesen
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Kiadások																	
<i>ROP pályázat</i>																	
<u>Gazdasági funkció(ERFA)</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<u>Városi funkció(ERFA)</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	
<u>Közösségi funkció(ERFA)</u>																	
1.Projekt																	
2.Projekt																	

Projektenkénti pénzügyi tábla a ROP keretében támogatott tevékenységekre/ projektekre:

Partner 1:

Tételek	2008				2009				2010				2011				Összesen (eFt/%)
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Kiadások																	
<u>x funkció(ERFA)</u>																	
1.Projekt																	
Bevételek, források																	Összesen
Saját bevételek (pl. értékesítés)																	
Saját forrás																	
ROP vissza nem térítendő támogatás																	
Támogatás típusa (közkiadás, jövedelemtermelő, állami támogatás)																	
Számított támogatásintenzitás																	
Hitel																	
Pénzügyi műveletek bevétele																	
Egyéb pénzügyi eszköz																	
Összesen																	

Eredmény																	
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Partner n:

Tételek	2008				2009				2010				2011				Összesen (eFt/%)
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Kiadások																	
<u>x funkció(ERFA)</u>																	
1.Projekt																	
Bevételek, források																	Összesen
Saját bevételek (pl. értékesítés)																	
Saját forrás																	
ROP vissza nem térítendő támogatás																	
Támogatás típusa (közkiadás, jövedelemtermelő, állami támogatás)																	
Számított támogatásintenzitás																	
Hitel																	
Pénzügyi műveletek bevétele																	
Egyéb pénzügyi eszköz																	
Összesen																	

Eredmény																	
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Teljes akcióterületi terv módszertani sablonja

- A fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illeszkedése (az IVS célrendszeréhez való illeszkedése)
- A településfejlesztési akcióterület kijelölése, jogosultság igazolása
 - Akcióterület kijelölése
 - Jogosultság igazolása
 - Az akcióterületre vonatkozó adatok beszerzése
- Helyzetelemzés
 - Az akcióterület szabályozási tervének áttekintése
 - Megelőző város-rehabilitációs tevékenységek bemutatása
 - Az akcióterület társadalmi, gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatása, problémák feltárása
 - A tulajdonviszonyok értékelése
 - A tulajdonosi, együttműködési szándékok feltérképezése
 - Piaci igények, lehetőségek felmérése
- Fejlesztési célok és beavatkozások
 - Az akcióterület fejlesztésének célja, rész céljai
 - Fejlesztési programok
 - .1. Regionális Operatív Program 2007-13 között város-rehabilitációs célú pályázat tartalma
 - .1.1. Első pályázati fordulóban benyújtandó információk
 - .1.2. Második pályázati fordulóban benyújtandó információk
 - .2. Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztési nyomán.
 - .3. A pályázathoz kapcsolódó, de azon kívül a közszféra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületen.
 - A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez
 - a városrehabilitációs projekt végrehajtási ütemterve
 - A tervezett fejlesztések várható hatásai
 - .1. Társadalmi-gazdasági hatások
 - .2. Esélyegyenlőségi hatás
 - .3. Környezeti hatások
 - Kockázatok elemzése
- Megvalósítás intézményi kerete
 - Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása
 - Az akcióterületi terv megvalósításának nyomon követése, civil szereplők bevonása
 - Üzemeltetés, működtetés
 - .1. A fejlesztési tevékenység és a szolgáltatások működésének rövid leírása
 - .2. Szervezeti terv
- Pénzügyi terv
 - Pályázat előzetes összefoglaló költségvetése
 - Teljes akcióterületi terv pénzügyi terve
 - .1. Tevékenységek ráfordítása
 - .2. Menedzsment díj
 - .3. Bevételi terv
 - .4. Pénzügyi műveletek eredménye
 - .5. Egyszerűsített eredményterv
 - Pályázat pénzügyi terve

Előzetes akcióterületi terv tartalma

- A fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illeszkedése (az IVS célrendszeréhez való illeszkedése)
- A településfejlesztési akcióterület kijelölése, jogosultság igazolása
 - Akcióterület kijelölése
 - Jogosultság igazolása
 - Az akcióterületre vonatkozó adatok beszerzése
- Helyzetelemzés
 - Az akcióterület társadalmi, gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatása, problémák feltárása
- Fejlesztési célok és beavatkozások
 - Az akcióterület fejlesztésének célja, rész céljai
 - Fejlesztési programok
 - .1. Regionális Operatív Program 2007-13 között város-rehabilitációs célú pályázat tartalma
 - .1.1. Első pályázati fordulóban benyújtandó információk
 - .1.2. Második pályázati fordulóban benyújtandó információk
 - .2. Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztési nyomán.
 - .3. A pályázathoz kapcsolódó, de azon kívül a közszféra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületen.
 - A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez
 - a városrehabilitációs projekt végrehajtási ütemterve
 - A tervezett fejlesztések várható hatásai
 - .1. Társadalmi-gazdasági hatások
 - .2. Esélyegyenlőségi hatás
 - .3. Környezeti hatások
- Megvalósítás intézményi kerete
 - Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása
 - Az akcióterületi terv megvalósításának nyomon követése, civil szereplők bevonása
 - Üzemeltetés, működtetés
 - .1. A fejlesztési tevékenység és a szolgáltatások működésének rövid leírása
 - .2. Szervezeti terv
- Pénzügyi terv
 - Pályázat előzetes összefoglaló költségvetése (Teljes akcióterületi terv pénzügyi terve, Pályázat pénzügyi terve)
 - Kockázatok elemzése
- Előkészítettség állapota összefoglalóan – elvégzett, és még el nem végzett tevékenységek és azok ütemezése

Pályázathoz beadandó dokumentáció

- Integrált Városfejlesztési Stratégia
- Pályázati adatlap,
- Akcióterületi terv

Akcióterületi tervhez csatolandó dokumentumok (az alábbiakban a legfontosabb mellékleteket jelzi a kézikönyv, a teljes beadandó dokumentum listát a régiós pályázati kiírások tartalmazzák)

- Térkép-vázlat az akcióterület elhelyezkedéséről a településen belül
- Az akcióterület lehatárolásnak jogosultsága céljából a KSH-tól megkért adatok beszerzését igazoló dokumentumokat
- Az akcióterületre vonatkozó településszerkezeti és a szabályozási terv vonatkozó részei, előírásai.
- Partnerségi lépések dokumentálása
- Szándéknyilatkozatok a magánberuházók tervezett fejlesztéseiről.
- önkormányzati testületi döntés és állami főépítési támogató nyilatkozat a projekt támogatásáról
- építészeti szakhatósági engedélyek (2. körös bírálathoz jogerős építési engedély)
- engedélyes terv dokumentáció vagy műszaki terv
- egyéb szakhatósági engedélyek, vagy hatóság kérelmet befo gadó nyilatkozata
- építészeti szakhatóság nyilatkozata nem engedélyköteles tevékenységről, arról hogy minden szükséges engedély rendelkezésre áll
- régészeti feltárással kapcsolatos kötelezettségről vagy annak hiányáról szóló igazolás
- Környezeti hatástanulmány (barnamezős beruházás esetén: ha jogszabályi kötelezettség alapján szükséges)

3. A VÁROSFEJLESZTŐ TÁRSASÁG

A városrehabilitációs beavatkozások végrehajtásához a megyei jogú városokkal szemben elvárás, a további nagyobb városok számára pedig ajánlás, hogy városfejlesztő gazdasági társaságot hozzanak létre.

A városfejlesztő társaság létrehozását indokolja:

- Hatékonyabb, rugalmasabb, átláthatóbb, piaci szemléletű menedzsmentet biztosít
- A gazdasági társasági formában működő városfejlesztő társaságnak a szervezet jogi formájából következően nyereséges gazdálkodásra kell törekednie, ezért vezetése a társaság eredményes tevékenységében érdekelt. A hatékony gazdálkodásra törekvő vállalatirányítási szemlélet érvényesül a városfejlesztési akció végrehajtásának irányítása során is, ezzel az akcióterületen megvalósításra kerülő fejlesztés gazdaságos szempontból végrehajtását, a közszféra finanszírozási eszközeinek hatékony felhasználását segíti elő.
- Középtávon egy olyan forrás és tervezési koordinációt valósít meg, mely révén az önkormányzat városfejlesztési és város rehabilitációs tevékenységei tervezhetőek lesznek, és finanszírozásuk is kiszámíthatóbbá válik
- Magántőke bevonására alkalmas szervezet
- A JESSICA konstrukcióra alkalmassá válhat
- Tapasztalatot szereznek az önkormányzatok a városfejlesztő társaság működtetésében

A városfejlesztő társaság létrehozásának előnyei

1. Az önkormányzati irányítás és piacorientált magatartás.

Az önkormányzati többség, vagyis a legalább 50%+1 szavazati arány biztosítja az önkormányzat részére az irányítás lehetőségét, amely nemcsak a Közgyűlésben (a egyes tulajdoni összetételhez a részvénytársasági forma tartozik), de a társaság operatív irányító szervében, az Igazgatóságban is megvalósul. Fontos azonban megjegyezni, hiszen ez a hatékony működés alapja, hogy az önkormányzat közvetlen utasítást a társaságnak nem adhat, csupán a társaság irányító szerveiben folytatott vita alapján – a többi részvényes partner véleményének figyelembevételével – érvényesítheti akarátát. E a vitákban a társaság privát szférát képviselő részvényesei (pénzüzetek) általában a piaci viszonyok erőteljesebb figyelembevételét szorgalmazzák, ez pedig a hatékonyabb, piacorientált működés irányába fordítja a társaságot.

2. Szorosabb banki együttműködés az önkormányzati projektek megvalósításában

A bank részvényese, társa az önkormányzatnak. Részvényesként jobban ismeri a városfejlesztési projekt hátterét, így kedvezményes, alacsonyabb kamattal tudja finanszírozni az önkormányzat városfejlesztési műveleteit.

A kereskedelmi bank az önkormányzat városfejlesztési műveletei nyomán vállalkozók által megvalósíthatóvá váló ingatlanfejlesztési és építési projektek megvalósításában érdekelt az építési vállalkozásoknak és vevőiknek történő hitelnyújtás formájában. A közszféra által kézben tartott operatív városfejlesztés keretében, egy felértékelődő városrészben (az akcióterületen) a magánszféra vállalkozásai által megvalósításra kerülő építési projektek

finanszírozása sokkal kisebb kockázatot jelent számára, mint ha ugyanezek a vállalkozói építési projektek olyan városi szövetbe ágyazódnának, amelynek módszeres felértékeléséről nem gondoskodik az önkormányzat városfejlesztő tevékenységével vagy éppen pusztul a közsféra operatív fejlesztési tevékenységének hiányában.

3. Átláthatóság

A 100 %-os önkormányzati tulajdonú vagy vegyes tulajdonú gazdasági társaság, mint az önkormányzat városfejlesztő szervezetének formája, a hazai és az európai tapasztalatok szerint egyaránt az önkormányzati fejlesztések hatékony eszközeinek bizonyult. A rendszer működésének lényege, hogy egyrészt a társaság piaci viszonyok között a magánvállalkozásokra jellemző rugalmassággal dolgozik, másrészt tevékenysége az önkormányzat számára teljes mértékben „átlátszó”. Ennek biztosítéka az önkormányzat többségi tulajdonosi pozíciója. A másik nagyon fontos elem, hogy bár a társaság piaci viszonyok között működik, tevékenysége mégsem tekinthető kimondottan profit-orientáltak. Az önkormányzattól kapott megbízásokat ugyanis a társaság az önkormányzat számlájára hajtja végre, így az akció nyeresége – adott esetben persze természetesen a veszteség is – az önkormányzatot illeti. A városfejlesztő társaság az egyes akciók végrehajtására külön szerződést – tervezési és megvalósítási megállapodást – köt az önkormányzattal, amely így – a megbízői helyzetét részletesen definiáló szerződésből adódóan – rálátása folyamatosan ellenőrizni tudja a társaság városfejlesztő tevékenységét, és szükség esetén a beavatkozásra is megvan minden lehetősége.

4. Az önkormányzati költségvetés tehermentesítése, pénzügyi egyensúly

A tehermentesített költségvetés nem azt jelenti, hogy a városfejlesztő társaság gazdasági „csodát” csinál (pl. egy alapvetően támogatásra szoruló projektet nem képes önkormányzati hozzájárulás nélkül elvégezni). Mivel azonban a társaság a tervezési és megvalósítási megállapodás egyik legfontosabb pontjának megfelelően az akcióterületen belül képződő bevételeket (amelyek alapvetően a társaság által előállításra kerülő építési telkek értékesítéséből származnak) visszaforgatja az akcióba, így csökkenti – vagy akár nélkülözhetővé is teheti – a költségvetésbe erre a célra egyébként beállítandó összeget. A városfejlesztő társaság tevékenysége is akkor a leginkább zökkenőmentes, ha úgy sikerül pénzügyi egyensúlyt teremtenie az akció kiadásai és bevételei között, hogy egyáltalán nem szorul rá az önkormányzati költségvetés támogatására, ez azonban viszonylag ritkán, különlegesen kedvező feltételek együttállása esetén fordul elő.

Ha a pénzügyi egyensúly egy akción belül nem is valósítható meg kizárólag az építési telkek értékesítéséből befolyó bevételekre építve, több – párhuzamosan bonyolított – városfejlesztési akció esetén, összességében a különböző akciók végső egyenlegének szintjén még létrejöhet, így ebben az értelemben akár az önkormányzati költségvetés teljes tehermentesítése is megvalósulhat.

Valójában, minél több párhuzamos fejlesztési akción dolgozik a társaság, annál nagyobb a valószínűsége annak, hogy az egyik akció deficitje a másik akció nyereségével – időlegesen, vagy véglegesen – a lehető legnagyobb mértékben kompenzálható legyen.

5. A helyi gazdaság élénkítése

A városfejlesztés több éves – gyakran egy évtizednyi időtartamon át tartó – folyamata során jelentős összegű infrastrukturális beruházások valósulnak meg. Ez önmagában is élénkítőleg

hat a helyi építési vállalkozók tevékenységére, hiszen ezeket a munkákat a fejlesztő társaság megbízása alapján ők végzik el.

Az igazi gazdaságélénkítő hatás azonban általa jelentkezik, hogy a városfejlesztési akciók nyomán ingatlanfejlesztési projektek megvalósítására (építési beruházásokra) nyílik lehetőség, amelyek összességükben az infrastrukturális beruházások sokszorosát érhetik el, megrendelést biztosítva a helyi építőipari vállalkozásoknak, egyben sok új munkahelyet teremtve.

A tapasztalatok szerint a privát vállalkozások szívesen kapcsolódnak be az önkormányzati irányítású városfejlesztési akcióba. Ebben az esetben ugyanis az egyes építési vállalkozások előkészítése nem elszigetelten, egy-egy objektumra (pl. egy társasházra, vagy szállodára) koncentráltan történik, hanem az önkormányzat egy nagyobb összefüggő területet, az akcióterületet, módszeresen felértékelő összehangolt fejlesztése keretében. Az adott ingatlanprojekt megvalósításához szükséges építési telket a fejlesztő társaság alakítja ki és értékesíti a legkülönbözőbb ingatlanfejlesztési projektek megvalósítói számára. A fejlesztő társaság előzőleg az érvényes rendezési tervek előírásainak és az ingatlanpiaci keresletnek megfelelően

- megszerzi az önkormányzat számára a fejlesztés megvalósításához, az új építési telkek kialakításához nélkülözhetetlen ingatlanok tulajdonjogát,
- megépíti az egyes építési telkek beépítési feltételeinek biztosításához szükséges közműveket, utakat,
- kialakítja a rendezett közterületeket, zöldfelületeket,
- elvégzi a szükséges bontásokat és kihelyezéseket,

vagyis minden olyan műszaki és jogi feltételt biztosít, amely szükséges ahhoz, hogy

- az építési vállalkozások biztonságosan tudjanak kalkulálni és
- az ingatlan projektek egy folyamatosan javuló minőségű, felértékelődő városi területen valósulhassanak meg.

Ezzel a megoldással a következőket lehet elérni:

- kisebb tőkével rendelkező – pl. lakásépítési – vállalkozások számára is kezelhető építési lehetőségeket lehet teremteni, ahol az egyes építési projektek átláthatóak, jól kezelhető méretűek, és biztonságosan finanszírozhatóak,
- mivel a környezet minősége folyamatosan javul és az ingatlanértékek emelkednek, a fejlesztett terület nagy számban vonzza az építési vállalkozásokat,
- a fejlesztett területen egymás közelében megvalósuló építési beruházások felerősítik a potenciális ingatlanbefektetők érdeklődését újabb ingatlan-projektek megvalósítása iránt,
- az így beinduló építési vállalkozások jól kezelhető projekt-finanszírozási és biztonságos hitel-kihelyezési lehetőséget nyújtanak a finanszírozó pénzügyi intézetek számára.

A városfejlesztő társaság létrehozása:

A városfejlesztő társaságot gazdasági társaságként kell létrehozni, mert ez a szervezeti forma ösztönzi a szervezet vezetését garantáltan a hatékony gazdálkodásra. Optimális formája a vegyes tulajdonú gazdasági társaság. A vegyes tulajdon ebben az összefüggésben azt jelenti, hogy a többségi tulajdonos önkormányzat, aki kisebbségi tulajdonosként olyan külső partnereket von be a társaságba, akik általánosan érdekeltek a kijelölt városfejlesztési akcióterületeken végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciók megvalósításában.

A társaság jogi formája korlátolt felelősségű társaság vagy zártkörűen működő részvénytársaság lehet, a két társasági forma azonban nem tekinthető egyenrangúan alkalmazhatónak a különböző körülmények között.

A városfejlesztő társaságot optimális formája a tulajdonosi szerkezet szempontjából a vegyes tulajdonú forma, amihez a gazdasági társaságok elvileg lehetséges jogi formái közül zártkörűen működő részvénytársaság tudja biztosítani a megfelelő szervezeti és működési feltételek lehetőségét, amelyeket a kft forma nem tud biztosítani.

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság megalakításához külső partnerek szükségesek. Megtámaszkodásuk és bevonásuk több hónapos (általában fél év nagyságrendű) előkészítő munkát igényel azután, hogy az IVS feltárta a városfejlesztési akcióterületeket és előzetes szinten bemutatta a rajtuk végrehajtható városfejlesztési akciók alapvető paramétereit valamint elkészült legalább az első városfejlesztési akcióterv, ami megvalósításra kerül. A potenciális partnerek azonosítását és a bevonásukat célzó tárgyalásokat szükség és lehetséges is az említett előkészítő munkálatokkal párhuzamosan végezni, a vegyes tulajdonú társaság megalapításához szükséges társaság alapítási üzleti terveket és statútumokat azonban csak a végrehajtásra kerülő városfejlesztési tevékenység jellemző paramétereire építve lehet valóban szakszerűen elkészíteni, ezért az első akcióterv elkészülte után általában szükséges egy bizonyos idő a külső partnerek belépéséhez.

A korlátolt felelősségű társasági forma alkalmazását az indokolhatja, hogy a fent említett időszakot tudja áthidalni, hiszen egy egyszemélyes kft-t egy városi önkormányzat nagyon gyorsan létre tud hozni, és ez már a városfejlesztő társaság, mint szervezeti eszköz alkalmazásának számos előnyét tudja biztosítani számára azonnal. A kft a külső partnerek megléte esetén a későbbiekben bármikor átalakulhat részvénytársasággá.

A másik ok az lehet a kft formájú szervezeti eszköz alkalmazására, hogy egy adott városi önkormányzat bizalmatlan is lehet bármely potenciális külső partnerrel szemben, és előfordulhat, hogy valójában nem szeretne vegyes tulajdonú társaságot létrehozni, különösen nem kényszernek érezve ezt a megoldást, és addig, amíg saját maga nem győződött róla meg teljesen, hogy a városfejlesztő társaság egy hatékony szervezeti eszköz saját városfejlesztési elképzelései megvalósítására. Ennek az esetnek az előfordulási lehetősége azt indokolja, hogy az önkormányzatok teljes döntési szabadsággal rendelkezzenek abban a tekintetben, hogy vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságot vagy 100%-os önkormányzati tulajdonú társaságot hoznak létre. Azt azonban célszerű előírni, hogy ha vegyes tulajdonú társaságot hoznak létre – akár egy, akár több lépcsőben – a vegyes tulajdonú társaságnak, amelyben a külső partnerek tulajdoni aránya összesen 25%-nál nagyobb és 50%-nál kisebb, részvénytársasági formában kell működni.

A városfejlesztő társaságot a megyei jogú városokban nem célszerű ráépíteni a már létező vagyongazdálkodó, városüzemeltetési, fenntartó cégekre, vagy vagyongazdálkodó holdingokba betagolni, hanem újonnan indokolt létrehozni, közvetlenül az önkormányzat és nem valamely cége által.

Egy nem megyei jogú városban, ha van már az önkormányzatnak egy ingatlan gazdálkodó vagy vagyongazdálkodó cége, ennek továbbfejlesztésével és átalakításával is létrehozható a városfejlesztő társaság. Az operatív városfejlesztő tevékenységnek a többitől elkülönülő, szakszerű és átlátható irányításáról azonban az ilyen esetekben különösen nagy figyelemmel kell gondoskodni.

Kapcsolódás a regionális operatív programok városrehabilitációs konstrukcióihoz:

Kedvezményezett az önkormányzat, de partnerként megjelenhet a városfejlesztő társaság is (vagy legalább a szándéknyilatkozat, és a felállításáról, folyamatban levő cégbejegyzéséről igazolás)

A városfejlesztő társaság egyszerűen a pályázó önkormányzat projekt menedzsment szervezete, és így jelenik meg a pályázatban vagy meg sem jelenik ott, mint partner, csak a konkrét nevek (projekt menedzser, pénzügyi menedzser, akik a társaságdolgozó) mögött.

Az önkormányzat megbízási szerződést köt a városfejlesztő társasággal, melyben megbízza a városrehabilitációs akció teljes körű megvalósításával és fenntartásával.

Az alvállalkozók bevonása egyedi vállalkozói szerződéssel történik.

A városfejlesztő társaság az önkormányzat szervezeti eszköze komplex városfejlesztési elképzelései megvalósítására

Az önkormányzat operatív városfejlesztő tevékenységének célja egy adott várossz rész vegyes összetételű fizikai, funkcionális, társadalmi-gazdasági szövetének létrehozása vagy megújítása (város rehabilitáció) a maga komplexitásában. Az említett adott várossz rész a városfejlesztési akcióterület. Az akcióterületen tervezett városfejlesztési akció végrehajtására kialakult, Európában és Magyarországon egyaránt bevált szervezeti eszköz a közszféra számára a városfejlesztő társaság.

A társaság feladata az akcióterület összehangolt fejlesztésének megvalósítása a komplex városfejlesztési akciótervben – akcióterületi tervben – foglaltaknak megfelelően.

