

Dévaványa Város Polgármesteri Hivatala

Projektkoncepció

A „Varázskapu” multifunkcionális
épületegyüttes megvalósítása
Dévaványa város területén

Készítette:
Educatio Bene Kft.

2010. január 19.



Tartalom:

| | |
|---|-----------|
| 1. A projektvázlat főbb adatai | 3 |
| 2. Dévaványa bemutatása | 4 |
| 3. „A Világ kinyílik” – a „Varázskapu” projektről általánosságban | 6 |
| 4. A „Varázskapu” projekt Dévaványán | 8 |
| 5. A fejlesztés célja | 9 |
| 5.1. A fejlesztés általános célja: | 9 |
| 5.2. A fejlesztés konkrét célja: | 9 |
| 6. A fejlesztés által érintett célcsoport | 10 |
| 7. A projektvázlat illeszkedése a fejlesztési dokumentumokhoz | 11 |
| 7.1. Nemzeti Sportstratégia | 11 |
| 7.2. Helyi Vidékfejlesztési Stratégia – Körös Sárréti HK, Dél-alföldi régió, 2008. 10. 22. | 11 |
| 7.3. Dévaványa Város Sportfejlesztési Konceptiója, 2009. | 12 |
| 7.4. Rendezési terv | 13 |
| 8. A projekt helyszínének bemutatása | 14 |
| 8.1. Az érintett területek jelenlegi funkciója és a telepítendő épületek tervezett helyszínei | 14 |
| 8.2. Az érintett területek jövőbeni, fejlesztést követő funkciója | 15 |
| 9. Pénzügyi terv | 16 |
| 10. A projekt forrásösszetétele | 19 |
| 12. Fenntarthatóság | 22 |
| 12.1 Pénzügyi fenntarthatóság | 22 |
| 12.2. Intézményi fenntarthatóság | 22 |
| 12.3. Környezeti fenntarthatóság | 22 |
| 12.4. Társadalmi fenntarthatóság | 23 |
| 13. Együttműködő partnerek | 24 |
| 14. Mellékletek | 25 |
| 14.1. Beépítési vázrajz előzetes tervezete | 25 |
| 14.2. Képek | 26 |

1. A projektvázlat főbb adatai

Projektvázlat címe: A „Varázskapu” multifunkcionális épületegyüttes megvalósítása Dévaványa és mikro térsége területén.

A projektvázlatot készítette: Dévaványa Város Polgármesteri Hivatala, valamint az Educatio Bene Kft.

Megvalósulási helye: Dévaványa, Mezőtúri út 1., valamint a környező telkek :

- 897/5 hrsz. - 3.772 m²,
- 897/6 hrsz. - 12.519 m²,
- 897/4 hrsz. - 2.330 m²,
- 897/3 hrsz. - 36.770 m²,
- 898 hrsz. - 30.751 m²,
- 915 hrsz. - 744 m²,
- 916 hrsz. - 384 m²

Projektgazda adatai: Dévaványa Város Önkormányzata, 5510 Dévaványa, Hősök tere 1.

A projektvázlat célja: Komplex szolgáltatást nyújtó, fenntartható, környezetbarát, új lokális együttműködések fejlesztő, civil szerveződéseknek teret adó, szabadidő-eltöltés háttéréül szolgáló, életminőség javulását lehetővé tevő multifunkcionális épületegyüttes létrehozása.

A projekt költségvetése: 1 606 250 000 Ft

Finanszírozása: EU forrás, önkormányzati saját erő és a létrehozandó önkormányzati projektársaság által felvett hitel igénybevételeivel, valamint szükség esetén helyi vállalkozók anyagi hozzájárulása.

2. Dévaványa bemutatása

A település Békés megye északi részén, a **Dél-Alföldi régióban**, a Szeghalomi kistérségben, a Sárréten terül el. Vasúti hálózattal kapcsolódik Gyomaendrődre és Vésztőre. Utak vezetnek Kisújszállásra, Gyomaendrődre (46-os út) és Körösladányra (47-es út). Békéscsabától 52 km távolságra fekszik. Kistérségének további városai: Szeghalom, Vésztő, Füzesgyarmat, Körösladány.

Kialakulásának első írásos bizonyítéka az 1330-as évekre tehető, Dévaványának a török időktől nevezik a települést, mai területén valamikor négy helység állott: Wanya, Ecseg, Kérsziget és Varsányegyház. Mezővárosból 1872-ben nagyközséggé alakult, 2000-ben pedig városi rangra emelkedett. A település **területe 21673 ha, (216,73 km²), lakosainak száma 8546 fő**, akiknek megélhetést főként a mezőgazdaság biztosít, azon belül a szántóföldi növénytermesztés dominál. Az állattartásban jelentősége a sertés, szarvasmarha, juh- és baromfitartásnak van.

Dévaványa legjelentősebb értéke a természeti környezet, határában terül el a "**második Hortobágy**": hatalmas, gyógynövényekkel teli ősgyep, amely a Körös-Maros Nemzeti Park természetvédelmi területe, és számos védett állat- és növényfaj élőhelye. A terület kiemelkedő természeti értéke a tűzok, amelynek védelme érdekében itt hozták létre 1975-ben az európai hírű Tűzokrezervátumot. A turizmus másik meghatározó szegmensét a vadásztatás adja. A térségben jelentős apróvadállomány él, amely kilövésére 1960-tól érkeznek a bérvadászok. A rekreációs turizmus lehetőségét a város **strandfürdője** kínálja, ahol termálmedence, két feszített víztükrű úszómedence és gyermekmedence áll az érdeklődők rendelkezésére.

Dévaványa városképi jelentőségű épületei a református és katolikus templom, mindkettő a város főterén áll. Utóbbi műemlék jellegű épület, 1908-ban épült késő barokk, klasszicizáló stílusban. A református templom újjáépítése 1887-es keletű, uralkodó stílusa a neoklasszicista. Az építmény tornya 63 magas, a Tiszántúl egyik legmagasabb templomaként jegyzik. Említést érdemel kiváló akusztikája, amely csodálatos templomi hangversenyek rendezését teszi lehetővé. A Bereczki Imre Helytörténeti Gyűjtemény 2000-ben nyitotta meg kapuit, és tárja az érdeklődők elé a település gazdag történeti, néprajzi értékeit, írásos és tárgyi hagyatékát.

