

## ***IGÉNYFELMÉRÉS ÉS KIHASZNÁLTSÁGI TERV***

### ***KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA***

#### ***Szabadidőpark és Vállalkozók Háza Komlón***



***Barnamezős területek rehabilitációja – kódszám: TOP-2.1.1-15***

## Tartalom

1.	Bevezető.....	2
2.	Alapadatok.....	3
2.1.	A fejlesztés háttere.....	4
2.1.1.	Célok illeszkedése.....	4
2.1.2.	A fejlesztés helyszíne.....	14
2.1.3.	A terület elhelyezkedésének bemutatása és illeszkedése a városfejlesztési stratégiához (ITS) .....	19
2.2.	Tervezett fejlesztés.....	26
2.2.1.	A tervezett fejlesztés és a felhívásban jelölt tevékenységek összefüggéseinek vizsgálata .....	26
2.2.2.	A fejlesztés építészeti vonatkozásai .....	40
2.2.3.	A beavatkozáshoz tartozó tevékenységek ütemezése.....	46
2.3.	A fejlesztés során létrehozott funkciók .....	49
2.4.	Igények és kihasználtság.....	53
2.4.1.	Az igényfelmérés – módszertan, végrehajtás, dokumentálás és eredmények .....	53
2.4.2.	Kihasználtsági terv .....	71
2.5.	Kockázatok elemzése.....	87
2.5.1.	Kiemelt kockázati tényezők.....	87
2.5.2.	Egyéb kockázati elemek.....	89
2.6.	Hatások.....	91
2.7.	Partnerség .....	94
2.8.	Eredményesség .....	95
3.	Csatolandó mellékletek .....	96
4.	Nyilatkozatok.....	96

## 1. Bevezető

Jelen Igényfelmérés és kihasználtsági terv a 2014-2020-as tervezési időszak Terület- és Településfejlesztési Operatív Program 2. prioritásának *TOP-2.1.1-15 Barnamezős területek rehabilitációja* c. felhívására benyújtott, Komló Város Önkormányzata által megvalósítani tervezett **„Szabadidőpark és Vállalkozók Háza, Komló”** c. támogatási kérelmének mellékletét, és a projektfejlesztési időszakban készülő megvalósíthatósági tanulmány alapját képezi.

## 2. Alapadatok

Adattípus	
Település neve	Komló
Járás székhely	IGEN
Amennyiben NEM: távolsága a járásközponttól közúton (km)	-
Lakónépesség száma (KSH, 2014)	23.889 fő
A beavatkozás fejlesztésében részt vevő szervezetek	Komló Város Önkormányzata
A beavatkozás megvalósításában részt vevő szervezetek (a tervek szerint) – különös tekintettel a helyi gazdasági szereplőkre (jelezzék, hogy mely szervezetek egyben konzorciumi partnerek is)	<p>1. Az alábbi <b>gazdasági szervezetek</b> részéről érkezett bérletre vonatkozó szándéknyilatkozat:</p> <p>FAIR EXP KFT, Komló: iroda, büfé</p> <p>FA-NOREX Kft, Komló: üzemcsarnok</p> <p>Notheisz Gáborné E. V. : játszóház, büfé</p> <p>Notheisz Balloons Hungary Kft, Pécs: iroda</p> <p>Salt of Life Kft, Komló: üzemcsarnok</p> <p>Gáti Papa Szociális Szövetkezet: iroda, büfé</p> <p>Tolnai és Balázs Szolgáltató Kft, Kárász: iroda, büfé</p> <p>2. Az alábbi <b>civil szervezetek</b> fejezték ki együttműködési hajlandóságukat a projekt megvalósítása érdekében:</p> <p>Mozgáskorlátozottak Baranya Megyei Egyesülete</p> <p>Komlói Vállalkozók Klubja Egyesület</p> <p>Nagycsaládosok Komlói Egyesülete</p> <p>Belső Tűz Egyesület</p> <p>Magyar Vöröskereszt Komlói Szervezete</p>
A beavatkozás üzemeltetésben / fenntartásban részt vevő szervezetek (a tervek szerint) – különös tekintettel a helyi gazdasági szereplőkre és	Az infrastruktúra üzemeltetője a projekt megvalósítását követő fenntartási időszak alatt Komló Város Önkormányzata Városgondnoksága lesz.

