



ELŐZETES AKCIÓTERÜLETI TERV OROSHÁZA KISTÉRSÉGI SZÉKHELY INTEGRÁLT FEJLESZTÉSÉRE

OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
156/2008. (V.8.) K.T. SZÁMÚ HATÁROZATTAL ELFOGADOTT

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

Integrált Városcsözpont Fejlesztés

Orosháza Szabadság tér, Györi Vilmos tér, Széchenyi tér, Bajza u. játszótér
nevű projektjével.



Orosháza, 2008. május 8.

Németh Béla
polgármester

I. BEVEZETÉS	4
I.1. A fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illesztése	4
II. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE, JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA	7
II.1. Akcióterület kijelölése	7
II.2. Jogosultság igazolása	8
III. HELYZETELEMZÉS	9
III.1. Az akcióterület társadalmi-gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatása, problémák feltárása	9
III.1.1. Demográfiai helyzet.....	9
III.1.2. Gazdasági helyzet.....	10
III.1.3. Munkaerőpiaci-foglalkoztatási helyzet.....	10
III.1.4. Jövedelmi helyzet.....	11
III.1.5. Lakáshelyzet.....	11
III.1.6. Környezet állapota (természeti és épített) és környezeti problémák.....	11
III.1.7. Közlekedés helyzete.....	11
III.1.8. A meglévő közműhálózat értékelése a megvalósíthatóság szempontjából.....	12
III.1.9. A környezeti károk bemutatása és feltárása.....	12
III.1.10. Közsztéra jelenléte.....	12
III.1.11. Közbiztonság helyzete.....	12
IV. FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK	13
IV.1. Az akcióterület fejlesztésének célja, rész céljai	13
IV.2. Beavatkozási típusok.....	14
IV.2.1. A Regionális Operatív Program 2007-2013 között városrehabilitációs célú pályázat tartalma.....	20
IV.2.2. Magánsztéra által megvalósítani kívánt projektek a közsztéra fejlesztései nyomán.....	29
IV.2.3. Kapcsolódó fejlesztések – A pályázaton kívül a közsztéra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületeken.....	30
IV.3. A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez	32
IV.4. A tervezett tevékenységek várható hatásai	33
IV.4.1. Társadalmi-gazdasági hatások.....	33
IV.4.2. Esélyegyenlőségi hatás	34
IV.4.3. Környezeti hatások	34
IV.5. A városrehabilitációs projekt végrehajtási ütemterve	36
V. MEGVALÓSÍTÁS INTÉZTMÉNYI KERETE	37
V.1. Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása.....	37

V.2. Az akcióterületi terv megvalósításának nyomon követése, civil szereplők bevonása	39
V.3. Üzemeltetés, működtetés (projektenként)	39
V.3.1. A fejlesztési tevékenység és a szolgáltatások működésének rövid leírása.....	39
V.3.2. Szervezeti terv	41
V.4. Pénzügyi terv.....	41
V.4.1. A teljes akcióterületi terv pénzügyi terve.....	42
V.4.2. A pályázat előzetes összefoglaló költségvetése	44
V.4.2. Kockázatok elemzése	47
V.5. Előkészítettség állapota összefoglalóan	47
Melléklet.....	48
1. sz. melléklet Megelőző városrehabilitációs tevékenységek bemutatása	48

I. Bevezetés

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.

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 ilyen forgatókönyv feltétlenül szükséges a sikere 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 terv a városfejlesztési beavatkozások alapidokumentumait jelenti, ugyanazt a cél szolgálja, mint más típusú projekt esetén a megvalósíthatósági tanulmány.

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, a menedzsment szervezet minden évben előterjeszti az önkormányzat képviselő testületének jóváhagyásra az akcióterületi terv előző évben végrehajtott szakaszát és a következő évre eső aktualizált részét.

I.1. A fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illesztése

A széles körű társadalmi egyeztetés eredményeként a Hat Penna Tanácsadó és Fejlesztő Kft szakmai közreműködésével elkészült Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) Orosháza város jövőképét 15-20 éves időtávra határozta meg. A hosszú távú alapcél a város egészére vonatkozik, illeszkedik a településfejlesztési koncepcióhoz, demográfiai jellegű, ugyanakkor utalást tesz a város vonzáskörzetébe tartozó települések feladatmegosztására.

A jövőkép így hangzik:
*Orosháza az Alföld meghatározó középvárosa,
dinamizáló mezoregionális központja.*

A régió tradicionális kis- és középvárosai sorában foglal helyet Orosháza. A település társadalmi-gazdasági megújuló képességének fokozásához megfelelő alapot jelent az erős középfokú oktatási bázisa, a kihelyezett felsőfokú képzés, illetve a népesség iskolai végzettsége.

A fejlődés dinamizálása, a településhálózatban betöltött pozíciók erősödése, kiterjesztése hozzájárul a lakosság számának kismértékű emelkedéséhez, ezen belül a fiatal korosztály növekedéséhez és az elvándorlás mutatóinak javulásához.

A jövőkép elérését segítő, városi szintű középtávú (7-8 éves) tematikus célok a következőkben kerültek megfogalmazásra:

- *A város társadalmának differenciált fejlesztése, kistérségi és regionális szerepkörének erősítése*
- *Orosháza nemzetközileg versenyképes ipari-, agrárgazdasági és turisztikai feltételeinek fejlesztése*

A jövőkép elérését tehát két tematikus cél szolgálja. Az egyik a város társadalmára épít: ez a szociális, az egészségügyi, a közösségi, az identitásnövelő, míg a második cél a gazdaságra épít: az ipar-, az agrárgazdaság és a turizmus fejlesztésének feltételeit szeretné bővíteni, környezetvédelmi, infrastrukturális beruházásokkal, az együttműködésben rejlő lehetőségek kiterjesztésével, a hálózatokhoz való csatlakozással, az egyedi arculat kialakításával, a specializációval, a képzési rendszer korszerűsítésével.

A 7-8 éves tematikus célok, és a városrészekre kitűzött területi célok egymással szoros kölcsönhatásban vannak. A városrészi célok teljesülése hozzájárul a tematikus célok teljesüléséhez, de agglomerációjuk 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 jelen akcióterület esetében a fenti célstruktúrával összhangban definiált városrészi cél a következő:

*Szervesen fejlődő, minőségi szolgáltatásokat nyújtó
középvárosi, kistérségi központ kialakítása*

Orosháza belvárosára a falusi és a városi sajátosságok keveredése jellemző, építészeti értékekben gazdag. Teljes fizikai infrastruktúrája kiépített, humán intézményrendszere is kiépített és fejlett, ennek köszönhetően a kistérségi szerepvállalás, a térségi hatások is ide koncentrálódnak. A civil szervezetek működése is itt „csapódik le”, az emberi erőforrás ebben a városrészben képzettebb, kulturáltabb és „gazdagabb”, mint a város többi részén.

A zöldfelületek erősséget jelentenek, ugyanakkor az urbanizáció káros hatásai itt koncentrálódnak, magas a por- és légszennyezettség. Folyamatosan foglalkozni kell a közlekedésszervezés problémájával. Hiányzik a közösségi tér, a promenád. Hiányoznak a minőségi kereskedelmi üzletek, a minőségi szolgáltató létesítmények. A városhoz való kötődés, az identitástudat fejlesztendő.

A városközpont fejlesztés támogatottságára és a befektetői érdeklődésre építve a városrészi cél - a szervesen fejlődő, minőségi szolgáltatásokat nyújtó középvárosi, kistérségi központ kialakítása - reálisan megvalósítható.

Fent összefoglalt városrészi cél természetesen az akcióterületi integrált fejlesztések referenciapontját képezi, és ennek megfelelően Orosháza városában a kistérségi székhelyek integrált fejlesztésének kapcsán az első akcióterületi fejlesztés színhelye a városközpont.

Az akcióterületi fejlesztés rész céljai a következők:

- Üzleti negyed létrehozása: a városközpont kiskereskedelmi, vendéglátói, szórakoztatási és igazgatási funkciókkal való bővítése,
- A közterek innovatív rehabilitációja és revitalizációja, a közösségek aktív használatába adása,
- A belváros attraktivitásának, látogatottságának növelése, ezáltal a turisztikai célterületként szolgáló Gyopárosfürdő vonzerejének kiterjesztése,
- Az identitástudat, a lokálpatriotizmus erősítése.

II. A településfejlesztési akcióterület kijelölése, jogosultság igazolása

II.1. Akcióterület kijelölése

Jelen Akcióterületi Terv az IVS keretében első lépésként megvalósítandó fejlesztés által érintett akcióterület társadalmi-gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatására, problémáinak feltárására szorítkozik. Módszertani szempontból fontos megjegyezni, hogy alapvetően a Központi Statisztikai Hivataltól kapott, a 2001-es népszámlálás során gyűjtött adatokat használtuk, melyekhez a városi adatbázisból gyűjtött információk társulnak.

A Belváros határoló vonalait alkotó utcák a következők:

Határoló vonalak:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| - Szeged-Békéscsaba vasútvonal | - Kelet utca |
| - Orosháza-Mezőhegyes vasútvonal | - Aradi út |
| - Szabó Dezső – Koós Károly utca | - Földvári út |

Az akcióterületen tervezett fejlesztés által közvetlenül érintett terület a következő:

Integrált városközpont fejlesztés I. ütem:

Határoló vonalak:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Szabadság tér | - Bajza utca |
| - Hajnal köz | - Könd utca |
| - Dózsa Gy. u. | - Előd utca |
| - Zombai u. | - Széchenyi tér |
| - Veres J. u. | - Rákóczi u. |
| - Táncsics M. u. | - Deák F. utca |
| - Győri Vilmos tér | - Szabadság tér |
| - Thék Endre utca | |
| - Kistemplom utca | |

Utcanévjegyzék:

Bajza utca
Előd utca
Győri Vilmos tér
Hajnal köz
Kistemplom utca
Kossuth Lajos utca
Könd utca
Rákóczi Ferenc utca
Szabadság tér
Széchenyi tér

Táncsics Mihály utca
Thék Endre utca
Vörösmarty utca

II.2. Jogosultság igazolása

A fejlesztések célterületéül kijelölt terület a város közösségi-társadalmi súlyponti területe. Számos közösségi szolgáltató intézmény itt működik, így például a művelődési központ, a múzeum, illetve a könyvtár is. Mindezek mellett a város polgármesteri hivatala, a gyámhivatal, az okmányiroda és a bíróság épülete is itt található. Az akcióterületen oktatási intézmények, általános iskolák és egyéb intézmények is működnek.

A kijelölt településrész mindezek mellett a város gazdasági súlyponti területe is, hiszen számos bank, biztosító működtet itt irodát, de számos kereskedelmi szolgáltató, üzlet és vállalkozás is megtalálható a területen.

III. Helyzetelemzés

A helyzetelemzést megelőzően célszerű megvizsgálni, hogy a település hatályos helyi építési szabályzata milyen kereteket biztosít a végrehajtandó fejlesztésekhez. Orosháza Város Önkormányzata a 9/2007. (V.11.) Ör. számú rendeletében aktualizálta Orosháza város Helyi Építési Szabályzatát. A dokumentum 20. §-a rendelkezik a Vt. jelű településközpontról valamint vegyes építési övezetekről. E szerint:

- (1) Az övezeti, alövezeti besorolásokat és ahhoz tartozó beépítési paramétereket a Terv tartalmazza.
- (2) A szintterület sűrűség max. 2,4; a zöldfelület mértéke min. 10 %.
- (3) Az építésengedélyezés feltétele a telkek teljes (A 6.§ (2) szerint megindokolt esetben részleges) közművesítettsége.
- (4) A településközpont vegyes építési övezet lakóépületek (Gyopárosfürdőn üdülőépületek), továbbá intézményi, kereskedelmi, szálláshely szolgáltatási és egyéb, lakó (Gyopárosfürdőn üdülési) funkciót nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgál.
- (5) Vt övezetben csak nem zavaró hatású gazdasági építmény létesíthető.

Az építési szabályzat megfelelő pontjainak áttekintését követően célszerű megvizsgálni, hogy milyen megelőző város-rehabilitációs tevékenységek zajlottak korábban a városban, illetve az akcióterületen. A részletes felsorolás az 1. sz. mellékletben található.

III.1. Az akcióterület társadalmi-gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatása, problémák feltárása

III.1.1. Demográfiai helyzet

Az akcióterület által érintett városrész állandó lakosainak száma a KSH 2001-es adatai alapján 16.134 fő, ezen belül az IVS keretében végrehajtandó városrehabilitációs I. ütem területén 532 fő él. Az akcióterület lakosainak korcsoportonkénti megoszlása – ugyancsak a KSH adatai alapján – a következő képpen néztek ki (zárójelben a városrészi adatok). 0-14 évesek aránya 18,1 százalék (15,1 százalék), a 15-59 évesek aránya 67,1 százalék (63,5 százalék), míg a 60- x évesek aránya 14,9 százalék (21,3 százalék). Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (zárójelben ugyancsak a városrészi adatok) 8,1 százalék (20,7 százalék). Ha a felsőfokú végzettségűek arányát vizsgáljuk a 25 éves és idősebb népességen belül, azt tapasztaljuk, hogy a 22,5 százalékos arány a 12,6 százalékos városrészi és a városi szintű 9,6 százalékos mutatót is jelentősen meghaladja. A város becslése szerint az elvándorlás a területen mintegy 1-2 százalék évente.

Kijelenthetjük tehát, hogy az akcióterületen jellemző módon a település kvalifikált, magasabban képzett polgárai élnek.

III.1.2. Gazdasági helyzet

Ahogy arról korábban már írtunk, a kijelölt településrész a város gazdasági súlyponti területe is, hiszen több bank, biztosító működtet itt irodát, valamint számos kereskedelmi szolgáltató, üzlet és vállalkozás is megtalálható a területen.

Az akcióterületen olyan kereskedelmi- és vendéglátó-ipari szolgáltatóegységek működnek, mint például a Csillag áruház (melyet a Plusz Kft. üzemeltet), a Műszaki áruház, a Pingvin Patika, a Csillag Patika, a DM áruda, a Rossmann Áruház, a Ruházati Boltok, valamint a Kínai Vegyesruházati Áruház. A vendéglátás területéről kiemelendő a Centrál étterem, Söröző, Pizzéria, a Nostalgia presszó, illetve a kiskereskedelem területén még a könyvesbolt, és a Szolgáltatóház. A területen pénzügyi fiókok is találhatók, többek között itt működik az OTP Bank fiókja, a CIB Bank fiókja, az MKB fiókja, illetve az AB Aegon Biztosító fiókja, a K&H fiókja, a Generali Biztosító helyi kirendeltsége, a Garancia Biztosító fiókja is. Az akcióterületen található az Alföld Szálló épülete, mely azonban jelenleg nem üzemel. Itt magánberuházó bevásárlóközpont kialakítását tervezi.

Az akcióterületen 72 vállalkozás működik vagy rendelkezik székhellyel, az általuk befizetett iparűzési adó 26.970.000 forint volt 2007-ben. Amennyiben a város 2006-os helyi iparűzési adóbevételét vetítjük a 2007-es esztendőre (figyelembe véve a 2005-2006 közötti bővülés mértékét, ami 7 százalék volt), akkor ez az összeg a tavalyi év teljes önkormányzati helyi iparűzési adó bevételének mintegy 2,5 százaléka).