A település legnevezetesebb rendszeres rendezvénye a 2009-ben nyolcadik alkalommal megrendezett **Dévaványai Nemzetközi Dobfesztivál és Világzenei Találkozó**, amely zenekedvelők ezreit látja vendégül nyaranta. A városba látogató turisták fogadására **szálláshelyekkel** rendelkezik a Vadásztársaság, Margaréta Egyesített Szociális Intézmény, Békés Megye Képviselő-testülete Gyermek-, Ifjúsági Otthona, Szakiskolája és Kollégiuma turistaszállást tud biztosítani a Tűzokrezervátum, és az önkormányzat. A strandfürdő területén lehetőség van a lakókocsikkal és sátrakkal érkezők fogadására. A településen három olyan vendéglátóhely üzemel, amelyben meleg-konyhás étkezés vehető igénybe.

Dévaványa a Sárrét új városa büszke múltjára, becsüli a jelent és bízik a jövőben. Szeretné mind szélesebbre tárni kapuit és megmutatni büszkeségeit. A jellegzetes alföldi táj és az érintetlen természet megismerését célzó, vagy pihenni vágyó turisták számára Dévaványa ideális hely. Vendégül látja azokat is, akik az alföldi népelet

hagyományaira kíváncsiak. A látóvalókon kívül minden látogató számíthat a helybeliek vendégszeretetére is.

A település kulturális központja a József Attila Művelődési Ház és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény, mely otthont ad kulturális, közművelődési szolgáltatások, valamint helyi közösségi munkák mellett egyéb szolgáltatások, úgymint játszóházak, fórumok, szemvizsgálatok, orvos-beteg találkozók, véradások, kiállítások, termékbemutatók és árusítások számára is. A városban működik többek között Védőnői szolgálat, háziorvosi, magánorvosi és fogorvosi szolgálat is. A védőnői szolgálat kivételével vállalkozás formájában, a védőnői szolgálat önkormányzati támogatással működik.

Dévaványa városának nevelési-oktatási feladatait az önkormányzati fenntartású napközi-otthonos óvoda, valamint három általános iskola, valamint egy kollégiummal társított szakközépiskola látja el. Ezen intézmények közül mindössze egy rendelkezik tornateremmel, melynek mérete kisebb a kézilabdázáshoz szükséges szabványnál is, a többi intézmény közül háromban tornaszoba működik. A középiskola egyáltalán nem rendelkezik tornateremmel, azonban közvetlenül azon terület mellett helyezkedik el, amely a „Varázskapu” projekt épületegyüttesének helyéül szolgálna.

A település sportszférájának jelenlegi állapota hűen tükrözi a térség gazdasági, infrastrukturális és innovációs helyzetét. A sportlétesítmények fejlettségi állapotán, az iskolai sportolásra és a lakosság szabadidős igényeinek kielégítésére szolgáló sportolási lehetőségek repertoárján – jó példa erre a Seres István Sporttelepen található újszerű, kitűnően karbantartott **füves futballpálya kis klubházzal** –, látszanak a közelmúlt törekvései a kívánt állapot előidézésére. A jelenlegi infrastrukturális körülmények és adottságok nehezen teszik lehetővé, hogy sportolási lehetőségek tekintetében a lakosság részére többféle, minőségi alternatívát nyújtson a város vezetése, hiszen a település nem rendelkezik fedett, több funkciós, nagyszámú igénybevevőt befogadni képes sportlétesítménnyel. Ez a hiányosság rányomja a bélyegét a település iskolai, utánpótlás, szabadidős, és versenysport helyzetére egyaránt.

A településen számos jelentős ipari és mezőgazdasági vállalkozás található, az ipariak közül az EKUNA Kft. Elektronikai Üzeme, a Dr. Diószegi Mária egyéni vállalkozó villamosgép-tekerceselő üzeme, a svájci tulajdonú kommunális gépeket, berendezéseket gyártó EJT Kft., valamint fémipari eszközöket gyártó STHIL Design és EDUNOR Kft. cégek a legjelentősebb vállalkozások. A mezőgazdasági területről a több 100 ha-on gazdálkodó AGRODÉVA Kft és Bartha Sándor egyéni vállalkozó szerepe érdemei, a fentiekén túl szállítmányozói vállalkozó Szűcs Tibor egyéni vállalkozó, valamint közétkeztetésben és cukrászatban a Váradai Étkeztetési Bt. szerepe a leginkább említésre méltó a helyi vállalkozói szférában.

Dévaványa városát a **hátrányos helyzetű települések** között tartják nyilván, így az átlagosnál indokoltabbak azon törekvések, melyek a településen egy **új, modern közösségi tér** kialakítását célozzák. Számos területen, így a gazdasági-ipari szegmensben, a kulturális és szabadidős élet, valamint a szociális, sport- és intézményi ellátottság tekintetében tett korábbi jelentős lépések megkoronázásaként a település nagy várakozásokkal áll a „**Varázskapu**” projekthez, melynek jelentősége nem csupán a város, hanem a teljes kistérség számára nyújtott komplex szolgáltatásokban testesülne meg.

3. „A Világ kinyílik” – a „Varázskapu” projektről általánosságban

A „Varázskapu” projekt egy multifunkcionális, környezetbarát, fenntartható fejlődésen alapuló, elsősorban sport célokat szolgáló, kistérségi központként működő épületegyüttes tanulmányterve, melyet a **BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt.**, valamint a **REÁLTERV Építésiroda Kft.** készítette el az Önkormányzati Minisztérium Sport szakállamtitkárságának felkérésére és közreműködésével.

A projekt megálmodóinak szándéka a „Varázskapu” hálózat létrehozásával arra irányul, hogy a **kistérségek lakosságának vidéki életformából adódó**, nagyvárosok, városok népességének művelődés területén mutatkozó **hátrányait csökkentse**. Ennek érdekében a „Varázskapu” épületkomplexumban többféle sportági aktivitást, aktív szabadidő eltöltési lehetőséget tesznek elérhetővé, és hoznak szemléletformáló közelségbe az adott térség lakói számára.

Az épületegyüttesben biztosított, hátrányos helyzetű csoportok által is egyenlő eséllyel igénybe vehető sportolási tevékenységeknek köszönhetően javul az adott térség állampolgárainak (munkavállalóinak) **fizikai, szellemi és lelki egészségi állapota**, ezen keresztül nő a térség versenyképessége és foglalkoztatottsága. A létesítmény által befogadott mozgásformák, sportrendezvények, versenyek jelentősége a betegségmegelőzés, egészségfenntartás fejlesztési terén elvitathatatlan.

A „Varázskapu” nem sport célú épületmoduljaiban **közművelődési tevékenységek és szolgáltatások** kapnak helyet. Adottságai alapján a létesítmény alkalmas térségi kulturális rendezvények, szórakoztató programok megtartására, tanfolyamok szervezésére, illetve az információs társadalom által kínált lehetőségek hátrányos helyzetű rétegekkel történő megismertetésére. Az épületbe **közszolgálati funkciók**, mint például munkaerő-piaci információ pont vagy önkormányzati ügyfélszolgálat is telepíthetők.