<b>szociális szövetkezetekre</b>	<p>Üzemeltető vállalkozások a tervek szerint:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a szabadidőközpont üzemeltetője (bérlő)</li> <li>• a játszóház üzemeltetője (bérlő)</li> <li>• a büfé üzemeltetője (bérlő)</li> <li>• a gazdasági célú helyiségek bérlői (műhely jellegű és iroda célú helyiségek)</li> </ul> <p>A bérlők kiválasztása hirdetmény útján történik. A bérletbe vételre vonatkozó szándéknyilatkozat tevők közt szerepel szociális szövetkezet is. A vállalkozói nyilatkozatokok döntően komlói és járáson belüli szereplőktől érkeztek.</p>
----------------------------------	--

## 2.1. A fejlesztés háttere

### 2.1.1. Célok illeszkedése

Az ITS céljaihoz való illeszkedés

ITS specifikus célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
<b>Tematikus célok:</b>		
<b><i>T1. A város közúti megközelíthetőségének javítása, a munkába járás elősegítése</i></b>	nem	Nem releváns
<b><i>T2. Új foglalkoztatók számára terület biztosítása, a meglévő gazdasági területek ellátási színvonalának emelése</i></b>	igen	A megépítésre kerülő épület gazdasági tevékenységet végző vállalkozásokat is képes befogadni. Részben termelő/szolgáltató tevékenységek, részben szellemi szolgáltatások, innovatív tevékenységek végzésére lesz alkalmas. A cél az, hogy kezdő és fejlődő, innovatív, kreatív tevékenységet végző vállalkozások telepedjenek le, másrészt szellemi szolgáltatásokat, tanácsadást végző

ITS specifikus célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
		vállalkozások költözzenek oda, melyek közvetlen foglalkoztatási szerepükön felül más vállalkozások versenyképességének, piacképességének fejlődését támogatják.
<b>T3. A K+F segítségével a térség adottságainak jobb kihasználása, a gazdasági szerkezet fejlesztése</b>	Igen	Arra törekszik a városvezetés, hogy az új intézmény inkubátorház jellegű bérleti struktúrája elsősorban innovatív, kreatív, K+F tevékenységet és vállalkozási tanácsadást végző vállalkozások közül verbuválódjon, és megtörténjen az első lépés egy vállalkozásfejlesztési-innovációs központ megvalósítása felé.
<b>T4. Beszállítói és foglalkoztatási együttműködés Péccsel</b>	Nem	A cél nagyfoglalkoztató Pécsre településének támogatására és gépipari beszállítói kapcsolatokra vonatkozik, melyek nem illeszkednek a tervezett projekthez.
<b>T5. Hatékony városüzemeltetés</b>	Nem	Esetlegesen az Altáró termálkútjainak e pontban tervezett újra nyitása és hasznosítása kapcsán lehet érintett a tervezett fejlesztés.
<b>T6. A lakótelepek komplex megújítása, a lakhatás költségeinek csökkentése</b>	Nem	Nem releváns
<b>T7. Vonzó városközpont kialakítása</b>	Igen	A tervezett létesítmény és szolgáltatás a városközpont közelében helyezkedik el. Az egész város lakosságát szolgálja, de jövőorientált jellegét tekintve a legközvetlenebb módon a városközponthoz, a belvároshoz