III.1.3. Munkaerőpiaci-foglalkoztatási helyzet

A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 3,6 százalék, míg ugyanez a mutató városi szinten 12,4 százalék. Ez utóbbi adat a település városrészeit figyelembe véve a legalacsonyabb mutató, és a városi értéknek is csupán háromnegyedét éri el (16,8 százalék). Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak arányára városrészi szintű KSH adattal rendelkezünk. A 35,9 százalékos arány a legkedvezőbb mutató városrészi szintű összevetésben.

Amennyiben a foglalkoztatottak arányát vizsgáljuk a 15-64 éves népességben, láthatjuk, hogy az akcióterületen ez az arány 66,8 százalék, és még a városrészi 56,5 százalékos mutató is a legmagasabb a településen, meghaladva a városi szintű értéket is (52,3 százalék). A KSH adatai szerint egyébként a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 25,5 százalék az akcióterületen (a városrészi 39,3 százalék, ami jóval alacsonyabb a többi városrész, illetve a település hasonló mutatójánál). A munkanélküliek arányára vonatkozóan ugyancsak városrészi szintű adataink vannak, ez 8,9 százalék, ami a legalacsonyabb érték városrészi összevetésben.

Összességében kijelenthetjük, hogy az akcióterület munkaerőpiaci-foglalkoztatási mutatói városrészi és városi szintű összevetésben is kedvezőek, az itt élő magasabb státuszú népesség jellemzően a városi felső decilist képviseli.

III.1.4. Jövedelmi helyzet

A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül az akcióterületen 30,8 százalék. Ez az adat városrészi szinten 39,7 százalék, ami ugyancsak alatta marad a városi szintű mutatónak (43,6 százalék). Azon aktív korúak (15-59 éves) arányára, akiknek 2001-ben a jövedelemforrásuk kizárólag állami vagy helyi támogatás volt csupán városrészi szintű adataink vannak a KSH-tól. E szerint a Belváros városrészben 2001-ben az aktív korúak 10,1 százaléka tartozott ebben a körbe, ami a városrészek közötti összehasonlításban a legjobb mutató.

Az akcióterületen a rendszeres szociális segélyezettek száma 124 fő. Lakásfenntartási támogatásban 61 fő részesül. Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben 38 fő részesül.

A fejlesztési területen halmozottan hátrányos helyzetűek nem élnek. Roma származásúról sincs az önkormányzatnak tudomása.

III.1.5. Lakáshelyzet

Az akcióterületen jellemzően téglablokk tömblakások, valamint egyedi építésű családi téglaházak találhatók, melyek jellemzően az 1960-as és 1980-as évek között épültek. A lakások döntően magántulajdonban vannak (mintegy 99 százalék, önkormányzati adatok alapján), a többlakásos házak jellemzően szövetkezeti, illetve társasházi formában működnek.

Az akcióterületen a KSH 2001-es adatai szerint 251, az érintett városrészben pedig 7.354 lakás található. Az utóbbiak közül minden nyolcadik (az összes 12,9 százaléka) alacsony komfort fokozatú. Összességében a komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül városrészi szinten eléri a 11,5 százalékot, az egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül pedig a 10 százalékot.

III.1.6. Környezet állapota (természeti és épített) és környezeti problémák

A területen számos műemléki védettséget élvező épület található. Ilyen a Magtár épülete, a 119 hrsz. alatt álló lakóház, az evangélikus gyülekezeti ház és iskola, a 3.518 hrsz. alatti lakóház- emlékház, az ún. főjegyzői lak, az evangélikus paplak, az evangélikus bazársor és maga az evangélikus templom épülete is. Az épületek általában jó állapotban lévőnek mondhatók, az Alföld Szálló jelenleg nem üzemel, az épülettel kapcsolatos állagmegóvás a tulajdonos feladata.

III.1.7. Közlekedés helyzete

Az akcióterületen húzódó kerékpárút jelenleg tervezés alatt áll. Az utak burkoltak, pormentesítettek. A helyi közlekedés jellemzően kerékpárral, illetve gépjárművel történik. Jelenleg mintegy 250 parkoló áll rendelkezésre, a parkolási lehetőségek bővített biztosítása kiemelt kérdés az akcióterületen.

III.1.8. A meglévő közműhálózat értékelése a megvalósíthatóság szempontjából

Az önkormányzat adatai szerint a Bajza utcában nincs szennyvízcsatorna. Közvilágítás mindenhol van. A terület alap közművesítettsége jónak mondható.

III.1.9. A környezeti károk bemutatása és feltárása

Az akcióterületen környezeti károkról nincs tudomásunk.

III.1.10. Közsféra jelenléte

Az akcióterületen működő, közösségi funkciót ellátó intézmények között megtaláljuk a nemrég felújított és bővített Petőfi Művelődési Központot, a Szántó Kovács János Múzeumot, valamint a Justh Zsigmond Könyvtárat.

Közigazgatási vagy közszolgáltatást nyújtó intézmények az akcióterületen a Polgármesteri Hivatal, az Okmányiroda, a Városi Bíróság, a Gyámhivatal, az APEH kirendeltség, valamint a Munkaügyi- illetve az OEP kirendeltség és a Földhivatal.

Az akcióterületen továbbá számos alap- és középfokú oktatási intézmény is működik, így például a Táncsics Mihály Gimnázium, az Evangélikus Gimnázium és Általános Iskola, a Hunyadi János fogyatékosok iskolája, a Városi Bölcsőde, a Hajnal utcai óvoda, de itt található a hajléktalan szálló, a gyermekorvosi rendelő és a védőnői szolgálat helyisége is.

III.1.11. Közbiztonság helyzete

Az Orosházi Rendőrkapitányság illetékességi területén az ismertté vált bűncselekmények száma 2007. évben az előző év azonos időszakához viszonyítva 11,6%-kal nőtt, 1.010-ről 1.128-ra. Orosháza városában ez az emelkedés 1,4%-os, 704-ről 714-re emelkedett az ismertté vált bűncselekmények száma. A bűncselekmények számának emelkedését azonban gyakorlatilag két bűncselekményfajtában elkövetett – a szerzői vagy a szerzői joghoz kapcsolódó jogok megsértése, valamint a csalások – bűncselekmény jelentős növekedése okozta.

A közterületen elkövetett bűncselekmények adatai a 2006-2007. évet összehasonlítva változatlan nagyságrendben fordultak elő.

Az emelkedés ellenére kijelenthető, hogy az Orosházi Rendőrkapitányság illetékességi területe bűnügyi szempontból a kevésbé fertőzött területek közé tartozik.

IV. Fejlesztési célok és beavatkozások

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 elkövetkező években elvégeznek vagy terveznek elvégezni az akcióterület fizikai, társadalmi-gazdasági és környezeti megújítása érdekében.

IV.1. Az akcióterület fejlesztésének célja, rész céljai

Orosháza város egykori gazdasági, közösségi, kulturális súlypontját jelentő városközpontjának megújítása: az üzleti negyed és a promenád megteremtése címet viselő pályázati dokumentáció illeszkedik a Dél-alföldi Operatív Program 5. prioritástengelye, a „városi területek rehabilitációja” intézkedéshez.

Az akcióterület fejlesztésének alapvető célja a városközpont fizikai megújítása és a társadalmi kohézió együttes erősítése, új – települési és kistérségi – gazdasági, közösségi és közsféra funkciók megteremtésének ösztönzése, valamint a meglévő funkciók megerősítése, ezáltal a város fejlődésének dinamizálása. További cél a helyi közösségek támogatása, a civil szerveződések aktivizálása, szerepük erősítése, valamint a helyi identitás erősítése.

A fentieken kívül az akcióterület fejlesztésének célja illeszkedik az Új Magyarország Fejlesztési Terv 5. prioritásában megfogalmazott területfejlesztési célokra belül a városok térszervező, illetve kistérségi központi szerepre való képességük növelése és az élhető város megteremtése célhoz.

Az akcióterület fejlesztési célja illeszkedik továbbá a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz, valamint a településszerkezeti és szabályozási tervhez.

Az akcióterületi fejlesztés rész céljai:

- Üzleti negyed létrehozása: a városközpont kiskereskedelmi, vendéglátói, szórakoztatási és igazgatási funkciókkal való bővítése,
- A közterek innovatív rehabilitációja és revitalizációja, a közösségek aktív használatába adása,
- A belváros attraktivitásának, látogatottságának növelése, ezáltal a turisztikai célterületként szolgáló Gyopárosfürdő vonzerejének kiterjesztése,
- Az identitástudat, a lokálpatriotizmus erősítése.

A mutatókkal számszerűsített célok a következő táblázatban kerültek összefoglalásra.

Cél/rész cél	Mutató megnevezése	Adatmérés forrása	Kiinduló érték		Célérték	
			Év	Érték, mennyiség-egység	Év	Érték, mennyiség-egység
A fejlesztéssel érintett terület nagysága	output	Önkormányzati adatbázis	2008	168 148 m ²	2011	168 148 m ²
A fejlesztéssel érintett	Output	KSH	2001	16 134 fő	2011	16 302 fő

lakosság száma						
Lakossági elégedettség	hatás	Önkormányzati adatbázis	2008	72%	2011	90%
Kiskereskedelmi üzletek száma	output	Önkormányzati adatbázis	2008	116 db	2011	166 db
Vendéglátóhelyek, szórakozóhelyek száma	output	Önkormányzati adatbázis	2008	14 db	2011	25 db
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	eredmény	KSH	2001	39,3 %	2011	35,5%
Zöldfelület növelése	output	Önkormányzati adatbázis	2008	22 397 m ²	2011	30 787 m ²
A rendezvények, akciók száma	output	Önkormányzati adatbázis	2008	3 db/év	2011	6 db/év
A kereskedelmi- és magánszálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma	eredmény	KSH	2006	51 176 fő	2015	83 269 fő

IV.2. Beavatkozási típusok

A beavatkozások tartalmazzák azokat a projekteket, melyek megvalósítása révén érhető el az akcióterület fejlesztésére kitűzött cél. A háromféle beavatkozási típus :

1. A regionális operatív program 2007-2013 közötti városrehabilitációs célú pályázatának tartalma,
2. A magánszféra kívánja megvalósítani a közszféra fejlesztései nyomán,
3. Az akcióterületi fejlesztés hatásaként a közszféra kívánja megvalósítani, tartalma a következő táblázat segítségével kerül bemutatásra.

A következő összefoglaló táblázat tartalmazza a háromféle beavatkozási típus keretében tervezett összes projektet és azok megvalósításának tervezett időszakát. A táblázat végén szövegesen kerül bemutatásra a projektek közötti logikai kapcsolat, illetve annak bemutatása, hogy az egyes beavatkozások milyen mértékben, logika mentén járulnak hozzá az előző fejezetrészben bemutatott célok eléréséhez.

Összefoglaló táblázat a háromféle beavatkozási típus ütemezéséről

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
A regionális operatív program 2007-2013 közötti városrehabilitációs célú pályázat tartalma	Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes külső-belső átalakítása	Pályázati támogatás																				
	A Főter fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése	Pályázati támogatás																				
	Játszótér felújítása	Pályázati támogatás																				
	Köztér revitalizáció	Pályázati támogatás																				
	Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása	Pályázati támogatás																				
	Helyi társadalmi akciók megszervezése	Pályázati támogatás																				
	Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások	Pályázati támogatás																				
Magánszféra kívánja megvalósítani a közszféra fejlesztési nyomán	Bevásárlóközpont kialakítása	2008. február 15-én kelt önkormányzati határozati javaslat értelmében az építéshez szükséges a telekalakítási eljárás kezdeményezése, az ingatlanrész forgalomképtelen törzsvagyon köréből történő kivonása és értékesítésre történő kijelölése. Az így kijelölt ingatlanrész eladásának feltétele, hogy a potenciális befektető az Alföld Szálloda (2391 hrsz-ú ingatlan) tulajdonosává váljon.																				
	Csillag Áruház teljes rekonstrukciója	Befektetői döntés szükséges																				
Az akcióterület fejlesztésén	Zöldfelület értékesítés	2008. február 15-én kelt önkormányzati határozati javaslat értelmében az																				

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

	építéshez szükséges a telekalakítási eljárás kezdeményezése, az ingatlanrész forgalomképtelen törzsvagyon köréből történő kivonása és értékesítésre történő kijelölése. Az így kijelölt ingatlanrész eladásának feltétele, hogy a potenciális befektető az Alföld Szálloda (2391 hrsz-ú ingatlan) tulajdonosává váljon.																			
Körforgalom kialakítása	Sikeres pályázat (KIOP), illetve a zöldfelület értékesítéséből származó bevételek „visszaforgatása”.																			
„Élhető hagyományok-játékos időutazás” a magtár és a Darvas József Emlékház turisztikai funkcióváltása	Sikeres pályázat (DAOP-2007.2.1.1/B)																			
Környezeti és Egészségnevelési Központ kialakítása	Sikeres pályázat DAOP 4.2.1. Most nem került beadásra, tartalék projekt.																			
Városháza infrastrukturális fejlesztése, felújítása	Sikeres pályázat szükséges, jelenleg elképzelés szinten létezik a projekt.																			
Integrált városközpont fejlesztés II. ütem	Sikeres pályázat a következő pályázati ciklusban, átépítési program-terv rendelkezésre áll.																			

A regionális operatív program keretében hét projekt igényel támogatást, a magánszféra beruházásai két projektben foglalhatók össze, míg az önkormányzat más forrásból, illetve későbbi időpontban 6 projekt megvalósítását tervezi az akcióterületen. A projektek 2008. második negyedévében indulnak és kitolódnak egészen 2012. év végéig.

Orosháza városában a kistérségi székhelyek integrált fejlesztése kapcsán az első akcióterületi fejlesztés színhelye a városközpont. A funkcióbővítő fejlesztés célja a jelenleg vonzerejét veszített, elhanyagolt városközpont attraktivitásának és funkcionális működésének fejlesztése, az *üzleti negyed és a promenád megteremtése*.

Az akcióterületi fejlesztés rész céljai a következők:

- Üzleti negyed létrehozása: a városközpont kiskereskedelmi, vendéglátói, szórakoztatási és igazgatási funkciókkal való bővítése,
- A közterek innovatív rehabilitációja és revitalizációja, a közösségek aktív használatába adása.
- A belváros attraktivitásának, látogatottságának növelése, ezáltal a turisztikai célterületként szolgáló Gyopárosfürdő vonzerejének kiterjesztése,
- Az identitástudat, a lokálpatriotizmus erősítése.

Az üzleti negyed létrehozását összesen három projekt szolgálja, ezek közül magánérős beruházásként valósulna meg a bevásárlóközpont létrehozása a korábbi „Alföld Szálló” helyén és a Csillag Áruház felújítása, míg a pályázat keretében az önkormányzat az evangélikus egyházzal konzorciumban a Meszes-Kisköz épületegyüttes külső-belső felújítása, mely helyi védettségű, de már ma is kiskereskedelmi célokat szolgál, illetve ezt egészítené ki még ugyancsak a pályázat keretében megvalósítandó, jelenleg közigazgatási funkciót ellátó épület felújítás. Az üzleti negyed létrehozása biztosítja a helyi szolgáltatások minőségének és termékpalettájának fejlesztését, valamint a helyi foglalkoztatás bővítését.