Kereskedelmi egységei révén az intézménykomplexum munkahelyteremtő funkciót tölt be, ami kedvező hatást gyakorol a térség foglalkoztatottsági mutatóira. Elősegíti a fiatalok közösségbe történő be-, illetve visszavezetését, a térség népességmegtartó erejének növelését.

A teljes épületegyüttesben átlagban mintegy 1000 fő egyidejű tartózkodásával számolnak a tervezők. Az **épület akadálymentesítése mind kültéren, mind beltéren** biztosított. Az egyes modulelemek cserélhetők, az épületegyüttes egésze bővíthető. A kistérségi környezetbe kiválóan illeszkedő **épületegyüttesnek** az alábbi **elemei** vannak:

Többcélú csarnok: 500 ülőhelyes lelátóval felszerelt, összesen 2000 fő befogadására alkalmas, a központi sporttér méret a szabványos kézilabdapálya méretéhez igazodik, mozgatható fallal, függönnyel három részre osztható. Alkalmas koncertek, gálarendezvények, színházi előadások, vásárok megrendezésére.

A csarnok hosszában húzódó télikert – ez a passzív napenergiát hasznosító puffer tér vagy előtér – árnyékokkal szabályozott tere a csarnok előterének fűtését segíti, a növények természetes klímaszabályozó szerepét is kihasználva. A csarnok épületét a szállóval összekötő zárt folyosó egyben futófolyosóként is üzemel majd.

Átrium, árkádos udvar: az épületmodulok által részben közrezárt tér, amely sokféle kereskedelmi és szabadtéri sportfunkcióra alkalmas. Egész évben szökőkút és díszter, télen jégpálya üzemel rajta.

Torony: jelkép, informatikai, gépészeti központ, reklámfelület. A települést befogó mikrohullámú, digitális televíziózás, rádióadások, internet- és telefonhálózatok központja.

Kapu: szimbolikusan átvezet a munka világából a szabadidő világába. Az ideérkező védett, emberközpontú épületegyüttesben érzi magát, ahol minden a természetéről, az emberről és a családról szól.

Kereskedelmi modulok: ezekben a földszintből és egy emeletből álló épületszárnyakban a fenntartást elősegítő funkciók kapnak helyet, úgymint étterem, szállások, üzletek, szolgáltató helyiségek, felnőttképzési és oktatási központ fitness, squash, jorkyball klub, bowling, biliárd terem, irodák, e-pont, orvosi rendelők, egészségmegőrző funkciók.

4. A „Varázskapu” projekt Dévaványán és mikro térségében

A „Varázskapu” multifunkcionális épületegyüttes modellje Dévaványán a Farkas Gyula Közoktatási Intézmény (szakközépiskola és kollégium) épületének udvarán és az azzal határos telkeken, azok egyesítésével épülne fel, mintegy 20.000 m²-nyi területen.

A modell több oldalról közterülettel határolt, többségében használaton kívüli, Dévaványa Város Önkormányzatának tulajdonában álló területen létesülne. Az épületegyüttesrel egy új, a település szerkezetébe harmonikusan beilleszkedő, az egész kistérség számára sokoldalú szolgáltatást nyújtó központ jön létre.

A létesítmény sport, szabadidő eltöltési célú elemei: a **szabvány kézilabdapálya méretéhez igazodó rendezvénycsarnok**, egyéb kisebb sportpályák, futófolyosó, egészségfejlesztés céljára használható helyiségek, valamint télen üzemelő jégpálya, amely nyáron köztérként funkcionál, ill. egy része extrém sportok számára biztosít helyszínt. Ezeket az egységeket a település, valamint a kistérség további településeinek tornacsarnokkal nem rendelkező iskolái, a térség lakossága, sportegyesületei és versenysportolók vennék igénybe. Hasznosítása elsődlegesen rendezvények, sportrendezvények, versenyek tartására, illetve sportolási célra bérbeadással történne.

Az említett sportolási, szabadidős elemeket egészítik ki az alábbi helyiségek, illetve a bennük biztosított szolgáltatások: fitness terem, fodrászat, kozmetika. Nemcsak a közvetlen környezetünk, hanem a térség és a régió igényeire, befogadó képességére is tekintettel vagyunk, amikor nőgyógyászati, szemészeti, kardiológiai és egyéb magánorvosi szakrendeléseket, kezeléseket tervezünk elhelyezni az épületegyüttesben. A három darab orvosi rendelőből és egy közös előtérből álló egészségügyi központ külön egységként szerepel az egyik üzleti szárnyban.

Az épületkomplexumban étterem, internet kávézó és büfé és szálláslehetőségek válnak biztosítottá. Az éttermet ellátó konyha a település oktatási-nevelési intézményeinek (elsőként a szomszédos középiskolának) igényeit is ki fogja elégíteni, illetve szolgáltatása a környező települések lakosai és a városba látogató szállóvendégek részére is értékesíthető lesz. A szálló épületében helyet kapna még egy bowling- és biliárdterem is, melyben további játékokra (szigorúan nem szerencsejátékokra) is lehetőséget teremtenénk.

Elképzeléseink között szerepel egy a lakosság körében népszerű, országos vagy nemzetközi élelmiszer-üzletlánc kisebb egységének az épületmodellben való elhelyezése olyan kisebb szolgáltató és kereskedelmi egységek mellett, mint például cipész-kulcsmásoló, elektronikai műszerész, órajavító, könyv-, virág- és ajándékbolt, cipő- és divatárubolt.

A „Varázskapu” modell nem csupán sport és kereskedelmi jellegű épületegységekből áll, hanem **közcélú tevékenységeket** is magába fogad, ezért terveink szerint az üzleti szárnyban helyet biztosítunk helyi vidékfejlesztési iroda, gyermekjóléti központ, turisztikai, illetve munkaerő-piaci információs pont számára is.

Az épület arculatának meghatározó elemei lesznek a **torony** és a **kapu**, az **átrium** helyet ad különféle rendezvényeknek, vásároknak, egész évben **köztérként, részint extrém sportolásra, és télen jégpályaként** funkcionál. Az épületegyüttest parkolók és zöld felület veszi körül.

