Előterjesztő:	
	Kósa Lajos
Tárgy:	Pályázat benyújtása és saját forrás biztosítása az Észak-Alföldi Operatív Program keretében ÉAOP 5.1.1/B kódszámon kiírt „Funkcióváltó integrált települési fejlesztések a megyei jogú városokban” tárgyú pályázatra, továbbá az Integrált Városfejlesztési stratégia kiegészítésének és Debrecen, Belváros Akcióterületi Tervének elfogadása
Iktatószám:	40694/2008
Ügyintéző:	Nyulasi András
Melléklet:	1. számú melléklet. IVS kiegészítés: 1. rész 2. rész 3. rész 4. rész 2. számú melléklet: Akcióterületi Terv Előterjesztés melléklete: Akcióterület térképe
Feladatot jelent:	Pajna Zoltán alpolgármester Kovács Lászlóné Gazdálkodási Főosztály vezetője Varga László Városfejlesztési Főosztály vezetője részére
Véleményező bizottság:	Városfejlesztési Bizottság Környezetvédelmi Bizottság Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:	2008. június 11.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Tisztelt Közgyűlés!

Az Észak-Alföldi Operatív Program 5.1.1/B pályázati konstrukciója a „funkcióbővítő integrált települési fejlesztések a megyei jogú városokban” tárgyú támogatási cél, melynek keretében a régió megyei jogú városai meghatározott fejlesztési tevékenységekhez EU-s forrást használhatnak fel.

A projekt végrehajtásához, a pályázatok benyújtásához kötelező az Integrált Városfejlesztési Stratégia (a továbbiakban: IVS) elkészítése, melyet a T. Közgyűlés a 2008. áprilisi ülésén elfogadott. Ugyancsak kötelező a kijelölt területre Akcióterületi Tervet készíteni, melyben be kell mutatni az Akcióterület jellemzőit, a megvalósítandó projektelemeket (és azok illeszkedését a pályázati kiírás célrendszeréhez), azok költségvonzatát, szükségességét, a piaci szereplők részvételét a városrész fejlesztésében, valamint a koncentrált beruházási projekt eredményeként várható fejlődés indikátorait.

Az IVS-ben kijelölt Akcióterületen komplex városfejlesztési programot kell megvalósítani, az itt működő vállalkozások bevonásával, gazdaságélénkítő és munkahelyteremtő hatás elérése érdekében.

A fejlesztés során az alábbi tevékenységek közül kell választani:
– gazdasági funkciót erősítő (pl. kiskereskedelmi és szolgáltató egységek felújítása, korszerűsítése; sétálóutca külső megjelenésének korszerűsítése; vendéglátóhelyek, mozi épület felújítása; gazdasági szolgáltatóház, irodaház, mélygarázs, parkolóház kialakítása)
– közösségi (pl. közművelődési könyvtár, kulturális központ, színház felújítása; múzeum, színház art mozi átalakítása; sport, szabadidős létesítmények)
– városi (pl. közterek, parkok, zöldfelületek felújítása, bővítése, közvilágítás korszerűsítése, közlekedési fejlesztések)
– közszféra (pl. közigazgatási funkciót ellátó épületek rekonstrukciója)
funkciókat, melyek közül legalább két tárgykörből kötelező tevékenységeket bevonni a fejlesztésbe. Az infrastrukturális jellegű beruházásokhoz meghatározott tartalmú ún. szoft jellegű beavatkozásokat is kell tervezni. Ilyenek pl. az érintett lakosság bevonását célzó akciók, vagy közösségfejlesztő és szabadidős szolgáltatások, képzési programok. Ugyancsak kötelező a felhasznált támogatás legalább 40%-a mértékéig magánerős beruházások bevonása az Akcióterületen, a projekt végrehajtásának időtartama alatt.