Az európai város legfontosabb eleme a köztér, a közösségi tér, ahol sokféle tevékenység zajlik, és sokféle ember találkozik. A városiasság élménye nagyrészt a közterek állapotán és használatán múlik: azt a várost, melynek az utcáit és a tereit nemcsak közlekedésre használják a lakosai, hanem bevásárlásra, szórakozásra, ügyintézésre, étkezésre, pihenésre és kulturális feltöltődésre, városiasabbnak találjuk, mint azt, ahol a közterületeket csak egy-egy funkció uralja. A városközpont komplex fejlesztésének igénye és a pályázati lehetőségek találkozása alkalmat ad arra, hogy Orosházán minőségi közösségi terek jöjjenek létre a Főtér és a Szabadság tér innovatív, ugyanakkor a hagyományokat felelevenítő megújításával. A hatást fokozza, több nemzedék számára további felértékelődést idéz elő a lakótelepek által körbezárt területen elhelyezkedő játszótér új, egyedi arculatának, biztonságának megteremtése.

A célok eléréséhez szorosan kapcsolódik egy városközponti körforgalom kialakítása, mely KIOP pályázatból nyerhetne támogatást.

A felújított, megszépült városközpont alkalmas és méltó helyszínévé válhat a helyi identitást, közösségformálást, városi imázst, környezettudatosságot erősítő

akciók szervezésére, bonyolítására, melyben a lakosság széles társadalmi rétegei és a civil szervezetek is aktív, kezdeményező szerepet kapnának. A promóciós törekvést jól kiegészíti a magtár és a Darvas József Emlékház turisztikai funkcióváltására beadott pályázat.

A megújult, funkciókban gazdag városközpont nagyban hozzájárulhat a turisztikai vonzerő növeléséhez, a turisztikai „bázis” kiszélesítéséhez kistérségi, regionális és nemzetközi szinten egyaránt.

Alternatíva elemzés

Az Orosháza-Gyopárosfürdő élményfürdő építése 2002-2004. évben a Széchenyi Terv keretében valósult meg. A szabadidős fürdő projekt új, széleskörű attrakciók, minőségi kínálat megvalósítására irányult, melyek jelentős, széles skálájú vonzerőt képviselnek, többnapos tartózkodásra ösztönöznek, a szezonális ingadozásokat kiküszöbölni képesek. A fürdő továbbfejlesztésére több, nagy horderejű, a 4 milliárd forintot is meghaladó léptékű fejlesztési elképzelés létezik, szerepel az önkormányzati tervekben. A fürdő fejlődése egyúttal jelentős magánberuházásokat is indukál. Az önkormányzati elképzelések támogatása más forrásokból valósulhatna meg.

A város tervei között szerepel a kórház fejlesztése, melynek megvalósulása szintén más forrásból képzelhető el. Úgy, mint a környezetvédelmi és közlekedési elképzelések támogatása.

A humán akcióterületen megindultak a fejlesztések. Orosháza városban működik a székesfehérvári Kodolányi János Főiskola Orosházi Oktatási Központja, amely a 2004-2005-ös tanévtől indít felsőfokú szakképzést a városban. Orosháza Város Általános Iskola Eötvös József tagintézmények integrált fejlesztésére ez év elején pályázat került benyújtásra, a Környezeti és Egészségnevelési Központ kialakítása tartalék listán szerepel, a következő pályázati ciklusban kerül benyújtásra.

Orosháza belvárosának épített környezetére a falusi és a városi sajátosságok keveredése jellemző, a város építészeti értékekben gazdag. Teljes infrastruktúrája kiépített, humán intézményrendszere is kiépített és fejlett, ennek köszönhetően a kistérségi szerepvállalás, a térségi hatások is ide koncentrálódnak. A civil szervezetek működése is itt „csapódik le”, az emberi erőforrás ebben a városrészben képzetesebb, kulturáltabb és „gazdagabb”, mint a város többi részén.

A zöldfelületek erősséget jelentenek, ugyanakkor az urbanizáció káros hatásai itt koncentrálódnak, magas a por- és légszennyezettség. Nehézséget okoz a közlekedésszervezés problémája. Hiányzik a közösségi tér: a promenád. Hiányoznak a minőségi kereskedelmi üzletek, a minőségi szolgáltató létesítmények. A városhoz való kötődés, az identitástudat alacsony szintű.

A belváros, a „főtér” megújítására és körforgalom kialakítására engedélyes tervekkel rendelkezik az önkormányzat, melyeket megújítani szükséges.

A városközpont fejlesztés támogatottsága és a befektetői érdeklődés találkozik, hiszen a leromlott állapotú és üresen, kihasználatlanul álló „Alföld Szálló” helyén egy budapesti székhelyű beruházó bevásárlóközpontot kíván építeni. Az önkormányzat zöldfelület értékesítésre kapott felhatalmazást a testületétől, amelyet részben önerőként használhat fel a főtér megújítása, illetve a

körforgalom kapcsán. A beruházóval kötött együttműködési megállapodás-tervezet szerint a bevásárlóközpont fejlesztésének és a városközpont funkcióbővítő megújításának párhuzamosan kellene zajlania, a lehető leghatékosabb anyag-pénz- és energia ráfordítással, a városi funkciók és a város polgárainak lehető legkisebb mértékű zavarásával.

Térképvázlaton történő bemutatás

Az akcióterületet ábrázoló térképvázlaton javasolt bemutatni a megvalósításra tervezett összes beruházás jellegű tevékenység – az érintett ingatlanok és területek – földrajzi helyét, kiemelve a pályázat részét képező tevékenységeket. (2. sz. melléklet)

IV.2.1. A Regionális Operatív Program 2007-2013 között városrehabilitációs célú pályázat tartalma

A tevékenységek meghatározása illeszkedik a Kistérségi székhelyek integrált fejlesztése című pályázati kiíráshoz (DAOP-2007 – 5.1.2./A).

Összefoglaló táblázat a tervezett beavatkozások funkciók alapján

Tevékenység típusa	Gazdasági célú	Városi funkciót erősítő	Közösségi célú	Közsféra funkciót erősítő	Lakás célú	„Soft” tevékenység	Foglalkoztatási, képzési, szociális célú tevékenység
Finanszírozó strukturális alap	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ESZA
1. Projekt neve	Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes külső-belső átalakítása		-		-		-
1. Projekt helyszíne	Győri Vilmos tér-Szabadság tér (hrsz. 2394, 2395, 2396)		-		-		-
2. Projekt neve		A főtér fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése					
2. Projekt helyszíne		Győri Vilmos tér-Szabadság tér (hrsz.:473,474,475)			-		-
3. Projekt neve		Játszótér felújítása					
3. Projekt helyszíne		Bajza u. hrsz.: 554					
4. Projekt neve		Köztér revitalizáció					
4. Projekt helyszíne		Széchenyi tér hrsz.:472					
5. Projekt neve				Közigazgatási			

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

				funkciót ellátó épület felújítása			
5. Projekt helyszíne				Szabadság tér 3.			
6. Projekt neve						Helyi társadalmi akciók megszervezése	
6. Projekt helyszíne						Győri Vilmos tér- Szabadság tér (hrsz.:473,474,475) Széchényi tér 472 Bajza u. 554 hrsz.	
7. Projekt neve						Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások	
7. Projekt helyszíne						Győri Vilmos tér- Szabadság tér (hrsz.:473,474,475) Széchényi tér 472	

A tervezett városrehabilitációs célú pályázat – Az üzleti negyed és a promenád megteremtése – összesen hét projektet foglal magában, melyek három funkcióhoz (gazdasági, városi, közszféra) kapcsolódnak, s kiegészíti őket két „soft” elem.

Összefoglaló táblázat a tervezett beavatkozásokról a kedvezményezett típusa illetve a beavatkozások jövedelemtermelése alapján

Míg a funkciók szerinti megkülönböztetést az indokolja, hogy az egyes projekt típusok megvalósításának támogatási nagysága az akcióterület fejlesztésének költségvetésén belül maximálva van, addig a jövedelemtermelés szempontjának a támogatási mértékek és arányok meghatározásában van szerepe.

Projekt neve	Kedvezményezett típusa	Jövedelem termelése
Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes külső-belső átalakítása	Orosháza Város Önkormányzata és az Ágostai Hitvallású Evangélikus Keresztyén Egyház Orosházi Egyházközsége	Jelentős jövedelmet termel
A főtér fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése	Orosháza Város Önkormányzata	Bevételt egyáltalán nem termel, mindenki számára ingyen elérhető szolgáltatást nyújtó projekt
Játszótér felújítása	Orosháza Város Önkormányzata	Bevételt egyáltalán nem termel, mindenki számára ingyen elérhető szolgáltatást nyújtó projekt
Köztér revitalizáció	Orosháza Város Önkormányzata	Bevételt egyáltalán nem termel, mindenki számára ingyen elérhető szolgáltatást nyújtó projekt
Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása	Orosháza Város Önkormányzata	Legfeljebb a működési költségekhez hozzájáruló bevételeket termelő projekt
Helyi társadalmi akciók megszervezése	Orosháza Város Önkormányzata	Bevételt egyáltalán nem termel, mindenki számára ingyen elérhető szolgáltatást nyújtó projekt
Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások	Orosháza Város Önkormányzata	Bevételt egyáltalán nem termel, mindenki számára ingyen elérhető szolgáltatást nyújtó projekt

A projektenkénti összefoglaló táblázat a következőkben kerül bemutatásra.

1. Projekt neve	Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes külső-belső felújítása
Tevékenység típusa	Gazdasági célú
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	Kis- és közép vállalkozások által igénybevett, sétáló utca mentén megjelenő üzlethelyiségek és vendéglátó egységek külső felújítása, korszerűsítése, belső terek kialakítása, udvar korszerűsítés átalakítással.
Projekt helyszíne	Győri Vilmos tér- Szabadság tér (hrsz. 2394, 2395, 2396)
Pályázó szervezet megnevezése	Orosháza Város Önkormányzata
Partner	Ágostai Hitvallású Evangélikus Keresztyén Egyház Orosházi Egyházközsége
Partner szerepe	Tulajdonos
Célcsoport bemutatása	Kiskereskedelmi és vendéglátóipari tevékenységet folytató kis- és közép vállalkozások, a szolgáltatásokat igénybe

	vevő helyi és kistérségi lakosok
Megvalósítás tervezett kezdése	2010. I. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2011. III. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	343 235 e Ft
Támogatás aránya	50%
Támogatás nagysága	171 617 e Ft
További források	Saját erő
Projekt-előkészítés helyzete	Tervezői költségbecslés

2. Projekt neve	A Főtér fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése
Tevékenység típusa	Városi funkciót erősítő
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	Orosháza belvárosában egymás mellett három tér található fizikálisan nehezen megrajzolható elválasztó határokkal. Sajnos egyik tér sem tölt be igazi közösségi funkciót. A Főtér tervezett beruházása az alábbi fejlesztéseket foglalja magában: • Közterület átépítés (térburkolat csere a gyalogos-, átmenő- és a kerékpár forgalom számára, díszkő-burkolatok, viacolor járda, bazaltkockakő, új aszfalt burkolat) • Zöldterületek rehabilitációja: a városközpont, illetve a lakókörnyezet zöldfelületének növelése, a meglévő területek minőségi megújítása. • Zöldfelület fejlesztés, parkosítás (fa-, cserje, gyeptelepítés, fatelepítés pótlás, kerti szegély, földbetelepített öntözőrendszer, folyóka, vízmedence) • Utcabútorok elhelyezése (kerti padok, hulladékgyűjtők) • Térvilágítás, a meglévő elektromos hálózat átépítése (földkábelek) • Szobor, szökőkút, ivó kutak, zászlótartó kerékpártároló felállítása • Vízvezető csatornahálózat kiépítése • Vendéglátó terasz, pihenő pontok, találkozóhelyek kialakítása
Projekt helyszíne	Győri Vilmos tér- Szabadság tér (hrsz.:473,474,475)
Pályázó szervezet megnevezése	Orosháza Város Önkormányzata
Szolgáltató partner	Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt
Szolgáltató partner szerepe	Kertfenntartás, közterület fenntartás
Szolgáltató partner	Démász Zrt.
Szolgáltató partner szerepe	A térvilágításhoz, a szökőkút, illetve az öntözőcsatorna működtetéséhez szükséges elektromos áramot biztosítja
Szolgáltató partner	Vízművek Vállalat
Szolgáltató partner szerepe	A szökőkúthoz és az öntözőcsatornához szükséges vizet, illetve a felszíni vízvezetést biztosítja
Célcsoport bemutatása	A városközpontba látogató külföldi és hazai turisták, a belváros közterületeit használók, az ott lévő szolgáltatásokat igénybe vevők, a rendezvények résztvevői
Megvalósítás tervezett kezdése	2010. I. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2011. III. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	729 500 e Ft
Támogatás aránya	73 %

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

Támogatás nagysága	532 535 e Ft
További források	Saját erő
Projekt-előkészítés helyzete	A korábbi engedélyes terv áttervezése

3. Projekt neve	Játszótér felújítása
Tevékenység típusa	Városi funkciót erősítő
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	A város központjában (Kossuth utcai tömbbelsőben) található játszótér jelenleg igen egyszerű, csak a legfiatalabb korosztályt kiszolgáló, elhasználódott állapotú szabadterei játékelemekből áll. A projekt elképzelés egy központi, több generációt kiszolgáló, biztonságos játszótér kialakítása. Erre a jelenleg is ilyen funkciót ellátó, épületekkel határolt, kismértékű gépjárműfoglalommal rendelkező, központi fekvésű terület kiválóan alkalmas.
Projekt helyszíne	Bajza u. (hrs.: 554)
Pályázó szervezet megnevezése	Orosháza Város Önkormányzata
Szolgáltató partner	Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt
Szolgáltató partner szerepe	Közterület fenntartás
Szolgáltató partner	Démász Zrt.
Szolgáltató partner szerepe	Közüvilágítás biztosítása
Célcsoport bemutatása	Kisgyermekes családok
Megvalósítás tervezett kezdése	2010. I. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2010. III. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	33 000 e Ft
Támogatás aránya	85 %
Támogatás nagysága	28 050 e Ft
További források	Saját erő
Projekt-előkészítés helyzete	Tervezői költségbeclés

4. Projekt neve	Köztér revitalizáció
Tevékenység típusa	Városi funkciót erősítő
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	A Széchenyi tér a katolikus templom előtti aszfaltjárdákkal szabdaltnak, kavicsfelülettel felszórt, fás terület Orosháza központjában. A köztér revitalizáció során a területen futó rossz minőségű aszfaltjárda egységesen az Árpád kertből induló téglajárda stílusában történő újjáépítésével, pihenők kialakításával, színvonalas utcabútorok (padok, hulladékgyűjtők, kerékpártárolók, hirdetőtáblák stb.) elhelyezésével egy bensőséges, szívesen látogatott, élettel megtöltött főtér alakulhat ki. A fentieket egységes keretbe foglalná egy szakmailag megalapozott, nívós, látványos zöldterület. Mindezeket megkoronázná a templom díszkivilágítása, valamint a korszerűsített, stílusában az utcabútorokkal harmonizáló kandeláberes világítás. A régi idők hangulatát visszaállítva korhű, a városi háttérbe illő zenepavilon felépítését tervezzük, melyet egy fedett sakkozó pavilon egészítené ki.
Projekt helyszíne	Széchenyi tér (hrs.: 472)
Pályázó szervezet megnevezése	Orosháza Város Önkormányzata
Szolgáltató partner	Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.
Szolgáltató partner szerepe	Kertfenntartás, közterület fenntartás
Szolgáltató partner	Démász Zrt.
Szolgáltató partner szerepe	A térvilágításhoz, illetve az öntözőcsatorna

	működtetéséhez szükséges elektromos áramot biztosítja
Szolgáltató partner	Vízművek Vállalat
Szolgáltató partner szerepe	Az öntözőcsatornához szükséges vizet, illetve a felszíni vízelvezetést biztosítja
Célcsoport bemutatása	A városközpontba látogató külföldi és hazai turisták, a belváros közterületeit használók, az ott lévő szolgáltatásokat igénybe vevők, a rendezvények résztvevői
Megvalósítás tervezett kezdése	2010. I. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2011. II. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	114 300 e Ft
Támogatás aránya	51,26 %
Támogatás nagysága	58 590,18 e Ft
További források	Saját erő
Projekt-előkészítés helyzete	Tervezői költségbecslés