A városfejlesztő társaság tevékenységi köre

A társaság teljes tevékenységi körét csak az IVS-ben feldolgozott összes városfejlesztési akció ismeretében lehet pontosan meghatározni, hiszen minden egyes fejlesztés speciális feladatok megoldását kívánja meg. Egy tipikus fejlesztési akció megvalósítása során a fejlesztő társaság az alábbi fő feladatokat látja el:

- a megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlása (üzleti tárgyalások lebonyolítása, szerződések előkészítése és megkötése),
- a területelőkészítési munkák irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégzése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása az építési telkek kialakítása érdekében),
- a közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények (pl. közintézmények, szociális lakás stb.) esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- a magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése),
- az akció mindenkorai pénzügyi egyensúlyának biztosítása (a szükséges pénzforrások megszerzése, pályázatok elkészítése, esetleges bankhitelek felvétele),

- adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Hivatal ügyosztályaival, lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal).

A városfejlesztő társaság működési költségei és bevételei

A fejlesztő társaság működésének célja az Önkormányzat városfejlesztési célkitűzéseinek gyakorlati megvalósítása a lehető legkedvezőbb pénzügyi feltételekkel. Ennek megfelelően az Önkormányzat – mint többségi tulajdonos – érdekeltsége nem abban áll, hogy társasági tőkebefektetése után osztalékra tegyen szert, hanem, hogy pénzügyi szempontból a leghatékonyabban, városrendezési és műszaki szempontból pedig az Önkormányzat által megjelenített közérdeknek a lehető legnagyobb mértékben megfelelően valósítsa meg a településfejlesztési célokat.

Pénzügyi szempontból tehát az Önkormányzat a társaság nullszaldós eredményében érdekelt.

A társaság többi részvényese (bankok) számára a fenti logika elfogadását az teszi lehetővé, hogy az ő szempontjukból a társaság lényegében egy projekt előkészítő szervezet. Így társasági tőkebefektetésük megtérülését nem közvetlenül a társasági tőke utáni osztalékban kell keresniük. Érdekeltségük ugyanis – önkormányzati kapcsolataik erősítése mellett – abban áll, hogy a társaság által végrehajtott fejlesztési akciók révén az átlagosnál biztonságosabb projektfinanszírozási, hitel kihelyezési lehetőségek nyíljanak meg előttük.

A társaság működési költségeire a fedezetet az Önkormányzat megbízásából végrehajtott fejlesztési akciókért járó díjazás biztosítja. Ez a díjazás – a társaság bevétele – az akció(k) kiadásai között szerepel, vagyis a társaság akkor juthat hozzá, ha azok a terveknek megfelelően, rendben haladnak.

A (pozitív) nullszaldó körüli eredményelvárás a társasággal szemben azt jelenti, hogy a díjazásnak a működési költségekre kell fedezetet nyújtania, és a társaság díjazását ennek megfelelően kell megállapítani. Az Önkormányzat szempontjából Magyarországon ez általában akkor fogadható el, ha a díjazás a társaság pénzben mért teljesítményének, vagyis a társaság által realizált fejlesztési kiadások és értékesítési bevételek összegének 5%-át nem haladja meg. Az EU-ban a hasonló munkák díjazása általában magasabb, Franciaországban például 6% körül van.

A városfejlesztő társaság tőkéjének javasolt nagysága és összetétele

A társaság alaptőkéjének nagyságát olyan összegben célszerű meghatározni, hogy az fedezetet nyújtson az első berendezkedésre, valamint az első másfél-két év működési költségeire. Erre azért van szükség, mert a társaság díjazása ténylegesen csak akkor vonható le a fejlesztési akció számlájáról, ha ott már bevételek keletkeztek. A fejlesztési akciók azonban ritkán indulnak azonnali bevételekkel, így a társaság biztonságos működését eleinte az alaptőke biztosítja. A gyakorlat azt mutatja, hogy a vegyes tulajdonú fejlesztő társaság alaptőkéjét 40-100 millió Ft-ban célszerű meghatározni. Az Önkormányzatnak a teljes alaptőke minimum 50%-át (+1 szavazatot) kell birtokolnia, tehát min. 20-50 millió Ft önkormányzati társasági tőkebefektetéssel lehet számolni. Másrészt az Önkormányzat részesedése nem haladhatja meg a 75%-ot, ez maximum 30-75 millió Ft-ot jelent. Az Önkormányzat tehát 20-75 millió Ft-os tőkebefektetéssel számolhat, ezen az intervallumon belül a társaság alakítással kapcsolatos – a potenciális részvényesekkel folytatott – tárgyalások során alakulhat ki a végső összeg.

Elvileg elképzelhető az alaptőke ennél lényegesen magasabban történő megállapítása is. Ebben az esetben az Önkormányzat például egy nagy értékű fejlesztési terület vagy más forgalomképes ingatlanok apportálásával vesz részt a Társaságban. Ennek előnye az lehet, hogy azonos arányok mellett nagyobb a pénzügyi partnerek készpénzes társasági tőkebefektetése az indulás pillanatában. Hátránya viszont, hogy egy nagy értékű önkormányzati ingatlan apportálásának ténye, majd az apport-érték megállapítása olyan vitákat válthat ki az önkormányzati döntéshozatal folyamatában, amelynek időigénye következtében indokolatlanul és célszerűtlenül elhúzódna időben a társaság megalakítása. A javasolt 40-100 millió Ft-os tőkenagyság esetén viszont a szükséges döntések viszonylag egyszerűen meghozhatók mind az Önkormányzat, mind a partnerek oldaláról, természetesen a fejlesztési akciók üzleti terveinek kedvező mutatói esetén. Ingatlan apport és tőkeemelés később bármikor történhet. Az ingatlanapport további előnye az önkormányzat szempontjából az, hogy az ingatlan-apport a társaság-alakításánál helyettesítheti a készpénzt és így a társaságalakítás az önkormányzatnak sokkal kevesebb költségvetési pénzébe kerülhet. Kedvező esetben az ingatlan-apporttal az is elérhető, hogy a társaság működtetéséhez az első két év során szükséges összegnek megfelelő készpénzt teljes egészében a pénzügyi partnerek vigyék be a társaságba.

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság javasolt tulajdonosi összetétele

Javasolt résztvevők a közszféra részéről:

- települési önkormányzat (vagy önkormányzatok),
- kistérség,
- megyei önkormányzatok,
- állam,

a konkrét körülmények függvényében

Javasolt résztvevők a külső partnerek részéről:

- Magyar Fejlesztési Bank,
- kereskedelmi bankok,
- építési vállalkozások szakmai szervezetei,
- kereskedelmi- és iparkamarák,
- szociális lakásépítő társaságok

a konkrét körülmények függvényében.

A legcélszerűbb összetétel az érintett települések nagyságrendjétől, valamint az adott településen – vagy településeken – megvalósítható komplex településfejlesztési projektek mennyiségétől és jellegétől függ a közszféra és a magánszféra konkrét részvétele szempontjából.

Megfelelő méretű fejlesztési potenciál alapján és a szükséges volumenű fejlesztési akció – vagy akciók – megvalósítása már egy kisebb lélekszámú város esetén is célszerű lehet egy vegyes tulajdonú településfejlesztő társaság létrehozása, amely egy kisebb város esetén kibővítheti tevékenységét – és ennek megfelelően tulajdonosi körét – azokkal a komplex településfejlesztési akciókkal, amelyeket a hozzátartozó kistérség más településein, vagy a vidék más városaiban valósít meg, az ottani települési önkormányzat megbízásából.

Ugyanakkor egy kisebb településen létrehozható egy vegyes tulajdonú településfejlesztő társaság olyan „projekt-társaságként” is, amelynek célja kizárólag egy- vagy több, az induláskor kijelölésre kerülő komplex városfejlesztési projekt megvalósítása az előzetes

településfejlesztési akcióterv alapján elhatározott időtartam alatt, majd miután a társaság megvalósította a projektet és elszámolt az önkormányzattal – mint egy olyan „céltársaság”, mely betöltötte célját - megszüntetésre kerül.

Azoknak a kisebb városoknak, vagy községeknek, amelyek településenként csak kisebb volumenű projekt-állományt tudnak felmutatni, az említett projekt-társaság alternatívájaként ajánlható a kistérségi településfejlesztő társaság.

Ebben az esetben egy kistérségi településfejlesztési társulás, vagy egy statisztikai kistérség azon települései hozzák létre a társaságot a község részéről, amelyeknek a területén az egyes településfejlesztési projektek az előzetes településfejlesztési akciótervek alapján megvalósításra kerülnek. Az ilyen társaságok a kistérségi területfejlesztési társulások, vagy – ha lennének – kistérségi területfejlesztési tanácsok szervezeti eszközei azon komplex településfejlesztési akciók megvalósítására amelyek az egyes településeken a kistérség támogatásával valósulhatnak meg, mert önmagukban az egyes érintett települések esetleg sokkal nehezebben tudnák előteremteni a megvalósulás feltételeit.

A kisvárosokkal, illetve községekkel szemben a települések nagysága szempontjából a nagy- és közepes városok helyezkednek el a nagyságrendi skála másik felén.

Az ötvenezer lakosnál nagyobb lélekszámú városok esetében általában nagy valószínűséggel prognosztizálható, hogy már egy városban is fellelhető olyan volumenű komplex városfejlesztési projekt, amely indokolja egy önálló városfejlesztő társaság létrehozását.

A két említett nagyságrend közé eső városok a megvalósítható projektek volumene és jellege függvényében önkormányzataik döntése alapján a három említett megoldás (meghatározott projektek végrehajtása érdekében, a végrehajtásuk időtartamára alakuló „céltársaság”, kistérségi településfejlesztő társaság, vagy egy település önkormányzatának többségi tulajdonával alakuló városfejlesztő társaság) bármelyikét választhatják a célszerűség és hatékonyság szempontjainak megfelelően.

Ugyanakkor az egy adott települési önkormányzat többségi tulajdonával megalakuló településfejlesztő társaságok számára a tulajdonosi döntéstől függően elvileg mindig nyitott a lehetőség, hogy tevékenységük földrajzi határait kiterjesszék akár a kistérségre, akár távolabb.

A települési önkormányzatok mellett bizonyos okok – kedvezőbb feltételek a koordinációhoz, a forrásokhoz való hozzájutáshoz – miatt esetenként indokolt lehet a magasabb szintű területi önkormányzatok részvétele is a településfejlesztő társaságban (fő város, megyék, régiók).

Az állam részvétele a komplex településfejlesztő tevékenységet végző vegyes tulajdonú fejlesztő társaságban általános esetben – a szubszidiaritás gyakorlatának megfelelően – nem indokolt.

Létezik azonban a településfejlesztési feladatoknak egy olyan kategóriája, amikor

- a kiemelt jelentőségű feladatok volumene és bonyolultsága
 - a fejlesztésben közvetlenül érdekelt állami szereplők jelenléte, vagy
 - egy bonyolult és költséges, nagy volumenű barnamezős városrehabilitációs akció megvalósítása felhagyott katonai, vagy ipari területeken, például a nehézipar egykori vidéki bázisain a belső városrészeket elfoglaló pusztuló ipari övezetek esetében,
- az állami szereplők közvetlen részvételét indokolhatja – a barna mezős rehabilitációk esetében általában kifejezetten szükségessé teszi – a vegyes tulajdonú településfejlesztő társaságban.

Az önkormányzatokon, illetve állami szereplőkön kívüli partnerek köréből legfontosabb a fejlesztések megvalósításában érdekelt pénzüzetek részvétele; a fennmaradó további – kisebb részt – tölthetik ki az anyagban említett egyéb szereplők a magánszféra részéről.

Az utóbbiak részvételének kedvező hatását általában nem – jelképes nagyságú – tulajdoni arányuk eredményei, hanem

- a tervezett fejlesztések következetes végrehajtására gyakorolt ösztönző hatásuk (például az építési vállalkozások szervezeti részéről)
- a piaci szempontok folyamatos képviselése (pl. kamarák)
- a fejlesztések megvalósításához kapcsolódó kis-és közép vállalkozói érdekeltségek megjelenítése (pl. kamarák), illetve
- a szakmai felkészültség és a szakmai tekintély.

A működőképes vegyes tulajdonú fejlesztő társaság létrehozásához a pénzüzeti partnerek részvétele nélkülözhetetlen, a további partnerek bevonásának célszerűsége az adott körülményektől és projektoktól függ.

4. A VÁROSREHABILITÁCIÓS PÁLYÁZATI KERETEK

4.1. Regionális operatív programok intézményi keretei

Az alábbiakban bemutatjuk a regionális operatív programok végrehajtásában érintett fő intézményeket, és azok feladatait, hatáskörét:

Irányító hatóság (IH): ROP irányító hatósága a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség önálló szervezeti egységként működik.

Fő feladatai, melyek a kedvezményezetteket közvetve vagy közvetlenül érintik:

- Koordinálja a regionális operatív programok és kapcsolódó dokumentumok tervezését.
- Jóváhagyja a pályázati kiírásokat és a támogatási szerződésmintákat; jóváhagyja a projektjavaslatokról szóló döntéseket.
- Működteti a regionális operatív programok monitoring bizottságát
- Biztosítja az OP-k a Monitoring Bizottság döntésének megfelelő kiválasztás kritériumainak megfelelő végrehajtását, az akciótervek végrehajtását, valamint a műveletek szabályosságát és megvalósíthatóságát.
- Az illetékes miniszter és regionális fejlesztési tanács véleményének kikérésével és bemutatásával, javaslatot tesz a kormány számára a kiemelt projektek támogatására.

A végrehajtás egyes delegált adminisztratív, pénzügyi és technikai feladatait a **közreműködő szervezetek** végzik, akik a városrehabilitációs fejlesztések esetében a Regionális Fejlesztési Ügynökségeket jelentik.

Fő feladataik, melyek a kedvezményezetteket közvetve vagy közvetlenül érintik:

- Részt vesz a feladatkörébe tartozó akcióterv kidolgozásában.
- éves munkatervet készít, amely tartalmazza a pályázatok meghirdetésének és beadási határidejének tervezett dátumait, a kötelezettségvállalásra, támogatási szerződések megkötésére és kifizetésre vonatkozó éves irányszámokat.
- Befogadja és értékeli a projekt javaslatokat, az irányító hatósággal történt megállapodásnak megfelelően szükség szerint bíráló bizottságokat állít fel és működtet, amennyiben ezt az Irányító Hatóság a közreműködő szervezetre delegálta. Megköti és módosítja a támogatási szerződéseket.
- Vizsgálja a támogatásból vásárolt termékek és szolgáltatások teljesítését, valamint ellenőrzi, hogy a műveleteknek a kedvezményezettek által bejelentett költségei valóban felmerültek
- Nyomon követi a projektek megvalósítását, elvégzi a támogatások kifizetését és a projektek zárásával kapcsolatos feladatokat, lebonyolítja az ellenőrzéseket, feltárja és jelenti a szabálytalanságokat

Monitoring bizottság

Feladat- és hatásköre:

- az operatív programok jóváhagyásától számított hat hónapon belül megvizsgálja és jóváhagyja a finanszírozott műveletek kiválasztási kritériumait, és jóváhagyja ezen kritériumoknak a programozási igények szerinti bármely felülvizsgálatát;
- az irányító hatóság által benyújtott dokumentumok alapján rendszeres időközönként felülvizsgálja az operatív programok konkrét céljainak megvalósítása felé tett előrelépést;
- megvizsgálja a végrehajtás eredményeit, különösen az egyes prioritási tengelyek mentén kitűzött célok elérését, valamint az értékeléseket;
- megvizsgálja és jóváhagyja az éves és záró végrehajtási jelentéseket, valamint az évente aktualizált értékelési tervet;
- tájékoztatást kap az éves ellenőrzési jelentésről vagy a jelentésnek az operatív programra vonatkozó részéről, valamint a jelentés vizsgálatát követően vagy a jelentés említett részére vonatkozóan a Bizottság által tett esetleges észrevételekről;
- az Irányító Hatóságnak javasolhatja az operatív programok bármely olyan felülvizsgálatát vagy vizsgálatát, amely elősegíthetné az alapok célkitűzéseinek elérését, illetve a programok irányításának javítását, a pénzügyi ellenőrzést is beleértve;

A Monitoring Bizottság tagjai:

- az Irányító Hatóság,
- az OP-k végrehajtásában érintett szakminiszterek delegált képviselője,
- az OP-k végrehajtásában érintett közreműködő szervezetek,
- az államháztartásért felelős miniszter képviselője,
- az érintett regionális fejlesztési tanácsok delegált képviselője,
- egy önkormányzati szövetségek közösen jelölt egy képviselője,
- környezetvédelmi civil szervezetek által delegált legalább egy képviselő,
- az Országos Érdekegyeztető Tanács munkavállalói és munkáltatói oldalának egy-egy képviselője,
- a romaokat, a fogyatékkal élő embereket és a nők és férfiak esélyegyenlőségét képviselő civil szervezetek legalább egy-egy delegált képviselője,
- az érintett szakmai és társadalmi szervezetek egy-egy delegált képviselője.

Az OP végrehajtás során az allokációs döntések meghozatala az alábbi eljárások mentén folyik:

Kiemelt projekt: A projekt kiválasztás olyan esete, amikor nincs szükség pályáztatásra. Ezen projektek is gondosan kiértékelésre kerülnek az értékelési eljárás során, először amikor előzetesen kiválasztásra kerülnek az akciótervben történő nevesítés előtt (az előzetes projektjavaslat alapján) és másodsor a jóváhagyási döntést megelőzően (részletes projektjavaslat alapján). A partnerségi elv mindkét fázisban érvényesül, hiszen az akciótervek társadalmi vitán vesznek részt és a civil szervezetek mindkét esetben helyet kapnak a bíráló bizottságokban. Elsősorban azon projektek tartoznak ebbe a kategóriába, amelyek megvalósítása a gazdaságra, a társadalomra, a térszerkezetére stb. jelentős hatást gyakorolnak. Kedvezményezettjeik többnyire – de nem kizárólagosan – állami vagy önkormányzati szervezetek. (pl. *közcélú infrastruktúra projektek, kiemelt foglalkoztatási hatással járó befektetések állami támogatása*).

Kétfordulós pályázat: Olyan esetekben alkalmazott pályázatos projekt-kiválasztási eljárástípus, ahol a célcsoport és a várható pályázatok száma limitált (tipikusan: közberuházások), és a finanszírozandó projektek összetettebbek. Az eljárás során először előzetes (kevésbé részletes) projekt-javaslatok kerülnek kiválasztásra. Az első körben sikeres projekt-javaslatok a KSz-től segítséget kapnak részletes, támogatható projektté történő kidolgozásukhoz.

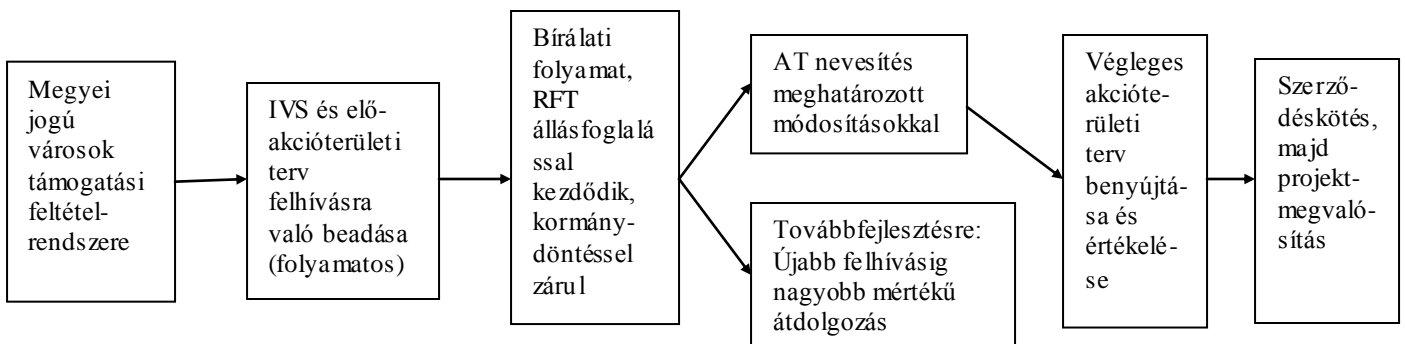
Egyfordulós nyílt pályázat: Olyan támogatási konstrukciók esetében alkalmazott eljárás, ahol a pályázók száma, ill. összetétele (pl. magán szervezetek) indokolja a versenyeztetést.

4.2. A városrehabilitációs támogatások odaítélésének, felhasználásának folyamata

Az alábbi fejezetben bemutatjuk, hogy milyen lépéseket kell megtennie a városi önkormányzatnak ahhoz, hogy támogatási forrásban részesüljön a fejlesztési elképzelése és azt sikeresen tudja megvalósítani. A következő fejezetekben tárgyaljuk részletesen az egyes tartalmi elemek kidolgozásához szükséges további útmutatókat, módszertani lépéseket.

4.2.1. Kiemelt projektek eljárásrendje – megyei jogú városok számára

Folyamatábra:



Az NFÜ Regionális Programok Irányító Hatósága meghatározza a megyei jogú városok fejlesztéseivel szemben támasztott elvárásokat. A megyei jogú városok ez alapján elkészítik integrált városfejlesztési stratégiát és az előzetes akcióterületi tervet, majd benyújtják az irányító hatósághoz. A bírálati folyamat során sor kerül szakmai értékelésre, melyet – valamint az RFT kiemelt projektként való kezelésre vonatkozó javaslati határozatát - alapul véve az NFÜ által összehívott zsűri az IH előterjesztése alapján állást foglal, melyet a Kormány megerősít vagy elutasít. A kormánydöntést követően a megyei jogú város kidolgozza és benyújtja a végleges akcióterületi tervet, melyet az irányító hatóság értékel. Az értékelést követően 0-12 hónapon belül kerül sor a támogatási szerződés megkötésére. Ezt követően kerül sor a projekt végrehajtására, majd 36 hónapon belül a projekt lezárására.

A megyei jogú városok számára rendelkezésre áll a projekt előkészítési komponens, mely az adott akcióterületi fejlesztésre megítélt támogatás 6%-t teszi ki. A projekt előkészítési szerződés megkötésére a kormánydöntést követően, az akcióterületi fejlesztési Regionális Akciótervi nevesítését követően van lehetőség. A 6%-os forrás az akcióterületi támogatás teljes összegéből jön le.

Az eljárásrend a megyei jogú városok számára mind a funkcióbővítő, mind a szociális típusú városrehabilitáció esetén érvényes.