A funkcióbővítő városrehabilitáció esetében az Akcióterületen a magántőke bevonása kötelező, a jelen projekt esetében az alábbi módon:

A magántőke bevonása nem a projekt részeként, hanem az akcióterületi terv fejlesztésének részeként valósul meg, de időben a támogatott projekttel párhuzamosan. Az akcióterületi tevékenységek meghatározása során az önkormányzat mint projektgazda beazonosította, hogy adott ingatlanon milyen funkció(k) létrehozása indokolt, vagyis az akcióterület egy vagy több adott telkén milyen magántőkéből megvalósuló fejlesztés alátámasztott. Erre van a befektetők részéről érdeklődés, és a végleges akcióterületi terv beadásakor, ill. legkésőbb szerződéskötéskor a projektgazda mellékeli a magánbefektetővel kötött kötelező erejű megállapodást/szerződést, mely tartalmazza, hogy mely ingatlanon, milyen tevékenységet valósít meg, milyen összegben és milyen ütemezéssel.

Az építési telkek értékesítéséből származó bevételt az önkormányzat köteles további város rehabilitációs célokra fordítani (ezt rögzíteni kell a támogatási szerződésben)!
A projekttel szemben támasztott követelmény, hogy a teljes támogatás 40%-át elérő magánberuházást indukáljon, mely beruházás nem képezi részét a projekt támogatott tevékenységeinek. Ezt a támogatási szerződésben meg kell jeleníteni.
A támogatási szerződés minimum a következőket tartalmazza: mely magánberuházó, milyen funkciót/ tevékenységet, hol, milyen összköltséggel, milyen ütemezésben valósít meg.
Az elérhető támogatásintenzitás átlagosan maximum 70%-os mértékű, ezen belül a gazdasági funkciók esetében (melyet kötelező választani) maximum 50%, míg a tisztán önkormányzati funkciók esetében maximum 85% lehet.

A pályázat kétfordulós rendszerben kerül elbírálásra. Az I. fordulóban be kell nyújtani a pályázati adatlappal az IVS-t (melyet az NFÜ véleményez és fogad el), valamint az előzetes Akcióterületi Tervet (melyet a ROP IH véleményez). Ezek elfogadását követően, az NFÜ javaslata alapján a pályázat kormányhatározattal, kiemelt projektként kerül nevesítésre az ÉAOP-ban. A II. fordulóban újabb pályázatot kell benyújtani a részletes műszaki tervekkel és a részletes Akcióterületi Tervvel. Ezek elfogadása után köthető meg a támogatási szerződés.

A régió 3 megyei jogú városa számára mintegy 11 milliárd forint vissza nem térítendő támogatás áll rendelkezésre a 2007-2013 közötti időszakban. Ez városonként kb. 3,7 milliárd forint támogatást jelent, melynek 50%-a (mintegy 1,8 milliárd forint) köthető le az első akciótervi időszakban. A támogatási térkép figyelembevételével 70%-os átlagos támogatás intenzitás érhető el. A támogatással megvalósuló teljes beruházás összege a projektelemek összetételétől, illetve ezek támogathatóságának nagyságától függ. Az uniós tervezési időszak második felében további, mintegy 1,9 milliárd forint támogatással valósíthatunk meg városrehabilitációs fejlesztéseket azzal a megkötéssel, hogy a funkcióváltó városrehabilitáció mellett kötelező egy szociális típusú városrehabilitációt is végrehajtani egy földrajzilag is elkülönült akcióterületen.

A jelenlegi projekt a „Belváros” megnevezésű akcióterületen fog megvalósulni, melyet az előterjesztés mellékleteként csatolt térkép ábrázol.

Tervezett projektelemek:

1. A Nyugati kiskörút Hatvan u. – Arany J. u. közötti szakaszának megépítése (városi funkció)
2. Az Emlékkert – Romkert rekonstrukciója (városi funkció)
3. A Halköz átépítése (városi funkció)
4. A Simonffy utcai volt Fazekas Mihály Általános Iskola épületének közösségi célú átépítése (közösségi funkció)
5. Parkolóház és irodák építése a Bajcsy-Zs. u. 11-13. sz. alatt (gazdasági funkció)

A fenti beruházásokhoz közvetlenül kapcsolódó közterületek felújítása is része a projektnek.