5. A fejlesztés célja

5.1. A fejlesztés általános célja:

- a hátrányos helyzetűnek besorolt Dévaványa város és a Szeghalomi kistérség hátrányának csökkentése a sport, az egészség, a közösségi élet és a művelődés területén,
- a sportaktivitás növelése és az életminőség javítása a térségben,
- prevenció és rehabilitáció a lakosság egészségi állapotának javítása érdekében,
- a térség népességmegtartó erejének fokozása, a lokális közösségek elszigeteltségének csökkentése,
- hozzájárulás az aktív turizmus, sportturizmus megteremtéséhez a térségben,
- a fenti célok megvalósítását szolgáló létesítményi feltételek biztosítása.

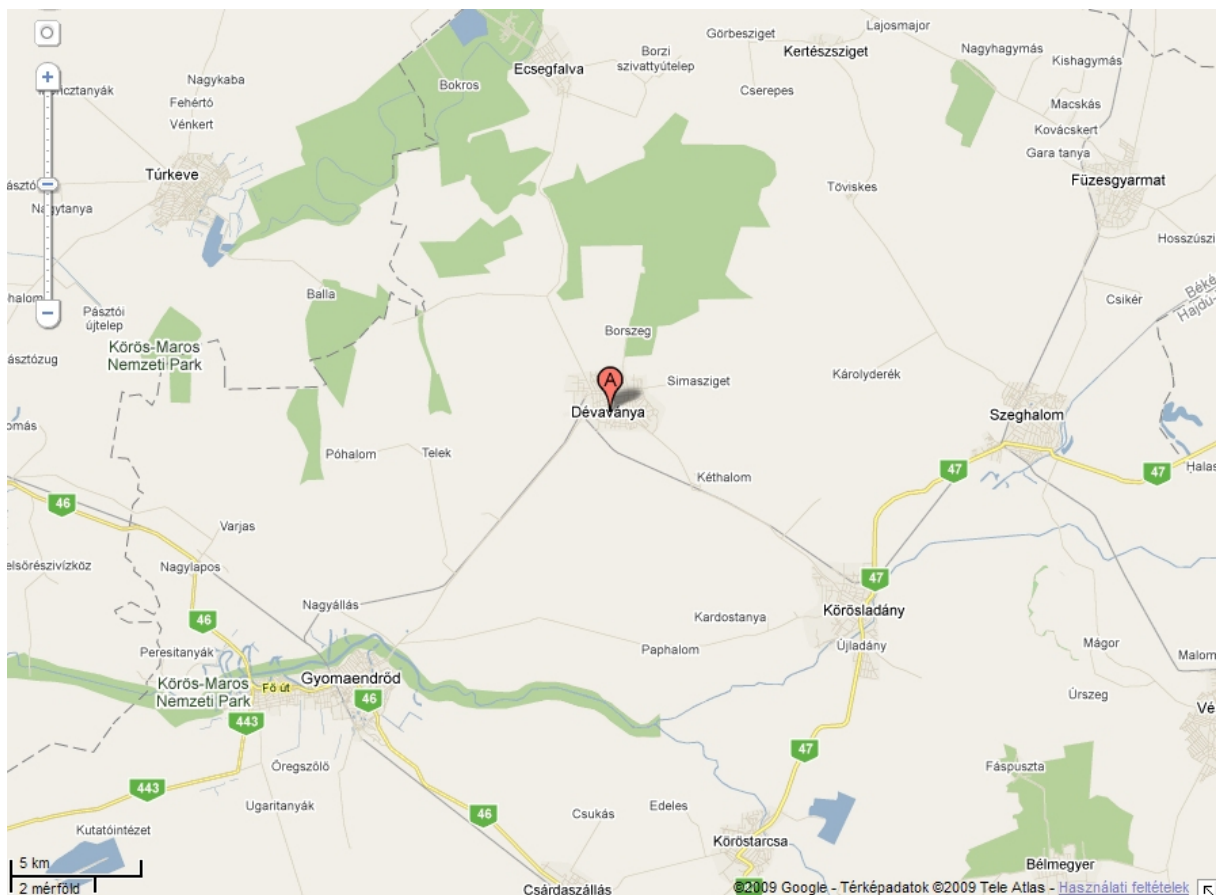
5.2. A fejlesztés konkrét célja:

- egy multifunkcionális központ létrehozása, mely hiányzó szolgáltatásokat, tevékenységeket, illetve azok intézményi háttérét pótolja Dévaványa városában, valamint arcukat formál a térségben a sport, az egészség értékékként való meghatározása révén,
- változatos sportolási és aktív szabadidő eltöltési lehetőségek biztosítása a térség lakosai számára,
- tornacsarnok létesítésével iskolai sporttevékenységek biztosítása,
- az egészségügyi ellátás javítása nőgyógyászati, kardiológiai, szemészeti és egyéb magánorvosi rendelők létrehozásával,
- térségi érdeklődésre számot tartó kulturális, ismeretterjesztő, szórakoztató programok megrendezéséhez színhely biztosítása.

6. A fejlesztés által érintett célcsoport

A projektvázlat az alábbi társadalmi csoportokat határozza meg a fejlesztés célcsoportjaként:

- Déványa és a Szeghalomi kistérség további településeinek (Bucsa, Ecsegfalva, Füzesgyarmat, Kertészsziget, Körösladány, Körösújfalva, Szeghalom, Vésztő) összesen 41500 fős lakossága,
- a sportturizmus iránt érdeklődők,
- a térség versenysportolói és amatőr sportolói,
- a térségi gyermekintézmények diákjai, kiemelten, akik nem rendelkeznek óvodai vagy iskolai tornateremmel,
- mozgásszervi betegségben szenvedők,
- a térség női lakossága (nőgyógyászat).



7. A projektvázlat illeszkedése a fejlesztési dokumentumokhoz

7.1. Nemzeti Sportstratégia

Az Országgyűlés „Sport XXI. Nemzeti Sportstratégia 2007-2020” címmel 2007-ben stratégiai programot fogadott el a sportról szóló 2004. évi I. törvény alapján. A program célkitűzése, hogy elősegítse a sportoló nemzet gyakorlatának megszületését, a lakosság életminőségének, egészségi állapotának, ezen keresztül a versenyképességnek és a foglalkoztatottságnak a növelését, a meggyengült közösségi kapcsolatok megerősítését, és az esélyegyenlőség megteremtését a sport és a szabadidő-gazdálkodás területén. A stratégia program a sport feltételrendszerének kialakítása érdekében a multifunkcionális sportlétesítmények fejlesztését irányozta elő, létesítményellátottság területén hiányként megjelölve a tornacsarnokok, műjégpályák országos igényeket ki nem elégítő számát.