A városfejlesztési támogatás elnyeréséhez beadandó dokumentumok:

Felhívásra való beadáskor:

Kormánydöntést követő beadáskor:

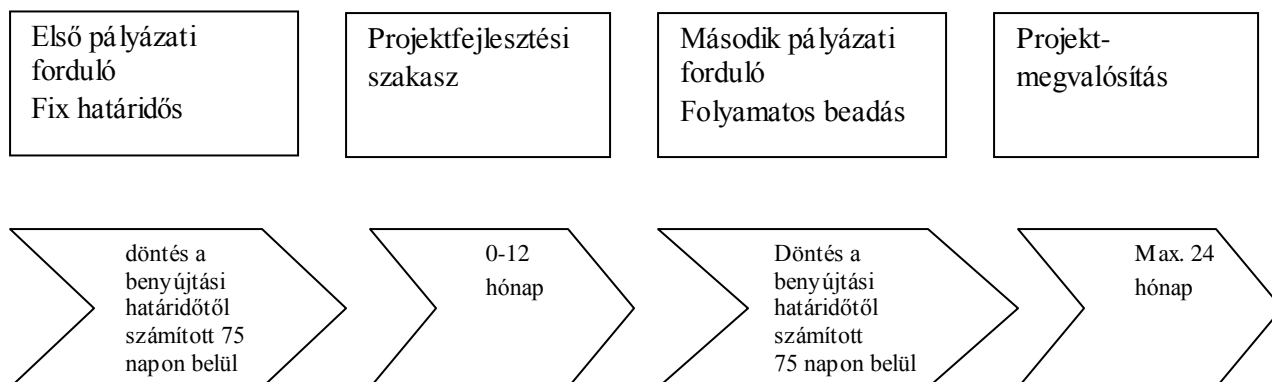
Integrált városfejlesztési Stratégia Az IVS tartalmazza a 2007-13-ban fejleszteni kívánt akcióterületeket és azok ütemezési tervét	Projekt adatlap, előzetes akcióterületi terv	Projekt adatlap és végleges akcióterületi terv (miután egy döntési forduló van, a teljesen kidolgozott akcióterületi terv képezi a döntés alapját)
---	--	--

A város egy integrált városfejlesztési stratégiát készít, és a második, harmadik pályázat esetén ugyanazt a stratégiát nyújtja be. Akcióterületi tervet minden egyes fejlesztési területre külön kell elkészíteni és a pályázat benyújtásakor beadni.

A kiemelt projekt elkészítése az alábbi lépéseknek megfelelően történik:

1. Lépés: Az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) elkészítése, amely stratégia egyenként elemzi a városrészeket, helyzetükre alapozva meghatározza fejlesztési szükségleteiket, majd kiválasztja azokat, amelyek fejlesztését a város meg akarja valósítani. Az IVS tartalmazza mindazokat az akcióterületeket, és fejlesztésük ütemezését, melyet a megyei jogú város a 2007-2013-ban rendelkezésére álló forráskeret terhére kíván megvalósítani.
2. Lépés: A pályázat tárgyául kiválasztott elsőként támogatásra benyújtani kívánt akcióterület megnevezése, és arra részletes akcióterületi terv készítése. Ez a terv tartalmazza a középtávon elvárható beavatkozásokat, számba véve mind a közösségi, mind a magánberuházások lehetőségét.
3. Lépés: Az IVS és az akcióterületi terv benyújtása a kiemelt projektekre vonatkozó eljárásrendnek megfelelően. A város egy integrált városfejlesztési stratégiát készít, és a második, harmadik pályázat esetén ugyanazt a stratégiát nyújtja be. Akcióterületi tervet minden egyes fejlesztési területre külön kell elkészíteni és a pályázat benyújtásakor beadni.
4. Lépés: A kormánydöntésnek megfelelően a projekt esetleges továbbfejlesztése. Az irányító hatóság a kormánydöntésről való tájékoztatás mellékleteként részletes feltételrendszert bocsát a projektgazda rendelkezésére, mely tartalmazza, hogy milyen módosításokat, továbbfejlesztéseket kell az akcióterületi tervben tenni a támogatási szerződés aláírásához. A megyei jogú városok esetében is igaz, hogy az akcióterületi terv értékelésére csak jóváhagyott integrált városfejlesztési stratégia esetén kerül sor, ellenkező esetben először az IVS pontosítását kell elvégezni.
5. lépés: elfogadás esetén szerződéskötés a Közreműködő Szervezettel a projekt megvalósítása.
6. lépés: projekt lezárása, fenntartása, működtetése.

4.2.2. Kétfordulós pályázati eljárás összefoglaló bemutatása – kis és középvárosok, valamint budapesti kerületek funkcióbővítő és szociális célú rehabilitációja számára



A kétfordulós eljárás a meghirdetéssel kezdődik. Az első pályázati forduló beadási határideje fix határidős, a meghirdetéstől a beadásig min. 30 napnak kell eltelnie, de a projektábrák minimum 3 hónapig nyitva lesz.

A beadást követően megtörténik a formai és jogosultsági ellenőrzés, majd a szakmai értékelés és kiválasztás. Ez a folyamat max. 75 napot vehet igénybe.

Az első körben kiválasztott projekteknek 0-12 hónap áll rendelkezésére a projekt teljes mértékű fejlesztésére, amit követően a beadás folyamatos.

A második körös befogadástól számítva max. 75 nap telhet el, amíg a bírálati folyamat lezajlik és a projekt jóváhagyása, módosításra visszaadása, vagy elutasítása megtörténik.

Ezt követően kerül sor a szerződéskötésre és a projekt megvalósítására. A projekt megvalósítására max. 24 hónap áll rendelkezésre. Ha a projekt a támogatási szerződésnek megfelelően teljesíti az akcióterületi terv fejlesztéseit és annak céljait a számszerűsített mutatóknak megfelelően, a pénzügyi elszámolásokat követően lezárható.

Amennyiben a projekt az első körben negatív választ kapott, úgy egy következő pályázati kiírás során – módosított akcióterületi tervével – újra indulhat. Amennyiben a projekt azért nem kap támogatást a második fordulóban, mert nem teljesíti a feltételeket, akkor egy következő pályázati kiírás során ugyanúgy lehetősége van módosított akcióterületi tervével ismételt pályázni.

A városfejlesztési támogatás elnyeréséhez beadandó dokumentumok:

I. forduló

Integrált városfejlesztési stratégia	Projekt adatlap, előzetes akcióterületi terv
--------------------------------------	--

II. forduló

Projekt adatlap és véglegesített akcióterületi terv (az előzetes akcióterületi terv kibővített és részleteiben kidolgozott változata, tartalmazza a projektelemeket is)
--

Az alábbiakban bemutatjuk a kétfordulós eljárásrend egyes szakaszaihoz kapcsolódó tevékenységeket és egyéb kapcsolódó információkat részletesen:

1. Első pályázati forduló

A rehabilitációs programok megvalósítása a legtöbb városban már valamilyen módon folyamatban van, tehát nem az uniós támogatás lehetősége indítja el a rehabilitációról való gondolkodást (kivéve talán a szociális városrehabilitáció esetében, amely a legtöbb város számára még a gyakorlatban nem ismert terület). A pályázatban való részvétel azonban mindenképpen mérőkövet, új finanszírozási lehetőséget jelent, amely egyben a rehabilitációs stratégia átgondolására is készítet a jelen dokumentumban ismertetett elveknek megfelelően (uniós és hazai elvárás rendszer szerint).

A pályázati előkészítése során szükséges lépések:

- Az önkormányzat döntést hoz a fejlesztés szükségességéről és pályázati szándékáról, ezzel együtt döntést hoz arról, hogy az adott akcióterületi terv fejlesztésével funkcióbővítő fejlesztést vagy szociális célú rehabilitációt kíván a város megvalósítani (önkormányzati közgyűlési határozat formájában). (Természetesen több akcióterületet is kijelölhet a város, de ezekről mind önálló határozatot kell hoznia. Egy akcióterület vagy funkcióbővítő vagy szociális célú rehabilitációt valósít meg, a két cél akcióterületen belül nem keveredhet.)
- Integrált városfejlesztési stratégia elkészítése (azoknak a városoknak, akiktől a regionális akcióterv nem kéri az önálló integrált városfejlesztési stratégia elkészítését, az akcióterületi tervben szükséges a stratégiai megalapozó fejezet elkészítése) és jóváhagyása
- Az integrált stratégiára alapozva a város megfogalmazza fejlesztési elképzelését, és bemutatja a pályázati kiírásban megfogalmazott modellnek megfelelő formában. (előzetes akcióterületi terv elkészítése.

A feladathoz szükséges becsült időtartam: kb. 6 hónap

Az első pályázati fordulóban a bíráló szervezetek arról akarnak meggyőződni, hogy a város stratégiai értelemben milyen városrehabilitációs szükségleteket fogalmaz meg, - ezt az integrált városfejlesztési stratégiával támasztja alá, - abból mely akcióterületet nevesíti, mint városrehabilitációs támogatásra benyújtott projekt, vagyis az IVS alapján mennyire megalapozott, illetve belső koherenciáját tekintve az előzetes akcióterületi terv alapján mennyire indokolt a városrehabilitációs fejlesztés.

Az első fordulós pályázat meghirdetését az NFÜ teszi közzé. Az első forduló beadási határideje a pályázati kiírásban szereplő fix határidő. A meghirdetés és befogadás között min. 30 napnak kell eltelnie, de minimum 3 hónap áll rendelkezésre. A befogadás feltétele a formai-teljességi és jogosultsági megfelelés.

A szakmai bírálat során az integrált városfejlesztési stratégiát felkért független szakértők bírálják el, a stratégia pozitív minősítése előfeltétele a fejlesztési elképzelés támogatásának. Az IVS értékelői azt vizsgálják, hogy az IVS tartalmazza-e a tematika által meghatározott szempontok kidolgozását és az megalapozott-e. Amennyiben az IVS nem felel meg minden tekintetben, azt átdolgozásra visszanyújtja a közreműködő szervezet.

Az IVS elfogadását követően: az IH által kijelölt bíráló bizottság hoz döntést.

Kiválasztás: befogadás és kiválasztás között max. 75 nap telhet el.

A kiválasztásról a kedvezményezett hivatalos értesítést kap. Ez nem jelent garanciát a második körös támogatásra. A projektfejlesztés költségei nyertes pályázat esetén utólag elszámolhatók..

2. Projektfejlesztési szakasz

Az első és második bírálati kör között rendelkezésre álló időtartam: 0-12 hónap. Ezen időszak alatt kell a projekt teljes dokumentációját előállítani és véglegesíteni, meghatározni a részletes költségvetés összetételét, a partnerekkel összeállítani a feladatok és finanszírozás megosztásáról szóló dokumentumokat.

A projektfejlesztési szakaszba már csak az a projekt léphet, amely az IVS-re és az előzetes akcióterületi tervre pozitív bírálatot kapott. Az első fordulóban győztes pályázatok a második fordulóban elnyerhetik a támogatást, amennyiben teljesítik a szükséges, pályázati kiírásban jelzett feltételeket. Ez a bizonyosság segíti a pályázat gazdáit, hogy érdemben tudjanak a partnerekkel tárgyalni. Az első körös döntést követően a Közreműködő Szervezet a projektgazdával közösen ún. útvonaltervet dolgoz ki, mely mérföldköveinek betartatása előfeltétele a második körös bírálatnak. Ugyanakkor a második szakaszhoz szükséges elvárások teljesítését a Közreműködő Szervezet folyamatosan, a bíráló bizottság pedig a második kör döntése során szigorúan be fogja tartatni, vagyis az első körös pozitív döntést csak akkor követheti második körös pozitív döntés, ha az adott akcióterületi terv minden feltételt teljesít, ellenkező esetben elutasításról dönt a bíráló bizottság.

A két kör közötti projektfejlesztési szakaszra a KSZ és a nyertes pályázó közösen útvonaltervet készít. Az útvonalterv betartása és a minél magasabb szakmai szintű pályázat érdekében a projektfejlesztési szakaszban a KSZ projektfejlesztési tanácsadást biztosít az önkormányzatnak. Ennek finanszírozása nem jelenik meg forrás formájában a támogatási szerződésben és a kedvezményezett oldalán. A szakmai segítségnyújtás tehát módszertani segédletet jelent, nem pedig azt, hogy az IH és a KSZ szakembereket biztosít a műszaki vagy akcióterületi tervek elkészítéséhez. Ez utóbbi tervek kidolgozását az önkormányzatnak kell vállalnia, de költségeit nagyrészt a pályázat elszámolható költségei között megjelentetheti.

A teljes körűen, mellékletekkel együtt kidolgozott akcióterületi terv benyújtása folyamatos.

Amennyiben a teljes körű mellékletekkel kiegészített akcióterületi terv kidolgozása és benyújtása nem történik meg 12 hónapon belül, a projekt elveszíti jogosultságát a 2. fordulóra való beadáshoz. A második fordulóban a projektek beadási sorrendben egyéni ütemterv alapján kerülnek elbírálásra.

3. Második pályázati forduló

A második fordulóban kizárólag az első fordulóban kiválasztott projektek vehetnek részt, nem versenyeznek külső projektekkel.

A második fordulóba való benyújtásnak nem előfeltétele a projektfejlesztési szakaszra kötött támogatási szerződés lezárása, de szükséges a meghatározott ütemterv betartása, ill. szükséges, hogy a második fordulás benyújtáshoz már készen legyen az előírt dokumentáció az előírt minőségben.

Ebben a szakaszban a benyújtott akcióterületi tervek egyedi ütemterv szerint kerülnek véglegesítésre, beadásuk folyamatos és egyedileg kerülnek elbírálásra. Támogatásuk feltétele, hogy megfeleljenek a minőségi kritériumrendszernek (szakmai, pénzügyi, egyéb kiválasztási szempont). A kritériumok szerepelnek a regionális pályázati útmutatókban.

A második forduló értékelést a formai, szakmai, pénzügyi kritériumok alapján történik. Mindemellett figyelembe kell venni, hogy az első fordulóban még nincs lehetőség minden szempont részletes vizsgálatára, így a második fordulóban is meg kell vizsgálni minden jogosultsági, teljességi szempontot azzal, hogy a 16/2006. MeHVM-PM rendelet 11§ (3) szerint az első fordulóban benyújtott dokumentumokat a második fordulóban nem kell benyújtani kivéve, ha azok alapját képező jogviszonyokban változás állt be, vagy az érvényességi ideje lejárt.

Befogadás és jóváhagyás között max. 75 nap telhet el. Jóváhagyást követően támogatási szerződést köt a KSZ a kedvezményezettel a fejlesztés megvalósítására.

4. Projekt megvalósítása és utóélete

A projekt megvalósítás maximális időtartama 24 hónap. A projekt végrehajtása során figyelembe kell venni a támogatási szerződés által meghatározott ütemezést és jelentéstételi kötelezettséget.

Kedvezményezett részére történő kifizetés folyamata: A kedvezményezett a projekt megvalósítása során keletkezett számláit az előrehaladási jelentéssel együtt rendszeres időközönként benyújtja a közreműködő szervezethez. A közreműködő szervezet az elszámolásokat pénzügyileg, tartalmilag és formailag ellenőrzi, a kockázatelemzés alapján készített ellenőrzési tervnek megfelelően helyszíni ellenőrzést is végezhet. A KSZ a jóváhagyott elszámolások alapján gondoskodik a támogatások kedvezményezettek részére történő kifizetéséről.

Az akcióterületi tervekben vállalt eredménymutatók nem minden esetben érvényesülnek a 24 hónapos projektmegvalósítási időszak végéig. Az ingatlanérték növekedéssel, magántőke vonzó képességgel, munkahelyteremtéssel, KKV betelepüléssel kapcsolatos vállalkozásokat az KSZ a projekt megvalósítás kezdetét követő max. 5. évben ellenőrzi, hogy azok megvalósultak-e.

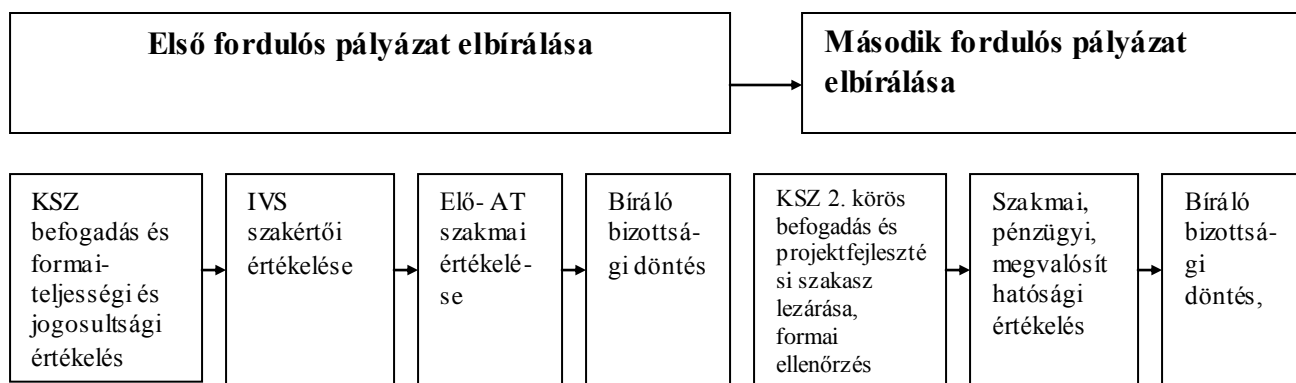
4.2.3. Bírálati eljárás

Bírálati folyamat a kiemelt projektek esetén

IH felhívás kiemelt városrehabilitációs projekt támogatására	RFT állásfoglalás	Benyújtást követően formai-teljességi és jogosultsági bírálat	Szakmai bírálat (IVS és előzetes akcióterületi terv is)	NFÜ által összehívott zsűri dönt	Monitoring bizottsági állásfoglalás	Kormánydöntés, ami az akciótervi nevesítést jelenti
--	-------------------	---	---	----------------------------------	-------------------------------------	---

Az Irányító Hatóság felhívást tesz kiemelt városrehabilitációs projektek támogatására. A benyújtott projektdokumentációval kapcsolatosan az RFT kialakítja állásfoglalását. Az NFÜ a benyújtást követően formai-teljességi és jogosultsági bírálatot végez, majd megtörténik a kiemelt projektdokumentáció szakmai bírálata. Az NFÜ által összehívott zsűri döntést hoz, mely alapján a Monitoring Bizottság állást foglal. A Kormány az NFÜ döntését és a Monitoring Bizottság állásfoglalását megerősíti vagy elutasítja.

Bírálati folyamat a kétkörös projektek esetén



Az első fordulóra beadott pályázati dokumentációt a Közreműködő Szervezet fogadja be, vagyis elvégzi a formai-teljességi és jogosultsági értékelést. Ezt követően megtörténik az integrált városfejlesztési stratégia bírálata. Annak pozitív minősítése esetén történik meg az előzetes akcióterületi terv szakmai értékelése, ami alapján a bíráló bizottság döntést hoz.

A projektdokumentáció második körre való benyújtását követően megtörténik a befogadás és a projektfejlesztési szakasz lezárása. Ezt követi a szakmai, pénzügyi, megvalósíthatósági értékelés, ami alapján a bíráló bizottság döntést hoz.

A Kézikönyvben bemutatott bírálati szempontok a szakmai koncepcionális megközelítést és súlyozást ismertetik. Ezen túl a részletes pontokat érő értékelési kritériumok a pályázati útmutatóban szerepelnek.

Első forduló bírálati szempontjai (jogosultság és szakmai értékelés)

Funkcióerősítő, sűrűség növelő fejlesztések esetén a pályázat egy előre meghatározott, jól lehatárolható akcióterületen valósul meg. Az akcióterületet az akcióterületi tervben utcahatárokkal kell kijelölni. A funkcióbővítő fejlesztés a város, vagy városrész központi területen valósul meg, mely a város életében meghatározó gazdasági – társadalmi szerepet tölt be. Ennek alátámasztására a kijelölt akcióterület funkcióellátottságát kell megvizsgálni a jelenlevő köz és magánfunkciók alapján. A kijelölt akcióterületen integrált fejlesztés jön létre, mely az akcióterület helyzetéhez illeszkedve, fejlesztési célját figyelembe véve kapcsolódhat városi célú, közcélú, gazdasági célú és közösségi célú funkciók erősítéséhez, bővítéséhez. Csak az akcióterületi fejlesztési igény komplex megközelítésével, a különböző funkciók egymásra építésével érhető el érdemi eredmény a rehabilitációs tevékenység révén. A fizikai beruházás fenntarthatóságát nagy mértékben befolyásolja a tartalmi fejlesztés, mely ugyancsak az akcióterület szükségleteit figyelembe véve koncentrálnak a partnerség és közösségépítésre, marketing tevékenységre, képzési programokra, vagy további civil programokra. A funkcióbővítő fejlesztések gazdaságélénkítő hatást fejtenek ki, amelynek mérésére a munkahelyteremtés és az akcióterületen megjelenő, megerősödő köz és magánjellegű funkciók szolgálnak. A gazdaságélénkítő hatás erősítését szolgálja a projektekben, vagy akcióterületi fejlesztésekben részt vevő magántőke. Az integrált fejlesztés megvalósulásának kulcs eleme a társadalmi bevonás. Feltétel a széleskörű partnerség mind a projekt-fejlesztés, mind a megvalósítás folyamatában, az érintett lakosság, civil szervezetek, gazdasági szereplők és intézmények dokumentált bevonása.

A városi barnamezős terület nem önálló fejlesztési célterületként, hanem a funkcióbővítő fejlesztés sajátos megnyilvánulási formájaként jelenik meg a 2007-08-as regionális városrehabilitációs támogatási konstrukciókban. Ennek megfelelően barnamezős fejlesztés akkor támogatható, ha a barnamezős terület a város belterületén helyezkedik el, megfelel a barnamezős terület kritériumainak. (A barnamező jelenleg használaton kívüli, vagy alulhasznosított, eredetileg mezőgazdasági, ipari, katonai hasznosítású épület/épületegyüttes, rossz fizikai állapotban van, többnyire környezetszennyezéssel terhelt, településszerkezeti problémát okoz), a pályázó a kármentesítésen túlmenően a felújított barnamezős területen funkcióváltást/funkcióbővítést valósít meg. Ez esetben is feltétel a széleskörű partnerség mind a projekt-fejlesztés, mind a megvalósítás folyamatában, az érintett lakosság, civil szervezetek, gazdasági szereplők és intézmények dokumentált bevonása.

Szociális célú rehabilitáció esetén legelőször az akcióterületi lehatárolás jogosultságát kell bizonyítani, tehát azt, hogy a célterület olyan mértékben leromlott, hogy megfelel a lehatárolást lehetővé tevő indikátoroknak.

A lehatárolt akcióterületen megvalósuló programnak az ERFA típusú beavatkozások közül kötelezően kell tartalmazniuk lakóépület felújítást, ami feltételezi, hogy azt a terület beépítési jellege (többlakásos épületek, illetve szociális bérlakások) lehetővé teszi. Az ESZA típusú beavatkozásoknál megjelölt tevékenységek közül a pályázatnak minimum az akcióterületi jogosultságot igazoló szociális típusú indikátorokra kell beavatkozást tartalmazniuk – pl. magas munkanélküliség indikátorának használata esetén foglalkoztatási programokat. „Szociális bérlakás létrehozása kizárólag hatósági, vagy non-profit szféra tulajdonában lévő épület ez irányú funkcióváltásával lehetséges.” Önkormányzati tulajdonú szociális bérlakás

felújításának támogatása csak akkor lehetséges, ha az önkormányzat vállalja, hogy legalább 10 évig szociális bérletként a szociálisan rászorulóknak részére adja bérbe a lakást. Roma telep rehabilitációja esetében részletes integrációs program szükséges, amely különösen a mobilizációval és az oktatási integrációval kapcsolatos kérdésekre tér ki.