ITS specifikus célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
		kötődik.
<b>T8. A gépjármű közlekedés környezetterhelő hatásának csökkentése</b>	Nem	Nem releváns
<b>T9. Átkötő és havária utak létesítése</b>	Nem	Nem releváns
<b>T10. Egységes, a környező erdőkhöz kapcsolódó, színvonalas zöldfelületi hálózat kialakítása</b>	Igen	A projekt ehhez a speciális célhoz kapcsolódik a legerőteljesebben, mivel szennyezett erdei környezet helyreállítását eredményezi, az erdei területet bevonja a lakosság hétköznapi életébe, a zöld környezet használatát és az egészséges életmód népszerűsítését tűzi ki célul. A terület közvetlenül kapcsolódik a város zöldfelületi hálózatához.
<b>T11. A népesség csökkenésének megállítása</b>	Igen	A specifikus cél programjai, intézkedései közül több érvényre jutását is támogatja a projekt, így pl.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sport és szabadidős funkciók fejlesztése</li> <li>• A civil szervezetek és kezdeményezéseinek támogatása</li> <li>• Közösségformáló, identitást erősítő rendezvények szervezése</li> </ul>
<b>T12. A szociális ellátó rendszer megerősítése, a változó igényekhez illesztése</b>	Nem	Nem releváns
<b>T13. A társadalmi integráció erősítése</b>	Igen	A projekt megvalósítása alatt és a fenntartási időszak alatt is sor kerül hátrányos helyzetűek

ITS specifikus célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
		foglalkoztatására.  Megvalósítási időszakban: min 5 fő a kertészeti telepítés keretében  Fenntartási időszakban: kertfenntartás keretében időszakosan igény szerint min. 5 fő/év

#### Városrész célokhoz való illeszkedés

ITS városrészi célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
--------------------------------	--------------------------	-----------------

A projekt fő közösségi jellegű szolgáltatásai, a szabadidőpark és a játszóház az egész város lakosságát szolgálják. A projekt főként a fiatal korosztályra összpontosít, de minden korosztály részére kínál könnyen, gyorsan elérhető lehetőséget az egészség és a mozgásképesség, erőnlét megőrzését szolgáló szabadtéri tornaeszközök, erdei pihenőkörnyezet megteremtése révén, a helyi zöldkörnyezeti adottságokban rejlő lehetőségek kiaknázása segítségével. (Ezt az állítást nem ismételjük meg minden területi cél esetén, mivel az egyes városrészeknél az ITS-ben megfogalmazott konkrét városrész célok szempontjából történik válaszadás.)

Elérhetőség szempontjából a beavatkozási terület a város súlypontjában helyezkedik el. Az erdei jellegű környezet a város sajátos, hegyekkel-völgyekkel tarkított domborzata, és a bányászat korábbi területigénye következtében beépítetlen maradt. A barnamezős rehabilitáció révén a terület részben természetes jellegű, részben épített parkká alakul át. „Igen” választ azon városrészek esetében adtunk, amelyek a terület közvetlen szomszédságában vannak (belváros, a déli, a délnyugati városrészek központhoz közel eső része).

**V1. Sikonda: a turisztikai szolgáltatások bővítése a térségi attrakciók összehangolásával és a városrész rekreációs szerepének erősítésével.**

nem

nem releváns

**V2. Nyugati városrész (Dávidföld, Mecsekfalu, Kökönyös, Körtvélyes): a**

igen

A nyugati városrész centrumhoz közelebbi részének lakossága számára könnyen elérhető zöld

ITS városrészi célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
<b><i>közterületek, közösségi terek kialakítása, az életminőség javítása.</i></b>		környezetben minden korosztály egészségét szolgáló mozgáslehetőségek keletkeznek (szabadtéri, erdei jellegű tornapálya, fitnessz eszközök). A terület alkalmas lesz csoportos programok szervezésére nemcsak a gyerekek, hanem a felnőttek korcsoportjaiban is, gyerekek számára pedig kifejezetten pótolja a csoportos ünneplés és változatos játéklehetőségek hiányzó funkcióját (játszóház, játékpark, tornaeszközökkel is rendelkező szabadidőpark).
<b><i>V3. Déli városrész</i></b>	igen	A projekt terület a déli városrész közelében helyezkedik el, a városrészben a „Közösségi terek, játszóterek kialakítása” intézkedéshez kötődik.
<b><i>V4. Belváros</i></b>	igen	A játszóterek és a mozgáslehetőségek bővítésén felül a projekt jelentősége az, hogy jelentős méretű (a projekt területét lényegesen meghaladó) zöld, erdei terület közvetlen látogathatóságát teremti meg a belváros közvetlen szomszédságában (néhány száz méteres, gyalogosan is könnyen elérhető távolságban). Ez a lehetőség országos tekintetben is egyedülálló.
<b><i>V5. Altáró (+ Közüzemi völgy, Autós völgy)</i></b>	igen	A projektterület az Altáró út közvetlen déli szomszédságában található dombon helyezkedik el. A projekt a városrésze tervezett közlekedési intézkedéseket nem érinti, azonban segíti a hiányzó közösségi funkciók pótlását, valamint csökkenti a