7.2. Helyi Vidékfejlesztési Stratégia – Körös Sárréti HK, Dél-alföldi régió, 2008. 10. 22.

A vidékfejlesztési stratégia a fő problémák közt említi a következőket:

- Az alacsony képzettségű tartós a munkanélküliek magas aránya, és a képzett munkaerő elvándorlása miatt kvalifikált munkaerőhiány jelentkezik.
- Az alacsony vállalkozási kedv és tőkehiány a helyi termékek alacsony feldolgozottsági szinten történő értékesítésével egy kiszolgáltatott instabil vállalkozói réteget hozott létre.
- A sport és szabadidős helyi szervezetek szinten minden településen jelen vannak, de térségi kapcsolataik, lehetőségeik fejlesztésre szorulnak.
- A jó környezeti állapot és kulturális értékek nem megfelelő kihasználása és az értéktudatosság hiánya a turisztikai lehetőségek kiaknázásának hiányához vezet.

Legfontosabb lehetőségek között pedig az alábbiakat:

- Helyi adottságokra alapozó komplex turisztikai kínálat kialakítása.
- A kistérség gazdasági potenciáljának növelése érdekében tőkeerős vállalkozások letelepítése, és a helyi tőkehiánnyal küzdő vállalkozók segítése.
- A meglévő humán erőforrás jobb és magasabb értékű hasznosítása.

A stratégiai tervek alapján nyilvánvaló, hogy a „Városkapu” projekt jelentős felületen illeszkedik a térségben megfogalmazott megoldási javaslatokhoz, megvalósulása nagyot lendítene a térség fejlődésén.

7.3. Dévaványa Város Sportfejlesztési Konceptiója, 2009.

Dévaványa Város Képviselő-testülete 2009. november 3-i ülésén fogadta el a település **sportfejlesztési koncepcióját**, mely külön hangsúlyt fektet egy új közösségi tér kialakítására, kiemelve a sportlétesítmény-ellátottság növelésének szükségességét. A koncepció SWOT analízisében a következőket jelenti a településsel kapcsolatosan:

| | |
|--|---|
| <p style="text-align: center;"><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none">- önkormányzati szerepvállalás- rendelkezésre álló fejleszthető területek- minőségi sporttelep és uszoda megléte | <p style="text-align: center;"><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none">- sportinformációs rendszer hiánya- sportlétesítmény-ellátottság- sportszférán belül kommunikációs csatornák hiánya- testnevelés csökkenő szerepe az oktatásban- szervezeti struktúra hiánya |
| <p style="text-align: center;"><u>Lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none">- propaganda lehetőségek, felhívó kampányok potenciálja- térségi sportesemények szervezése- újszerű sportmarketing-koncepciók alkalmazása- sportcsarnok megépítése | <p style="text-align: center;"><u>Veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none">- szponzorok, támogatók hiánya- lakosság passzivitása- forráshiány- hátrányos helyzetű kistérség adottsági |

A sportfejlesztési koncepció fentiek tükrében külön kitér a „Varázskapu” projektre, mellyel kapcsolatosan a következőket írja:

„A „Varázskapu” projekt a lehető legideálisabb fejlesztési irány Dévaványán. A projekt megvalósulása esetén ugyanis nem csupán nagyon fontos és szükséges sportszakmai kérdésekre találna hosszú távú megoldást a település, hanem ideális alkalom kínálkozna az önkormányzat, a piaci és civil szféra minőségi együttműködésére.

Ezen kívül egy sikeres „Varázskapu” projekt komoly munkahelyteremtő és népességmegtartó képességgel is rendelkezik, ami leginkább hátrányos helyzetű kistérségek esetében messze nem elhanyagolható tényező. A „Varázskapu” projekt ráadásul direkt módon kínál megoldást a legsürgetőbb, sportszférát érintő szükséges fejlesztésekre, és a projekt, megvalósulása esetén nagyban támogatná a sportszférát érintő legfőbb célkitűzések teljesülését.”

7.4. Rendezési terv

Déaványa Város Önkormányzatának 1/400. (II.2.) számú rendelete a település helyi építési szabályozásáról a következőket határozza meg:

A településközponti vegyes terület elsősorban a település intézményeinek elhelyezésére szolgáló terület. Lakó-, igazgatási, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmény is elhelyezhető rajta. Ez a **Vt-I.** jelű övezet jellemzően a közösségi létesítmények elhelyezésére szolgál. Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 1,5, minimális zöldterületi fedettség lakóépület, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmény esetén min. 30%, egyéb esetekben min. 15%.

A **Kst** a strand övezete. Az övezetben a strand létesítményein túl gyógyászati valamint ehhez kapcsolódó gyógyszálló épületeket is el lehet helyezni. Az építménymagasság a 7,0m-t nem haladhatja meg, a tetőtér beépíthető. A beépítettség nem lehet több 30%-nál, a zöldterületi fedettség min. 45%-os kell legyen.

Az üdülőterületek közé sorolt, **Üük.** övezeti jelű kemping területen a kempingezés igényeit szolgáló létesítményeket szabad elhelyezni. Az építménymagasság a 7,5m-t nem haladhatja meg. A zöldterületi fedettség min. 50% kell legyen, melynek fele erdősítés.

A **Kk** jelű övezet a telkes vízközművek elhelyezésére szolgáló övezet. A beépítés, elhelyezés szabályait az általános jogszabályok határozzák meg.



8. A projekt helyszínének bemutatása

8.1. Az érintett területek jelenlegi funkciója és a telepítendő épületek tervezett helyszínei

A díszteret, valamint az **étterem és szálló épületét** a Farkas Gyula Közoktatási Intézmény (szakközépiskola és kollégium) épületének udvarán helyeznénk el, amely a rendezési terv szerint **településközponti vegyes terület** (Vtl.).

A komplexum további épületének elhelyezése miatt telekalakításra van szükség, ami az övezetek részbeni átsorolását is szükségessé teszi. A középiskolával **északról határos terület strand övezeti besorolású (Kst)**, amely övezetben az aktuális településrendezési meghatározás szerint a strand létesítményein túl gyógyászati, illetve gyógy szálló épületeket is el lehet helyezni. Jelenleg felhagyott temető növényzetei található rajta, részben pedig kerti művelés alatt áll.

Az észak-nyugatról határos terület **üdülő területek** közé tartozik, övezeti jele (ÜÜK). A strandhoz tartozó gépház épülete a hozzá tartozó kutakkal. A területen a kempingezés igényeit szolgáló létesítményeket szabad elhelyezni. Jelen állapotában az északi részén a volt felszámolt temető növényzetei található, míg a déli részét kertként bérbeadás útján hasznosítja az önkormányzat.