Szakmai értékelési szempontok

A szakmai értékelési szempontok részletesen pontozásos táblázat formájában a regionális pályázati útmutatókban jelennek meg, az alábbiakban a főbb szempontokra tesz a jelen fejezet utalásokat:

Első forduló szakmai bírálati szempontjai:

A funkcióbővítő városrehabilitáció esetében (mind megyei jogú, mind kis és középvárosok esetén):

- Az integrált városfejlesztési stratégia minősége
- A fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illeszkedése
- Az előzetes akcióterületi terv szakmai értékelése, ennek keretében
 - az akcióterület társadalmi- gazdasági helyzete, a fejlesztés indokoltsága
 - A projekt integráltsága, a projekt céljához való hozzájárulása
 - A projekt gazdaságélénkítő hatása
 - A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez
 - Reális megvalósítási ütem
 - Fejlesztés folytonossága, korábbi beruházásokra való épülés
 - rehabilitáció hatással van a térség fejlesztésére, a városi funkciók megerősödésére, sűrűsödésére
 - a támogatott fejlesztés nem jár együtt a beépítettség túlzott növekedésével, a zöldmezős helyett előnyben részesül a barnamezős beruházás
 - A városrehabilitációs projekt fenntartható munkahelyeket eredményez és/ vagy kimutatható gazdasági fejlődést eredményez.
- Intézkedés/komponens célkitűzéseivel való illeszkedés mértéke, alátámasztottsága

A szociális városrehabilitáció esetében (mind megyei jogú, mind kis és középvárosok esetén):

- Az integrált városfejlesztési stratégia és azon belül kiemelten az anti-szegregációs terv minősége
- A fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illeszkedése (például annak értékelése, hogy a beavatkozás érdemben csökkenti-e, de legalább nem növeli a településen belüli szegregációt és nem okozza-e az érintett lakosság élethelyzetének romlását, pl. periférikus lakóterületre való költöztetéssel)
- Az előzetes akcióterületi terv szakmai értékelése, ennek keretében
 - a fejlesztés indokoltsága
 - A projekt integráltsága, a projekt céljához való hozzájárulása
 - A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez
 - Reális megvalósítási ütem
- Intézkedés/komponens célkitűzéseivel való illeszkedés mértéke, alátámasztottsága
- Annak bizonyítása, hogy szociális jellegű programokat a projektgazda hosszabb távon fog megvalósítani az akcióterületen, illetve a hátrányos célcsoportra vonatkozóan a projekt eredményeinek fenntarthatósága érdekében

- Előnyben részesül az a projekt, amely a szociális városrehabilitáció ESZA részén felül egyéb, más prioritásból vagy operatív programból származó ESZA forrásokat is meg kíván pályázni
- A partnerség minőségének értékelése (a széleskörű egyeztetések dokumentálása kötelező része lesz a pályázati dokumentációnak.)

Második forduló szakmai bírálati szempontjai:

A teljes mértékben kidolgozott akcióterületi terv szakmai értékelése során az kerül megvizsgálásra, hogy a megvalósítandó konkrét beavatkozások, mennyiben felelnek meg az előzetes akcióterületi tervben megjelenített integráltságnak és ténylegesen mennyiben járulnak hozzá a projekt céljainak eléréséhez. Az értékelés tehát kiterjed:

- a fejlesztés indokoltságának megerősítése
- A projekt integráltsága, a projekt céljához való hozzájárulása
- A projekt gazdaságélénkítő hatása a konkrét intézkedéseken keresztül
- A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez
- Reális megvalósítási ütem
- rehabilitáció hatása a városi funkciók megerősödésére, sűrűsödésére
- a támogatott fejlesztés nem jár együtt a beépítettség túlzott növekedésével, a zöldmezős helyett előnyben részesül a barnamezős beruházás
- A városrehabilitációs projekt fenntartható munkahelyeket eredményez és/ vagy kimutatható gazdasági fejlődést eredményez-e a konkrét beavatkozások tükrében
- A költségvetésben lévő tételek reálisak-e, a projekt megvalósítása optimális forráskoordináción alapul, és költséghatékony
- A műszaki tervek illeszkedése a projekt valós igényeihez (pl. a létrejövő épületek helységkiosztása illeszkedik-e a tervezett tevékenységekhez)
- A bevont partnerek száma és jellege megfelel-e a projekt integráltságának
- A projekt a kidolgozás szakaszában megfelelő partnerségi egyeztetésen ment-e keresztül

5. VÁROSREHABILITÁCIÓS KONSTRUKCIÓK

Az alábbiakban bemutatott városrehabilitációs konstrukció leírások a szakpolitikai koncepciót és annak gyakorlati megvalósulási formáit mutatják. A fejezet bemutatja mind a funkcióbővítő célú, mind a szociális célú rehabilitáció szakpolitikai megközelítését, azon belül annak célját, főbb tartalmi elemeit, a támogatásintenzitás számításához a tevékenységek besorolását, a gazdaságélénkítő tevékenység érvényesítési módját. A szociális célú rehabilitáció esetén további módszertani részek segítik a fejlesztési elképzelések kidolgozását. A részletes pályázati elvárások az egyes regionális városrehabilitációs pályázati útmutatókban jelennek meg.

5.1. A funkcióbővítő célú városrehabilitációs konstrukció minden városra alkalmazható feltételrendszere

Támogatás célja

A **városfejlesztési konstrukció** keretében egy-egy kijelölt akcióterületen integrált városfejlesztési programok megvalósítását lehet támogatni, amely a fizikai megújítás mellett hangsúlyt fektet az érintett közösségek erőforrásainak fejlesztésére, valamint a kijelölt akcióterületen működő vállalkozások bevonására is a gazdaság élénkítése, ill. munkahely teremtő hatása érdekében. Ezért csak olyan tevékenység támogatható, amely nem csak közösségi terek és köztulajdonban álló ingatlanok fizikai megújítását célozza, hanem bevonja a helyi vállalkozásokat és tartalmaz kiegészítő-típusú (soft) akciókat (pl. helyi partnerségek kialakításának támogatása, fórumok, részvételi tervezés ösztönzése, információs és tájékoztatási intézkedések, marketing akciók, stb.).

Támogatható tevékenységek

A konstrukció keretében a támogatható tevékenységek a város által ellátott funkciók szerinti csoportosításban kerülnek meghatározásra, vagyis támogathatók gazdasági típusú, városi, közszféra funkcióit erősítő és közösségi funkciókat erősítő tevékenységek. Ezeket egészítik ki a nem beruházás jellegű, de az integrált szemlélet érvényesítéséhez elengedhetetlen tevékenységek. A városrehabilitációs akciók esetén általános szakpolitikai elvárás, hogy azokban az esetekben, ahol a rehabilitációs által érintett épületek esetében releváns, szükséges akadálymentesítési, középületek esetében azbesztmentesítési, ill. energiahatékonysági feladatokat ellátni.

Az alábbiakban **példákat sorol fel a Kézikönyv a lehetséges támogatható tevékenységekre**. Azok kizárólagos felsorolását a regionális városrehabilitációs pályázati kiírások tartalmazzák.

Gazdasági funkciók (ezek csak akkor támogathatóak bármilyen arányban is a támogatási térképpel összhangban, amennyiben az akcióterületi terv alátámasztja, hogy a piac önmagában nem tudná megvalósítani a fejlesztést). A gazdasági funkciók erősítése keretében

kerülhet sor piac, piaccsarnok, kiskereskedelmi egységek és szolgáltatók által használt épület, épületrész, szolgáltató központ, kereskedelmi központ, „bevásárló utca” mint speciális megjelenési forma, mozi, forgalomcsillapítás érdekében mélygarázsok és parkolók kialakítására.

A közösségi funkciók erősítése a helyi közösségi terek kialakítását szolgálja, mely keretében elsősorban önkormányzati közművelődési könyvtár, kulturális központ, színház, múzeum, sport infrastruktúra, szabadidőcsarnok, szabadtéri szabadidő központ, uszoda, strand felújítása, átalakítása, bővítése támogatható.

Városi funkciók erősítése fontos eleme a városrehabilitációs akcióknak. Ennek keretében kerül sor a közterületek kialakítására, bővítésére, megvalósul a közterek, parkok, játszóterek, külső közösségi terek, települési zöldfelületek felújítása, kialakítása, közterületek infrastrukturális hálózatainak korszerűsítése, gyalogos zónák, forgalomcsillapított közlekedési övezetek kialakítása, komplex utcafejlesztés, sétálóutcák és találkozóhelyek kialakítása. A városi funkciók keretében lehetőség nyílik távolsági autóbusz-megálló épület felújítására, áthelyezésére és buszsávok, buszparkolók kialakítására és felújítására is.

Közsféra funkcióinak megerősítését szolgáló fejlesztések keretében megvalósulhat az államigazgatási, közigazgatási, igazságszolgáltatási és humán közszolgáltatást szolgáló épületek rehabilitációja. Ezen a területen több esetben megjelenik a régió specifikus szűkítés.

Az infrastrukturális, beruházás jellegű fejlesztéseket egészítik ki az ún. kiegészítő kisléptékű („soft”) elemek. Ezek közé tartoznak a beavatkozások helyi elfogadtatását, megfelelő végrehajtását és sikerét szolgáló tevékenységek (pl. helyi partnerségek kialakításának támogatása, fórumok, információs és tájékoztatási intézkedések, projektmenedzsment iroda felállítása, hasonló stratégiákat végrehajtó városi területek közötti tudás- és tapasztalatcsere, városi marketing akciók, stb.), az érintett lakosság bevonását célzó akciók, a helyi kötődést és büszkeséget erősítő tartalomfejlesztés és az információ terítése, a helyi környezettudatosság elterjesztését segítő tájékoztatási, szemléletformálási akciók, és az infrastrukturális fejlesztésekhez közvetlenül kapcsolódó helyi foglalkoztatási kezdeményezések, valamint olyan lakókörnyezeti szolgáltatások támogatása, amelyek új munkalehetőségeket teremtenek (pl. szociális gazdaság).

A közcélú és gazdasági célú tevékenységek támogathatósága:

A korábbi rehabilitációs uniós programok (Phare Orpheus, 2004-2006 ROP 2.2) alapvetően a közsféra által megvalósított, közcélú beruházásokat támogatták. A 2007-2013-as időszak városrehabilitációs támogatása is döntően a közsféra beruházásaira koncentrált, de mivel célja a rehabilitációhoz kapcsolódó gazdaságélénkítés is, ezért korlátozott mértékben támogatásban részesít olyan tevékenységeket is, amelyek részleges megtérüléssel rendelkeznek. A beruházás jellegű támogatható tevékenységek típusait az alábbi tábla foglalja össze:

Állami támogatás korlátozása alá eső tevékenységek	Jövedelemtermelő tevékenységek	Közcélú tevékenységek
Olyan gazdasági tevékenységek, függetlenül attól, hogy a tevékenység végzője magán vagy önkormányzati cég, amelyek piaci körülmények közt, a	Elsősorban infrastrukturális jellegű beruházások, amelyek igénybevételéhez bérleti díj vagy egyéb díjbevitel kapcsolódik. Példák:	A közsféra által végrehajtott, a közösség egészének érdekeit szolgáló, jövedelemtermeléssel legfeljebb az üzemeltetési költségek fedezésének mértékéig

versenyszabályoknak megfelelően működnek Példák:		rendelkező tevékenységek. Példák:
KKV-k üzlethelyiségeinek felújítása	Autóbusz épület felújítás	Közút építés/felújítás
bankok, pénzügyi szolgáltatók által használt épület, épületrész		
Forgalomcsillapítás érdekében mélygarázsok kialakítása	Önkormányzat által üzemeltetett piac felújítása	Köztér építés/felújítás
Rendezvény és konferenciaközpont létrehozása/felújítása	Önkormányzati uszoda felújítása	Közintézmény felújítása (pl. polgármesteri hivatal)
szolgáltató központ, kereskedelmi központ, „bevásárló utca” mint speciális megjelenési forma	Inkubátorház létrehozása	Közszolgáltatást végző intézmény kialakítása/felújítása (pl. iskola, művelődési ház, orvosi rendelő)
Irodaház(ak)	Parkoló, a mennyiben piacnál alacsonyabb díjat kell fizetni érte	Projektelő készítő tevékenységek
Vendéglátó egységek által használt épület, épületrész	Színház	
gyógygyógyterápia	sportinfrastruktúra	
mozi		

Állami támogatás korlátozása alá eső tevékenységek

Az Európai Unió Alapszerződésének 87. cikkelye értelmében az állami támogatások tilalma alá esik a támogatás, ha a következő négy kritériumnak együttesen megfelel:

- A támogatás gazdasági/vállalkozási tevékenység végzését befolyásolja.
- A támogatás állami forrás (ideértve a központi költségvetésből, az elkülönített állami pénzalapokból, a társadalombiztosítási alapokból, a helyi és kisebbségi önkormányzatoktól, illetve az Európai Unió közösségi forrásaiból származó pénzeket).
- A támogatás torzítja, vagy torzítással fenyegeti a tagállamok közti kereskedelmet,
- A támogatás bizonyos vállalkozásokat vagy bizonyos termékek termelését előnyhöz juttatja.

A négy feltételt az Unió a Bizottság döntései alapján meglehetősen korlátozóan értelmezi, tehát szinte minden gazdasági tevékenység, tekintet nélkül annak volumenére és uniós hatására az állami támogatások tilalma alá esik, amennyiben a tevékenység versenykörnyezetben, profitra orientáltan történik.

Az állami támogatások tilalmának vizsgálatakor lényegtelen, hogy ki végzi a tevékenységet, gazdasági szervezet, önkormányzat, önkormányzati intézmény. A lényeg a tevékenység maga. Amennyiben a tevékenység a tilalom alá esik, akkor a támogatás mértéke korlátozott. A támogatás mértékére vonatkozó korlátozásokat egyéb speciális szabályokkal együtt az ún. csoportmentességi rendeletek szabályozzák. Külön csoportmentességi rendelet szabályozza a regionális beruházási támogatásokat, a képzési célú támogatásokat, a kis- és középvállalkozások számára nyújtott támogatásokat, a de minimis támogatásokat stb. A településfejlesztési kiírások kapcsán legnagyobb arányban előforduló regionális beruházások támogatására vonatkozó pontos mértéket az ún. támogatási térkép definiálja, amely minden magyarországi megyére megadja a támogatás maximális mértékét (Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében pl. 50%, Budapesten 25%). A támogatás ezen alapmértékéhez képest +10% támogatás adható a középvállalkozásoknak és +20% a kisvállalkozásoknak.

Jövedelemtermelő projektek

Az 1083/2006/EK rendelet 55. cikke szerint jövedelemtermelő projekt bármely olyan - jellemzően infrastrukturális beruházást magában foglaló - művelet, amelynek igénybevétele közvetlenül a felhasználókat terhelő díjakkal jár, vagy föld vagy épületek értékesítését vagy bérbeadását, vagy bármely más, ellenszolgáltatás fejében történő szolgáltatásnyújtást magában foglal.

A jövedelemtermelő projektek esetében úgynevezett költség/haszon elemzést kell készíteni, azaz számba kell venni a referencia időszakon belül várható beruházási és működési költségeket, illetve a bevételeket. Költség és bevétel alatt nem csak a szigorúan projekthez köthető költségeket és bevételeket, hanem a társadalmi költségeket és bevételeket is érthetjük.

A jövedelemtermelő projektek esetében a támogatás alapjául származó elszámolható költség nem haladhatja meg a beruházásból egy adott referencia- időszak során származó nettó bevétel jelenértékével csökkentett, jelenértéken számított beruházási költséget az alábbiak tekintetében:

- a) infrastrukturális beruházások; vagy
- b) egyéb projektek, amelyeknél a bevételek előzetes objektív becslése lehetséges.

Amikor a beruházás teljes költsége nem társ-finanszírozható, a nettó jövedelmet a beruházási költségek elszámolható és el nem számolható részeinek arányában kell felosztani.

A számítás során az irányító hatóság figyelembe veszi

- az érintett beruházási kategóriának megfelelő referencia-időszakot,
- a projekt kategóriáját,
- az érintett beruházási kategória esetében rendszeresen elvárható nyereségességet,
- a „szennyező fizet” elv alkalmazását,
- és szükség esetén az érintett tagállam viszonylagos prosperitásához kapcsolódó méltányossági megfontolásokat.

Amennyiben a jövedelmek előzetes objektív becslése nem lehetséges, a művelet befejezésétől számított öt éven belül termelt jövedelmet a bejelentett költségből le kell vonni. A végsőegyenleg-kifizetési kérelmet ennek megfelelően kell korrigálni.

Amennyiben legfeljebb a regionális operatív programok lezárásáig megállapítást nyer, hogy egy művelet olyan nettó (kiadásokat meghaladó) jövedelmet termelt, amelyet az előzőek szerint nem vettek figyelembe, e jövedelmet vissza kell fizetni.

Az állami támogatások tilalma alá eső és a jövedelemtermelő tevékenységeket nem könnyű egymástól megkülönböztetni. A megkülönböztetés alapja a versenykörnyezet jellemzése. Amennyiben egy adott tevékenységet az adott díjért a piac is elvégez, akkor az állami támogatások tilalmáról beszélünk, amennyiben azonban az adott díj nem fedezi a folyamatos kiadásokat vagy a beruházást magát, akkor a közösségi szféra beavatkozása indokolt, és részletes jövedelemelemzést szükséges. Pl. egy parkolót lehet versenykörülmények között működtetni, s ha a parkolási díj nagy bevételt eredményez, ekkor az állami támogatások korlátozásáról beszélünk. Ha azonban a parkoló mondjuk P+R jellegű, és a parkolás egy tömegközlekedési jegy áráért jár, akkor a működtetésen deficit van, amit a piac önmagától nem finanszíroz. Ekkor jövedelemtermelő tevékenységről beszélünk.

„Közkidás”: a műveletek finanszírozásához nyújtott bármely, az állam, a regionális és helyi hatóságok, az Európai Unió költségvetéséből származó közpénzből való hozzájárulás, amely kapcsolódik a strukturális alapokhoz. A műveletek finanszírozásához nyújtott bármely olyan hozzájárulás, amely regionális vagy helyi hatóság közjogi intézményei, vagy az építési beruházásra, az árubeszerzésre és a szolgáltatásnyújtásra irányuló közbeszerzési szerződések odaítélési eljárásaival összhangban eljáró közjogi intézmények költségvetéséből származik, hasonló kiadásnak tekintendő.

Abban az esetben, ha a városrehabilitációs integrált projekt csupán közcélú fejlesztésekből áll, és nem tartalmaz megtérülő elemet, de piaci alapon mellette megvalósul egy magánbefektetői projekt – a kettőt az elérni kívánt eredmények vonatkozásában össze kell kötni, ebben az esetben is maradhat a magasabb támogatás intenzitása a közcélú tevékenységek vonatkozásában. Ez esetben azonban az eredmény és hatásindikátorokat a magáncélú beruházás eredményeinek, hatásainak hozzáadásával kell meghatározni és azt szerepeltetni az akcióterületi tervben.

A támogatás mértéke alkalmazkodik ahhoz, hogy a tevékenység melyik kategóriába esik:

1. Állami támogatás korlátozása alá eső tevékenységek: A támogatás mértékének maximumát regionális beruházások esetén a regionális támogatási térkép szabályozza. Ez a mérték régióként eltérő nagyságrendű, kisvállalkozások esetében 45-70%-ot is elérhet. Egyéb csoportmentességi rendelet által szabályozott tevékenység pedig a rendeletben meghatározott mértékek az irányadók, azonban az Irányító Hatóság ennél szigorúbb mértéket is meghatározhat.
2. Jövedelemtermelő tevékenységek: a beruházásnak azt a részét ki kell venni az elszámolható költségek közül, amelyet a későbbi, fenntartáson felül megmaradó bevételek finanszíroznak. (Tehát az elszámolható költség csak a nettó jelenérték bevételekkel nem fedezett részére terjedhet ki. Az elszámolható költségekre alkalmazható támogatás intenzitása a közcélú beruházásoknak megfelelő mértékű.)
3. Közcélú tevékenységek: A támogatás mértéke a pályázati kiírásban megjelölt, magas támogatás intenzitás, egységesen 85%.

Lehetséges kedvezményezettek

A városrehabilitációs fejlesztések esetén a támogatási szerződést a település önkormányzata köti meg.

A támogatott projektben az egyedi igényekhez illeszkedve partner(ek) jelenhetnek meg, a partnerek a pályázati részesedésükre vonatkozóan ugyancsak szignálják a támogatási szerződést.

Partnerek lehetnek az önkormányzati tulajdonú non-profit és for-profit szervezetek, költségvetési szervek, azok intézményei, közhasznú jellegű tevékenységet végző, nem profitorientált gazdasági társaságok, non-profit szervezetek: egyesület, önálló egyházi intézmény, alapítvány, egyéb, jogi személyiségű non profit szervezet, gazdasági társaságok.

A megyei jogú város esetén az önkormányzat egy közszerződés megkötésével a teljes akcióterületi terv megvalósítását a városfejlesztő társaságnak delegálja.

5.1.1. A megyei jogú városok fejlesztéseire alkalmazandó specialitások

Támogatás célja

A városi problémák jellegéből, a város által a városhálózati hierarchiában betöltött szerepétől és ellátandó funkcióitól, ill. a város méretéből, lakosságszámából is fakad, hogy jellemzően mely városaink milyen fejlesztési kihívásokkal szembesülnek. A méretgazdaságosság előnyeit kihasználva, a koncentráció elvét figyelembe véve, a magántőke jelenlétére és mobilizálhatóságára építve azokat a nagyvárosainkat, melyek egészében vagy részlegesen a régió jelentős részére kiterjedő szerepkört töltenek be kiemelten kerülnek fejlesztésre. Ebben a megközelítésben a megyei jogú városoknak lehetőségük nyílik a regionális akciótervek keretében a városközponti, vagy városrészközponti területük átfogó, nagyléptékű rehabilitációjára. Természetesen a fejlesztési elképzelések és igények sokkal nagyobb forrásigényt támasztanak, mint a rendelkezésre álló keretösszeg, ezért is fontos a vissza nem térítendő, központi támogatások minél nagyobb arányú kiegészítése magántőkével, vagy különböző hitelkonstrukciók igénybevételeivel.

A nagyvárosok esetében a pályázatok típusai között nincs különbség, tehát azok koncentrálhatnak mind funkcióbővítésre, mind szociális típusú rehabilitációra. Amennyiben a nagyváros mindkét célra választ adó fejlesztést valósít meg, az adott rész fejlesztési területeknek meg kell felelniük az adott rehabilitációs konstrukció szakmai és jogszabályi feltételeinek. A városrehabilitációs projektek természetesen minden esetben tartalmaznia kell ESZA típusú, és/ vagy „soft” jellegű tevékenységeket is, függetlenül attól, hogy az integrált szociális rehabilitáció beavatkozási területit is bevonja-e a fejlesztésbe, avagy sem. Az akcióterv keretében egy olyan városrehabilitációs modellnek kell érvényesülnie, ami biztosítja, hogy a fejlesztési elképzelések egymással koordináltan, a szinergikus hatásokat erősítve, a rendelkezésre álló források megfelelő kombinációjában valósulhassanak meg. Ennek keretében a konstrukció a területi alapú, integrált megközelítésre épít.

Jogosult települések, településrészek

A megyei jogú városok a konvergencia régiókban mind funkcióbővítő, mind szociális városrehabilitációs projektjeikre kiemelt projektként kapnak támogatást.