ITS városrészi célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
		bányászat után fennmaradt barnamezős területek nagyságát. A projektben megkülönböztetett figyelem hárul az Altáró területe felé elfolyó csapadékvizeknek a meglévő hálózathoz való csatlakoztatására, valamint a domboldalt megkötő erdősült növényzet megtartására. A projekt terület zsákutca jellege a projekt keretében nem szűnik meg, mivel az Altáró útra való lekötést igényekkel egyelőre nem lehet alátámasztani, ennek a későbbi lehetősége azonban fennáll.
<b>V6. Északi városrész (Somág, Kenderföld, Szilvás)</b>	Nem	A projektterület nem áll közvetlen kapcsolatban az északi városrésszel.
<b>V7. Keleti városrész (Gesztenyész, Zobák akna, Anna akna)</b>	Nem	A projektterület nem áll közvetlen kapcsolatban a keleti városrésszel
<b>V8. Zobákpusztá</b>	Nem	A projektterület nem áll közvetlen kapcsolatban a zobákpusztai városrésszel
<b>V9. Mecsekjánosi</b>	Nem	A projektterület nem áll közvetlen kapcsolatban a mecsekjánosi városrésszel
<b>V10. Kisbattyán</b>	Nem	A projektterület nem áll közvetlen kapcsolatban a kisbattyáni városrésszel

Illeszkedés vizsgálata a megye Integrált Területi Programjának (ITP) céljai vonatkozásában

ITP célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
1. Helyi gazdaságok fejlesztése	igen	Az infrastruktúra bérlőinek körét tekintve preferált a kezdő ill. fejlődő, innovatív, kreatív, önálló

ITP célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
		termék- és szolgáltatási kínálatokkal rendelkező KKV-k köre.
<b>2. Tartós növekedésre képes gazdaság megteremtése</b>	Igen	A város törekvése olyan üzemeltető(k) bevonása a projekt keretében megvalósuló infrastruktúra üzemeltetésébe, amelyek gyártóként, szolgáltatóként is kapcsolódnak a tervezett szolgáltatások megvalósításához. A város a belső kínálat korlátozottságának tudatában befogadó a kívülről érkező, a város termelési, szolgáltatási kínálatát bővítő új cégek iránt is, akik innovatív jellegű, esetlegesen látogatói érdeklődésre számot tartó (bemutatható) tevékenységük révén hétköznapi gazdasági tevékenységük révén is terjesztik az egészséges környezet és életmód fontosságának gondolatát és az ehhez illeszkedő, jövőorientált vállalati kultúrát.
<b>3. Piaci igényekre reagálni képes emberi erőforrás fejlesztés</b>	Nem	A projekt nem rendelkezik közvetlen képzési elemekkel, azonban a lakosság, főleg a gyerekek és fiatalok körében jelentősen segíti az egészséges, életcélokkal rendelkező, kreatív személyiségek kifejlődését.
<b>4. Társadalmi felzárkózás elősegítése</b>	Igen	A tervezett szolgáltatások gyakorlatilag a lakosság teljes körének szólnak, ami azt jelenti, hogy minden korcsoport és a hátrányokkal élők is megtalálják a sajátos igényeiknek és adottságaiknak megfelelő mozgáislehetőségeket. A tervezett szabadidőpark e tekintetben ismereteink szerint