5. Projekt neve	Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása
Tevékenység típusa	Közszféra funkcióit erősítő
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	A fent nevezett épület 1962-ben épült vasbeton vázas szerkezettel, téglá kitöltő falazattal, a kor követelményeinek megfelelően hőszigetelés nélkül, lapostető szerkezettel, egyesített szárnyú fa ablakokkal, egyrétegű üvegezésű acél üvegfalakkal és bejárati ajtókkal. Az érvényben lévő hőtechnikai követelményeknek az épület az alábbi munkák elvégzése után felel meg: • Homlokzatszigetelés (homlokzati keretes állvány építése és bontása; homlokzati hőszigetelés Dryvit rendszerrel, 6 cm hőszigeteléssel, nemes vakolt felület kiképzése) • Fa nyílászárók cseréje műanyag nyílászárókra hőszigetelő üvegezéssel $K=1,1 \text{ K/m}^2$ • Magas tető építése cserépfedéssel, • Üvegfalak cseréje műanyag szerkezetre, hőszigetelő üvegezéssel.
Projekt helyszíne	Szabadság tér 3.
Pályázó szervezet megnevezése	Orosháza Város Önkormányzata
Szolgáltató partner	Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt
Szolgáltató partner szerepe	Kapcsolattartás a bérlelőkkel
Célcsoport bemutatása	Az épületben dolgozók, az irodák bérlői, a városi önkormányzat, a szolgáltatásokat igénybe vevő városi és kistérségi lakosság
Megvalósítás tervezett kezdése	2010. I. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2011. II. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	61 211,4 e Ft
Támogatás aránya	85 %
Támogatás nagysága	52 029,69 e Ft
További források	Saját erő
Projekt-előkészítés helyzete	Tervezői költségbecslés

6. Projekt neve	Helyi társadalmi akciók megszervezése
Tevékenység típusa	„Soft” tevékenység
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	A parkosításhoz, játszóterek építéséhez kapcsolódó helyi társadalmi akciók megszervezése, eszközigényének biztosítása

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

Projekt helyszíne	Győri Vilmos tér- Szabadság tér (hrsz.:473,474,475), Szabadság tér 3., Bajza u.
Pályázó szervezet megnevezése	Orosháza Város Önkormányzata
Partner	A város általános és középiskolái
Partner szerepe	Aktív közreműködés a környezettudatossági akciókban
Célcsoport bemutatása	A város lakossága
Megvalósítás tervezett kezdése	2010. I. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2011. III. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	11 465 e Ft
Támogatás aránya	85 %
Támogatás nagysága	9 745,25 e Ft
További források	Saját erő
Projekt-előkészítés helyzete	Tervezői költségbecslés

7. Projekt neve	Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások
Tevékenység típusa	„Soft” tevékenység
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	• Szabadtéri várostörténeti kiállítás felállítása • Fűvészenekari találkozók lebonyolítása • A helyi közösségépítést is szolgáló turisztikai rendezvénycsomagok kialakítása
Projekt helyszíne	Győri Vilmos tér- Szabadság tér (hrsz.:473,474,475), Szabadság tér 3., Bajza u.
Pályázó szervezet megnevezése	Orosháza Város Önkormányzata
Partner	Szántó Kovács János Múzeum
Partner szerepe	Helytörténeti kiállítás szakmai anyagának összeállítása
Partner	Liszt Ferenc Alapfokú Művészeti Szakiskola
Partner szerepe	Rendezvények szervezése, lebonyolítása, közreműködés
Partner	Petőfi Művelődési Központ
Partner szerepe	Rendezvények szervezése, lebonyolítása
Partner	Tourinform Iroda
Partner szerepe	Rendezvények szervezése, lebonyolítása, marketing tevékenység
Célcsoport bemutatása	A város teljes lakossága, a városba látogató hazai és külföldi turisták
Megvalósítás tervezett kezdése	2011. II. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2011. III. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	22 500 millió Ft
Támogatás aránya	85 %
Támogatás nagysága	19 125 e Ft
További források	Saját erő
Projekt-előkészítés helyzete	Tervezői költségbecslés

Összefoglaló indikátor tábla

	Mutató neve	Típus (output/ eredmény)	Mérték- egység	Bázisérték	Célérték elérésének időpontja	Célérték	Mutató forrása	Mutató számításá-nak módszere és gyakorisága
Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes külső-belső átalakítása	Felújított üzletek száma	output	db	0	2011	29 db	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
A Főtér fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése	Újonnan burkolt felületek nagysága (sétány)	output	m ²	0	2011	9 830 m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Új burkolatú út	output	m ²	0	2011	4 988 m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Új burkolatú járda	output	m ²	0	2011	1 104m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Zöldfelület (fűves, cserjés, ligetes)	output	m ²	7 435	2011	15 630 m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Zöldfelület virágos	output	m ²	404	2011	599 m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Parkolók száma	output	db	84	2011	234 db	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
Játszótér felújítása	Felújított játszótér területe	output	m ²	0	2011	1 618 m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Parkolók száma	output	db	96	2011	96 db	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
Köztér revitalizáció	Újonnan burkolt	output	m ²	0	2011	800 m ²	Önkormányzati	Monitoring/

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

	felületek nagysága (sétány)						adatbázis	pályázati program elszámolása
	Zöldfelület (fűves, cserjés, ligetes)	output	m ²	3 025	2011	3 025 m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Zöldfelület virágos	output	m ²	1 525	2011	1 525 m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása	A szigetelt felület nagysága	output	m ²	0	2011	1 331 m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Magas tető cserépfedéssel	output	m ²	0	2011	909 m ²	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Az új nyílászárók száma	output	db	0	2011	201 db	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Új üvegfalak	output	db	0	2011	7 db	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
Helyi társadalmi akciók megszervezése	Akciók száma	output	db	0	2011	3 db	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	A résztvevők száma	output	fő	0	2011	1 250 fő	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások	Rendezvények, szolgáltatások száma	output	db	3	2011	7 db/év	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása
	Résztvevők száma	output	Fő	1 350	2011	4 670 fő	Önkormányzati adatbázis	Monitoring/ pályázati program elszámolása

IV.2.2. Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztései nyomán

Az ismert és várt beavatkozások

Projekt neve	Projekt rövid leírása	Projekt helyszíne	Pályázó szervezet megnevezése	Előkészítettség	Megvalósítás lehetséges kezdete és vége	
Bevásárlóközpont kialakítása	A tervezett épületegyüttes a szabadság téren, a „lepusztult” Alföld szálló helyén épülne meg, igénybe véve a tér jelentős szabad (parkoló, zöldfelület részét) is. A befektető vegyes funkció: kereskedelem, vendéglátás, szórakoztatás, irodaház – kialakítását tervezi. A kétszintes üzletközpontban egy belső átrium is helyet kap és az épület tagolva még 2-3 szinten irodákat is tartalmaz. A tetőkert megépítése lehetőséget teremt közösségi helyszín kialakítására, pihenő, szórakoztató egységek megvalósítására. A pincszinten élelmiszer áruház és raktár, míg alatta több szinten mélygarázs kerül kialakításra. Az építészeti anyagok a helyi sajátosságoknak megfelelően (tégla, üveg) kerülnek kiválasztásra. A teljes építési terület közel 10.000 m ² , amelyen mintegy 70%-os beépítettséggel valósul meg a bevásárló központ építése.	Győri Vilmos tér	Magánerős beruházás	Együttműködési megállapodás aláírásra került ez év elején az önkormányzat és a beruházó között. Konceptió- és látványtervek, a telekalakítás bemutatásra kerültek, amelyben a tervező maximálisan figyelembe vette a szabályozási tervben meghatározott beépítési vonalakat, továbbá a rendeletben előírt zöldfelületként visszamaradó terület nagyságát.	2008. III. negyedév	2010. II. negyedév
Csillag Áruház teljes rekonstrukciója	A volt nagyáruház fejlesztése teljes egészében magántőkéből valósulna meg. Az önkormányzat terület eladásával segíti elő a központi városrész képet elősegítő árkádos kialakítás lehetőségét. A tulajdonosok a főépület teljes átépítését, korszerűsítését tervezik, valamint a földszintes épületrészre emelet	Szabadság tér 8.	Magánerős beruházás		2008. II. negyedév	2009. II. negyedév

	ráépítését. Ezáltal a kereskedelmi és vendéglátói tevékenység újabb területeket kapva, elősegítve a hiányzó belvárosi élet kialakítását.					
--	--	--	--	--	--	--

A magánfejlesztők szándéknyilatkozatát mellékletbe kell illeszteni. (3. sz. melléklet)

IV.2.3. Kapcsolódó fejlesztések – A pályázaton kívül a közsféra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületeken

Projekt neve	Projekt rövid leírása	Projekt helyszíne	Pályázó szervezet megnevezése	Előkészítettség	Megvalósítás lehetséges kezdete és vége	
Megvalósítás alatt lévő projektek						
Zöldfelület értékesítés	2008. február 15-én kelt önkormányzati határozati javaslat értelmében az építéshez szükséges telekalakítási eljárás kezdeményezése, az ingatlanrész forgalomképtelen törzsvagyon köréből történő kivonása és értékesítésre történő kijelölése. Az így kijelölt ingatlanrész eladásának feltétele, hogy a potenciális befektető az Alföld Szálloda (2391 hrsz-ú ingatlan) tulajdonosává váljon.	Győri Vilmos tér	-	Tárgyalások folynak	2008 III. negyedév	2008. IV. negyedév
Körforgalom kialakítása	Áttervezésre szoruló engedélyes tervek állnak rendelkezésre. A zöldfelület értékesítésből származó bevételek az önkormányzati önerő egy részét fedezhetnék.	Győri Vilmos tér	Orosháza Város Önkormányzata	Pályázatfigyelés, pályázat előkészítése.	2009 II. negyedév	2010. IV. negyedév
„Élhető hagyományok játékos időutazás a magtár és a Darvas József Emlékház turisztikai funkcióváltása	Orosháza fejlesztési elképzeléseinek, koncepciójának egyik alapja az idegenforgalom, a turizmus és a kultúra fejlesztése. A városi kulturális kínálat jelenleg rendezvények és statikus kiállítások keretében valósul meg. Ezen szolgáltatási kör bővítését célozza meg a pályázat, hiszen a Szántó Kovács János Múzeum kezelésébe tartozó, jelenleg minimális kihasználtságú két műemlék épülettel rendelkezik, melyekben ott van a kitörés lehetősége, egy új típusú, a mai kor emberének igényeit legmagasabb szinten kielégítő kulturális szolgáltatás megvalósíthatósága.		Orosháza Város Önkormányzata	DAOP 2007.2.1.1/B pályázat benyújtásra került	2008 III. negyedév	2008. IV. negyedév

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

Tervezett és lehetséges projektek						
Környezeti és Egészségnevelési Központ kialakítása	Önkormányzati tulajdonban lévő leromlott épület felújításával, bővítésével, funkcióváltásával egy, a szomszédos ingatlanon működő gimnázium pedagógiai programjához illeszkedő tartalommal Kistérségi Egészség- és Környezetnevelő, Fejlesztő Központ- Életmód és Jövőház kialakítása. Térségi szerepkört ellátó, hatékony működtetést eredményező, innovatív elemeket hordozó egység létrehozása az esélyegyenlőség és környezettudatosság jegyében. Prevenció és terápiás feladatok ellátása teljes körű akadálymentesítéssel.	Dózsa Gy. u. 1.	Táncsics Mihály Gimnázium és Szakiskola	DAOP 4.2.1	2010. I. negyedév	2012. II. negyedév
Városháza infrastrukturális fejlesztése, felújítása	Homlokzati felújítás, nyílászárók cseréje, belső korszerűsítés	Szabadság tér 2-4.	Orosháza Város Önkormányzata	forráskutatás	2009. IV. negyedév	2010. IV. negyedév
Integrált városközpont fejlesztés II. ütem		Kossuth u., Könd u., Lehel u., Március 15. tér	Orosháza Város Önkormányzata	DAOP 5.1.2/A átépítési program-terv rendelkezésre áll	2010	2013

IV.3. A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez

A regionális operatív program 2007-2013 közötti városrehabilitációs célú pályázat tartalma vonatkozásában a célcsoport igen változatos. Az üzletközpont belső és külső felújítása révén érintett közvetlen célcsoport az üzletek tulajdonosai, az önkormányzat és az evangélikus egyház, valamint a kis- és középvállalkozó bérlők. Közvetett célcsoportjai a város és a kistérség teljes lakossága, minden olyan ember, aki szükségleteit vásárlással kívánja kielégíteni. Mivel az épületegyüttes helyi műemléki védettség alatt áll, az identitástudat, lokálpatriotizmus révén az idősebb, tősgyökeres orosházi lakosság érintett leginkább.

A főtér felújítása és a köztér revitalizáció révén szintén a város teljes lakosság érintett, a terek helyet adnak különböző városi, térségi szintű rendezvényeknek, kiállításoknak, a helyi sakkélet fellendítésének, közösségi találkozóhelyeknek. Sőt, a városba látogató, ideérkező turistáknak is célpontja lehet a terület úgy, mint a közösségi rendezvények résztvevőinek is. A játszótéri fejlesztés révén leginkább a kisgyermekes családok, nagyszülők érintettek.

A fejlesztések nagy részébe a társadalmi akciók révén be kívánjuk vonni a település teljes lakosságát, a civil szervezeteket, művelődési és kulturális intézményeket, iskolákat, melyek így az új értékek megőrzésében motiváltak maradnak.

A közigazgatási épület felújítása célcsoportjának a tulajdonos önkormányzatot, az épületben dolgozókat, s az új bérlőként az épületbe költözőket tekintjük. Közvetetten érinti a közigazgatási szolgáltatásokat igénybe vevőket, illetve a fűtési megtakarítások révén, a légszennyezettség csökkentése által a város teljes lakosságát.

A magánszféra beruházásai nyomán egy meglévő, központi helyen lévő áruház felújítására kerülne sor, illetve a használaton kívüli szálloda területén bevásárlóközpont épülne. Az érintett közvetlen célcsoportot mindkét esetben a tulajdonos vállalkozások és az alkalmazottak képviselik, közvetett célcsoportot a következők képezik: a város és a kistérség teljes lakossága, az ide érkező turisták, akik vásárolni, kapcsolódni szeretnének. A pláza típusú épület kereskedelmi és szórakoztató funkcióival különösen a fiatal és a középkorostályt vonzza.