Ez a típusú támogatás nem jár a budapesti kerületeknek, függetlenül jelentős lakosságszámuktól, mert a budapesti kerületek összességében 1,7 millió embert ölelnek fel, tehát a megyei jogú városokhoz hasonló finanszírozásuk szétfeszítené a Közép-magyarországi operatív program pénzügyi kereteit. A megyei jogú városokhoz hasonló módon kiemelt projektje a Közép-magyarországi régióban a Fővárosi Önkormányzatnak lehet.

Az integrált városfejlesztési stratégia tervezése során a már létező fejlesztési elképzelések illesztése megtörténik, és a jelenleg több esetben **elaprózott projekt elképzelések helyett nagyobb akcióterület kijelölésével** integrált, több fejlesztési elképzelést tartalmazó projekt javaslatok születhetnek meg. A város az integrált városfejlesztési stratégiában jelzi, hogy melyik lenne az a városrész, amelyet **fejlesztési akcióterületként megjelöl**.

A megyei jogú városok az integrált városfejlesztési stratégia elkészítése során jelzik, hogy a 7 év alatt rendelkezésükre álló keret összegből melyek azok az akcióterületek, melyekre a támogatást fel kívánják használni, melyek a funkcióbővítő és melyek a szociális célú rehabilitációs területek (azon belül is melyek a lakótelepi, hagyományos építésű krízisterületek, és hol kíván roma telep rehabilitációval foglalkozni), ill. bemutatja, hogy a kijelölt akcióterületeket milyen ütemezésben kívánja megvalósítani. Indikatív felosztást készít a rendelkezésére álló 7 éves keretösszegeből, hogy azt milyen arányban kívánja megosztani a fejleszteni kívánt akcióterületei között. Legalább egy funkcióbővítő célú és egy szociális városrehabilitációs projektet azonban indítania kell a 7 év során.

További elvárásokat a megyei jogú városok funkcióbővítő akcióterületi fejlesztéseivel szemben a regionális városrehabilitációs pályázati útmutató tartalmazza.

Ezek:

- Szükséges vállalkozások bevonása min. a támogatási összeg 15%-áig.
- Az integrált projekt összesített támogatási intenzitása maximum 50-60% lehet.
- Megtérülő tevékenységek finanszírozásához magántőkét, hitelt, garanciahitelt vesz igénybe.
- Elvárás, hogy hozzanak létre városfejlesztési gazdasági társaságot (projekttársaság) legkésőbb a Támogatási Szerződés aláírásáig.

Támogatás keretösszege

A nagyvárosok kiemelt fejlesztéseik megvalósítására a 7 éves pályázati időszak folyamán kapnak lehetőséget, és a fejlesztések akár a városonkénti 8-10 mrd Ft-os összberuházási volument is elérhetik, amelyek támogatási tartalma akár 2-4 mrd Ft is lehet. Ez természetesen régióként eltérő, a régió számára városrehabilitációra összességében rendelkezésre álló források figyelembevételével.

A megyei jogú városok 7 éves forráskeret terhére tervezik a rehabilitációs tevékenységüket, ami elősegíti, hogy nagyobb volumenű városrehabilitációs akciók is megvalósulhassanak.

Az egyes megyei jogú városok 7 éves forráskeretéről a Regionális Fejlesztési Tanácsok döntenek.

Gazdaságélénkítés a megyei jogú városokban:

Gazdaságélénkítő tevékenység típusai a következők lehetnek:

A) A projekt részeként, és a támogatási szerződés részeként gazdasági társaságot, vállalkozásokat von be. Ez esetben a vállalkozás a regionális térképnek megfelelő támogatást kap, a támogatási szerződésben partnerként jelenik meg, a támogatásintenzitás számításánál a projekt költségvetés részeként érvényesül a vállalkozás számára nyújtott támogatás.

B) A magántőke bevonása nem a projekt részeként, hanem az akcióterületi terv fejlesztésének részeként valósul meg. Az akcióterület kijelölésekor a projektgazda egyértelműen tudja, hogy az akcióterület egy vagy több adott telkén milyen magántőkeből megvalósuló fejlesztés alátámasztott, indokolt. Erre van a befektetők részéről érdeklődés, és a végleges akcióterületi terv beadásakor, ill. legkésőbb szerződéskötéskor a projektgazda mellékelni tudja a magánbefektetővel kötött kötelező erejű megállapodást/ szerződést. (ez a meglévő szerződés az önkormányzat számára is garanciát biztosít, hogy saját szempontjából megfelelő kikötéseket, garanciákat tudjon érvényesíteni.)

Ez esetben a támogatási szerződéshez klauzulát szükséges tenni, melyben jelezni kell, hogy x magánérős befektetés az akcióterületi terv megvalósításával időben párhuzamosan (időbeli ütemezés mellékelve), és milyen költséggel valósul meg.

Az időbeli ütemezés párhuzamossága azt jelenti, hogy a magántőkéből megvalósuló beruházás paraméterei ismertek a támogatási szerződés megkötésekor, az a támogatási szerződés tevékenységeinek megvalósulására építenek, azokhoz kapcsolódnak, és pontosan leírható, hogy a magánérős beruházás mikor kezdődik és zárul. A magántőkés beruházásnak nem kell az adott 24 hónapon belül megvalósulni, mint a támogatási szerződés által tartalmazott tevékenységeknek.

A támogatási szerződés klauzulája részletesen leírja azokat a vis major eseteket, mely a projektgazda és a befektető önhibáján kívül hiúsíthatja meg a beruházás megvalósulását (elsősorban külső piaci környezet).

Támogatási szerződésben megjelenítendő indikátor (amely az akcióterületi tervben is megjelenítendő):

Az akcióterületi közcélú fejlesztés eredményeként indukált magánérős beruházás volumene. Az indukált vállalkozási beruházás az összes akcióterületi beruházás (vagyis támogatási szerződésben szereplő összberuházási összeg és vállalkozási tőkéből megvalósuló beruházási összeg együttesének) önjerejére meghatározott, százalékban kifejezett arány.

C) A magántőke beruházás az akcióterületi fejlesztés részeként, de nem a támogatási szerződés részeként jelenik meg. Ez esetben a magánbefektetővel nem áll fenn szerződés a támogatási szerződés megkötésének időpontjában.

A támogatási szerződés részeként a projektgazda elvégzi mindazokat a közcélú beruházásokat, amelyek ahhoz szükségesek, hogy előre meghatározott funkció megvalósítására a város befektetőt találjon, és adott ingatlanokat számára értékesíteni tudjon.

Támogatási szerződésben megjelenítendő indikátor:

Az akcióterületen x értékű közcélú beruházással az akcióterület 10 éven belül y értékű magántőke beruházást indukál a jelenlegi piaci tendenciák és árak ismeretében, z funkció megvalósítására.

Az építési telkek értékesítéséből származó bevételt az önkormányzat köteles további város rehabilitációs célokra fordítani. (ezt rögzíteni kell a támogatási szerződésben.) Ezt indikatívan jeleznie kell a mostani akcióterületben: jelenlegi piaci környezetben az x építési telkek az előkészítést követően y értéket képviselnek. Ennek visszaforgatására az önkormányzat a városfejlesztő társaság menedzsmentjével közösen kötelezettséget vállal.

5.1.2. A kis és középvárosok funkcióbővítő fejlesztéseinek specialitásai

Támogatás célja

A kis és középvárosi hálózat funkcióbővítő fejlesztéseinek célja alapvetően, hogy a város gazdaságilag – társadalmilag meghatározó területein, vagyis városi és városrész központi területek fenntartható rehabilitációja révén növelje a város vonzerejét, erősítse, vagy bővítse a városi funkcióit, és ezen fejlesztések által gazdaságélénkítő hatást mutasson fel, valamint fenntartható munkahelyeket hozzon létre. A fejlesztések előnyt élveznek a kistérségi

székhelyeken, térszervező funkciókkal rendelkező városokban. A kis és középvárosi hálózat sokszínűségét figyelembe véve a célok meghatározása során is sok városra jellemző meghatározással találkozhatunk. Ilyenek pl.:

- Központi térrel nem rendelkező városok esetén központi tér kialakítása a városi jelleg fokozása érdekében
- Történelmi városrészek, és az épített örökség részét képező városrészek érték-megőrző revitalizációja
- Városi barnamezős területek funkcióváltással történő újrahasznosítása a városi szövetbe való szerves bekapcsolásával

A barnamezős fejlesztések nem jelennek meg önálló kiemelt fejlesztési területként a 2007-08-as pályázati kiírásokban. Amennyiben a barnamezős terület kisebb kiterjedésű, a város belterületén található, és a rendelkezésre álló forrás terhére a kármentesítésen túl a funkció kialakítása is megvalósítható, úgy lehetőség van a barnamezős fejlesztésre a funkcióbővítő városrehabilitáció keretei között.

5.1.3. A kistelepülésekre alkalmazandó specialitások

Falu- és kisvárosi központok funkcióinak megőrzése, fejlesztése

A komponens célja a települések tudatos fejlesztése, az élhető települési környezet kialakítása a településkép és környezet javításával az épített, természeti és *kulturális* örökség megőrzésén keresztül.

A támogatás keretében olyan kis léptékű települési környezeti és infrastrukturális problémákat kíván megoldani, amelyekre a nagyobb volumenű városrehabilitációs projektek keretében nincsen lehetőség, *azok mérete és komplexitása következtében*. Így lehetőség van pl.:

- Közterületek rehabilitációja vagy kialakítása: közterek, parkok, játszóterek, közösségi terek, települési zöldfelületek felújítása, kialakítása, minőségi utcabútorok elhelyezése. Az előzőekhez kapcsolódóan lehetséges közterületek infrastrukturális hálózatainak korszerűsítése, belterületi csapadékvíz-elvezetés, közvilágítás energiatakarékos korszerűsítése),
- Közterületek közlekedési célú fejlesztése: gyalogos zónák, forgalomcsillapított közlekedési övezetek, kerékpársávok és, kerékpártározók, parkolók, sétálóutca kialakítása. Az előzőekhez kapcsolódóan lehetséges belterületi utak pormentesítése, burkolattal ellátása, járda építése
- Közcélt szolgáló épületek külső felújítása, bővítése: közösségi központok, közösségi funkciót ellátó épületek bővítése, felújítása, egyházi jellegű épületek, építmények felújítása, szabadidő eltöltését szolgáló infrastruktúra építése, kulturális funkciót ellátó infrastruktúra kialakítása, szabadidőparkok, művelődési házak, sportpályák
- Közfunkciót (államigazgatási, közigazgatási) ellátó épületek bővítése, felújítása, humán közszolgáltatások ellátását biztosító épületek felújítása, bővítése, átalakítása, hatósági épületben közösségi terek kialakítása.
- Belterületi történelmi és kulturális örökség megőrzése és fejlesztése: műemlékek védelme és megújítása, tárgyi, természeti, műemléki és régészeti értékek feltárása, értékmegőrző felújítása, fejlesztése, történelmi kertek, parkok megújítása, kialakítása.

A támogatás odaítélése során alkalmazandó eljárás: egyfordulós pályáztatás.

Kedvezményezett: települési önkormányzat

5.2. Szociális célú városrehabilitáció

Támogatás célja

A szociális városrehabilitáció az Európai Unió URBAN közösségi kezdeményezésének magyar adaptációja. Az Unióban már évtizedes hagyománya van olyan integrált városfejlesztési programok megvalósításának, amelyek célja a leromlott, gettósodó városrészek felemelése. Ezek a programok többnyire nemzeti, regionális, helyi önkormányzati forrásból finanszírozódtak, de 1994 óta az Európai Unió is társfinanszírozást biztosít a programok megvalósításához.

Nyugat-Európa nagyvárosaiban a szociális szegregáció sok esetben előrehaladott, és több tízezer lakosú városrészt érint. Az esetek többségében a szegénységi helyzetet etnikai, bevándorló problémák is nehezítik. Magyarországon mind a probléma mértéke, mind a rendelkezésre álló eszközök (pénz, bérlakások, civil kapacitások) lényegesen kisebb volumenűek. Magyarországon a mélyszegénység döntően a falvakra jellemző, a szociális városrehabilitáció programja mégis városi program. Adódik ez abból, hogy a falvak esetében nem elegendő lokális, akcióterületi programokban gondolkodni, mert a probléma valós gyökere a települések elzártságából, munkahelyek hiányából, települési infrastruktúra hiányából adódik. Nem lehet tehát addig helyi felzárkóztató politikát hatékonyan megvalósítani, amíg a települések maguk is alapvető problémákkal küzdenek. A városok esetében a lehetőségeknek egy szélesebb tárháza áll rendelkezésre, ezért a feladat a leszakadó városrészek beintegrálása a városba, a létező szolgáltatások, infrastruktúra, munkahelyek eljuttatása a rászorulóknak. A cél az, hogy a jelenleg alkalmazott „szegénységpolitikával” szemben, amely elűzi a városokból a nehezen integrálódó családokat olyan területekre, ahol nincs munka, nincs szolgáltatás, olyan anti-szegregációs politika valósuljon meg, amely a településen akarja tartani az igen összetett problémákkal küzdő családokat is.

Az Európai Unió városrehabilitációs programja akcióterületi alapú, és a leromlott városrészeket érinti. Ennek mintájára a szociális városrehabilitáció olyan városrészeket érint, amelyek társadalmi és többnyire ebből adódóan fizikai állapota is lényegesen rosszabb, mint a települési, regionális szinten elfogadható. (Ezt a leromlott helyzetet a kézikönyv mellékletében található indikátorokkal kell igazolni.) A rehabilitáció célja az, hogy a program gazdája az adott városrészben valósítsa meg felzárkóztató programokat mind az épített környezet, mind a társadalmi helyzet tekintetében. A program lényegi eleme, hogy csak ebben a típusú beavatkozásban valósítható meg lakóépületekkel kapcsolatos beavatkozás.

Az uniós finanszírozású szociális városrehabilitáció különböző típusú célterületeket érinthet a magyar városokban:

1. Elsősorban panel technológiával épült lakótelepek, ahol a cél annak megelőzése, hogy a legrosszabb státuszú lakótelepek későbbi gettósodás színhelyeivé váljanak. (Cél tehát a prevenció.)
2. Nagyobb kiterjedésű, városi szövetbe ágyazott, hagyományos építésű, vegyes lakosság összetételű, leromlott városrészek, ahol a cél a további szegregációs folyamatok megállítása, és lehetőség szerint a terület státuszának emelése, ami hosszabb távon a magasabb státuszú lakosság területre vonzásával valósulhat meg. (A cél tehát heterogénebb, integrációra alkalmasabb környezet és társadalom kialakítása.)

3. A főként roma népesség által lakott telepek jelentik mind társadalmi, mind fizikai értelemben a legleromlottabb városi területeket. Azonban ezen telepek helyzete is különféle lehet, leginkább városszerkezeti elhelyezkedésük, lakásállomány minősége és az alacsony státuszú népesség³ koncentrációjának mértéke szerint. Egy adott telepről gondos mérlegelés során a városnak kell eldöntenie, hogy hosszabb távon megtartható-e vagy pedig fel kell számolni. Az uniós támogatásból csak a hosszabb távon is megtartandó telep rehabilitációja támogatható, telepfelszámolás nem. A teleprehabilitációnak a célja mindenképpen a szegregáció további elmélyülésének megakadályozása, lehetőség szerint oldása kell, hogy legyen.

Lehetséges kedvezményezettek

A pályázó minden esetben csak a városi rangú helyi önkormányzat lehet. A támogatásban részesülő szervezetek azonban már igen sokfélék lehetnek: önkormányzati intézmények és önkormányzati tulajdonú for-profit szervezetek, önkormányzati többségi tulajdonú nem profitorientált gazdasági társaságok, non-profit (egyházi és civil) szervezetek, egyéb gazdasági társaságok, KKV-k és társasházak, illetve lakásszövetkezetek. A támogatásban részesülő szervezeteket a pályázatba partnerként kell bevonni. Ez a követelmény a társasházak és lakásszövetkezetek esetén is fenn áll, ekkor a pályázathoz csatolni kell a pénzügyi kötelezettség vállalásáról szóló többségi közgyűlési határozatot.

Támogatás keretösszege

Szociális városrehabilitációt alapvetően két pénzügyi keretből lehet végrehajtani:

1. A megyei jogú városok önálló városrehabilitációs pénzkerettel rendelkeznek a 2007-2013-as időszakra (a kiemelt projektek elosztási rendszerében). Ezen pénzkereten belül maguk döntenek el, hogy milyen mértékben kívánnak funkcióbővítő és milyen mértékben szociális típusú városrehabilitációt végrehajtani.
2. A nem megyei jogú városok, valamint a budapesti kerületek esetében pályázati úton lehet a szociális városrehabilitáció forrásait igénybe venni. Az egy pályázatra eső támogatás mértéke régiótól és városnagyságtól függően 0,25-1,5 milliárd forint.

A megyei jogú városok tervezését nehezíti, hogy a teljes, hét évre szóló keretet nem minden régióban határozták meg, egyes régiókban csak kétévenként, az új akciótervekben szándékoznak lehatárolni az időszakra szóló pontos keretet. A problémával érintett városok a régióban összesen rendelkezésre álló városrehabilitációs források alapján hozzávetőlegesen meg tudják becsülni a keretüket, annak érdekében, hogy a különböző típusú rehabilitációs beavatkozásaik forrás nagyságát meghatározzák.

A régiók egy részében (pl. Közép-magyarországi régió, Észak-magyarországi régió) a lakótelepek és a hagyományos városrészek önálló pénzkerettel rendelkeznek. (Így a lakótelepi projektek nem vihetnek el forrásokat hagyományos városrészek elől, és fordítva.). A többi régióban a pénzkeret a lakótelepek és a hagyományos városrészek számára egységes, csak a területek jogosultságát meghatározó indikátorok különbözőek. Még a leginkább leromlott lakótelep is lényegesen jobb státuszú ma Magyarországon, mint a szegregálódott

³ Alacsony státuszú lakosnak tekinthető az az aktívkorú, aki legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik és nem rendelkezik rendszeres jövedelemmel.

hagyományos építésű városrész. Ennek megfelelően a jogosultságot mérő mutatószámok kialakításakor különböző határértékek kerültek megállapításra a lakótelepek és a hagyományos építésű városrészek számára.

Támogatható tevékenységek

A szociális városrehabilitáció esetében is megvalósíthatók olyan beruházások, amelyek a funkcióbővítő rehabilitáció részét is képezik, tehát közterületek, közintézmények felújítása, a helyi kereskedelem élénkítése. A program integráltságát azonban a funkcióbővítő rehabilitációban elvárható gazdaságélénkítő hatás helyett inkább a szociális jellegű beavatkozások fokozott súlya biztosítja, annak érdekében, hogy az akcióterületen élő hátrányosabb helyzetű lakosság felzárkózási esélyei növekedjenek.

A fentiek mellett a szociális célú rehabilitáció keretében megvalósítható tevékenységek:

A több-családos lakóépületek közös részeinek felújítása. Lakótelepi akcióterület esetén a több-családos lakóépületek az iparosított technológiával épített társasházakat és lakásszövetkezeti épületeket jelenti, míg a hagyományos beépítésű akcióterületen a legalább négylakásos társasházak vehetnek részt a programban. A lakóépület közös részein annak fő strukturális elemeit (tető, homlokzat, a homlokzaton lévő ajtók és ablakok, lépcsőház, külső és belső folyosók, bejáratok és ezek külső elemei, liftek) és az épületgépészeti berendezéseket kell érteni. A lakáson belüli felújítások ezen a tevékenységen belül nem támogathatók, még a vegyes tulajdonú társasházakban lévő szociális bérlakásoké sem. Lakótelepek esetében az energiahatékonyság javításával kapcsolatos felújítások különösen hangsúlyosak.

Önkormányzati vagy önkormányzati tulajdonú nonprofit szolgáltató tulajdonában lévő lakóépületek (egy és többlakásosak egyaránt) felújítása, amennyiben az önkormányzat vállalja, hogy a felújított épületben lévő lakások szociális bérlakásként fogja működtetni a felújítást követő 10 évben. Ezen a tevékenységi csoporton belül lehetőség van a szociális bérlakások bizonyos mértékű felújítására is, a szerkezeti felújítás és a komfortosítást célzó tevékenységek támogathatóak.

Meglévő, eredetileg más funkciójú önkormányzati tulajdonú épület felújításával modern szociális bérlakások kialakítására is lehetőség nyílik (természetesen az épületnek is az akcióterületen kell lennie). Azonban ráépítés, bővítés nem lehetséges. Az átalakítandó épületnek is az akcióterületen kell lennie (hiszen támogatással megvalósuló beruházás csak az akcióterületen hajtható végre) és az újonnan kialakított szociális bérlakásokat legalább 10 évig szociális céllal kell működtetni. Ugyanakkor fontos szempont, hogy az új szociális bérlakások ne növeljék a szegregációt a területen.

Az infrastrukturális ellátottság javítása szintén támogatható a területen, közműhálózatok felújítása, hiányzó közművek kiépítése formájában (a tevékenység pontos tartalma régiónként eltérhet). Közterületek felújítása, kialakítása szintén széles körben támogatható tevékenység, beleértve a sétáló utcák, parkok, zöldfelületek, játszóterek, sportparkok fejlesztését, kialakítását és az ezekhez kapcsolódó felszerelések, utcabútorok, közvilágítás fejlesztést is. Közintézmények, önkormányzati tulajdonú sport, kulturális, szabadidős létesítmények felújítása, esetleg létrehozása akkor és olyan mértékben támogatható, amennyiben a közösségi céllal használják. A leromlott városrészek funkciógazdagítása érdekében a kis- és középvállalkozások által üzemeltetett üzlethelyiségek és irodák külső felújítása. Szintén támogatható föld- és ingatlanvásárlás a program keretében, de lakásvásárlás nem lehetséges.

Az ESZA típusú beavatkozásoknál a helyi lakosság hátrányait felszámoló közösségfejlesztő, munkaerőpiaci beilleszkedést segítő, foglalkoztatási, képzési, oktatási programok támogathatók, továbbá olyan szociális és családsegítő programok, melyek nem képezik az alapellátás részét. Továbbá lehetséges ifjúsági és szabadidős programok szervezésének és a helyi társadalom kapcsolatrendszerének, közösségi életének, érdekérvényesítésének segítése, a civil hálózatok erősítése, tolerancia programok szervezése. Ezen tevékenységek hatékonyabb generálása érdekében létre lehet hozni egy Civil Program Alapot, melyre civil, lakossági és helyi egyházi szervezetek pályázhatnak a program ideje alatt, a helyi közösség számára megvalósítandó programokkal. A civil program alapra az akcióterületen működő, vagy az akcióterületen programokat megvalósító helyi egyesületek, szervezetek, alapítványok, kulturális intézmények pályázhatnak, ugyancsak 30%-os önrész vállalása mellett. Egy ilyen pénzügyi ösztönző rendkívül nagy hatással lenne a közösségfejlesztés céljainak megvalósítása tekintetében és lehetőséget biztosítana az önszerveződő, de (még) nem intézményesült közösségeknek, kezdeményezéseknek arra, hogy elképzeléseiket megvalósítsák és bemutassák. Az alapok továbbá jó eszközök a magánforrások becsatornázására, a helyi kezdeményezések mobilizálására is.