ITP célok (mind)	Hozzá járul Igen/ Nem	ha Igen, miként
		egyedülálló lesz.  A szórakozás és a nevelés integrált célja, a kulturált közösségi szórakozás elősegíti a hátrányos helyzetű gyerekek integrációját.
<b>5. Stratégiai erőforrások fenntartható használata</b>	igen	A Megye környezeti és egészségmegőrzési céljainak teljesülését kifejezetten támogatja a projekt. a projekt keretében olyan, jelenleg használaton kívüli zöldfelületi erőforrás hasznosítására kerül sor, amely mai állapotában balesetveszélyes, sőt életveszélyes területet jelent. A megvalósulás után a város szívében lévő, de jelenleg elszigetelt projektterület és az annak révén (azon keresztül) elérhetővé váló erdő mindennapi lakossági használatba kerül.
<b>6. Elérhetőség és mobilitás javítása</b>	Nem	Nem releváns
<b>7. Nagytérsgégi csomóponttá válás</b>	Nem	Ne releváns

**A tervezett beavatkozás hozzájárulása a felhívásban szereplő célokhoz:**

	Az intézkedés által támogatott fejlesztések elvárt jellege	Megfelelés
<b>1.</b>	javuljon a települések általános környezeti állapota	A település általános környezeti állapota kifejezetten javul, mivel balesetveszélyes barnamezős terület kerül felszámolásra és magas minőségű, kulturált terület alakul ki úgy, hogy a zöld felület mérete nem változik (a barnamezős terület ma is zöldterület besorolású, így a zöldterület nem nő a rehabilitáció következtében)
<b>2.</b>	a beavatkozás/ projekt segítse a település fenntartható	A projekt nemcsak a terület átalakítása, hanem a tervezett szolgáltatások és a nevelési célok

	<b>Az intézkedés által támogatott fejlesztések elvárt jellege</b>	<b>Megfelelés</b>
	fejlesztési pályára állítását	tekintetében is fontos lépést jelent a városlakók számára a fenntartható fejlődési pályára való átállás tekintetében. Komló lendületes lépéseket tesz a környezeti szempontból hátrányos állapotú, számos, nagy területeket érintő bányászati beavatkozás által terhelt iparváros felől az egészséges, jó levegőjű, az erdei környezet előnyeit a mindennapokban kiaknázó zöld város kialakítása felé.
<b>3.</b>	a beruházások során olyan technológiák, módszerek kerüljenek alkalmazásra, amelyek környezet- és természetvédő módon biztosítják a megépített infrastruktúra és a település működését	A projekt kiemelt célja, hogy a tervezett szabadidőpark és a játszóház kifejlesztésébe is bekapcsolódó, annak üzemeltetésében gazdasági alaptevékenysége révén is szakszerű cég(ek) legyen(ek) az üzemeltető(k). Az infrastruktúra kialakítása lehetővé teszi, hogy egy vagy több cég gyártó jellegű tevékenységéhez rugalmasan alkalmazkodni tudjon. A maximális cél legalább egy olyan cég letelepítése, amely gazdasági tevékenységét tekintve közvetlenül érintett a kulturált, zöld és egészséges környezet alakítását és fenntartását, és az egészséges életmódra való ösztönzést tekintve. Előnyben részesülnek a látogatható, bemutatható tevékenységet végző cégek („Hogyan készül...”)
<b>4.</b>	a beavatkozás/ projekt segítse elő a fenntartható fejlődést	A projekt a barna mezős terület rehabilitációja mellett az egészséges életmódot és környezetet támogató szolgáltatásai és nevelési céljai révén is segíti a fenntartható fejlődést.
<b>5.</b>	a beavatkozás/ projekt járuljon hozzá a TOPgazdaságfejlesztési céljaihoz, ezzel pedig a település lakosságának megtartásához	A létesítésre kerülő infrastruktúra további funkciója a környezeti és egészség-szempontokon túl, hogy elősegítse fiatal vállalkozók versenyképessé válását, a fiatalok vállalkozóvá válását. Az inkubátor jellegű működés révén nő a város fiatal vállalkozóinak száma, vállalkozásuk fejlődése révén pedig nemcsak maguk maradnak a városban, hanem új munkahelyeket teremtenek.