A projektelemek műszaki tartalmának és költségbecslésének rövid összefoglalása:

1. Nyugati kiskörút Hatvan u. – Arany J. u. közötti szakaszának kiépítése

A cél a belváros nyugati részét képező akcióterület innovatív rehabilitációja, revitalizációja annak érdekében, hogy a frekventált területen elhelyezkedő városrész képes legyen betölteni településközponti funkcióit.

A területre jellemző az erősen leromlott fizikai környezet: az épületállományban és a közterületeken magas a felhalmozódott beruházáshiány. A leromlott és méltatlanul alulértékelt fizikai környezet szociális problémákkal és romló demográfiai helyzettel párosul. A projekt célja Debrecen belvárosa kedvezőtlen szerkezetének oldása, a belvárosi funkciók nyugati irányú kiterjesztése, vonzó és esztétikus települési környezet megteremtése magas minőségű vegyes (lakó-, szolgáltató, kereskedelmi és intézményi) funkciójú, tömegközlekedéssel és egyéni közlekedéssel is könnyen megközelíthető, minőségi közterekkel és zöldterülettel rendelkező településrész kialakításával, továbbá az akcióterület lakossága közösségi életének, civil szervezettségének fejlesztése. A projekthez szorosan kapcsolódik a nyilvánosság biztosítása helyi rendezvények és a média bevonásával.

Kiépül – középen zöldsáv betervezésével – 2 x 2 forgalmi sáv és két szélen buszsáv, mindkét oldalon járdával. Kiépülnek a jelzőlámpás csomópontok, a csapadékvíz-elvezetés és a közvilágítás, valamint középen a zöldsáv. Elkészülnek a szükséges közművek.

2. Emlékkert, Romkert rekonstrukciója, fejlesztése

Környezetvédelmi és közbiztonsági okokból szükséges az Emlékkert körbekerítése. Az eredeti körbekerítés nyomvonala kiegészül a Romkert, Nagytemplom faláig kiegészülő szakaszaival. A körbekerítés tartalmazza a kerítéselemeket, kandeláber térvilágítási oszlopokat, öt bejárati kaput, kiegészítő elemeket, Nagytemplomot övező podeszt lezárását.
Romkert: Debrecen András templomának feltárása és rekonstrukciója 1982-ben befejeződött. Az eltelt 25 év alatt azonban rongálások és a rossz minőségű anyagok miatt a környezet lepusztult. Jelen projektben cél, hogy a Romkert jelenlegi szabadtéri része le legyen fedve. A fedett térben kialakításra kerülne egy kávézó jellegű vendéglátóhely, amely egyben kiállítótér funkcióval is rendelkezik. A terület legértékesebb része a ma lezárt „Sárkányos" ajtó mögött rejtőző északi kápolna, mely jelenleg nem látogatható. Itt a teendő a Sárkányos ajtó újrafaragása, a kiállító tér akadálymentesített megközelítésének kialakítása.
Fehér, vagy Cserepes Torony: az 1982-ben kiépült építéstörténeti jelzésrendszernek felújítása, korszerűsítése elkészítendő, a meglévő alapokon.
Veres Torony: A Rákóczi harang elhelyezésére épült torony a Templomkert körítő falába épült be, a feltárás utáni rekonstrukciós elvek szerint a torony faltestének magassága a Nagytemplomot övező podeszt magasságáig került felfalazásra. A toronybelső kiállító tere átszellőző üvegtetővel kerül lefedésre.

3. Halköz átépítése

A tér kialakításánál medencék és térplasztikák elhelyezésére, egy számítógéppel vezérelt szökőkút megépítésére kerül sor. A kompozíció a tér közepébe kerül. A terület nagyobb része bazalt kiskockakővel csíkozott gránit lapburkolatot, kisebb része bazalt kiskockakő burkolatot kap. A kőfelület szabályosságát az íves medencevonalak, az íves ülőpadsor és a szintén ívelt lépcsős zöldfelület oldja fel.