A harmadik beavatkozási típus *„az akcióterületi fejlesztés hatásaként a közszféra kívánja megvalósítani”* címet viseli. A fejlesztések célcsoportjai sokszínűek. Az önkormányzati ingatlanok értékesítésének kedvezményezettje az önkormányzat, de az így keletkezett bevételeket „visszaforgatva” újabb fejlesztéseket hajthat végre, csökkentheti jelen pályázat önerő szükségletét, így a városi lakosság egésze érintett. A körfogalom kialakításában az önkormányzat mellett az „Álföld Szálló” új tulajdonosa is részt vesz. A bevásárlóközpont beruházás, a szálló környékén található zöldfelület értékesítés, és a körforgalom megépítése szorosan egymásra épülő projektek, az önkormányzat és a magánfektető együttműködését kívánja. Ezáltal mindkét szféra megismeri egymás különböző természetű „működését”, eltérő motiváltságát, s megtanulnak egy „közös” nyelvet, módszereket sajátítanak el az érdek- és konfliktuskezelés témakörében.

A körforgalom révén a város teljes lakossága érintett, megvalósulása minden a városba látogatót érint.

A Gabonatörténeti Múzeum a város lakosságának kultúra, hagyományok iránt érdeklődő rétegét vonzza épp úgy, mint ahogy a turisták több rétegét érdekli. Lelkes pedagógusok közvetítésével a város tanulóinak is érdekes színpontot jelenthet a kiállítás. Az oktatási intézmények felújítása a tanárok, tanulók komfortérzetét és tanulási hatékonyságát növeli, az intézmények kistérségi vonzereje is megnő ez által. A gimnázium esetében nemcsak funkció bővítés történik, hanem az oktatási intézmény specializációja, új funkcióval való „felruházása” valósul meg.

IV.4. A tervezett tevékenységek várható hatásai

Az indikátorokat bemutató táblázatban elemeztük a rövid és középtávon elértendő eredmények, output és eredmény indikátorok formájában, számszerűsített célokat kitűzve. A következőkben a hosszútávon jelentkező hatásokat vázoljuk fel.

IV.4.1. Társadalmi-gazdasági hatások

A főtér és a Szabadság tér fizikai környezetének rendezése a megvalósuló forgalomszabályozáson túl társadalmi gondokat old meg: kellemes és hasznos közösségi tér jön létre, megoldódik a városközpont forgalmi tehermentesítése, felgyorsul a gazdasági és szolgáltatási tevékenységek fejlődése. A fejlesztés a belváros gépjárműforgalmának, zsúfoltságának, parkolási-rakodási gondjainak, környezeti problémáinak (légszennyezés, zajterhelés) csökkenését eredményezi. Új funkciók teremtnének: kulturált rendezvénytér zenepavilonnal, társadalmi és turisztikai célú főtér, a város „kirakata” (parkolási lehetőség és tájékoztatási, információs pontok, várostörténeti kiállítás), valamint látványosságot jelentő szökőkút valósul meg.

Megindul a környező ingatlanok értéknövekedése, az eladásra szánt ingatlanok felértékelődnek, eladhatóvá válnak (pl.: délkeleti térfal gazdasági hasznosítása), ami további fejlesztéseket, felújításokat és építéseket ösztönöz, bővül a bennük nyújtott szolgáltatások köre, választéka és minősége. Gazdasági érték teremtnék és nő a foglalkoztatás, feltehetően növekszik az akcióterület lakossága.

A városközpontban megindult fejlesztések oldják a turizmus során kialakult egypólusúságot, a Gyopárosfürdőre épített turizmusfejlesztést színesíti, bővíti, új, városi és térségi célpontokat határoz meg, ami által nő a városba látogató hazai és külföldi turisták száma, az eltöltött vendégéjszakák száma, és a turizmusból származó bevétel.

A városközpontban lakó, dolgozó, többnyire jobb anyagi körülmények között élő, iskolázottabb lakosság és az itt koncentrálódó civil szervezetek a befektetett munka eredményét és hatását látva a városban megvalósítandó további fejlesztések motorjává válnak.

A városmagban felújítandó játszótér, sakk-asztalok kialakítása, pihenőpontok, találkozóhelyek létesítése és az ide telepített szolgáltatások, rendezvények

hozzájárulnak az identitástudat erősítéséhez, a közösségi élet fejlődéséhez és a lokálpatriotizmus növeléséhez.

A közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása révén a kistérség lakossága minőségibb közszolgáltatásokhoz jut hozzá.

A beruházások hosszú távon hozzájárulnak a lakosság népesség fogyásának megállításához, segítik a fiatalok helyben tartását.

IV.4.2. Esélyegyenlőségi hatás

A város rendelkezik komplex települési esélyegyenlőségi programmal. A dokumentum tartalmazza az önkormányzat által ellátandó feladatokkal kapcsolatos esélyegyenlőségi célokat, megvalósításuk forrásigényét és végrehajtásuk ütemezését a városban élő hátrányos helyzetű csoportok

- lakhatási,
- foglalkoztatási,
- egészségügyi,
- szociális,
- oktatási helyzetének, illetve
- a kultúrához, sporthoz és az információhoz való hozzáférés lehetőségének elemzésével.

Az esélyegyenlőség szempontjait a projekt teljes életciklusa alatt (előkészítés, megvalósítás, fenntartás) érvényesítjük.

A városhoz rehabilitációs program végrehajtása kedvezően hat az esélyegyenlőségi célcsoport helyzetére, életminőségére. Kiemelt figyelmet fordít a tervezett beruházás (átkelőhelyek létesítése, forgalomtechnikai berendezések telepítése, akadálymentesítés, minőségi és biztonságtechnikai követelményeknek megfelelő játszótér építése stb.) a nők, a fogyatékosok és gyermekek biztonságára.

A beruházások megvalósításánál, a közbeszerzési eljárások elbírálása során fontos szempontként érvényesítjük a hátrányos helyzetű csoportok munkavállalóinak foglalkoztatását.

Érvényesítjük azt az elvet, hogy az azonos munkakörben dolgozó munkatársak azonos bért kapjanak. Biztosítjuk a projektmenedzsment csoport és partnerei – a pályázati programmal összefüggő – képzéseken való részvételét, s ehhez munkaidő kedvezményt biztosítunk.

A fejlesztéshez kapcsolódó nyilvános eseményeken a projekt gazdája, a városi önkormányzat és a projektmenedzsment csoport tagjai kommunikációjukban és viselkedésükben esélytudatosságot közvetítenek, nem generálnak szegregációt, csökkentik a hátrányos helyzetű csoportokra vonatkozó meglévő előítéleteket.

IV.4.3. Környezeti hatások

Orosháza környezetvédelmi programját a 146/2002. (VIII. I.) Kt. sz. határozatával fogadta el a képviselő-testület, mely összhangban áll a településfejlesztési koncepcióval.

A program célja az egészséges élettér hosszú távú biztosítása és megőrzése, a város lakóinak egészségét veszélyeztető hatások csökkentésével és kialakulásuk megelőzésével.

A környezetvédelmi feladatok egyszerűsítve, egyúttal összefoglalóan három részre bonthatók:

- a korábbi szennyeződések felszámolása,
- az élő szennyezési folyamatok, illetve állapotok felszámolása, a szennyezések mértékének csökkentése,
- a fejlesztések környezetkímélő megvalósítása.

Az akcióterületi fejlesztéseknek először a negatív környezeti hatásaival számolunk. Az építés során az útburkolat bontása és a törmelék elhelyezése, az állványozás, a nyílászárók cseréje jelent komolyabb légszennyező, zaj- és rezgés-kibocsátó, illetve hulladéktermelő tevékenységet. Az üzemelés során, a területen keletkező kommunális és zöld hulladék elhelyezése, illetve a csapadék elvezetése és a vízmedence tisztítása igényel nagyobb figyelmet. A projekt hatására a lezárt területről való hulladék elszállítása és a közterület-tisztítás kiemelt szervezési figyelmet igényel. A zöldfelület vonatkozásában csak akkor érhető el tartós pozitív hatás, ha azt folyamatosan ápolják, gondozzák és fejlesztik.

A városrehabilitációs program pozitív hatása, hogy hozzájárul a városi levegőminőség javításához, a városi területen lévő zöldfelületek növeléséhez. A program részét képezi a zöldfelület rekonstrukció, az alulhasznosított zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek, parkok kialakításánál és bővítésénél figyelmet fordítunk az őshonos növényfajok megőrzésére és telepítésére, a tájegységnek megfelelő tájkompozíciók részesülnek előnyben, és az allergén hatású növények és a tájidegen növényfajok irtása is megvalósul.

A program hozzájárul továbbá a közterület állapotának javításához, a közúti közlekedés és a forgalomszervezés korszerűsítéséhez, a városközpont közlekedési terhelésének csökkentéséhez, a közbiztonság növeléséhez.

A beruházás természeti értéket vagy természeti oltalom alatt álló területet nem érint. Hozzájárul az építészeti értékek megőrzéséhez.

A beruházások megvalósítása során a legjobb elérhető technológiát, valamint anyag- és energiatakarékos megoldásokat alkalmazunk. Előnyben részesítjük a környezeti szempontból előnyösebb eszközöket, termékeket, a területen hagyományos építési anyagokat, a helyi beszállítókat.

Az épületek homlokzati felújítása, a nyílászárók cseréje hozzájárul a fűtési energia felhasználás csökkentéséhez, az épületben dolgozók komfortérzetének javításához.

Mivel a zöldfelületek kialakításánál aktív szerepet szánunk a civil szervezeteknek és lakosságnak, ezért az értékek megőrzésében, a tisztaság fenntartásában való közreműködésükre is számítunk.

IV.5. A városrehabilitációs projekt végrehajtási ütemterve

A következő táblázat a városrehabilitációs projekt ütemtervét mutatja be részletesen, mind az előkészítésre-végrehajtásra, mind a fenntartásra vonatkozóan, az egyes projektelemekre lebontva. A projektek megvalósítása három évet ölel át.

Tevékenységek	2009				2010				2011			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes fizikai megújítása												
Előkészítés												
Végrehajtás												
Fenntartás												
A főtér fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése												
Előkészítés												
Végrehajtás												
Fenntartás												
Játszótér felújítása												
Előkészítés												
Végrehajtás												
Fenntartás												
Köztér rekonstrukció												
Előkészítés												
Végrehajtás												
Fenntartás												
Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása												
Előkészítés												
Végrehajtás												
Fenntartás												
Helyi társadalmi akciók megszervezése												
Előkészítés												
Végrehajtás												
Fenntartás												
Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások												
Előkészítés												
Végrehajtás												
Fenntartás												

A városrehabilitációs terv elkészítése során lezajlott partnerségi egyeztetések

2008. január 15-én a polgármester úr levélben megkereste az egyház képviselőjét. Tájékoztatta a pályázati projektről, s felkérte őt konzorciumi partnernek.

Előkészítés alatt áll egy együttműködési megállapodás megkötése a bevásárlóközpont beruházója és az önkormányzat között.

További egyeztetések:

- széleskörű társadalmi egyeztetés (iskolák, bankok, kisvállalkozók – mint a meglévő üzletek bérlői)
- bizottsági ülések (Városfejlesztési, Pénzügyi), Képviselő-testületi ülés, ahol az akcióterület kijelölésének egyeztetése, valamint a pályázat

benyújtásához szükséges dokumentumok (IVS, előzetes akcióterületi terv) elkészítéséről megszületett a döntés

- tárgyalások a Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Fitt Sport-Infrastruktúra Kft. lakótelepi rehabilitációs programjával kapcsolatban (a belváros városrészhez kapcsolódó, de a pályázatban támogatással nem érintett két játszótér közül az egyik felújítása kapcsán)
- egyeztetés a Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezetőségével, mint a városi zöldfelületek kezelőjével

V. Megvalósítás intézményi kerete

V.1. Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása

Orosháza Város Önkormányzata az önként vállalt és a kötelezően előírt fejlesztési és hatósági feladatok egyensúlyban tartására, ugyanakkor a fejlesztési elképzelések következetes megvalósítására törekszik.

A település életében a legfontosabb döntéseket a polgármester irányításával a képviselő-testület hozza meg. Megvalósulásukat a polgármester és két főállású alpolgármester irányítja a jegyző és aljegyző törvényességi felügyelete mellett. A döntés-előkészítésben, s a végrehajtásban a Hivatal szakterületenként szervezett egységei vesznek részt.

A város legfőbb vagyongazdálkodója a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városgazdálkodási Osztálya. Feladata:

- a vagyontárgyak hasznosítása
- vagyongazdálkodással kapcsolatos előterjesztések készítése bizottsági, testületi ülésekre
- vagyongazdálkodási koncepció, valamint a
- lakáskonceptió összeállítása.

Továbbá vagyonkezelési és üzemeltetési feladatokat valamennyi önálló intézmény végez a vagyonrendeletben szabályozott keretek között.

A Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés keretében végzi az alábbiakat:

- vagyonkezelés – lakás- és nem lakás célú helyiségek,
- út- és járda karbantartás,
- csapadékvíz csatorna karbantartás, üzemeltetés,
- köztisztasági feladatok,
- park- és zöldterület karbantartás,
- sportlétesítmények karbantartása, üzemeltetése.

A projekt menedzselése érdekében a Hivatal állományába tartozó, de a feladat érdekében részleg hovatartozástól független projektmenedzsment-csoport kerül kijelölésre. Feladatuk a pályázó és a társszervezeteken belüli szakemberek összefogása, a projekt előrehaladásának biztosítása, a megvalósítás elsődleges szakmai és pénzügyi felügyelete. Ez alól kivételt képez a PR tevékenység szervezése és megvalósítása, valamint a lakossági elégedettség mérését végző Szoboszlai Zsolt, aki az Integrált Városfejlesztési Stratégia és az Előzetes Akcióterületi Terv elkészítésével megbízott cég ügyvezetője.

Az önálló menedzsment szervezet előnye, hogy a szervezet kisebb és hatékonyabb működése miatt a tisztán önkormányzati megvalósításnál rugalmasabb megoldásokat kínál és a végrehajtás hatékonysága is jobb lehet. A fenti megoldás lehetővé teszi, hogy eseti alapon a felelős szervezetek külső szakértőket (könyvvizsgáló, független mérnök stb.) alkalmazzanak a projekt menedzsment tevékenységek megvalósítására.

A *projekt menedzsere* Szederhádi István, aki 42 év szakmai tapasztalattal rendelkezik. Gépészmérnök, speciális szakterülete a barna mezős projektek tervezése, projekttervezés. A projekt témájában átfogó tapasztalattal rendelkezik, átlátja a projekt szakmai, technikai, pénzügyi folyamatait. Képes a menedzsmenthez kapcsolódó munkatársak motiválására, irányítására, ellenőrzésére. A projekt külső kontextusában érvényesíteni tudja a kedvezményezett érdekeit, ellátja a projekt külső képviselőit. A projekt teljes időszaka hangsúlyos feladata a monitoring, a munkák teljesítésének nyomon követése és igazolása, a szerződő felek munkájának ellenőrzése. Felelősséget visel a projekt egészére vonatkozóan.

Kapcsolatot tart az építési vállalkozókkal, szállítókkal, szolgáltatásokat végző cégekkel. Érvényesíti a kedvezményezett érdekeit.