Az ingatlantól **keletre** található ingatlanok pedig **telkes vízközművek övezete (Kk)**, melynek az északi részén található az önkormányzat vízközműveit működtető Békés megyei Vízművek Zrt. dévaványai I. sz. Vízmű telepe, épülettel, hidegvizes kutakkal valamint föld alatti tározóval.

A terület **déli része** részben önkormányzati tulajdonú, jelenleg **zöld terület**, melyben úszó telekként található egy **használaton kívüli magáningatlan**, melyen egy vendéglátó-ipari egység épületei találhatóak.

A **fejlesztési terület** a jelenlegi középiskolai telek, a mellette nyugatról, északról található volt temető (amely már korábban termelőszövetkezeti kertészet létesítése céljából az 1970-es évek elején fel lett számolva, és jelenleg szántóföldi művelésű) és délkeleti oldalon a használaton kívüli vendéglátó-ipari egységet is magába foglaló területekből vonható össze.

8.2. Az érintett területek jövőbeni, fejlesztést követő funkciója

A „Varázskapu” multifunkcionális épületegyüttes Dévaványa és a Szeghalomi kistérség igényeinek, szükségleteinek megfelelően adaptált modelljében az alábbi, többségében privát fél által üzemeltetett helyiségek kapnának helyet:

- rendezvénycsarnok (szabvány kézilabdapályával),
- további sportcélú helyiségek (2-2 db squash és jorkyball pálya, futófolyosó)
- üzletek:
 - o valamelyik nagyobb üzletláncához kapcsolódó kereskedelmi egység (CBA, Lidl, Penny, PROFI, ALDI stb. valamelyikének üzemeltetésében),
 - o kis szolgáltató üzletek (cipész, kulcsmásoló, órás, mechanikai műszerész, fodrász, kozmetikus-pedikűrös, könyv-, virág- és ajándékbolt stb.),
- irodák, egyéb szolgáltató helyiségek (gépjárművezető képzésre, felnőtt képzésre, átképzésre, kiscsoportos civilszervezeti foglalkozásokra alkalmas helyiségcsoport),
- büfé,
- internet kávézó,
- étterem,
- 15 szobás (10 db 2 ágyas, 5 db 2+2 ágyas) szálló,
- három darab, egy kisebb közös váróteremmel rendelkező magánorvosi rendelő (nőgyógyászat, szemészet, kardiológus stb. – több, a megyében tevékenykedő orvos közös üzemeltetésében, valamint természetgyógyász és akupunktúrás szakemberekkel társbérletben),
- télen üzemelő jégpálya, amely nyáron köztérként, ill. egy része extrém sportok (gördeszka, görkorcsolya, BMX, stb.) végzéséhez biztosít megfelelő helyszínt,
- streetball pálya,
- szökőkúttal ellátott díszter,
- növényzettel telepített parkoló.

9. Pénzügyi terv

| <u>Nettó költségek:</u> | <u>Ft-ban</u> |
|---|------------------------|
| Projekt előkészítés (előzetes megvalósíthatósági tanulmányok elkészítésének költsége, megvalósíthatósági tanulmány, környezeti hatástanulmány, kapcsolódó mérnöki szolgáltatások díjai, egyéb szükséges háttér tanulmányok, szükséges engedélyezési dokumentumok, műszaki tervek, kiviteli tervek, a hozzá kapcsolódó mérnöki szolgáltatások díjai és ezek hatósági díjának költségei, rendezési, szabályozási tervek módosításának költségei, közbeszerzés költségei, egyéb szakértői költségek) | 48 600 000,- |
| Építés, fejlesztés költségei (ld. 17-18. o.) | 1 507 650 000,- |
| Projekt megvalósításához közvetlenül kapcsolódó, igénybe vett szolgáltatások (projekt menedzsment, marketing, tájékoztatás és kommunikáció, műszaki ellenőr, közbeszerzési eljárások lebonyolításával kapcsolatban felmerülő költségek, könyvvizsgálói díjak, egyéb szakértői költségek) | 50 000 000,- |
| Összesen: | 1 606 250 000,- |

Dévaványa – Varázskapu Fejlesztési terv
 Megvalósítás kalkulált költségei
 2010. január
 „A” változat

| Funkció szintje | Funkcionális besorolás | Funkcionális egység megnevezése | Terület (nettó m ²) | Ft / nettó m ² | Összesen (nettó Ft) |
|-----------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Földszint | csarnok | többcélú küzdőtér | 1 550 | 280 000 | 434 000 000 |
| Földszint | csarnok | mobillelátó | 300 | 260 000 | 78 000 000 |
| Földszint | csarnok | raktár és öltöző | 300 | 160 000 | 48 000 000 |
| Földszint | csarnok | büfé | 150 | 160 000 | 24 000 000 |
| Földszint | csarnok | előcsarnok, ruhatár | 400 | 200 000 | 80 000 000 |
| Földszint | összekötő felépítmény | futó- és közlekedő folyosó | 300 | 150 000 | 45 000 000 |
| Emelet | csarnok | közlekedő | 150 | 140 000 | 60 000 000 |

| Csarnoképület összesen: | | | m ² | átlag m ² ár | ár |
|-------------------------|--|--|----------------|-------------------------|--------------------|
| | | | 3 150 | 193 000 | 769 000 000 |

| | | | | | |
|-----------|------------------|----------------------------|-----|---------|-------------|
| Földszint | üzleti szárny 1. | étterem | 450 | 190 000 | 85 500 000 |
| Földszint | üzleti szárny 1. | internet kávézó | 50 | 170 000 | 8 500 000 |
| Földszint | üzleti szárny 1. | szálló (15 szoba) | 630 | 195 000 | 122 850 000 |
| Földszint | üzleti szárny 1. | recepció | 30 | 190 000 | 5 700 000 |
| Földszint | üzleti szárny 1. | közlekedő (nyitott-fedett) | 150 | 110 000 | 16 500 000 |

| Üzleti szárny 1. összesen: | | | m ² | átlag m ² ár | ár |
|----------------------------|--|--|----------------|-------------------------|--------------------|
| | | | 1 310 | 171 000 | 239 050 000 |

| | | | | | |
|-----------|------------------|------------------------|-----|---------|------------|
| Földszint | üzleti szárny 2. | előtér | 100 | 150 000 | 15 000 000 |
| Földszint | üzleti szárny 2. | Üzletek 1-es blokk | 150 | 190 000 | 28 500 000 |
| Emelet | üzleti szárny 2. | Üzletek 2-es blokk | 150 | 190 000 | 28 500 000 |
| Földszint | üzleti szárny 2. | Üzletek 3-as blokk | 150 | 190 000 | 28 500 000 |
| Emelet | üzleti szárny 2. | fitness | 400 | 190 000 | 76 000 000 |
| Földszint | üzleti szárny 2. | szolgáltató helyiségek | 250 | 190 000 | 47 500 000 |
| Földszint | üzleti szárny 2. | Squash, jorkyball | 300 | 160 000 | 48 000 000 |
| Emelet | Üzleti szárny 2. | játékterem | 600 | 150 000 | 90 000 000 |