4. Parkolóház, irodák, üzletek a Bajcsy-Zs. u. 11-13. sz. alatt

A projekt tárgyát képező épület pince, földszint, I., II., III., emelet, tetőtér kialakítású. A pincében 35, a földszinten 18, az I-II-III. emeleten szintenként 32, a tetőtérben szintén 32 parkolóhely kerül kialakításra. Összesen 181 db gépkocsibeálló létesül. A földszinten 4 db üzlet létesül, míg emeletenként 2-2, összesen 6 db iroda kerül kialakításra. Beépített terület

1752 m^2. Beépített szintterület: 9088,72 m^2, pince: 1414,6 m^2, földszint: 1611,96 m^2, I. szint: 1615,35 m^2, II. szint: 1615,33 m^2, III. szint: 1599,27 m^2, IV. szint: 1232,21 m^2. A pályázati kiírás szerint támogatott tevékenységként csak a parkolóház építése támogatott, ezért csak ennek becsült költségét szerepeltetjük a költségösszesítőben.

5. Fazekas Mihály Általános Iskola átalakítása ifjúsági ház céljára

Az iskolaépület átalakítás után ifjúsági – közösségi ház funkciókat lát el, így a térképzéseknek és az infrastruktúrának ezekhez a funkciókhoz kell igazodniuk. Az épület meglévő térosztása átalakításokkal alapvetően megfelel az új céloknak is, hiszen a zömmel klub, szakköri, illetve zene-próbatermi igények a tantermi rendszerekhez illeszthetők, ill. azokból átalakíthatók. Ez a meglévő épület csekély szerkezeti átalakításaival: utólagos nyíláskiváltások kialakításával, válaszfalak áthelyezésével és liftaknák beépítésével, illetve a meglévő tornatermi szárny födémének megerősítésével jár. Az akadálymentes közlekedés biztosítása érdekében két felvonót terveztetünk be. A Simonffy utcai bejárat keskeny járdáról közelíthető meg, ide sem rámpa, sem emelő berendezés nem volt elhelyezhető, így a mozgássérültek a Kápolnási u. felőli bejáraton tudnak bejutni a területre, ahol megfelelő kijelölt útvonal, külső rámpák és belső felvonók teszi lehetővé számukra a közlekedést.

Költségösszesítő:

Összes költség projekt elemenként /eFt./		Támogatások összesen	Támogatás intenzitás	Saját forrás igény
1. Kiskörút	1 092 773	764 941	70,00%	327 832
2. Romkert	242 454	169 718	70,00%	72 736
3. Halköz	125 270	87 689	70,00%	37 581
4. Parkolóház	824 440	412 220	50,00%	412 220
5. Ifjúsági ház	426 694	362 690	85,00%	64 004
IVS; Projekt men.	24 360	17 052	70,00%	7 308
Összesen	**2 735 991**	**1 814 310**	**66,00%**	**921 681**

Szükséges
magánberuházás 600 643 e Ft

A saját forrás szükségletből /bruttó/ 509 461 ezer forintot az Önkormányzat, /nettó/ 412 220 ezer forintot a Cívis Ház Zrt. biztosít.

A Bajcsy-Zsilinszky u. 11-13. sz. alatti, a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő területre már korábban is tervezték ezt a beruházást, de forráshiány miatt eddig nem valósulhatott meg. Amennyiben a fenti konstrukció alapján a pályázatban meghatározott mértékű támogatással a Cívis Ház Zrt. meg kívánja építeni a parkolóházat, a pályázatot a Cívis Ház Zrt.-vel konzorciumban kell benyújtani. A tervezett beruházás költségösszesítőben ismertetett nagyságú és forrásösszetételű beruházásának megvalósításához a DV Zrt. Igazgatóságának döntése szükséges, ezért ez az összeg módosulhat a pályázat költségvetésében.