A projekt *pénzügyi menedzsere* Mislai József, akinek 20 év szakmai tapasztalata van, pénzügyi közgazda, szakközgazdász. A pénzügyi menedzser feladatkörébe tartozik a projekt forrásainak összehangolása. A projekttel kapcsolatos közbeszerzések előkészítése során a szerződéskötéseket pénzügyi szempontból előkészíti, összeállítja a pénzügyi és közbeszerzési tervet a team adatszolgáltatásai alapján. Ellenőrzi a szerződések pénzügyi teljesítését, pénzügyi jelentéseket készít, kapcsolatot tart a finanszírozásban közreműködőkkel, számlákat fogad be, ellenőrzi azokat, a kifizetések banki kivonatait előkészíti a támogatások lehívására, pénzügyi nyilvántartást vezet, dokumentálja a pénzügyi elszámolásokat, segíti a projektmenedzsmentet.

A projekt *műszaki menedzsere* Takács Antal 44 év szakmai gyakorlattal rendelkezik, okleveles építő mérnök, közműépítési szakmérnök. Speciális szakterülete az építési projektek tervezése, felügyelete, műszaki vezetése. A projekt teljes építési engedélyben meghatározott építési tevékenységének koordinálása, felügyelete, ellenőrzése, együttműködés a projektszervezet munkatársaival, kapcsolattartás a kivitelezővel, építési, beszerzési tevékenységhez kapcsolódó monitoring jelentések előkészítése, a projektmenedzser munkájának segítése. A műszaki menedzser munkáját a 38 év szakmai tapasztalattal rendelkező *műszaki munkatárs*, Máté István segíti, aki építész technikus, speciális szakterülete az építési projektek vezetése.

Marketing munkatárs, a 10 év szakmai tapasztalattal rendelkező Püspöki Sinka Edit, akinek tapasztalata van projekt marketing területén és a háttér tevékenységek biztosítása kapcsán.

A projektmenedzsment költségeket a projekten belül a kiírásnak megfelelően kívánjuk elszámolni. A projektmenedzsment tagjainak foglalkoztatása a projekt teljes élettartamán keresztül biztosított.

A projektbe bevont partnerek és szerepük

A partner megnevezése	Szerepe
Ágostai Hitvallású Evangélikus Keresztyén Egyház Orosházi Egyházközsége	tulajdonos
Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.	Üzemeltetésben való közreműködés (közterület fenntartás, parkfenntartás, bérleti jogviszonyok intézése)
DÉMÁSZ Zrt.	A térvilágításhoz, a szökőkút, illetve az öntözőcsatorna működtetéséhez szükséges elektromos áram biztosítása
Vízművek Vállalat	A szökőkúthoz és az öntözőcsatornához szükséges elektromos áramot biztosítja
Szántó Kovács János Múzeum	Helytörténeti kiállítás szakmai anyagának összeállítása
Liszt Ferenc Alapfokú Művészeti Szakiskola	Rendezvények szervezése, lebonyolítása, közreműködés
Petőfi Művelődési Központ	Rendezvények szervezése, lebonyolítása
Tourinform Iroda	Rendezvények szervezése, lebonyolítása, marketing tevékenység
A város általános- és középiskolái	Aktív közreműködés a környezettudatossági akciókban

V.2. Az akcióterületi terv megvalósításának nyomon követése, civil szereplők bevonása

A képviselőtestület és a projektmenedzsment szervezet folyamatosan nyomon követi a fejlesztési programok megvalósítását. Ennek érdekében kidolgoznak egy jelentéstételi rendszert, ami alapján félévente beszámol a végrehajtásért felelős szervezet a kitűzött projektcélokhoz összehasonlítva a megvalósult eredményekről, a felmerült problémákról, a pénzügyi előrehaladról, a lehetséges kockázatokról, illetve a projekttervben szükséges például ütemezési módosításokról. A képviselőtestület számára a féléves elszámolás benyújtását vállalják. Az üléseket nyilvánossá teszik, melyekre írásban, előterjesztés megküldésével meghívják a fejlesztésekben leginkább érintett civil szervezeteket, vállalkozásokat, illetve hozzászólási jogot biztosítanak számukra.

V.3. Üzemeltetés, működtetés (projektenként)

Közcélú beruházások esetében nyilvánvaló, hogy a legnagyobb probléma nem a megvalósítás, hanem a hatékony üzemeltetés. A város központ rehabilitáció eredményeként több olyan fejlesztés is megvalósul, amelynek működtetése szükséges az akciót követően is, ezért erre is különös figyelmet fordítunk.

V.3.1. A fejlesztési tevékenység és a szolgáltatások működésének rövid leírása

A közterületek rehabilitációja kapcsán a projektek megvalósítása után a következő elemek üzemeltetése szükséges

- átalakított és kibővített térvilágítás,

- kertfenntartás (a nem évelő növények évenkénti újraterelítése, fűnyírás, a meglévő zöldterület gondozása, szükség esetén újraterelítése, öntözőrendszer üzemeltetése),
- közterület-fenntartás (közterületek takarítása, hulladék összegyűjtése, elszállítása, hó eltakarítás, síkosság mentesítés, útkarbantartás, szökőkút takarítás, karbantartás).

A szervezeti tervnél kifejtettek alapján megállapítható, hogy minimális költségnövekedés várható.

MEGNEVEZÉS	HAVI DÍJ (FT/HÓ)	ÉVES KÖLTSÉG (FT)
FEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉGEK KÖLTSÉGE	50.000	600.000
ÁRAMDÍJ	0	0
VÍZDÍJ	20.000	240.000
CSATORNADÍJ	0	0
ÖSSZESEN	70.000	840.000

Ezeket a kiadásokat az önkormányzat működési költségeibe beépítjük.

A fenti tevékenységeket a Városüzemeltetési és Szolgáltató Rt. végzi el. Az akcióterületen jelenleg is a részvénytársaság látja el ezeket a feladatokat, így elenyésző mértékben nő meg a munkaórák száma a magas esztétikai és használati szinten felújított közterületen. Ugyanakkor a korszerűen felújított városközpont intenzívebb takarítást, és sűrűbb hulladékelszállítást igényel, illetve új feladatként megjelenik az új öntözőrendszer karbantartása, üzemeltetése, valamint a mobil utcabútorok karbantartása, téli tárolása. Bár ez munkaórán maximum havi 10 munkaóra többletet jelent, figyelembe kell venni az anyagköltséget is, így az üzemeltetés körülbelül 50 e Ft havi többletköltséggel jár.

A térvilágításhoz, a szökőkút, valamint az öntözőcsatorna működtetéséhez szükséges elektromos áramot a DÉMÁSZ Rt. biztosítja, a szökőkúthoz és az öntözőcsatornához szükséges vizet, illetve a felszíni víz elvezetését pedig a Vízművek Vállalat.

Az akcióterületen lévő kibővített, illetve felújított elektromos hálózat fényerőigénye alacsonyabb, mint a jelenleg meglévő közúti világítás, így a fényerő csökkenést, valamint a kibővített hálózatot figyelembe véve a felhasznált elektromos áram mennyisége valószínűleg nem emelkedik.

A felszíni vízelvezetés – bár csatornában történik – díjmentes, így itt sem lép fel díjtöbblet.

A szökőkút, illetve az öntözés miatt várhatóan megnő a vízfogyasztás, körülbelül mintegy 100 m³-rel havonta. A gyakorlatban azonban maximum 6 hónapnyi öntözési idővel számíthatunk (mivel télen nem folytatnak öntözést, valamint a szökőkút sem üzemel), tehát így mintegy 200 m³ vízfogyasztás növekmény várható. Így ez 200 Ft/m³ vízdíjjal számolva néhány tízezer forintos éves többletköltséget jelent.

Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások/tevékenységek folytatásához a terület helyszínt biztosít. Bármely szervezet, társadalmi csoport, közintézmény nyújthat ilyen típusú szolgáltatást az

önkormányzattal való előzetes egyeztetés után. Az önkormányzattól ez többletforrást nem igényel.

V.3.2. Szervezeti terv

Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes fizikai megújítása, a kívül-belül felújított üzletek, a bérleménnyel kapcsolatos feladatok lebonyolítása a Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt feladata. Jelenleg összesen 16 önkormányzati és 13 egyházi üzlet működik, némelyikük szívességi használatban. A felújítás során – az előírásokat figyelembe véve – az üzletek száma változhat. Az új bérbevevőket nyílt pályázat útján választja ki az önkormányzat.

Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása után a korábbi bérlők személye nem változik. A bérleménnyel kapcsolatos feladatok lebonyolítása a Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. feladata.

V.4. 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 terv mind az akcióterületi terv egészére, mind a városrehabilitációs pályázatra bemutatásra kerül.

V.4.1. A teljes akcióterületi terv pénzügyi terve

A teljes akcióterületi terv pénzügyi terve a három beavatkozási típus összesítésével készült. A táblázatban bemutatásra kerül, hogy az egyes tevékenységek mekkora költségvetéssel, milyen támogatás mellett és milyen forrásból, mely években valósulnak meg.

A teljes akcióterületi terv pénzügyi terve – ezer Ft

Tételek	2008				2009				2010				2011				2012				Összesen
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Rop pályázat (önerő)																					
Gazdasági funkció (ERFA)																					
Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes külső-belső felújítása								24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79								171 617,50
Városi funkció (ERFA)																					
A főtér fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése								28 137,86	28 137,86	28 137,86	28 137,86	28 137,86	28 137,86								196 965,00
Játszóter felújítása								2 475,00	2 475,00												4 950,00
Köztér revitalizáció								9 284,97	9 284,97	9 284,97	9 284,97	9 284,97	9 284,97								55 709,82
Közigazgatási funkció (ERFA)																					
Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása								1 311,67	1 311,67	1 311,67	1 311,67	1 311,67	1 311,67								9 181,71
Közcélú funkció „Soft” elem (ERFA)																					
Helyi társadalmi akciók megszervezése									286,63	286,63	286,63	286,63	286,63	286,63							1 719,75
Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások														1 687,50	1 687,50						3 375,00
Előkészítés költségei																					
Előkészítés költségei					3 288,03	3 288,03	3 288,03	3 288,03													13 152,12
Menedzsment költségek																					
Menedzsment költségek									1 096,01	1 096,01	1 096,01	1 096,01	1 096,01	1 096,01	1 096,01	1 096,01					8 768,07
Tervezett magán beruházok a projekttel párhuzamosan																					
Bevásárlóközpont kialakítása			500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00							6 500 000,00
Csillag Áruház teljes rekonstrukciója		166 666,67	166 666,67	166 666,67	166 666,67	166 666,67	166 666,67														1 000 000,00
A közszféra kapcsolódó projektjei																					
Körforgalom kialakítása					214,29	214,29	214,29	214,29	214,29	214,29	214,29										1 500,00

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

„Élhető hagyományok, játékos időutazás”, a magtár és a Darvas József Emlékház funkcióváltása			46 000,00	46 000,00																	92 000,00
Környezeti és Egészségnevelési Központ kialakítása									350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00				3 500,00
Városháza infrastrukturális fejlesztése, felújítása								1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00									6 500,00
Integrált városközpont fejlesztés II. ütem														187 500,00	187 500,00	187 500,00	187 500,00	187 500,00	187 500,00	187 500,00	1 500 000,00
Összesen	0,00	166 666,67	712 666,67	712 666,67	669 954,70	670 168,98	670 168,98	504 802,32	568 686,58	568 973,21	566 498,21	566 498,21	752 483,92	754 171,42	744 886,45	188 946,01	187 850,00	187 850,00	187 500,00	187 500,00	9 568 938,97

Tételek	2008				2009				2010				2011				2012				Összesen
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Rop pályázat (támogatás)																					
Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes külső-belső felújítása									24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79						171 617,50
Városi funkció (ERFA)																					
A főtér fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése									76 076,43	76 076,43	76 076,43	76 076,43	76 076,43	76 076,43	76 076,43						532 535,00
Játszótér felújítása									14 025,00	14 025,00											28 050,00
Köztér revitalizáció									9 765,03	9 765,03	9 765,03	9 765,03	9 765,03	9 765,03							58 590,18
Közigazgatási funkció (ERFA)																					
Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása									7 432,81	7 432,81	7 432,81	7 432,81	7 432,81	7 432,81	7 432,81						52 029,69
Közcélú funkció „Soft” elem (ERFA)																					
Helyi társadalmi akciók megszervezése										1 624,21	1 624,21	1 624,21	1 624,21	1 624,21	1 624,21						9 745,25
Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások															9 562,50	9 562,50					19 125,00
Előkészítés költségei																					
Előkészítés költségei					18 632,17	18 632,17	18 632,17	18 632,17													74 528,68
Menedzsment költségek																					
Menedzsment költségek									6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72					49 685,73
Összesen	0,00	0,00	0,00	0,00	18 632,17	18 632,17	18 632,17	18 632,17	138 026,77	139 650,98	125 625,98	125 625,98	125 625,98	135 188,48	125 423,45	6 210,72	0,00	0,00	0,00	0,00	995 907,03
Értékesítés (zöldfelület)			116 046,00	116 046,00																	232 092,00
Bevételek összesen																					1 227 999,03

Bevételek mindösszesen (ezer Ft)	10 796 938,00
---	----------------------

V.4.2. A pályázat előzetes összefoglaló költségvetése

Az előzetes akcióterületi terv pénzügyi terve és a támogatásra szánt, véglegesen kijelölt projektek alapján készült el a pályázat pénzügyi terve, tevékenység típusonként, negyedéves bontásban, a teljes költségvetést illetve a támogatási igényt feltüntetve.