A társasházak, lakásszövetkezetek szakmai működésének segítése tanácsadási rendszeren keresztül fontos része a programnak annak érdekében, hogy a lakóépületek bevonódjanak a programba, illetve, hogy a felújítások eredménye fenntartható legyen.

Támogatás aránya, nagysága

Szociális városrehabilitáció esetében a támogatás alapvetően vissza nem térítendő jellegű. Figyelembe véve, hogy gazdasági megtérülést ezektől a projektektől a legritkább esetben lehet elvárni, így a visszatérítendő támogatások súlya várhatóan a következő akciótervek során is elenyésző lesz. (Ellentétben a funkcióbővítő rehabilitációkkal.)

A támogatás intenzitások a funkcióbővítő rehabilitációnál alkalmazottaknak megfelelőek, azaz közcélú beavatkozások támogatása alapvetően 85%-os, tehát 15% önerőt kíván meg a helyi önkormányzattól. A jövedelemtermelő és állami támogatások korlátozása alá eső beavatkozások esetében az uniós szabályozás irányadó. A szociális (ESZA típusú) beavatkozások esetében 90%-os a támogatásintenzitás.

A társasházi és lakószövetkezeti lakóépületek felújítása esetében – mind lakótelepi, mind hagyományos városi akcióterületen - 70%-os támogatás várható uniós és állami forrásokból.

Ugyanakkor a ROP támogatással megvalósuló lakótelep rehabilitációs projekteknél a támogatás összege nem fog elegendő forrást biztosítani egy nagyobb lakótelep összes lakóépületének jelentősebb felújításához. Hiszen ha egy lakótelepre 1 milliárd Ft támogatási összeget veszünk, abból legfeljebb 700 millió Ft fordítható lakóépületekre. Az önkormányzati és a lakók saját forrásait is hozzászámolva ez az összeg legfeljebb 400-550 lakást érintő beruházást jelent, ami adott esetben 4-5 nagyobb lakóépület szinte teljes mértékű felújítását jelenti. Ez egy leromlottabb lakótelep esetében még nem hoz látványosabb eredményt, hiszen az épületeknek csak kis részét érinti. Részben ezért, részben pedig a lakótelepek megfizethetőségi problémájának javítása érdekében, fontos hogy a ROP támogatással megvalósuló felújításoknak is elsősorban az energiahatékonyság javítása legyen a célja, vagyis olyan felújítások végrehajtása, melyek tényleges költségmegtakarítást eredményeznek az ott élők számára. Ezért a városnak célszerű a lakóépület felújítások terén egy prioritási

sorrendet felállítania, hogy melyek azok a tevékenységek melyek megvalósulása, a ráfordításokat is figyelembe véve, a legjobb költségmegtakarítást eredményezik az ott élő háztartások számára. Így egy adott lakótelepen több épület bevonása lehetséges, mintha egy teljeskörű felújítást tűznének ki célul.

Pénzügyi kritériumok:

A megvalósítandó fejlesztések előkészítéséhez és végrehajtásához kapcsolódó költségfajták arányai a szociális típusú városrehabilitációs programoknál is nagyon hasonlóan alakul, mint a funkcióbővítőnél, csupán két helyen jelentkezik eltérés. A lakóépület felújítás a projektnek legfeljebb 70%-a lehet (ez a típusú tevékenység a funkcióbővítőnél hiányzik) és az ESZA típusú beavatkozások aránya az egyes projekteken belül, régióktól függően 10-20% lehet.

Kizáró okok: a programok alapvetően a lakosságmegtartó rehabilitációra koncentrálnak. Olyan program nem támogatható, amely a helyi lakosság teljes vagy jelentős cseréjét, ellátatlan területekre való kiszorítását eredményezi; azonban tudatos, bérlakásokkal megtámogatott mobilizációs program lehetséges, sőt kívánatos.

Lakótelepi fejlesztési szükségletek és modell megoldási javaslatok

A lakótelepen a szociális városrehabilitáció prevenciós jellegű, tehát a városok legrosszabb ingatlanpiaci helyzetű lakótelepeire koncentrálnak a beavatkozás annak érdekében, hogy azok 10-15 év múlva se válhassanak szociálisan szegregált területekké.

A nyugat-európai városokban a lakótelepek többnyire a szociális rehabilitáció célterületei (a belvárosi területek rehabilitációja sok esetben már megtörtént). Ezeken a lakótelepeken döntően közösségi bérlakások találhatók, és nagyon jelentős a külföldi bevándorlók aránya – tehát a kultúrák és a nyelvek keveredése is problémák forrása. A rehabilitációs beavatkozások ezeken a lakótelepeken nagyon komoly mértékűek: teljes épületek lebontása, lakók ezreinek átköltöztetése más városrészekbe, új lakások és egyéb szolgáltató intézmények építése, kiskereskedelem élénkítés, megközelíthetőség javítás, és nagyon hangsúlyos szociális munka, melynek célja a területen élők képzettségi, foglalkoztatási státuszának emelése.

Magyarországon a lakótelepek súlya a lakásállományon belül lényegesen magasabb, mint Nyugat-Európában, a társadalmi szegregáció folyamatai is gyengébbek voltak az elmúlt évtizedekben és az etnikai migráció kérdései is sokkal kevésbé aktuálisak. A lakótelepek többsége tehát lényegesen csekélyebb problémával szembesül, mint Nyugat-Európában, ugyanakkor, ha egy társadalmi és fizikai leromlás elkezdődik, akkor beavatkozni is sokkal nehezebb lesz, mert Magyarországon a lakótelepi lakások alapvetően magánkézben vannak, tehát épületek lebontásáról, lakók kiköltöztetéséről új házak építéséről aligha lehet reálisan gondolkodni. Az azonban látszik, hogy a lakótelepi lakások ingatlanpiaci pozíciója – legalábbis egyes lakótelepeken – folyamatosan romlik, tehát rövidesen a veszélyeztetett kategóriába kerülhetnek.

Azonban nem szabad megvárni, míg igazán súlyos problémák alakulnak ki a lakótelepeken, hiszen akkor már sokkal nehezebb és költségesebb lesz a folyamatok visszafordítása. Most

kell ezeket a szegregációs folyamatokat megelőzni azzal, hogy a leromlóban lévő lakótelepek ingatlanpiaci pozícióját, a helyben lakók életminőségét és életesélyeit javítjuk.

Lakótelepekkel kapcsolatban a köztudatban az iparosított technológiával épült lakóépületek műszaki állapota szokott hangsúlyt kapni. Mivel ezen épületek távfűtésesek – tehát drága a fenntartásuk – és energiafogyasztásuk viszonylag magas, ezért értelemszerűen adódott 2001-től az állami támogatások allokálása az épületek energiahatékonysági beruházásainak támogatására. Ahol ilyen típusú korszerűsítést végrehajtottak, ott az ingatlanárak érzékelhetően emelkedtek. A szociális városrehabilitációs programnak is kulcseleme a lakótelepeken a lakóépületek felújítása, részben a közvetlen működtetés biztosítása érdekében – pl. szivárgások, ázások megakadályozása – részben pedig energiahatékonysági szempontból, a megfizethetőség, az alacsonyabb rezsiköltségek miatt.

A közterületek felújítása a lakótelepeken az értéknövelés egy fontos paramétere. A közterület átalakításnál érdemes külön figyelmet szentelni az egyes lakossági csoportok érdekeinek. Jobb minőségű játszóterekre, a kamasz korosztálynak „dühöngőkre”, sportparkokra, az idősebbeknek nyugodt pihenő és közösségi helyre, a kutyatartóknak kutyafuttatóra van szüksége.

Mint korábban említettük, a lakótelepek általában lényegesen jobb társadalmi helyzetben vannak, mint a hagyományos építésű szegregált városi területek. Ezért sem egyértelmű, hogy milyen szociális jellegű, ESZA típusú beavatkozásokat érdemes a lakótelepeken célzottan végrehajtani, mennyiben kell az amúgy is városi/kerületi szinten létező szociális hálót helyben koncentrálni. Az ESZA típusú beavatkozások esetében a lakótelepek heterogenitását érdemes kiemelni. A legtöbb, ingatlanpiaci értelemben hátrányos helyzetű lakótelepen elegendő a szociális jellegű beavatkozásokat a közösségépítésre, a fiatalok értelmes időtöltésének megszervezésére, az idősek programjainak kialakítására koncentrálni. Van azonban néhány olyan lakótelep, főleg a heterogén lakáspiacra rendelkező nagyvárosokban, amelyeken hangsúlyosabb szociális beavatkozásokra van szükség. Az ilyen területeken érdemes kialakítani olyan közösségi intézményt, amely a képzésben, a munkába állásban, a szabadidő eltöltésben, a közösségi szolgáltatások és támogatások koordinációjában nyújt segítséget. Tehát egyfajta nagy hatásfokú helyi családsegítő központként működik. Az egyes épületek lakóközösségeiben meglévő konfliktusok kezelése, különösen a nagy lakásszámú épületek esetén, igen fontos előfeltétele az épületek hatékony működtetésének és a felújítások megvalósításának. Ezért az épületeken belüli közösségfejlesztés, konfliktuskezelő programok lényeges elemét képezik a lakótelepi rehabilitációnak.

Roma telepek tipikus fejlesztési szükségletei

A rendszerváltás óta jelentősen növekedett, mind a településen belüli, mind pedig az egyes térségek között a területi szegregáció, ami azt jelenti, hogy bizonyos településrészekben és településeken az átlagosnál jóval magasabb az alacsony státuszú lakosság koncentrációja. A szegregáció különösen súlyosan és egyre növekvő mértékben sújtja a roma lakosságot. Éppen ezért elengedhetetlen, hogy az unió által támogatott városrehabilitációs programokon belül a romatelepek problémáinak kezelése is helyet kapjon.

Azokat a városi szegregált területeket, ahol a roma lakosság koncentráltan van jelen alapvetően két típusba sorolhatjuk:

1. A város szövetében elhelyezkedő területek. Ezen szegregátumok közös jellemzője, hogy a területek alapvetően a várostestbe, a városi lakóövezetbe ékelődnek be, és gyakran bár magas a roma lakosság aránya, de a lakosság összetételében még érvényesül a vegyes jelleg.
2. Elsődlegesen nem lakófunkciójú területeken, a városszövettől elkülönülten (pl. ipari övezetbe ékelődve, volt laktanyák, munkás kolóniák, külterületen stb.) létrejött szegregált telepek, melyeknek alapvetően rossz a humán, szolgáltatási és közmű struktúrával való ellátottságuk, illetve a városban lévő szolgáltatásokhoz való kapcsolódásuk. Ezeknek a szegregátumoknak jellemzője, hogy a lakosság kevert jellege szinte teljesen eltűnik és a roma lakosság aránya szélsőségesen magas értéket ér el.

Mindezen eltérő jellemzők mellett a szegregált telepeknek általános jellemzője fizikai szempontból az átlagosnál jóval rosszabb lakásállomány: a komfort nélküli, kicsi és túlszűfolt lakások magas aránya, és a lakókörnyezet lepusztultsága.

A beavatkozás a szegregátumok fenn meghatározott típusától függően kétféle modellt követhet: a városi szövetbe ágyazódott területek esetén a szegregált területek rehabilitációja, a városszövettől elkülönülten álló telepek esetén általában a telepek felszámolása indokolt. Természetesen a városi szegregátumok, telepek a valóságban sokkal többfélék lehetnek, mint a fent meghatározott két típus, és gyakran több szempontú (a városi lakóterületektől való távolság, a közlekedési lehetőségek, a kereskedelmi és közszolgáltatások elérhetősége, a lakókörnyezet, lakóépületek minősége, zsúfoltsága stb.) mérlegelés során lehet csak meghatározni, hogy egy adott terület melyik kategóriába tartozik. A megtartásról vagy a felszámolásról szóló döntés, - melyet végső soron az önkormányzatnak kell meghoznia -, azonban alapvető fontosságú abból a szempontból, hogy ténylegesen hatékony beavatkozási programot lehessen kidolgozni.

Az uniós támogatást élvező városrehabilitációs programokon belül az első, megtartó típusú beavatkozásra nyílik lehetőség, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan uniós források, melyek nagyobb számú család elhelyezését segítenék. Az uniós források nem használhatók fel lakásépítésre, vásárlásra, még szociális bérlakás estében sem⁴, a jelenlegi országos lakástámogatási rendszer pedig csak igen korlátozott lehetőségeket nyújt a hátrányos helyzetűek lakáshoz juttatásának segítésében. Az uniós támogatások jelenleg egy akcióterületen belül az életkörülmények javítását célozzák. Azon telepeken azonban, amelyekben belátható időn belül felszámolás várható, a további beruházás a szegregált helyzet hosszú távú konzerválását idézheti elő. Ezért a kézikönyvben is részletesebben csak a megtartó típusú rehabilitációs programokat tárgyaljuk, melyekhez az uniós források is felhasználhatók.

A beavatkozás célja mindenkor a szegregáció oldása kell, hogy legyen, ami minimális szinten azt jelenti, hogy az akcióterületen nem növekszik az alacsony státuszú népesség koncentrációja, tehát meg kell előzni, hogy további hátrányos helyzetű lakosság költözzön be a területre. Ugyanakkor elengedhetetlen feltétel az is, hogy a telep-rehabilitáció hatását településszintű és térségi kontextusba helyezték. Ez elsősorban azt jelenti, hogy a beavatkozások során létrejött (direkt vagy spontán) lakossági mobilizáció ne eredményezze újabb telep(szerű) képződmények kialakulását, sem a településen, sem azon kívül (külterületen, illetve más településeken).

A telepprogramokkal szemben általános követelmény, hogy fokozottan a város- és térségfejlesztési, lakás-, szociális és foglalkoztatási politikák összhangján kell alapulniuk,

⁴ Kivételt képez ez alól a nem lakófunkciójú épületek átalakítása szociális bérlakássá.

vagyis a rehabilitációs programok integráltságának ebben az esetben kell a legmagasabb fokúnak lenniük. Továbbá a program tervezésébe és kivitelezésébe be kell vonni az érintett helyi lakosságot, hiszen számos tapasztalat mutatja, hogy a „felülről” kitalált és vezérelt programok iránt az érintett lakosság elkötelezettsége gyenge, ami az eredmények fenntarthatóságát kérdőjelezi meg.

Megtartó típusú integrált teleprehabilitációs programok

A telepek szegregációjának oldása egy hosszabb távú komplex folyamat, melynek csak egy része illeszthető be az uniós rehabilitációs programba. Ennek ellenére a városnak ki kell dolgoznia

- az akcióterületi terv keretében, hogy milyen idő távon, milyen beavatkozások révén, milyen finanszírozási forrásokból akarja a telep rehabilitációját és deszegregációját megvalósítani, (beleértve TÁMOP típusú ESZA forrásokat, állami lakhatási forrásokat)
- a ROP pályázati forrás tekintetében, pedig, hogy az adott időszakban milyen, a program valódi integráltságát biztosító beavatkozásokat valósít meg.

Az akcióterületi tervben megjelenített teleprehabilitációs programoknak az alábbi típusú beavatkozásokat kell tartalmaznia:

Lakhatási integrációs program: Célja, hogy az akcióterület lakhatási körülményei közelítsenek a városi átlaghoz a lakások komfortosságának növelését lehetővé tevő infrastrukturális fejlesztések és a lakókörnyezet felújítása révén. Mindezekből az uniós program a szociális bérlakások esetén a lakások komfortosítását, funkcióváltással történő kialakítását, többlakásos lakóépületek közös tulajdonrészeinek felújítását, valamint a közterületek felújítását biztosítja. Amennyiben a területen alapvetően magántulajdonú lakóingatlanok vannak, akkor az önkormányzatnak be kell mutatnia, hogy milyen mechanizmuson keresztül kívánja elősegíteni ezek felújítását (pl. felújításhoz szükséges anyagok biztosítása, technikai segítségnyújtás).

Mobilizációs program: Célja, hogy csökkentse a telepen a hátrányos helyzetű családok koncentrációját és a területről családokat integrált környezetbe, és legalább komfortos lakásba a város más területeire segítsen költözni. A mobilizációs program az uniós finanszírozás keretében nem valósítható meg, de kiegészítő programként kívánatos, hogy szerepeljen a rehabilitációs programon belül. A mobilizációt segítő beavatkozásokhoz elsősorban az országos lakástámogatási rendszer egyes elemei használhatók fel: új lakásépítés esetén a szociálpolitikai, használt lakás vásárlás esetén a fél-szociálpolitikai, szociális célú bérlakás vásárlás esetén kedvezményes kamatozású hitelek. Az önkormányzat saját részéről pl. telek ingyenes nyújtásával, az önerő segítségével, megtakarítást ösztönző konstrukciók kialakításával segítheti a mobilizációt. Fontos, hogy a családok költözését és beilleszkedését szociális munka segítse. A városnak az akcióterületi tervben kell bemutatnia, hogy hány család kiemelését tervezi és milyen konstrukció segítségével a program időtartama alatt, és hogyan kívánja folytatni a mobilizációs programot az uniós rehabilitációs program befejezése után. Fontos, tehát megjegyezni, hogy a mobilizációs program nem azonos a telepfelszámolással és a lakosságcsere programokkal, mivel az ott élők kisebb részét érinti a projekt során, és a mobilizáció megvalósítása a városon belül, integrált környezetbe történik csökkentve az alacsony státuszúak koncentrációját a területen, hozzájárulva így az ott élők életkörülményeinek a javulásához is.

Közösségfejlesztési és szociális program: A közösségfejlesztési program a lakosság bevonásának, a program iránti elkötelezettségének, illetve a program tervezése és megvalósítása során felmerülő problémák megoldásának elengedhetetlen feltétele. Célszerű egy civil szervezet bevonása a közösségfejlesztésbe, mivel ez a közszféra szereplőinél rugalmasabban tudja kezelni a felmerülő konfliktusokat, és hatékonyabban tud közvetíteni a szereplők között. A szociális és közösségfejlesztési munkát az uniós program egész ideje alatt és annak befejezése után még legalább két évig biztosítani kell. (A városrehabilitációs pályázat lebonyolítása után a közösségfejlesztés céljaira további ESZA források vehetők igénybe.)

A szociális programoknak széles spektrumot kell felölelniük, a foglalkoztatási, képzési programoktól kezdve a lakhatás biztonságát fenyegető hátralekös problémák kezeléséig. A foglalkoztatási programoknál a fő hangsúlyt az elsődleges munkaerőpiacra való bevezetésre kell helyezni, ami hosszú távon eredményezi az érintett családok helyzetének stabilitását.

A közösségfejlesztési programok és a szociális programok egy része (pl. foglalkoztatási és képzési programok) finanszírozható az uniós rehabilitációs programon belül, viszont a lakhatás biztonságának növelésére az országos és helyi adósságkezelési, lakásfenntartási programok nyújtanak forrásokat.

Oktatási program: A pályázat keretében meg kell vizsgálni, hogy a telepen élő gyerekek szegregált körülmények között tanulnak-e, és ha igen, ki kell dolgozni a szegregált oktatás felszámolásának tervét. Továbbá a gyerekek tanulását, tovább tanulását tanoda-programokkal kell segíteni. Az oktatási programoknak egy része finanszírozható a pályázaton belül, de egyéb uniós és más elérhető forrásokat is be kell vonni a hátrányos helyzetű gyerekek oktatási körülményeinek javításába.

MELLÉKLETEK

1. melléklet: A szociális városrehabilitáció célterületeit lehatároló indikátorrendszer

A szociális városrehabilitáció támogatásában részesíthető célterületeket két csoportra osztjuk, mindkettő önálló kritériumrendszerrel rendelkezik. (Lakótelepek és nem lakótelepi beépítésű területek – hagyományos beépítésű városrészek).

Amennyiben a szociális városrehabilitációra kijelölt célterület egyaránt tartalmaz lakótelepi és hagyományos városias területet, akkor azt az kritériumrendszert kell alkalmazni, amely a célterület lakásállományának több mint 50%-ára jellemző. (Döntően lakótelepi lakásállományra lakótelepi indikátorokat, míg a célterület lakásállományának 50%-át meghaladó mértékű hagyományos városias területre a városias indikátorokat.)

Lakótelepi indikátorokat kell alkalmazni abban az esetben, ha a szociális rehabilitáció célterülete megfelel az alapvetően KSH alapú lakótelep definíciónak:

- többnyire iparosított technológiával épült 1945 után, és
- környezetéből elváló középmagas és magas lakóházak, házsorok alkotják.

Nem jogosult egy terület támogatásra, amennyiben 2001 óta a jelenlegi lakásszám 20%-ánál nagyobb mértékben történt új építés vagy bontás a célterületen. (Ebben az esetben ugyanis a terület túlságosan intenzív piaci folyamatoknak van kitéve ahhoz, hogy egy lakosságmegetartó beavatkozás indokolt legyen.)

Az uniós közvetlen elvárások értelmében az alábbi 6 kritérium közül legalább 3-nak kell megfelelnie egy városrésznek, amennyiben támogatásra pályázik.⁵

Összefoglaló tábla a javasolt indikátorokról

Indikátor típusa	Határérték a hagyományos városi beépítésű területeken	Határérték a lakótelepeken
ALACSONY ISKOLÁZOTTSÁG (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet teljesíteni kell.)		
Legfeljebb általános iskola 8 osztályával rendelkezők aránya a 15-59 éves népesség körében magas volt 2001-ben Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	Közép-Magyarország minimum 28% Minimum 30% a konvergencia régiókban	minimum 20%
Felsőfokú végzettségűek aránya a 25 év felettek körében alacsony volt 2001-ben Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	Közép-Magyarország maximum 10% Maximum 8% a konvergencia régiókban	maximum 14%
ALACSONY GAZDASÁGI AKTIVITÁS (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)		
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportok magas aránya 2001-ben (7,8,9 kategóriájú foglalkoztatási főcsoportúak/foglalkoztatottak) Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	Minimum 30% kivéve Nyugat és Közép-Dunántúl, ahol minimum 38%	Minimum 28% kivéve Nyugat és Közép-Dunántúl, ahol minimum 35%
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya az akcióterületi lakónépességen belül magas volt 2001-ben Adatforrás: KSH, Népszámlálás adatok	minimum 65%	minimum 60%
MUNKANÉLKÜLISÉG MAGAS SZINTJE (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)		
Munkanélküliek aránya az akcióterületen magas volt 2001-ben Számítás: Munkanélküliek száma / (Munkanélküliek + foglalkoztatottak száma) Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	Közép-Magyarország: minimum 9% Nyugat-Dunántúl minimum 10% Észak-Alföld, Dél-Alföld, Dél-Dunántúl, Közép-Dunántúl: minimum 11% Észak-Magyarország minimum 14%	Közép-Magyarország, Nyugat-Dunántúl: minimum 7% Közép-Dunántúl minimum 8% Dél-Alföld, Dél-Dunántúl minimum: 10% Észak-Alföld 10,5% Észak-Magyarország minimum 13,5%

⁵ Ez az elvárás megfelel a 1828/2006 EK-rendelet 47. cikkelyének, amely előírja, hogy 10 javasolt indikátor közül a rehabilitáció célterületének legalább háromnak meg kell felelnie. Ezen indikátorok közül legalább kettő a rendeletben jelölt a)-h) pontok közé tartozik. Figyelembe véve, hogy a Magyarországon 2007-2008-ban alkalmazandó kritériumrendszer nem használja mind a 10 indikátort, ezért az a)-h) pontokból való legalább 2 választás automatikusan teljesül – mert a j)-i) pontokból csak egyet alkalmaz a rendszer.