| Üzleti szárny 2. összesen: | | | m ² | átlag m ² ár | ár |
|----------------------------|--|--|----------------|-------------------------|--------------------|
| | | | 2 200 | 176 250 | 362 000 000 |

| | | | | | |
|-----------|--------|--------------------|-----|---------|------------|
| Földszint | torony | Központi recepció | 120 | 180 000 | 21 600 000 |
| Földszint | torony | gépészeti központ | 150 | 110 000 | 16 500 000 |
| Emelet | torony | Torony felépítmény | 120 | 180 000 | 21 600 000 |

| | | | | | |
|-------------------------|--|--|----------------------|-------------------------------|-------------------|
| Torony összesen: | | | m² | átlag m² ár | ár |
| | | | 390 | 157 000 | 29 700 000 |

| | | | | | |
|-------|-------------------|--------------------------------|-------|--------|------------|
| Külső | díztér | átrium | 1 200 | 27 000 | 32 400 000 |
| Külső | Sportpálya | Streetball pálya | 600 | 5 000 | 3 000 000 |
| Külső | díztér | átalakítható jégpálya | 800 | 30 000 | 24 000 000 |
| Külső | Környezetrendezés | terület alapszintű parkosítása | 5 000 | 4 000 | 20 000 000 |
| Külső | parkoló1 | terület aszfalt burkolat | 900 | 15 000 | 13 500 000 |
| Külső | parkoló2 | terület aszfalt burkolat | 600 | 15 000 | 9 000 000 |
| Külső | parkoló3 | terület aszfalt burkolat | 400 | 15 000 | 6 000 000 |

| | | | | | |
|----------------------------------|--|--|----------------------|-------------------------------|--------------------|
| Külső területek összesen: | | | m² | átlag m² ár | ár |
| | | | 9 500 | 15 900 | 107 900 000 |

Összesítés:

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|--|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| Csarnoképület összesen: | | | m² | átlag m² ár | ár |
| | | | 3 150 | 193 000 | 769 000 000 |
| Üzleti szárny 1. összesen: | | | m² | átlag m² ár | ár |
| | | | 1 310 | 171 000 | 239 050 000 |
| Üzleti szárny 2. összesen: | | | m² | átlag m² ár | ár |
| | | | 2 200 | 176 250 | 362 000 000 |
| Torony összesen: | | | m² | átlag m² ár | ár |
| | | | 390 | 157 000 | 29 700 000 |
| Külső területek összesen: | | | m² | átlag m² ár | ár |
| | | | 9 500 | 15 900 | 107 900 000 |
| Mindösszesen: | | | m² | átlag m² ár | ár |
| | | | 16 550 | 142 630 | 1 507 650 000 |

10. A projekt forrásösszetétele

| Forrás megnevezés | A forrás számadatai | |
|--|----------------------|------------|
| | Ft-ban (nettó) | %-ban |
| I. saját forrás | 160 625 000 | 10 |
| I/1. az önkormányzat pénzbeli hozzájárulása | | |
| I/2. partnerek pénzbeli hozzájárulása | | |
| I/3. bankhitel | | |
| I/4. egyéb saját forrást kiegészítő támogatás | | |
| II. a támogatási konstrukció keretében igényelt támogatás | 1 445 625 000 | 90 |
| Összesen (I.+II.) | 1 606 250 000 | 100 |

A saját forrás része lehet az önkormányzat tulajdonában lévő telek, a rajta lévő felépítmények és a további támogatók által biztosított forrás.

11. Üzemeltetés, működtetés

A projekt üzemeltetési, működtetési feladatainak ellátására az önkormányzat projektársaságot hoz létre. Az üzemeltetési, működtetési, karbantartási és pótlási költségek, valamint a megtérülés pontosabb, konkrét bemutatása az előzetes, illetve a részletes megvalósíthatósági tanulmányban kerül sor.

Az üzemeltetési költségek és ráfordítások alakulásának és összetételének tervezésénél a „Varázskapu” projekt általános modelljének önkormányzati projektekre kalkulált koncepcióját vettük figyelembe. Az általános modell szerint a 2011. évre vonatkozó üzemeltetési költségek becsült összege önkormányzati projekt esetében 128 508 eFt.

| Üzemeltetési költségek | Aránya az összes üzemeltetési költséghez viszonyítva %-ban |
|-------------------------------|--|
| Anyagjellegű ráfordítások | 56 |
| Amortizáció | 37 |
| Személyi jellegű ráfordítások | 6 |
| Egyéb ráfordítások | 1 |
| Összesen | 100 |

Az üzemeltetés időszakában realizálható nettó árbevétel kalkulált összege 197 584 eFt a „Varázskapu” projekt általános modellje szerint, melynek összetételét az alábbi táblázat mutatja:

| Árbevétel forrása | Aránya az összes nettó árbevételhez viszonyítva %-ban |
|---|---|
| Kereskedelmi terület bérbeadása | 79 |
| Reklám és egyéb bevételek | 5 |
| Közcélú területek hasznosításából származó bevétel | 4 |
| Sport célú területek hasznosításából származó bevétel | 4 |
| Udvar hasznosítás bevétele | 4 |
| Szponzori bevételek és egyéb támogatások | 4 |
| Összesen | 100 |

A projekt előkészítésének és megvalósításának ütemezése az alábbiak szerint történik:

Projekt előkészítési fázis: 2009. november – 2010. május

Projekt megvalósítási fázis: 2010. június – 2011. december

12. Fenntarthatóság

12.1 Pénzügyi fenntarthatóság

A pénzügyi fenntarthatóságot a következő elemek biztosítják:

- A program reális pénzügyi tervet tartalmaz.
- A tervezés során pénz-felhasználási terv készül (cash-flow).
- A bevételek többféle forrásból folynak be.
- Az átmenetileg szabad pénzeszközöket kamatoztatjuk az üzemeltetési időszakban.
- Hosszú távú pénzügyi tervezés.
- A források előteremtésében az érintett szervezetek és támogatók is szerepet vállalnak.