A pályázat előzetes összefoglaló költségvetése – ezer Ft

Tételek	2008				2009				2010				2011				2012				Összesen
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Rop pályázat (önerő)																					
Gazdasági funkció (ERFA)																					
Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes külső-belső felújítása									24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79						171 617,50
Városi funkció (ERFA)																					
A főtér fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése									28 137,86	28 137,86	28 137,86	28 137,86	28 137,86	28 137,86	28 137,86						196 965,00
Játszóter felújítása									2 475,00	2 475,00											4 950,00
Köztér revitalizáció									9 284,97	9 284,97	9 284,97	9 284,97	9 284,97	9 284,97							55 709,82
Közigazgatási funkció (ERFA)																					
Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása									1 311,67	1 311,67	1 311,67	1 311,67	1 311,67	1 311,67	1 311,67						9 181,71
Közcélú funkció „Soft” elem (ERFA)																					
Helyi társadalmi akciók megszervezése										286,63	286,63	286,63	286,63	286,63	286,63						1 719,75
Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások														1 687,50	1 687,50						3 375,00
Előkészítés költségei																					
Előkészítés költségei						3 288,03	3 288,03	3 288,03	3 288,03												13 152,12
Menedzsment költségek																					
Menedzsment költségek										1 096,01	1 096,01	1 096,01	1 096,01	1 096,01	1 096,01	1 096,01					8 768,07
Összesen																					465 438,97

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

Tételek	2008				2009				2010				2011				2012				Összesen
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Rop pályázat (támogatás)																					
Meszes Kisközi-Győri Vilmos téri épületegyüttes külső-belső felújítása									24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79	24 516,79						171 617,50
Városi funkció (ERFA)																					
A főtér fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése									76 076,43	76 076,43	76 076,43	76 076,43	76 076,43	76 076,43	76 076,43						532 535,00
Játszótér felújítása									14 025,00	14 025,00											28 050,00
Köztér revitalizáció									9 765,03	9 765,03	9 765,03	9 765,03	9 765,03	9 765,03							58 590,18
Közigazgatási funkció (ERFA)																					
Közigazgatási funkciót ellátó épület felújítása									7 432,81	7 432,81	7 432,81	7 432,81	7 432,81	7 432,81	7 432,81						52 029,69
Közcélú funkció „Soft” elem (ERFA)																					
Helyi társadalmi akciók megszervezése										1 624,21	1 624,21	1 624,21	1 624,21	1 624,21	1 624,21						9 745,25
Közösségépítést és a szabadidő hasznos eltöltését segítő szolgáltatások															9 562,50	9 562,50					19 125,00
Előkészítés költségei																					
Előkészítés költségei					18 632,17	18 632,17	18 632,17	18 632,17													74 528,68
Menedzsment költségek																					
Menedzsment költségek									6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72	6 210,72					49 685,73
Összesen	0,00	0,00	0,00	0,00	18 632,17	18 632,17	18 632,17	18 632,17	138 026,77	139 650,98	125 625,98	125 625,98	125 625,98	135 188,48	125 423,45	6 210,72	0,00	0,00	0,00	0,00	995 907,03

Mindösszesen (ezer Ft)	1 461 346,00
-------------------------------	---------------------

A költségvetés belső arányai a következők

Előkészítés	6,000 %
Menedzsment	4,000 %
Közterület rehabilitáció	60,000 %
Építés, épület felújítás	27,677 %
„Soft” elem	2,325 %
Összesen	100,00 %

A támogatás intenzitása: 68,15 %

V.4.2. Kockázatok elemzése

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

A felmerülő kockázatok elemzése

Kockázat megnevezése	Valószínűség (1-7)	Hatás (1-7)	A kockázat kezelésének módja	Projekt/tevékenység, amire a kockázat vonatkozik
Pályázati támogatás elmaradása	3	7	Külső tanácsadó cég bevonása, felkészült és elkötelezett menedzsment szervezet létrehozása, megalapozott, a módszertant szigorúan követő pályázati dokumentáció elkészítése	A projekt előkészítettsége
A magánszféra beruházásai és az önkormányzati fejlesztések összehangolása, egy időben való befejezése	3	3	Folyamatos tárgyalások, egyeztetések.	Az akcióterületi fejlesztések komplexitását, integráltságát és hatását csökkentheti
Túlkínálat keletkezik a kereskedelmi és vendéglátó ipari szolgáltatások területén	2	2	Megalapozott üzleti tervek, költség-haszon számítások jellemzően a magánfektetők részéről.	Hirtelen ugrásszerűen megnő kiskereskedelmi üzletek, a vendéglátóhelyek száma, ami nem biztos, hogy lépést tud tartani a fizetőképes kereslettel.
A megvalósításra, elszámolásra rendelkezésre álló idő	2	2	Felkészült és elkötelezett menedzsment szervezet, megfelelő előkészítettség, reális időkeretek meghatározása	A pályázati program megvalósítása, elszámolása

A technológiai fejlődés kockázatával nem kell számolnunk.

V.5. Előkészítettség állapota összefoglalóan

A pályázati program projektjeinek előkészítésére általánosan jellemző, hogy a tervezői költségvetések állnak rendelkezésre. Megtörtént a kapcsolatfelvétel a műemlékvédelmi hatósággal. A sikeres első pályázati forduló eredményének ismertetése után haladéktalanul meg kell kezdeni a hiányzó tervdokumentációk, műszaki tervek elkészítését, engedélyek beszerzését.

Melléklet

1. sz. melléklet Megelőző városrehabilitációs tevékenységek bemutatása

2015. ÉVIG TERJEDŐ IDŐSZAKOT TERHELŐ KÖTELEZETTSÉGEK LISTÁJA					
					adatok: ezer Ft-ban
Megnevezés / jogcím	Teljes összeg	Kötelezettségvállalások összege			Megjegyzés
		2006. évre	2007. évre	2008. évtől	
Régi városrész csapadék-és belvízcsatorna hálózat fejlesztése					nyertes pályázat
saját erő	39 683	11 156	0	0	27/2002. (III.13.) Kt.hat.
támogatás Megyei Önkormányzatnak (címezett)	341 492	93 289	0	0	
ÖSSZESEN	381 175	104 445	0	0	
Küzdelem a munka világából történő kirekesztődés ellen (Szociális foglalkoztatás pályázat)					nyertes pályázat
saját erő	16 500	9 429	0	0	178/2004. (VII.8.) Kt.hat.
támogatás (PHARE)	25 000	10 325	0	0	
ÖSSZESEN	41 500	19 754	0	0	
Táncsics Mihály Gimnázium és Szakközépiskola rekonstrukciója					nyertes pályázat
saját erő	132 000	56 476	62 803	0	65/2004. (IV.22.) Kt.hat.
támogatás (címezett)	1 148 083	491 204	546 232	0	
ÖSSZESEN	1 280 083	547 680	609 035	0	
Bácska utcai Óvoda rekonstrukciója					nyertes pályázat
saját erő	12 072	8 172	3 425	0	101/2005. (V.06.) Kt.hat.
támogatás (TEKI)	42 688	27 088	13 700	0	szerződés szerint
ÖSSZESEN	54 760	35 260	17 125	0	

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

Gyökeresi állami utakat összekötő út felújítása					nyertes pályázat
saját erő	24 055	7 500	9 472	0	51/2005. (IV.01.) Kt.hat.
támogatás (DARFT-TRFC)	96 219	30 000	37 887	0	
ÖSSZESEN	120 274	37 500	47 359	0	
Zsinagóga felújítása					nyertes pályázat
saját erő	80 689	52 604	0	0	214/2004. (VIII.13.) Kt.hat.
támogatás (DARFT-TRFC)	112 000	72 644	0	0	szerződés szerint
ÖSSZESEN	192 689	125 248	0	0	
Dél-keleti Kapu II. ütem 1. komponens - ORPHEUS program					nyertes pályázat
saját erő	85 625	74 483	0	0	255/2003. (X.30.) Kt.hat.
támogatás (PHARE)	770 625	670 347	0	0	
ÖSSZESEN	856 250	744 830	0	0	
Dél-keleti Kapu II. ütem 2. komponens - ORPHEUS program					nyertes pályázat
saját erő	48 452	33 916	0	0	255/2003. (X.30.) Kt.hat.
támogatás (PHARE)	436 070	305 249	0	0	
ÖSSZESEN	484 522	339 165	0	0	
Dél-keleti Kapu II. ütem 3. komponens - ORPHEUS program					nyertes pályázat
saját erő	137 673	69 698	0	0	255/2003. (X.30.) Kt.hat.
támogatás (PHARE)	1 284 018	638 316	0	0	
ÖSSZESEN	1 421 691	708 014	0	0	
Mátrai Stadion öltöző tetőtér beépítése					szerződés szerint
saját erő	28 200	21 200	0	0	136/2005. (VI.16.) Kt.hat.
Petőfi Művelődési Központ rekonstrukciója					nyertes pályázat
saját erő	60 000	26 511	0	0	41/2003. (III.27.) Kt.hat.
támogatás (címzett)	516 000	228 000	0	0	
ÖSSZESEN	576 000	254 511	0	0	
Kórház gép-műszerbeszerzés (2005. évi)					nyertes pályázat
saját erő	0	0	0	0	23/2005. (III.10.) Kt.hat.
támogatás (Városi Kórháztól)	39 000	39 000	0	0	180/2005. (VIII.18.) Kt.hat.

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

támogatás (céltámogatás)	8 500	8 500	0	0	
ÖSSZESEN	47 500	47 500	0	0	
Dél-keleti Kapu III. ütem - Orosházi oktatási decentrum és kapcsolódó rekreációs területek kialakítása					nyertes pályázat
saját erő	42 000	35 722	6 012	0	50/2005. (IV.1.) Kt.hat.
támogatás (EU Önerő Alapból)	63 000	53 582	9 019	0	134/2005. (VI.16.) Kt.hat.
támogatás (ROP)	944 995	803 732	135 276	0	
ÖSSZESEN	1 049 995	893 036	150 307	0	
Szeretlek?! program a családon belüli erőszak ellen - Bűnmegelőzési Bizottság makro pályázata					nyertes pályázat
saját erő	3 500	3 500	0	0	142/2005. (VI.16.) Kt.hat.
támogatás (Mobilitás)	10 000	10 000	0	0	
ÖSSZESEN	13 500	13 500	0	0	
Gyopárosfürdő faház kemping fejlesztése					nyertes pályázat
saját erő	27 000	26 353	0	0	133/2005. (VI.16.) Kt.hat.
támogatás (Mobilitás)	10 000	7 000	0	0	szerződés szerint
támogatás (TRFC)	8 000	8 000	0	0	
ÖSSZESEN	45 000	41 353	0	0	
Orosháza, Árpád kert felújítása ("Terca Jövőtér" pályázat)					nyertes pályázat
saját erő	17 000	17 000	0	0	48/2005. (IV.1.) Kt.hat.
támogatás (Wienerberger Rt.)	7 000	7 000	0	0	
összesen	24 000	24 000	0	0	
Gárdonyi-Dankó-Falus Elek utcákban út felújítása					nyertes pályázat
saját erő	24 142	24 142	0	0	172/2005. (VIII.18.) Kt.hat.
támogatás (DARFT-UFCE)	24 142	24 142	0	0	
ÖSSZESEN	48 284	48 284	0	0	
Városi Kórház Szakrendelő rekonstrukciója					nyertesnek javasolva

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

saját erő	115 200	9 586	55 207	50 407	47/2005. (IV.1.) Kt.hat.
támogatás (címezett)	648 960	54 000	311 000	283 960	
ÖSSZESEN	764 160	63 586	366 207	334 367	
Kakasszék 2. bérlakások átépítése					nyertes pályázat
saját erő	12 948	12 948	0	0	205/2005. (IX.14.) Kt.hat.
támogatás (Holcim Alapítvány)	11 710	11 710	0	0	
ÖSSZESEN	24 658	24 658	0	0	
Tűzoltóság szerállományának cseréje					nyertes pályázat
saját erő	9 600	9 600	0	0	204/2005. (IX.14.) Kt.hat.
támogatás (BM)	38 400	38 400	0	0	
ÖSSZESEN	48 000	48 000	0	0	
Inkubátorház (szerb-magyar vállalkozási övezet kialakítása)					elbírálás alatt
saját erő	20 000	20 000	0	0	285/2004. (XII.2.) Kt.hat.
támogatás (INTERREG)	199 601	199 601	0	0	
ÖSSZESEN	219 601	219 601	0	0	
Aradi út, amely összeköt bennünket (turisztika-idegenforgalom)					elbírálás alatt
saját erő	620	620	0	0	285/2004. (XII.2.) Kt.hat.
támogatás (INTERREG)	11 626	11 626	0	0	
ÖSSZESEN	12 246	12 246	0	0	
Testvérvárosi kapcsolatok támogatása (konferencia)					elbírálás alatt
saját erő	2 936	2 936	0	0	
támogatás (EU)	4 403	4 403	0	0	
ÖSSZESEN	7 339	7 339	0	0	
Az önkormányzatok és a rendőrség együttműködésén alapuló bűnmegelőzési programok megvalósításának támogatása					elbírálás alatt
saját erő	900	900	0	0	
támogatás (Bűnmegelőzési Központ)	3 566	3 566	0	0	
ÖSSZESEN	4 466	4 466	0	0	
Dél-Kelet Alföldi Régió Hulladékgazdálkodási Rendszeréhez való					325/2004. (XII.23.) Kt.hat.

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

csatlakozás					
saját erő	2 235	2 235	0	0	
Tótkomlói Regionális Állati Hulladék-gyűjtő hely					139/2005. (VI.16.) Kt.hat.
saját erő	5 262	5 262	0	0	
Dél-alföldi régió ivóvíz-javító program					nyertes pályázat
saját erő	6 571	6 571	0	0	206/2005. (IX.14.) Kt.hat.
Kossuth utca közterület visszavásárlás					szerződés szerint
saját erő	26 400	26 400	0	0	
Közüvilágítás korszerűsítése (2011. évig)					szerződés szerint
saját erő	160 944	16 524	16 524	66 096	
Helyi közlekedés támogatása (Körös Volán Rt.)					Vig.278/2004.szerz.szám
saját erő	31 770	7 880	8 040	8 202	szerződés szerint
Gyopárosi autóbusz különjárat támogatása					
saját erő	8 000	8 000	0	0	szerződés szerint
OTP-től felvett hitelek és kamatmentes kölcsönök 2012. évig - évi 46.875 eFt átvállalt tőketörlesztés Gyopárosfürdő fejlesztésére					
saját erő	397 443	48 683	46 875	229 818	szerződések szerint
OTP-től felvett hitelek kamatai 2012. évig - évi 46.875 eFt tőke után számított kamattörlesztés Gyopárosfürdő fejlesztésére					
saját erő	129 815	23 470	19 805	45 871	szerződések szerint
MFB-től felvett hitel 2015. évig - évi 7.600 eFt tőketörlesztés a József Attila Általános Iskola rekonstrukciójára					
saját erő	76 000	7 600	7 600	60 800	szerződés szerint
MFB-től felvett hitel kamata 2015. évig - évi 7.600 eFt tőke után számított kamattörlesztés a József Attila Általános Iskola rekonstrukciójára					
saját erő	68 850	10 901	10 504	47 445	szerződés szerint
Út-és járdafelújítások, járdaépítések a város területén					
saját erő	18 736	18 736	0	0	szerződések szerint
Orosházi Férfi Kézilabda Sportegyesület támogatása					143/2005. (VI.16.) Kt.hat.
saját erő	15 000	15 000	0	0	
Önkormányzati ingatlanok érdekeltségi hozzájárulása (Víziközmű Társulat)					

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

	saját erő	1 630	1 000	0	0	szerződések szerint
McMillan & Baneth projektmenedzsment						
	saját erő	59 875	33 530	0	0	szerződés szerint
Városi Rendőrkapitányság részére robogók vásárlása						
	saját erő	1 000	1 000	0	0	
ISO Minőségbiztosítás						
	saját erő	636	636	0	0	szerződések szerint
Könyvvizsgálói tevékenység						
	saját erő	3 600	3 600	0	0	szerződés szerint
Tűzvédelmi felelősi tevékenység						
	saját erő	180	180	0	0	szerződés szerint
Energetikus tevékenység						
	saját erő	2 880	2 880	0	0	szerződés szerint
Microsoft program licence						
	saját erő	8 500	8 500	0	0	szerződés szerint
Városi Extranet hálózat üzemeltetése						
	saját erő	2 000	2 000	0	0	szerződés szerint
Számítástechnikai programkövetés						
	saját erő	2 800	2 800	0	0	szerződés szerint
Egyéb számítástechnikai szolgáltatások						
	saját erő	5 478	5 478	0	0	szerződés szerint
BURSA-ösztöndíj pályázat						
	saját erő	2 500	2 500	0	0	szerződés szerint
Kulturális Kapcsolatok Egyesülete támogatása						
	saját erő	7 120	7 120	0	0	megállapodás alapján
Orosházi Fúvószenekari Egyesület támogatása						
	saját erő	1 000	1 000	0	0	megállapodás alapján
Petőfi Kulturális Kht. támogatása						
	saját erő	27 500	27 500	0	0	megállapodás alapján
Orosházi Élet megjelenésének támogatása						
	saját erő	30 000	30 000	0	0	megállapodás alapján