<p>Tartós munkanélküliek aránya az akcióterületen magas volt 2001-ben (legalább 360 napos munkanélküliek aránya) Számítás: tartós munkanélküliek száma / munkanélküliek+foglalkoztatottak száma</p> <p>Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok</p>	<p>Közép-Magyarország, Nyugat-Dunántúl, Közép-Dunántúl: minimum 3% Dél-Dunántúl: 3,6% Dél-Alföld: 3,8% Észak-Alföld: 5% Észak-Magyarország, 7%</p>	<p>Nyugat-Dunántúl 2%, Közép-Magyarország 2,4%, Közép-Dunántúl: 2,2% Dél-Dunántúl: 3,4% Dél-Alföld: 3,5% Észak-Alföld: 4% Észak-Magyarország minimum 6,5%</p>
<p>SZEGÉNYISÉG ÉS KIREKESZTETTSÉG MAGAS SZINTJE (Az indikátorok való megfeleléshez a mutatószámokból legalább kettőt kell teljesíteni.)</p>		
<p>Magas azon aktív korúak (15-59 éves) aránya, akiknek 2001-ben a jövedelemforrásuk kizárólag állami vagy helyi támogatás volt</p> <p>Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok</p>	<p>Közép-Magyarország, Nyugat-Dunántúl, minimum 9%. Közép-Dunántúl 10% Dél-Dunántúl, Dél-Alföld, Észak-Alföld, Észak-Magyarország 15%</p>	<p>Nyugat-Dunántúl: 7% Közép-Dunántúl, 7,8% Közép-Magyarország minimum 8% Észak-Alföld, 10% Dél-Alföld: 10,5% Dél-Dunántúl: 11% Észak-Magyarország: 13%</p>
<p>Önkormányzati tulajdonú lakások aránya magas az akcióterületen (jelen időszakban)</p> <p>Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat</p>	<p>Közép-Magyarország minimum 20% Minimum 10% a konvergencia régiókban</p>	<p>minimum 8%</p>
<p>Az akcióterületen az önkormányzat által elosztott rendszeres szociális támogatásokból a háztartásokhoz viszonyított városi/kerületi átlaghoz képest több támogatás (darabszám) került kiosztásra. (Beszámitható támogatásformák: rendszeres szociális segély, lakásfenntartási támogatás minden formája, rendszeres gyermekvédelmi támogatás, adósságsökkentési támogatás.) Számítás: összes rendszeres szociális támogatás darabszáma a városban/összes háztartás a városban aránya a célterületre kiosztott támogatások száma/célterületi háztartások száma</p> <p>Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat</p>	<p>A rendszeres szociális támogatások száma a háztartások számához képest legalább 1,5-szerese a városi (Budapesten kerületi) átlagnak.</p>	<p>A rendszeres szociális támogatások száma a háztartások számához képest legalább 1,3-szorosa a városi (Budapesten kerületi) átlagnak.</p>
<p>A legfeljebb 3 éves (gyártási év + két naptári év, azaz pl. 2007-ben a 2005-2006-2007-es gyártási évű) gépjárművek alacsony aránya a lakások számához képest</p> <p>Adatforrás: önkormányzati nyilatkozat a gépjárműadó nyilvántartás alapján (az üzemben tartó lakhelye szerinti nyilvántartás alapján)</p>	<p>A maximum 3 éves gépjárművek száma a lakások számához képest legfeljebb 60%-a városi (Budapesten kerületi) átlagnak</p>	<p>A maximum 3 éves gépjárművek száma a lakások számához képest legfeljebb 65%-a városi (Budapesten kerületi) átlagnak</p>
<p>ERŐSEN LEROMLOTT KÖRNYEZET (Az indikátorok való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)</p>		
<p>Az 5 szintnél magasabb lakóházakban található lakott lakások magas aránya az 50.000 fő lakónépességnél nagyobb városokban.</p> <p>A nagy lakásszámú épületekben található lakások magas aránya az 50.000 főnél kisebb lakónépességgel</p>		<p>minimum 60% az 5 szintnél magasabb épületekben található lakások aránya a legalább 50.000 fő lakónépességgel rendelkező városokban</p>

rendelkező városokban		Minimum 50% a legalább 40 lakással rendelkező lakóépületekben található lakások aránya az 50.000 főnél kisebb lakónépességgel rendelkező városokban
Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat		
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül magas volt 2001-ben	Minimum 25%	
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		
Magas volt a maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül, 2001-ben	minimum 30% a legalább 50.000 fő lakónépességgel rendelkező városokban, és minimum 20% az 50.000 főnél kisebb lakónépességgel rendelkező városokban	
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		
A LAKÓÉPÜLETEK ALACSONY ENERGIAHATÉKONYSÁGA		
Magas azon lakóépületekben található lakások aránya, amelyek rossz energiahatékonysági jellemzőkkel rendelkeznek. A területen található lakóépületek rossz energiahatékonyságúaknak minősülnek jelen pályázat szempontjából, ha 1982 dec. 31-e előtt épültek, illetve 83. jan. 1. után akkor, ha eredeti csomóponti tervekkel igazolható, hogy a panelcsomópontoknál a hőszigetelés vastagsága kisebb, mint a szendvicspanelek belső részein. Az 1982 dec. 31-e előtt épült lakóépület csak akkor tekinthető rossz energiahatékonyságúnak, ha nem született olyan támogató döntés vele kapcsolatban az iparosított technológiájú épületek energiatakarékos felújítását támogató pályázat – LKFT-LA-2 – során, amely a homlokzat hőszigetelését vagy a nyílászárók cseréjét eredményezte.		A rossz energiahatékonyságú épületekben található lakások aránya minimum a célterület lakásállományának 70%-a a KMR-ben. A konvergencia régiókban minimum 50%.
Adatforrás: önkormányzati nyilatkozat		

2. melléklet: Útmutató az Anti-szegregációs terv kidolgozásához

Az Egyenlő Bánásmódról és az Esélyegyenlőség Előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény 35. §-a szerinti települési esélyegyenlőségi program elemzi a településen élő hátrányos helyzetű csoportok helyzetének alakulását, és meghatározza az e csoportok esélyegyenlőségét elősegítő célokat. Az önkormányzati esélyegyenlőségi program tartalmazza különösen a helyi közügyekkel és a települési önkormányzat által ellátott feladatokkal kapcsolatos célokat, megvalósításuk forrásigényét és végrehajtásuk tervezett ütemezését.

A 2003. évi CXXV. törvény szellemében írandó települési esélyegyenlőségi program **különösen a lakhatás illetve a szociális szolgáltatásokhoz, és az infrastruktúrához való hozzáférés terén megvalósuló esélyegyenlőség előmozdítását kívánja ösztönözni.** A kutatások szerint az ezeken a területeken jelen lévő szegregációs és szelekciós mechanizmusok korlátozzák az egyenlő hozzáférést ezen szolgáltatásokhoz, és tovább mélyítik a társadalmi különbségeket. A jelenség nem csak a hivatkozott törvény kapcsán vet fel kérdéseket, hanem gyengíti a társadalmi kohéziót és rontja Magyarország versenyképességét.

Horizontálisan érvényesítendő szempont ezért a település-fejlesztésben, az esélyegyenlőség és az egyenlő hozzáférés biztosításának elve. Az esélyegyenlőség érvényesítése érdekében különös figyelmet kell fordítani minden infrastrukturális fejlesztés és település-rehabilitációs támogatás esetén az alacsony státuszú lakosok⁶ helyzetére. Kiemelten fontos a település különböző pontjain lakók részére az (szociális) infrastruktúrához való hozzáférés-biztosításának gyakorlata és annak vizsgálata, hogy érvényesül-e a településen a **diszkriminációmentesség, szegregációmentesség.**

Alapvető feltételként szükséges szabni a település-rehabilitációs projektek támogatásához illetve a kiegészítő támogatások odaítéléséhez **az alacsony státuszú lakosok által lakott településrészekben a további lakásállomány-növekedést megakadályozó, azt csökkentő, a diszkriminációmentesség, szegregációmentesség és az esélyegyenlőség csökkentése érdekében folytatott esélyteremtő tevékenység** tervszerű dokumentálását települési esélyegyenlőségi programok kidolgozásával és megvalósításával. Amennyiben a vizsgált esélyegyenlőségi területen az érintett településen hiányosságok vannak (melyek az esetek többségében az egyenlőbánásmód törvényt sértő gyakorlat folytatását, illetve törvényt sértő állapotok fenntartásában való közreműködést jelentenek), a település önkormányzata megfelelő korrekciós eljárásokat, beavatkozásokat tervez és azok megvalósítását a projekt ideje alatt vállalja.

Az alacsony státuszú lakosok **esélyegyenlősége előmozdításának** elengedhetetlen feltétele az egyenlő hozzáférés biztosításán túl, olyan támogató lépések, szolgáltatások tervezése és megvalósítása, amelyek csökkentik munkaerő-piaci hátrányaikat, javítják foglalkoztatási esélyeiket.

Az integrált városfejlesztési stratégia keretén belül kidolgozandó **Anti-szegregációs terv tehát csak egy, de igen fontos részét képezi a települési esélyegyenlőségi program kidolgozásának.** Az Anti-szegregációs terv elsősorban területi dimenzióban, a szegregációs folyamatok szempontjából vizsgálja az esélyegyenlőségi problémák meglétét egy adott településen. Az Anti-szegregációs terv célja, hogy a város felmérje azon területeit, ahol a

⁶ Alacsony státuszú lakos – rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkező és 8 osztálynál nem magasabb iskolai végzettséggel rendelkező aktív korú lakos

szegregáció már megindult, illetve ahol előrehaladott állapotban van, és a fentiek szellemében kidolgozzon a szegregáció oldására irányuló programokat.

I. Helyzetelemzés az alacsony státuszú népesség területi koncentrációjáról a város egészének tekintetében

Az integrált városfejlesztési stratégia városrészek vonatkozó elemzése már kimutatja, hogy melyek a város rosszabb státuszú területei, ahol a népesség társadalmi összetétele és a terület fizikai jellemzői is kedvezőtlenebbek. Ez a fejezet alapvetően erre az elemzésre támaszkodik és a célja, hogy a rosszabb státuszú területeken belül meghatározza azokat a kisebb területegységeket, ahol a szegregáció már előrehaladott, illetve azokat, melyeket a szegregáció elmélyülése veszélyeztet. Az általános tapasztalatok alapján elmondható, hogy ezen területeken az alacsony státuszú roma népesség koncentrációja igen magas, éppen ezért a városi szegregátumok meghatározásának egyik elsődleges célja az ilyen jellegű területek lehatárolása. Szegregátumnak nevezzük azokat a területeket ahol az aktív korú népességen belül a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya mindkét mutató tekintetében magasabb mint 50%.

Városszerkezetileg a szegregátumoknak alapvetően kétféle típusa jelentkezik:

- a városszövetbe ágyazódott szegregált, szegregálódó területek (általában ezek jelentik a telepszerű környezetet),
- a városszövettől elkülönült, alapvetően nem lakó-funkciójú területekbe ékelődött szegregátumok (általában ezek jelentik a telepeket).

A szegregátumok lehatárolását segítő vizsgálati szempontok:

- Elsősorban városrész szintű társadalmi (demográfiai, szociális helyzet) adatok - amelyek a Központi Statisztikai Hivatal 2001-es népszámlálási adataiból lekérhetőek - képezhetik az alacsony státuszú népességet koncentráló területek beazonosítását. A szegregált terület definíciója szerint (lásd fent) a két mutatónak együttesen megfelelő lakosok magas koncentrációja határozza meg a beavatkozási területet.
- segélyezési adatok megoszlásának vizsgálata: az önkormányzati segélyek városrészek közötti megoszlásának, illetve a városrészekben belül egy adott területre való koncentrációjának vizsgálata
- önkormányzati bérlakások magasabb koncentrációja egy adott területen
- alacsony infrastrukturális ellátottsággal (közművek, pormentes út, járda hiánya) rendelkező területek vizsgálata
- külterületen, nem-lakóövezetben elhelyezkedő lakott területek vizsgálata.

II. A roma népességet magas arányban koncentráló városi szegregátumok, telepek, telepszerű képződmények helyzetének elemzése

A város által az előző fejezetben meghatározott szegregátumok helyzetének rövid, lényegre törő elemzése az alábbi szempontok alapján:

- az ott élő népesség demográfiai és szociális helyzetének bemutatása: népességszám, népesség korösszetétele, alacsony iskolai végzettségűek aránya az aktív korúakon belül,

rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül, segélyezett aránya

- a lakáskörülmények bemutatása: beépítés jellege (több-lakásos, egylakásos lakóépületek), lakások tulajdonviszonya (kitérve a rendezetlen tulajdon- és jogcímviszonyokra), lakások komfortfokozata, egészségre káros problémák megléte (vizesedés, penészedés)
- terület infrastrukturális ellátottsága (közművek, utak, járdák állapota)
- egészségre káros környezeti tényezők megléte
- közszolgáltatások elérhetősége
- oktatási szegregáció problémája érinti-e az adott területen élő gyerekeket: azon iskolák vizsgálata ahová az adott területről a gyerekek járnak
- a szegregátum elérhetősége, közlekedési kapcsolata a város központi részeivel.

A helyzetelemzés részeként meg kell vizsgálni, hogy más (jelenlegi és a 2007-2013-as időszakban megvalósítani kívánt) városfejlesztési programok hozzájárulnak-e a szegregáció növekedéséhez a város más területein, vagy más településeken (pl. városkörnyéki falvak).

Az I. és II. fejezet elemzésének a helyzetelemzést segítő adatlap információin kell alapulnia.

III. Anti-szegregációs program

Ebben a fejezetben a városnak be kell mutatnia, hogy középtávon, a 2007-2013-as időszakban, mely szegregátumokban és milyen típusú beavatkozásokat tervez. A beavatkozások alapvető célja az kell, hogy legyen, hogy **a szegregáltak minősülő lakókönyezet (az I. pontban meghatározott definíció alapján) szegregáltsági foka, azaz az alacsony státuszú lakosok magas koncentrációja csökkenjen, lehetőség szerint közelítsen a városi átlaghoz. Ugyanakkor a beavatkozások következményeként a város más területein, illetve más településeken (pl. városkörnyéki falvak) nem nőhet az alacsony státuszú népesség koncentrációja, és nem alakulhatnak ki új szegregátumok.**

III.A. A szegregátumokban megvalósítandó programoknak az alábbi **eszközrendszerre** kell támaszkodniuk:

1. Lakhatási integrációt biztosító eszközök:

a.) A szegregált területen lévő rossz minőségű lakásállomány felszámolása és az ott élő lakosság **integrált környezetben** való elhelyezése:

- Meglévő szociális bérlakások kiutalása révén
- Önkormányzat által a lakáspiacon megvett és szociális bérlakásként működtetett lakások kiutalása révén
- Segítségnyújtás a tulajdoni lakáshoz jutásban (szocpol, fiatalok otthonteremtési támogatása, önerő helyi támogatása, magánfejlesztői forrás bevonása)

b.) A (részbeni vagy teljes) megtartásra javasolt telepek esetében a szegregált területen lévő lakásállomány, lakókönyezet rehabilitációja: a lakásállomány komfort fokozatának és minőségének javítása, illetve a helyi infrastrukturális ellátottság hiányainak pótlása és a lakókönyezet (különös tekintettel az egészségre káros tényezők megszüntetésére) minőségének emelése.

2. Mobilizációs program: az alacsony státuszú lakosság koncentrációjának oldása az érintett családok egy részének integrált környezetbe való elhelyezésével (eszközöket ld. 1.a pontban). A mobilizációs program, a lehetőségek szerinti mértékben, része kell, hogy legyen az 1.b típusú lakhatási integrációs programnak, annak érdekében, hogy a szegregátumban már rövidtávon is csökkenjen az alacsony státuszú lakosság koncentrációja.
3. Oktatási integráció biztosítása az érintett gyerekek számára a „Települési közoktatási esélyegyenlőségi terv” megalkotása révén. (lásd ROP közoktatási intézmények fejlesztése című intézkedés)
4. Az érintett lakosság foglalkoztatási helyzetének javítása, munkaerőpiaci integrációjának elősegítése képzési, átképzési, munkahelyteremtési, elhelyezkedést segítő stb. programokkal,
5. A közszolgáltatásokhoz (szociális és egészségügyi szolgáltatások) való hozzáférés javítása.
6. A településrendezési, fejlesztési tervében, koncepciójában, fejlesztéseiben a lakhatási, társadalmi szegregációt csökkentő intézkedések megjelenítése (az 1-5. pontokban felsorolt eszközök felhasználásával).

A városnak az Anti-szegregációs terve keretében be kell mutatnia, hogy a fenti eszközrendszerből az egyes szegregátumokra vonatkozóan melyeket kívánja alkalmazni, és beavatkozás típusonként részleteznie kell, hogy milyen forrásokból és milyen időbeni ütemezéssel kívánja megvalósítani azokat. Az egyes programoknál a minél komplexebb program kidolgozására (vagyis, hogy a fent meghatározott eszközrendszerből minél többféle alkalmazzon) és a megvalósításba minél többféle forrás bevonására kell törekedni. Külön ki kell emelni, hogy a város mely szegregátum rehabilitációs programját kívánja uniós forrásból finanszírozni. (Uniós városrehabilitációs forrásból településfelmérés nem támogatható. Továbbá a településrehabilitáció típusú programoknál az eszközrendszer nem minden eleme támogatható az uniós forrásból, ezek megvalósítása más források bevonásával lehetséges, pl. Társadalmi Megújulás Operatív Program foglalkoztatáspolitikai, szociális, közoktatási, egészségügyi vagy egyéb forrásai).

III.B. Ha a városnak van jelenleg megvalósítás alatt lévő szegregált területet érintő városfejlesztési programja, azt ebben a fejezetben szintén be kell mutatni, értékelni kell annak alapján, hogy mennyiben alkalmazza a komplex eszközrendszert, illetve, hogy a programot hogyan kívánják átalakítani annak érdekében, hogy lehetőség szerint megfeleljen a fent bemutatott integrált eszközrendszer kritériumnak.

III.C. A nem-szegregált területekre irányuló városfejlesztési, városrehabilitációs programok esetében törekedni kell arra, hogy a programok megvalósítása, illetve a program eredményei hozzájáruljanak a szegregált területeken élők helyzetének javításához is. Ennek egyik legfontosabb eszköze, olyan kivitelezők előnyben részesítése, melyek vállalják, hogy alkalmaznak szegregált területen élőket is (foglalkoztatási programok, közbeszerzési eljárások a beruházások esetében, stb.). Továbbá törekedni kell arra, hogy a megvalósuló szakképzési, foglalkoztatási, közoktatás fejlesztési programból a szegregált területen élők is részesedjenek.

III.D. Mentori segítségnyújtás

A harminc főből álló hálózat olyan, a területfejlesztésben gyakorlott szakértőkből áll, akik a szegregált területen élők (az alacsony státuszú népesség) lakhatási, foglalkoztatási, szociális problémáinak ismeretében segítik a pályázó városokat az Anti-szegregációs terv megírásában.

III.D. 1.. Az anti-szegregációs szakértő feladatai

Az Anti-szegregációs terv megírásához minden pályázó számára rendelkezésre áll központilag fizetett szakértő, akinek tevékenysége elsősorban mentori jellegű.

- Segítséget nyújt a pályázó városok részére az Integrált Városfejlesztési Stratégia keretén belül elkészítendő helyzetelemzés és az abban feltárt problémák megoldását segítő cselekvési terv leírását tartalmazó Anti-szegregációs terv elkészítéséhez.
- Az 1. pontban leírt prioritásoknak megfelelően elkészített - a képviselőtestület által elfogadott - Anti-szegregációs tervet a szakértő is aláírja. Amennyiben az aláírás hiányzik, ez azt jelenti, hogy a pályázó nem vette teljes mértékben igénybe az anti-szegregációs szakértő segítségét.
- Nyertes pályázat esetén a szakértő mentorálja a település programját. A mentorálás aktív, rendszeres konzultációkon alapuló munka, mely konzultációt a pályázónak biztosítania, a szakértő munkáját - a mentori tevékenység végzéséhez szükséges releváns adatok és dokumentumok biztosításával - segítenie kell. A mentori tevékenység a program zárásáig tart.

Helyzetelemzést segítő adatlap az Integrált Városfejlesztési Stratégia és az Anti-szegregációs Terv kidolgozásához

1. tábla 2001-es Népszámlálás adataiból előállítandó mutatók

Adat	Város egésze	IVS-ben azonosított városrész 1.	IVS-ben azonosított városrész 2.	Az anti-szegregációs tervben azonosított szegregátum 1.	Az anti-szegregációs tervben azonosított szegregátum 2.
1. Lakónépesség száma (fő)					
2. Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya					
3. Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya					
4. Lakónépességen belül 60- x évesek aránya					
5. Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktívkorúakon (15-59 évesek) belül (indikátor is)					
6. Felső fokú végzettségűek a 25 éves és idősebbek arányában (indikátor is)				Nem kell lekérni szegregátumra	Nem kell lekérni szegregátumra
7. Lakásállomány (db)					
8. Alacsony komfort fokozatú lakások aránya (indikátor is)					
9. Rendszeres munka jövedelemmel nem rendelkezők* aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül					

10. A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktívkorúakon belül, (tehát akikre egyszerre teljesül az 5. és 9. mutató)		Nem kell lekérni városrésze	Nem kell lekérni városrésze		
--	--	------------------------------------	------------------------------------	--	--

*(azon aktív korúak, akik a népszámlálás személyi kérdőívének a 13. kérdésére nem jelölték meg a 10-es választ)

A táblázat oszlopainak száma az integrált városfejlesztési stratégiában meghatározott városrészek, és az Anti-szegregációs tervben lehatárolt szegregátumok száma szerint bővítendő.

2. tábla Városrészek és szegregátumok segélyezési mutatói (forrás: önkormányzati nyilvántartások)

(A sorok száma a település adottságaitól függően bővítenendő)

Az IVS-ben azonosított városrészek és szegregátumok ¹ neve	Lakónépeség száma (jelenlegi népeség-nyilvántartási adatok alapján)	Lakások száma (jelenlegi népeség-nyilvántartási adatok alapján)	LFT ² –ben részesülők aránya a lakások számához viszonyítva	Rendszeres szociális segélyben részesülők aránya a lakások számához viszonyítva	Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők aránya a lakások számához viszonyítva	HHH gyerekek aránya a településrészen a lakások számához viszonyítva	Romák aránya a lakónépeségben belül ³

<u>Városra egészére vetített mutató⁴</u>							
<u>Város egészére az adott segélytípus száma</u>							

¹ Az integrált városfejlesztési stratégiában és az Anti-szegregációs tervben meghatározott városrészekre, illetve szegregátumokra.