12.2. Intézményi fenntarthatóság

Az intézményi fenntarthatóságot a következő elemek biztosítják:

- Dévaványa Város Önkormányzata felajánlja a térség településeinek önkormányzatai számára az együttműködést.
- A fenntartásban partnerintézmények is részt vesznek.
- Az Önkormányzat projektársaságot hoz létre az üzemeltetésre.
- Az üzemeltetés során az üzemeltetők törekednek a humán erőforrással való racionális gazdálkodásra.

12.3. Környezeti fenntarthatóság

A fenntartható építés az egészséges épített környezet kialakítására törekszik, a közösségteremtő, szemléletformáló épületegyüttes célja a környezet iránti érzékeny magatartás felébresztése, az egészségmegőrzés.

- Biológiai aktív felületek: az udvar középpontjában elhelyezett vízfelület, a növényzettel telepített parkoló.
- Közlekedési igény minimalizálása: a kerékpáros forgalom segítése a megközelíthetőséggel, kerékpár tárolók kialakítása, kerékpárkölcsonzás.
- Szélenergia, geotermikus energia, napenergia felhasználása.
- Szelektív szemétyűjtés, szemétpréselés, komposztálás.

Építészeti eszközök:

- Energiahasználat csökkentése az átszellőztetett szerkezetekkel,
- Hőtermelés csökkentése passzív téren át,
- Szabályozható, 3 részre osztható csarnok tér, mely kürtön keresztül biztosítja a természetes klimatikus viszonyokat,
- Árnyékolás, napkollektorok, hőszivattyús rendszerek alkalmazása,
- Természetes anyagok használata (fa, téglá, beton, ásványi eredetű anyagok),
- Vízta karékos berendezések.

12.4. Társadalmi fenntarthatóság

Az épületegyüttes megvalósulásának társadalmi hatásai:

- **A város és térsége lakosainak az ország népességéhez viszonyított hátrányainak csökkentése sport, egészségügy, közösségi élet és művelődés terén.**
- **Új típusú lokális együttműködések generál.**
- **Teret ad a civil szerveződéseknek.**
- **Javítja a lakosság életminőségét.**
- **Érvényesül az esélyegyenlőség, környezeti fenntarthatóság elve, ezen keresztül szemléletet formál.**
- **Multiplikátor hatása érvényesül a gazdaság, foglalkoztatottság, versenyképesség, turizmus területén.**

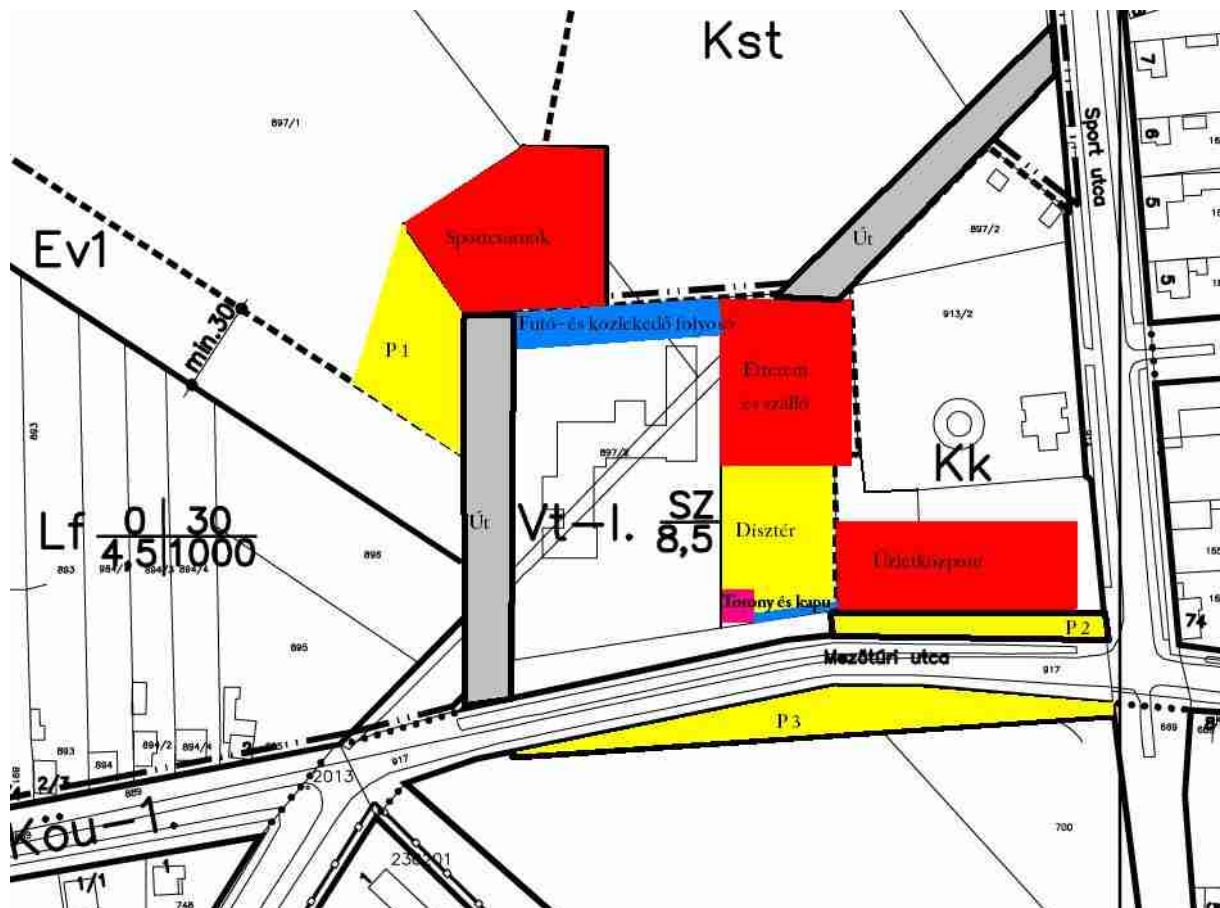
13. Együttműködő partnerek

A projekt megvalósítási folyamatába annak jelen állása szerint az alábbi szervezeteket vonjuk be:

- a kistérség önkormányzatai,
- a kistérség sportegyesületei,
- Farkas Gyula Közoktatási Intézmény,
- Szeghalom Kistérség Egységes Szociális és Gyermekjóléti Intézmény,
- Déványa Felemelkedéséért Alapítvány,
- Eötvös József Alapítvány a Dévaványai Középiskolásokért,
- Educatio Bene Kft.,
- egyéb, a projekt célkitűzésének megvalósításában közreműködő, azt támogató szervezetek, intézmények, vállalkozások.

14. Mellékletek

14.1. Beépítési vázrajz előzetes tervezete



14.2. Képek