Az üzleti negyed és a promenád megteremtése

Maros-Körös Köze Oktatási és Kulturális Közhasznú Egyesület támogatása					
saját erő	500	500	0	0	megállapodás alapján
Közzvélemény kutatás					
saját erő	2 320	2 320	0	0	szerződések szerint
Tagsági díjak					
saját erő	1 500	1 500	0	0	szerződések szerint
Őrzés-védelem (polgármesteri hivatal, Tourinform Iroda)					
saját erő	6 150	6 150	0	0	szerződések szerint
Őrzés-védelem (laktanya)					
saját erő	7 891	7 891	0	0	szerződés szerint
ÖSSZESÍTŐ:					
SAJÁT ERŐ ÖSSZESEN	1 928 184	770 780	246 267	508 639	
TÁMOGATÁS ÖSSZESEN	5 598 403	2 875 128	1 053 114	283 960	
MINDÖSSZESEN	7 526 587	3 645 908	1 299 381	792 599	

3. sz. melléklet

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött egyrészről **Orosháza Város Önkormányzata** (cím: 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6., „statisztikai számjele: 153463157511 321-04, törzsszám: 346315; adószám: 15346315-2-04; képviseli: Németh Béla polgármester) – a továbbiakban Önkormányzat

másrészről a **Thompson & White Ingatlanforgalmazó és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (Székhely: 2040 Budaörs, Neumann J. u. 1., Cg.: 13-10-040930; Statisztikai számjel: 13999890-7012-114-13; Képviseli: Hajbin Gergely az igazgatóság elnöke) – a továbbiakban Beruházó

között az alábbiak szerint:

PREAMBULUM

1. Tudomásul szolgál, hogy az Önkormányzat tulajdonában áll az Orosháza főterén található, az Orosházi Körzeti Földhivatalnál 2392/2 hrsz. alatt felvett, összesen 21459m² nagyságú, „közpark” megjelölésű ingatlan, mely természetben Orosháza város főterének (közigazgatási címen a Szabadság térnek) felel meg. A jelen pontban körülírt ingatlan tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezi.
 2. Tudomásul szolgál továbbá, hogy a Beruházó vételi jogot szerzett az Orosházi Körzeti Földhivatalnál, Orosháza 2391.hrsz. alatt felvett, természetben Orosháza, Szabadság tér 7. szám alatt található, 2269m² nagyságú ingatlanon létesített társasházban 2391/A/1. hrsz. alatt nyilvántartott 4263m² nagyságú meghatározó albetétjének – a továbbiakban: „ALBETÉT 1” - vonatkozásában, mely vételi jog gyakorlásával meg kívánja szerezni a tárgyi ingatlan albetét tulajdonjogát. Az „ALBETÉT 1” tulajdoni lapja jelen megállapodás 2. számú mellékletét képezi.
 3. Beruházó kijelenti, hogy vételi jogot szerzett az Orosházi Körzeti Földhivatalnál, Orosháza 2391.hrsz. alatt felvett, természetben Orosháza, Szabadság tér 7. szám alatt található, 2269m² nagyságú ingatlanon létesített társasházban 2391/A/2. hrsz. alatt nyilvántartott 97m² nagyságú albetétjének – a továbbiakban: „ALBETÉT 2” – vonatkozásában, mely vételi jog gyakorlásával meg kívánja szerezni a tárgyi ingatlan albetét tulajdonjogát. Az „ALBETÉT 2” tulajdoni lapja jelen megállapodás 3. számú mellékletét képezi.
- „ALBETÉT 1” és „ALBETÉT 2” együtt a továbbiakban: „Alföld Szálloda.”
4. A Beruházó az „Alföld Szálloda” tulajdonjogának megszerzését követően Orosháza főterén, európai színvonalú bevásárlóközpontot kíván létrehozni az Önkormányzattal szorosan együttműködve, mely együttműködés keretében Orosháza főtere is megújul, ott egy a mai kor igényeinek megfelelő főtér kerül kialakításra.
 5. Jelen megállapodás célja, hogy szabályozza a Beruházó és az Önkormányzat együttműködésében Orosháza főterének fejlesztését annak figyelembe vételével, hogy az orosházi polgárok igényeinek megfelelő, európai arculatú, új főtér jöjjön létre Orosháza belvárosában.

.....
Beruházó

.....
Önkormányzat

16. melléklet a 10/2015. (II. 25.) önkormányzati rendhöz

A FŐTÉR FELÚJÍTÁSA

17. Tekintettel arra, hogy szerződő felek célja, hogy a Beruházó által megvalósítani kívánt bevásárlóközpont-beruházással egyidejűleg Orosháza főtere is megújuljon, szerződő felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a TELEK adásvételi szerződés szerinti vételár maradéktalan kiegyenlítését követő 8 napon belül, de nem korábban, tervezési szerződést köt Orosháza Város főterének felújítására a beruházóval közösen, mely szerződésben az Önkormányzat a megrendelő a Beruházó pedig a költségviselő. Az Önkormányzat a tervezési programot a tervezőnek – kinek személye azonos a beruházás tervezőjével - a Beruházó és a Tervbizottság egyetértésével adja.

Beruházó

Önkormányzat

A fentieknek megfelelően a tervező két engedélyes tervet készít, egyet a beruházásra, melyet ki kell egészíteni a tervezett megoldás felvállalhatóságát alátámasztó gépjárműforgalmi környezeti hatás és terhelési változási elemzéssel, egyet pedig Orosháza Város Főterének felújítására azzal, hogy a két tervnek illeszkedőnek kell lennie egymással.

A főter rekonstrukció tervének tartalmaznia kell közlekedési, közműépítési és zöld területi szakági terveket is. (A KÖZPARK-ot, mint részt magába foglalja a főter fogalma.) a KÖZPARK teljes körű rekonstrukciójára, ide értve a KÖZPARK zöld növényzettel, és a burkolt felületek díszburkolattal történő ellátását is a Tervbizottság által megfogalmazott igényeknek megfelelően.

A főter rekonstrukció engedélyes tervének elkészítése után az Önkormányzat a tervezővel elkészítteti a kiviteli tervet is a Beruházó költségviselése mellett a Tervbizottság javaslatainak és véleményének figyelembe vételével.

18. A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a főter rekonstrukció kivitelezését az Önkormányzat végezteti, melyre a Felek külön szerződést kötnek a részletes feltételek tisztázása végett az alább rögzítettek figyelembe vételével.
- A felek rögzítik azon elvet, hogy a beruházáshoz szükséges mindennemű közmű- és közterületfejlesztés – az építési engedély szerint – a Beruházót terheli, az azon felüli főterfejlesztést a Felek közösen valósítják meg figyelemmel a 20. pontban írtakra.
- A „FŐTER FELÚJÍTÁSA”, illetve rekonstrukciója alatt a továbbiakban ez értendő.

A közbeszerzés műszaki dokumentációjának Beruházó általi jóváhagyását megelőzően a közbeszerzési eljárást az Önkormányzat nem kezdheti meg. A nyertes pályázóval kötendő szerződés aláírásának feltétele, hogy a beruházás nyertes ajánlat szerinti költségére – a TELEK vételárának kivételével - a Beruházó az Önkormányzat felé biztosítékot nyújtson.

Felek megállapodnak, hogy a közbeszerzési eljárást úgy kell lefolytatni, hogy a pályázatban győztes vállalkozó személye a lehető legrövidebb határidőn belül kiderüljön, annak érdekében, hogy a KÖZPARK felújítását, kivitelezését végző vállalkozó és a Beruházó a bevásárlóközpont-fejlesztés és a közpark-felújítás során együttműködhessen, és a főter felújítás a lehető legoptimálisabb anyag-, pénz- és energiáfordítással, valamint Orosháza város polgárainak a lehető legkisebb mértékű zavarásával valósulhasson meg.

19. Szerződő felek megállapodnak, hogy a főter rekonstrukcióját úgy kell ütemezni és a közbeszerzési eljárásan kiírt pályázatban nyertes vállalkozótól a kivitelezést úgy kell megkövetelni, hogy a felújított főter átadása legkésőbb a Beruházó által megvalósítandó bevásárlóközpont megnyitásával egyidejűleg megtörténhessen.
20. Szerződő felek megállapodnak, hogy a közbeszerzési pályázaton a Beruházó, illetve a Beruházó által megjelölt társaság is jogosult, illetve köteles részt venni a TELEK ingatlan árával megegyező ajánlati ár megajánlásával. A főter rekonstrukciójának költségéhez az Önkormányzat biztosítja a TELEK értékesítéséből származó nettó vételárat. A felmerülő különbözetet a Beruházó vállalja viselni. A beruházó vállalja, hogy a TELEK értékesítéséből származó nettó vételár és a főter rekonstrukciójának bekerülési ára közötti különbözet összegére biztosítékot nyújt az Önkormányzat felé.

.....
Beruházó

.....
Önkormányzat

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: A Thompson & White Zrt. befektetési szándékának támogatása

Tisztelt Képviselő-Testület!

Annak érdekében, hogy a későbbiekben előterjesztett kérelem mindenki számára érthető legyen és az eljárási rend ne sérüljön, szükséges a következő tájékoztatást követő döntésük meghozatala.

A tavalyi év második felében a DIF Dél-Magyarországi Ingatlanforgalmazó Kft. kereste meg a város vezetését azzal a szándékkal, hogy a tulajdonában lévő volt „Csillag Áruház” ingatlant bővítené, fejlesztené, és ehhez az önkormányzat tulajdonában lévő közterület megvásárlása szükséges. A Képviselő-Testület a 203/2007 (VIII.29.) Kt. sz. határozatával döntött a 474 hrsz-ú közterület, illetve 2392/2 hrsz-ú közpark részbeni értékesítéséről.

Időközben a befektető először telefonon, majd írásban is közölte azon döntését, hogy eláll a tulajdonában lévő épület fejlesztésétől, így a határrendezési vázrajzok érvényüket veszítették, azokat vissza kell vonni, az eljárást meg kell szüntetni.

Szükség van erre azért is, mert a következőkben ismertetendő befektetői szándék is az előzőekben jelzett 2392/2 hrsz-ú közparkra vonatkozik. Annak érdekében, hogy az „Alföld Szállóhoz” kapcsolódó fejlesztés ne ütközzön akadályba, szükség van a korábban hozott kijelölő határozat hatályon kívül helyezésére.

Kérjük T. Képviselő-testületet, támogassa határozati javaslatunkat.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az általa hozott 203/2007. (VIII.29.) Kt.sz. határozatát, - mely a 6 hrsz-ú ingatlan bővítését szolgáló telekhatár rendezésről szól, és a 474; illetve 2392/2 hrsz-ú közpark megjelölésű ingatlanok részbeni értékesítését engedélyezi – hatályon kívül helyezi.

Felelős: Erős Károly osztályvezető

Határidő: azonnal

A Thompson & White Ingatlanforgalmazó és Vagyonkezelő Zrt. (2040 Budaörs, Neumann J. u. 1.) beruházói és befektetői szándékkal kereste meg városunkat. A beruházó az „Alföld Szálloda” és környékének ingatlanfejlesztésével kíván bevásárló- és szórakoztató központot létesíteni és ehhez kapcsolódóan a létesítmény megjelenését esztétikai szempontból elősegítő főtér felújításában is tevékeny részt kíván vállalni.

Az elmúlt időben a Zrt. által megbízott építész iroda több változatot is ismertetett a Hivatal illetékes munkatársaival, azonban azok sem formailag, sem hatályos helyi szabályozási előírásoknak nem feleltek meg. Legutoljára 2008. január 16-án került sor egyeztetésre a befektető képviselőivel, Polgármester úr vezetésével. A befektető képviselői a jelenlévők elé tárták a Finta Építéstudió által készített koncepció- és látványtervet, továbbá a telekalakítás lehetséges változatát, mely már a jelenlévők tetszését is kivívta azáltal, hogy a tervező maximálisan figyelembe vette a Szabályozási Tervben meghatározott beépítési vonalakat, továbbá a rendeletben előírt zöldterületként visszamaradó terület nagyságát. A város vezetése részéről elhangzott, hogy az önkormányzat továbbra is támogatja a beruházás megvalósítását, hisz a városnak is érdeke, hogy a belváros rendezése megtörténjen.

A telekalakítás tervezett változata szerint a terület értékesítésére telekegyesítést követően kerülne sor abban az esetben, ha az „Alföld Szálló” (2391 hrsz) ingatlanát a befektető megvásárolta. Az önkormányzat által értékesítendő terület a 2392/2 hrsz-ú 2 ha 1459 m² alapterületű közpark művelési ágú területből kerül kialakításra, melynek területe 7368 m². Ezen terület kerülne értékesítésre ingatlanforgalmi szakértő által megállapított 31.500 Ft/m²+ÁFA áron.

A beruházó tudomással bír arról, hogy amennyiben a bevásárlóközpont végleges tervei alapján ez szükséges lesz, úgy lehetőség van arra, hogy a bevásárlóközpont az OTÉK-ban előírtaktól eltérően kevesebb parkolóhely épüljön meg és kb. 50 db személygépkocsi parkolóhely pénzbeli megváltására kerüljön sor, mert kb. ennyi parkolóhelyet ki tud alakítani az önkormányzat a városközpont 500 méteres körzetén belül.

Az értékesítést meg kell hogy előzze az értékesítendő ingatlan törzsvagyomból történő kivétele és annak átminősítése vállalkozói vagyonná.

A befektető elsődlegesen egy együttműködési megállapodás megkötését kéri a tulajdonos önkormányzattól, amelyben a tulajdonos biztosítja a befektetőt arról, hogy a beruházás megvalósítását támogatja, a fennálló akadályok elhárítása esetén az önkormányzati területet kijelöli értékesítésre.

Kérjük T. Képviselő-testületet, támogassa határozati javaslatunkat.

Határozati javaslat

- 1) Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a Thompson & White Ingatlanforgalmazó és Vagyonkezelő Zrt. (2040 Budaörs, Neumann J. u. 1.) az Orosháza „Alföld Szálló” és a környezetében lévő önkormányzati tulajdonú közterület (2392/2 hrsz) részbeni igénybevitelével bevásárló központot építsen az együttműködési megállapodást elfogadja, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.
- 2) Az építéshez szükséges telekalakítási eljárás kezdeményezésére utasítást ad a Polgármesteri Hivatalnak.
A telekalakítási eljárás jogerős befejezése után a Polgármesteri Hivatal készítsen előterjesztést az ingatlanrész forgalomképtelen törzsvagyon köréből kivonás és értékesítésre történő kijelölés érdekében.
- 3) A telekalakítással az orosházi 2392/2 hrsz-ú ingatlanból kialakítandó ingatlanrész a Thompson & White Ingatlanforgalmazó és Vagyonkezelő Zrt.-nek értékesíteni kívánja – feltéve, hogy az orosházi 2391 hrsz-ú ingatlan tulajdonosává válik.

Felelős: Erős Károly osztályvezető előkészítésért

Simonné Dr. Kürti Katalin osztályvezető, vezető jogtanácsos együttműködési megállapodás előkészítéséért

Határidő: folyamatos, illetve értelemszerűen

Orosháza, 2008. február 15.


Erős Károly
osztályvezető