² LFT-be beletartozik a normatív, helyi és adósságkezelési LFT egyaránt.

³ Amennyiben a városnak rendelkezésére áll ilyen jellegű adat (pl. felmérésekből, CKÖ becslése stb)

⁴ Az adott segélyezés típus aránya a város összes lakásszámához viszonyítva.

3. tábla Általános iskolai közoktatás integráltságának felmérése

Kérjük, minden intézményt tüntessen fel, beleértve a nem önkormányzati fenntartásúakat is.

Amennyiben szükséges, a táblázat tetszőleges számú sorral bővíthető

OM azonosító	intézmény neve	tanulólétszám az intézményben			tanulólétszám az iskolában az osztályszervezés módja szerint							
					Normál (általános) tanterv			Emelt szintű oktatás és/vagy két tanítási nyelvű iskolai oktatás			Gyógypedagógiai tagozat	
		Összesen	HHH	SNI	Összesen	HHH	SNI	Összesen	HHH	SNI	Összesen	HHH

4. tábla A település infrastruktúrája

	Azon utcák, ahol részben vagy egészben nem találhatóak	A halmozottan hátrányos helyzetű gyerekek aránya az el nem látott településrészen, utcában	A településrész(ek) nevei, ahol az utcák találhatóak
Vezetékes víz			
Áram			
Közvilágítás			
Szennyvíz-csatorna			
Gáz			
Pormentes út			
Járda			

5. tábla Folyamatban lévő telepfelszámolási és rehabilitációs program(ok) bemutatása

A sorok szükség szerint bővítendőek

A programban érintett utcák	A programban érintett lakások száma	A program költségvetésének forrásai	Milyen formában történik az érintett lakosok elhelyezése?	Az akcióterületen élő családok elhelyezésének helye (az utcák neve, illetve ha más településen (is) történik az elhelyezés akkor a település neve)

3. melléklet: Módszertani javaslat a stratégia tervezési partnerségéhez: kulcsszereplők beazonosítása, konzultációs, együttműködési folyamatok, formák, stb.

A városrehabilitációs projektek sikerességének egyik kulcskérdése a lakosság bevonásának módja és mértéke, amely természetesen rendkívül eltérő az egyes projektek esetében. A városrehabilitációs folyamatokra Európa szerte jellemző, hogy a lakosoknak egyre nagyobb ráhatása az életkörülményeiket befolyásoló folyamatokra. A folyamatok skálája onnan, hogy egyáltalán nincsenek bevonva, egész odáig terjedhet, hogy lakossági kontroll lehetőséget és döntési jogkört biztosítanak. A skála két szélsőséges példája nem jellemző, a leggyakoribb, hogy a lakosoknak van ráhatása a folyamatokra, de nincsen teljes körű döntési kompetenciájuk. Pozitív folyamat és egyre gyakrabban fordul elő, hogy különböző irányító testületeket állítanak fel a lakossági kontroll biztosítására.

A **partnerség** alkalmazásának **hosszú távú célja** hogy városaink, és egyes városrészek hosszú távon élhető környezetet biztosítsanak, az ott lakók igényei szerint

A **partnerség fő rövid távú céljai:**

- városi menedzsment, városirányítás hatékonyságának növelése: a lakossági fórumok, egyesületek véleményének meghallgatásával lehetőség van arra, hogy a napi szintű praktikus megfontolásokat is bevonják a szakmai – műszaki megfontolásokba
- a városi irányítás, város szervezés, városfejlesztés nyitottabbá, átláthatóbbá tétele
- a közösségi érdeket figyelembe véve történjenek változtatások, új fejlesztések
- elkötelezettség kialakítása a fejlesztések mellett, ezzel a lakosság pozitív, támogató és kreatív hozzáállásának elérése
- a társadalmi kohézió erősítése, társadalmi kapcsolatok, civil együttműködések ösztönzése – a lakosság bevonása a városi identitás, helyi identitás erősödését is eredményezi

Az alábbiakban bemutatott partnerségi módszertan azt a célt szolgálja, hogy javaslatot tegyen a városok számára, hogy az IVS keretében milyen célcsoportokat, milyen módszerekkel szólítson meg az egyes szempontok feldolgozása során. Ez természetesen nem jelenti, azt, hogy a partnerségi egyeztetéseket az alábbiak szerint kellene igazolni és megvalósítani, hiszen azt az egyes városok szokásai, hagyományai, szükségletei határozzák meg. Abban azonban nincs különbség városaink között, hogy sikeres városfejlesztést csak társadalmi bevonással tudnak megvalósítani.

A partnerség megjelenése az IVS készítésénél:

IVS fejezet	A város hosszú távú jövőképeinek kialakítása
Partnerségi részvételi forma	Konzultáció: A hatóság a lakosság véleményét kérdezi
Bevonás célja	<ul style="list-style-type: none"> - a mozgósított tudás különböző formáinak bővítése és gyarapítása - társadalmi párbeszéd, kommunikáció és tanulás elősegítése - a társadalmi tőke erősítése, társadalmi kapcsolatok mérhető erősítése - A lakosság, csoportok, szervezetek és közigazgatás közötti kapcsolatok javítása

Bevonandó célcsoport	intézményi szereplők, vállalkozók, civil szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyesületek
Bevonás eszköze	<ul style="list-style-type: none"> - nyilvános fórumok (csoport bevonás): információk és tapasztalatok megosztására alkalmas, hogy a szereplők ugyanazt a tudásszintet képviseljék - Kommunikáció (honlap, hírlevél, nyilvánosság): a lakosság információval való ellátása a stratégia folyamatát illetően, lehetőség, hogy a lakosság megértse az opciókat

IVS fejezet	Városrészekhez kapcsolódó célmeghatározás
Partnerségi részvételi forma	Konzultáció: A hatóság a lakosság véleményét kérdezi
Bevonás célja	<p>Az integrált megközelítés természetéből fakadó szükség a különböző szereplők együttműködése, kapcsolódások feltárása</p> <p>A lakosság, csoportok, szervezetek és közigazgatás közötti kapcsolatok javítása</p>
Bevonandó célcsoport	intézményi szereplők, vállalkozók, civil szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyesületek
Bevonás eszköze	<ul style="list-style-type: none"> - nyilvános fórumok (csoport bevonás): információk és tapasztalatok megosztására alkalmas, hogy a szereplők ugyanazt a tudásszintet képviseljék <p>Kommunikáció (honlap, hírlevél, nyilvánosság): a lakosság információval való ellátása a stratégia folyamatát illetően, lehetőség, hogy a lakosság megértse az opciókat</p>

IVS fejezet	Környezeti állapotban való veszteség és kompenzálása
Partnerségi részvételi forma	Partnerség: Megosztott munka és döntés-hozatal
Bevonás célja	<p>Ha konfliktusok alakultak ki, vagy várhatóak, akkor cél a konfliktus menedzseléshez szükséges feltételek megteremtése</p> <p>Az integrált megközelítés természetéből fakadó szükség a különböző szereplők együttműködése, kapcsolódások feltárása</p>
Bevonandó célcsoport	intézményi szereplők, vállalkozók, civil szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyesületek
Bevonás eszköze	<ul style="list-style-type: none"> - Támogató eszközök (jegyzetek, közös ötletelés, hangsúlyok meghatározása, megerősítés) tematikus műhelyek sorozat során : különböző nézőpontok megértéséhez járul hozzá, ötletszerzés, fontossági sorrend felállítása <p>Kommunikáció (honlap, hírlevél, nyilvánosság): a lakosság információval való ellátása a stratégia folyamatát illetően, lehetőség, hogy a lakosság megértse az opciókat</p>

IVS fejezet	Anti-szegregációs stratégia
Partnerségi részvételi forma	Partnerség: Megosztott munka és döntés-hozatal
Bevonás célja	A szegregáció felszámolása az érintettek igényeinek figyelembe vételével történjen. Ha konfliktusok alakultak ki, vagy várhatóak, akkor cél a konfliktus menedzseléshez szükséges feltételek megteremtése Az integrált megközelítés természetéből fakadó szükség a különböző szereplők együttműködése, kapcsolódások feltárása
Bevonandó célcsoport	intézményi szereplők, civil és érdekvédelmi szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyesületek
Bevonás eszköze	<ul style="list-style-type: none"> - Támogató eszközök (jegyzetek, közös ötletelés, hangsúlyok meghatározása, megerősítés) tematikus műhelyek sorozat során : különböző nézőpontok megértéséhez járul hozzá, ötletszerzés, fontossági sorrend felállítása - Kommunikáció (honlap, hírlevél, nyilvánosság): a lakosság információval való ellátása a stratégia folyamatát illetően, lehetőség, hogy a lakosság megértse az opciókat - A napi gyakorlatba való átültetés: biztosítani, hogy a hátrányos területek szükségleteit kezelték, vagy legalábbis foglalkoztak a megoldásával

IVS fejezet	Integrált városfejlesztési stratégia tervezésével, és az integrált beavatkozások tervezésével kapcsolatos elvárások:
	<ul style="list-style-type: none"> - A különböző szakpolitikai területek koordinációja, és a közigazgatás és államigazgatás különböző szereplői közötti folyamatos kapcsolatépítés, koordináció módszere, intézményi kerete. - A tervezés során a társadalmi felelősség erősítése, intézményesített együttműködés a lakosság, a magán szféra és a közsféra között. - A stratégia megvalósításában résztvevő társadalmi csoportok és személyek azonosítása, részvételi lehetőségei és szükséges partnerségi kapcsolatok kialakítása
Partnerségi részvételi forma	Konzultáció: A hatóság a lakosság véleményét kérdezi Partnerség: Megosztott munka és döntés-hozatal
Bevonás célja	kedvezményezettek (célcsoportok) bevonása: a konszenzus keresés fórumaként <ul style="list-style-type: none"> - Az integrált megközelítés természetéből fakadó szükség a különböző szereplők együttműködése, kapcsolódások feltárása - A társadalmi kapcsolatok, kapcsolódások fejlődésének ösztönzése A lakosság, csoportok, szervezetek és közigazgatás közötti

	kapcsolatok javítása
Bevonandó célcsoport	intézményi szereplők, vállalkozók, civil szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyesületek
Bevonás eszköze	<ul style="list-style-type: none"> - nyilvános fórumok (csoport bevonás): információk és tapasztalatok megosztására alkalmas, hogy a szereplők ugyanazt a tudásszintet képviseljék - Támogató eszközök (jegyzetek, közös ötletelés, hangsúlyok meghatározása, megerősítés) tematikus műhelyek sorozat során : különböző nézőpontok megértéséhez járul hozzá, ötletszerzés, fontossági sorrend felállítása - Kommunikáció (honlap, hírlevél, nyilvánosság): a lakosság információval való ellátása a stratégia folyamatát illetően, lehetőség, hogy a lakosság megértse az opciókat

IVS fejezet	Tervezett program finanszírozhatósága
Partnerségi részvételi forma	Partnerség: Megosztott munka és döntés-hozatal
Bevonás célja	<p>Ha további erőforrások szükségesek a célok megvalósítása érdekében, akkor cél a gazdasági, kulturális konszenzusbiztosító együttműködés a más szereplők által elérhető erőforrások érdekében</p> <p>Az integrált megközelítés természetéből fakadó szükség a különböző szereplők együttműködése, kapcsolódások feltárása</p>
Bevonandó célcsoport	intézményi szereplők, vállalkozók, civil szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyesületek
Bevonás eszköze	Támogató eszközök (jegyzetek, közös gondolkodás, hangsúlyok meghatározása, megerősítés) tematikus műhelyek sorozat során : különböző nézőpontok megértéséhez járul hozzá, ötletszerzés, fontossági sorrend felállítása

IVS fejezet	A teljes stratégia partnerségi egyeztetése
Partnerségi részvételi forma	Konzultáció: A hatóság a lakosság véleményét kérdezi
Bevonás célja	<ul style="list-style-type: none"> - a tervezett tevékenységek mentén születő konszenzusok előnyben részesítése - társadalmi párbeszéd, kommunikáció és tanulás elősegítése - Az integrált megközelítés természetéből fakadó szükség a különböző szereplők együttműködése, kapcsolódások feltárása <p>A lakosság, csoportok, szervezetek és közigazgatás közötti kapcsolatok javítása</p>
Bevonandó célcsoport	intézményi szereplők, vállalkozók, civil szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyesületek
Bevonás eszköze	<ul style="list-style-type: none"> - nyilvános fórumok (csoport bevonás): információk és tapasztalatok megosztására alkalmas, hogy a szereplők ugyanazt a tudásszintet képviseljék

	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunikáció (honlap, hírlevél, nyilvánosság): a lakosság információval való ellátása a stratégia folyamatát illetően, lehetőség, hogy a lakosság megértse az opciókat
--	--

Partnerségi részvétel az akcióterületi terv tervezésénél

Akcióterületi terv	Akcióterülethez kapcsolódó célmeghatározás
Partnerségi részvételi forma	Konzultáció: A hatóság a lakosság véleményét kérdezi Partnerség: Megosztott munka és döntés-hozatal
Bevonás célja	Az integrált megközelítés természetéből fakadó szükség a különböző szereplők együttműködése, kapcsolódások feltárása A lakosság, csoportok, szervezetek és közigazgatás közötti kapcsolatok javítása Ha további erőforrások szükségesek a célok megvalósítása érdekében, akkor cél a gazdasági, kulturális konszenzusbiztosító együttműködés a más szereplők által elérhető erőforrások érdekében
Bevonandó célcsoport	intézményi szereplők, vállalkozók, civil szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyesületek
Bevonás eszköze	<ul style="list-style-type: none"> - nyilvános fórumok (csoport bevonás): információk és tapasztalatok megosztására alkalmas, hogy a szereplők ugyanazt a tudásszintet képviseljék Kommunikáció (web-oldal, hírlevél, nyilvánosság): a lakosság információval való ellátása a stratégia folyamatát illetően, lehetőség, hogy a lakosság megértse az opciókat

Akcióterületi terv	Egyes beavatkozások (projektek) tartalmi és finanszírozási kialakításához kapcsolódóan (minden egyes beavatkozásra elkészítendő)
Partnerségi részvételi forma	Konzultáció: A hatóság a lakosság véleményét kérdezi
Bevonás célja	Az integrált megközelítés természetéből fakadó szükség a különböző szereplők együttműködése, kapcsolódások feltárása A lakosság, csoportok, szervezetek és közigazgatás közötti kapcsolatok javítása
Bevonandó célcsoport	intézményi szereplők, vállalkozók, civil szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyesületek a beavatkozás típusától függően
Bevonás eszköze	<ul style="list-style-type: none"> - irányító testület: a részvétel szervezésére és tervezésére - nyilvános fórumok (csoport bevonás): információk és tapasztalatok megosztására alkalmas, hogy a szereplők ugyanazt a tudásszintet képviseljék

	<ul style="list-style-type: none"> - Eszközök (kiragasztható jegyzetek, közös gondolkodás, prioritizálás, megerősítés) workshop sorozat során (tematikus műhelyek): különböző nézőpontok megértéséhez járul hozzá, ötletszerzés, fontossági sorrend felállítása - Kommunikáció (web-oldal, hírlevél, nyilvánosság): a lakosság információval való ellátása a stratégia folyamatát illetően, lehetőség, hogy a lakosság megértse az opciókat - „Mainstreaming”, vagyis a napi gyakorlatba való átültetés: biztosítani, hogy a hátrányos területek szükségleteit kezelték, vagy legalábbis foglalkoztak a megoldásával, nyilvános fórumok (csoport bevonás): információk és tapasztalatok megosztására alkalmas, hogy a szereplők ugyanazt a tudásszintet képviseljék
--	--

Az alábbiakban bemutatjuk azokat a lehetséges megoldás típusokat, melyeket az egyes szempontoknál alkalmazhatnak az önkormányzatok, ill. az akcióterületi terv esetében projektgazdák (akik ez esetben is többségében az önkormányzatok):

A lakosság városrehabilitációs fejlesztésekben való részvételi formái:

- Információ nyújtás: Az információ önkormányzat általi egyirányú továbbítása
- Konzultáció: A hatóság a lakosság véleményét kérdezi
- Partnerség: Megosztott munka és döntés-hozatal
- Közösségi kontroll gyakorlása

Bevonandó célcsoport:

intézményi szereplők, szervezett lobbicsoportok, vállalkozók, civil szervezetek képviselői, lakossági szervezett csoportok, egyes ületek

A bevonás gyakorlati céljai:

- különböző tevékenységek integrálása választott képviselők részvételével
- különböző források bevonása, melyeket különböző játékosok birtokolnak
- a mozgósított tudás különböző formáinak bővítése és gyarapítása
- a tervezett tevékenységek mentén születő konszenzusok előnyben részesítése
- társadalmi párbeszéd, kommunikáció és tanulás elősegítése
- a társadalmi tőke erősítése, társadalmi kapcsolatok mérhető erősítése
- Az integrált megközelítés természetéből fakadó szükség a különböző szereplők együttműködése, kapcsolódások feltárása
- A társadalmi interakciók, kapcsolódások fejlődésének ösztönzése
- A lakosság, csoportok, szervezetek és közigazgatás közötti kapcsolatok javítása
- Ha konfliktusok alakultak ki, vagy várhatóak, akkor cél a konfliktus menedzseléshez szükséges feltételek megteremtése
- Ha további erőforrások szükségesek a célok megvalósítása érdekében, akkor cél a gazdasági, kulturális konszenzusbiztosító együttműködés a más szereplők által elérhető erőforrások érdekében

A partnerségi bevonás lehetséges eszközei, módszerei:

- irányító testület: a részvétel szervezésére és tervezésére
- nyilvános fórumok (csoport bevonás): információk és tapasztalatok megosztására alkalmas, hogy a szereplők ugyanazt a tudásszintet képviseljék
- Facilitációs eszközök (post it jegyzetek, brainstorming, priorizálás, megerősítés) workshop sorozat során (tematikus műhelyek): különböző nézőpontok megértéséhez járul hozzá, ötletszerzés, fontossági sorrend felállítása
- Kommunikáció (web-oldal, hírlevél, nyilvánosság): a lakosság információval való ellátása a stratégia folyamatát illetően, lehetőség, hogy a lakosság megértse az opciókat
- Mainstreaming – napi gyakorlatba való átültetés: biztosítani, hogy a hátrányos területek szükségleteit kezelték, vagy legalábbis foglalkoztak a megoldásával

Lakossági bevonás

A városrehabilitáció csak akkor lehet sikeres, ha egybeesik a lakossági igényekkel. Ennek mérésére használhatjuk a lakossági elégedettség mutatót. A lakossági elégedettség mérése az egyik legfontosabb mutatója a lakossági célcsoport fejlesztések kialakításába partnerként való bevonásának. A lakossági elégedettség mérését használhatjuk a fejlesztési beavatkozás során is, ill. a fejlesztési beruházás megvalósítását követően, az eredmények és hatások mérésére.

A lakossági elégedettség mérésének többféle módszere van, az alábbiakban ezek közül mutatunk be néhányat röviden. A módszerek között vannak klasszikus szociológiai módszerek (fókuszcsoporthoz, kérdőív), valamint speciális városszociológiai kutatásoknál alkalmazott eljárás (mentális térképezés) is.

A **fókuszcsoporthoz** vizsgálat, tulajdonképpen a település lakosaiból összeállított csoporttal készített interjú, melyen az egyes kérdésekről a szereplők kifejtik véleményüket, reagálhatnak az ott elhangzottakra. A fókuszcsoporthoz vizsgálatnak két alapvető kitételnek kell megfelelnie; az egyik a csoportok heterogén összetétele, a másik a vizsgálat ismételt elvégzése különböző csoportokkal, a torzítások kiszűrése végett. A vizsgálat során az egyes vélemények ütköztetésén túl az alanyok reakcióját és érzelmeit is rögzítik.

A fókuszcsoporthoz vizsgálat célja, hogy feltárja a település lakosait foglalkoztató kérdéseket, másrészt, hogy a kérdőíves módszer során fel nem tárt véleményeket és attitűdöket felszínre hozza. A csoport tagjai különböző demográfiai csoportokból és társadalmi rétegekből kerülnek ki.

A **mentális térkép** egy település képének kognitív lenyomata az ott élők fejében. Olyan tájékozódási stratégiák összessége, melyek segítségével a lakosok különböző részeket különítenek el a településen belül azok külső képe és a település életében, mindennapjaikban betöltött funkcióik alapján. A város olvashatóságának két kritériuma van: az elemek megkülönböztethetősége valamint ezek logikus összekapcsolása. Valamilyen szisztéma szerint azonosítani kell környezetünk térbeli objektumait és azokat elkülöníteni egymástól. Majd behelyezni ezeket az elemeket valamiféle városi kontextusba, azaz kapcsolatba hozni őket egymással. Majd pedig az azonosított és térbeli struktúrában elhelyezett elemeket személyes vagy funkcionális jelentéssel ruházni fel. A település képét meghatározó elemeket öt csoportba sorolhatók: 1.területek, övezetek, 2. törés- vagy határvonalak, 3. utak 4. csomópontok 5. jelképszerű iránypontok. Ezek egyrészt a településen való tájékozódás legfontosabb támpontjai, másrészt a kognitív térkép legfontosabb elemei. Természetesen ezek a városképi elemek mást jelentenek minden városlakó számára és egy meghatározott, ámbar nem feltétlen megegyező struktúrába szerveződnek minden esetben. (Kevin Lynch)

A **kvantitatív elemzés** alapját a telefonos kérdőíves felvétel adatai képezik. A lekérdezés alanyait véletlen mintavételi eljárással kell kiválasztani. A kérdőív kérdéseiben ki kell térni mind azokra a fejlesztési elemekre (beruházásokra), melyek a fejlesztési projekt részeként megvalósulnak, ill. az ezekhez kapcsolódó átfogó jellemzőkre (település infrastruktúrája, közbiztonsága, foglalkoztatási helyzete, stb.). A konkrét kérdéseket általános jellegű kérdések egészítik ki (pl. mi a település legfontosabb problémája, legnagyobb vonzereje, milyen fejlesztést látna szívesen, stb.) A lekérdezés eredményét a demográfiai adatok alapján kell súlyozni, korra és nemre való tekintettel, korcsoporthoz bontásban.

Vállalkozások bevonásának fő tematikus kérdései:

- Hogyan értékelhetőek a település és az önkormányzat által a helyi vállalkozásoknak nyújtott szolgáltatások?
- Milyen szabályozási környezetet nyújt az önkormányzat, megfelelőek-e az önkormányzat belső adminisztratív folyamatai, kérvények elbírálása, engedélyek kiadása?
- Elégségesek-e, korszerűek-e a gazdasági tevékenységek számára szükséges infrastruktúrák?
- Mit tehet az önkormányzat annak érdekében, hogy javítsa a vállalkozások számára nyújtott szolgáltatásokat, hogy ösztönözze az üzleti szolgáltatások választékának bővülését a településen?

A fentiek megválaszolása érdekében fel kell tárni az érvényes szabályozási környezetet, engedélyezési, adózási, tervezési folyamatokat, a területhasználati politikát és az iparterületek, kereskedelmi és szolgáltatási zónák menedzselésének gyakorlatát, az önkormányzat ingatlanhasznosítási politikáját.