A pályázat beadásához az Integrált Városfejlesztési Stratégiában elfogadott és kijelölt Akcióterületre ún. Akcióterületi Tervet kell készíteni, mely a tervezett beavatkozásokat

mutatja be részletesen. Az Akcióterületi Tervet csatoljuk az előterjesztéshez és kérjük T. Közgyűlést, hogy a pályázat benyújtásához az Akcióterületi Tervet elfogadni szíveskedjen.

A városfejlesztési pályázat egyik alapdokumentuma a 84/2008. (IV.24.) Öh.-val elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS), melyet az elfogadást követően véleményezésre és értékelésre átadtunk a Nemzeti Fejlesztési Ügynökségnek és a ROP Irányító Hatóságának.

A szakmai értékelés alapján kiegészítéseket írtak elő számunkra. Ez az antiszegregációs terv fejezet kiegészítését, pontosítását, illetve az akcióterületekre vonatkozó Ingatlangazdálkodási Tervfejezet pótlását jelenti.

A szükséges kiegészítések elkészültek, ezeket a határozati javaslat mellékleteként IVS kiegészítés megnevezéssel csatoltunk.

Az IVS-ben meghatározott lehetséges akcióterületek Ingatlangazdálkodási Terv című fejezete – mely az önkormányzati ingatlanok lehetséges hasznosítási irányát tárja fel –, az IVS-sel együtt folyamatos felülvizsgálatra és aktualizálásra kerül a támogatási, tervezési időszakok feltételrendszerének változásai alapján.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Közgyűlés
a Polgármester előterjesztésére, az 1990. évi LXV törvény 80.§ (1) bekezdés alapján, figyelemmel a 84/2008. (IV.24.) Öh-ra

1. elfogadja az Integrált Városfejlesztési Stratégia kiegészítését az 1. sz. melléklet, Debrecen, Belváros Akcióterületi Tervét a 2. sz. melléklet szerint.

2. Pályázatot nyújt be az Észak-Alföldi Operatív Program keretében ÉAOP 5.1.1/B kódszámon kiírt „funkcióbővítő integrált települési fejlesztések a megyei jogú városokban” tárgyú pályázatra Debrecen, Belváros funkcióbővítő városrehabilitációja céljából, összesen bruttó 2 735 991 E Ft maximum beruházási összeggel, a Nyugati kiskörút Hatvan u. – Arany J. u. közötti szakaszának kiépítéséhez 70%-os, az Emlékkert és Romkert rekonstrukciójához 70%-os, a Halköz átépítéséhez 70%-os és a volt Fazekas Mihály Általános Iskola épületének Ifjúsági Házzá alakításához 85%-os, a Bajcsy-Zsilinszky u. 11-13. sz. alatti ingatlanon parkolóház - Cívis Ház Zrt.-vel konzorciumban történő - felépítéséhez 50%-os, összesen átlagosan 66%-os mértékű vissza nem térítendő támogatás elnyerésére.

3. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a pályázat benyújtásáról, majd megvalósításáról kössön konzorciumi szerződést a Cívis Ház Zrt-vel.

   Határidő: a pályázat benyújtásáról szóló szerződés esetében: 2008. július 10.
   a pályázat megvalósításáról szóló szerződés esetében: 2008. december 31.
   Felelős: a polgármester

4. Sikeres pályázat esetén a 2. pontban meghatározott fejlesztések megvalósítása érdekében biztosítja a szükséges saját forrást az Önkormányzat 2009. és 2010. évi költségvetése terhére.

   Határidő: 2009. és 2010. évi költségvetés tervezésének időszaka
   Felelős: a Gazdálkodási Főosztály Vezetője

5. Felkéri a Polgármestert, hogy a Közgyűlés döntéséről értesítse a Cívis Ház Zrt. Igazgatóságát.

   Határidő: azonnal
   Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2008. június 9.

Kósa Lajos
polgármester