## Terület-specifikus értékelési szempontok

Értékelési szempont	Megfelelés	Magyarázat										
1. Illeszkedés a megyei területfejlesztési programhoz és a vonatkozó indikátoraihoz												
1.1.A tervezett fejlesztési projekt hozzájárul a megyei területfejlesztési programban nevesített stratégiai célok teljesüléséhez.		Lásd az „Illeszkedés vizsgálata a megye Integrált Területi Programjának (ITP) céljai vonatkozásában” c. pontot.										
2. Hozzájárulás belső területi kiegyenlítődéshez												
2.1. A tervezett projekt a 290/2014. (XI. 26.) Korm. Rendelet 3. sz. melléklete alapján kedvezményezett, fejlesztendő, komplex programmal fejlesztendő járásba tartozó településen valósul meg.	Nem	A Komlói járás nem szerepel a 290/2014. (XI. 26.) Korm. Rendelet 3. sz. mellékletében, Komló város azonban szerepel a 4. sz. mellékletben mint „Átmenetileg kedvezményezett település”.										
3. Hozzájárulás a gazdasági növekedéshez												
3.1. A hasznosítani kívánt barnamezős terület nagysága	Igen	A fejlesztéssel érintett barnamezős terület 39.122m <sup>2</sup>										
3.2. A barnamezős beruházás gazdasági és társadalmi jelentőséggel bír a megye szempontjából	Igen	A tervezett szolgáltatások (extrém elemeket is tartalmazó szabadidőpark, játszóház) olyan szolgáltatások hiányát pótolja, amelyek a tágabb környezetet tekintve is jelenleg csak Pécsen érhetők el. A szolgáltatások a Komlói járás egész területén érdeklődésre tarthatnak számot. Egyes elemeit tekintve a Mecsextrem tekintetében is inkább kiegészítő, alternatív szolgáltatást nyújt, nem annak versenytársa lesz, így a pécsi lakosság is a potenciális látogatói körhöz tartozik.										
3.3. A fejlesztéssel érintett épület épületenergetikai minősítési értéke a beruházást követően.	Igen	A fejlesztéssel érintett épület AA minősítésű lesz.										
4. Hozzájárulás a munkahelyteremtéshez												
4.1. A fejlesztett új profitorientált szolgáltatások száma.	Igen	A fejlesztett új profitorientált szolgáltatások száma: <table><tr><td>Szabadtéri tornapálya</td><td>1</td></tr><tr><td>Játszóház</td><td>1</td></tr><tr><td>Büfé</td><td>1</td></tr><tr><td>Termelő/szolgáltató üzem</td><td>min. 1 (1-3)</td></tr><tr><td>Szellemi szolgáltatók</td><td>min.3 (164 m2</td></tr></table>	Szabadtéri tornapálya	1	Játszóház	1	Büfé	1	Termelő/szolgáltató üzem	min. 1 (1-3)	Szellemi szolgáltatók	min.3 (164 m2
Szabadtéri tornapálya	1											
Játszóház	1											
Büfé	1											
Termelő/szolgáltató üzem	min. 1 (1-3)											
Szellemi szolgáltatók	min.3 (164 m2											

		irodaterület)
	<b>Összesen (minimum)</b>	<b>7</b>

## 2.1.2. A fejlesztés helyszíne

Kormányrendelet	hatály alá esik	
	IGEN	NEM
a kedvezményezett járások besorolásáról szóló 290/2014 (XI.26) Kormányrendelet	4. sz. melléklet szerint átmenetileg kedvezményezett település	X
a kedvezményezett települések besorolásáról és a besorolás feltételrendszeréről szóló 105/2015. (IV. 23.) Kormányrendelet		X
a város a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik (amennyiben releváns)	nem releváns	nem releváns

### a) A terület barnamezős jellege

A terület a 1988 óta nem rendelkezik hasznosítási funkcióval, ebből adódóan elhanyagolt állapotú, élet- illetve balesetveszélyes romokat, épületmaradványokat tartalmaz. A telken egy nagyméretű, ma már nem hasznosítható, egy részén két szint magasságú főépület és több kisebb épület, építmény romos maradványa található, melyek eltávolítása balesetveszélyességi okból is sürgető. Az ismeretlen eredetű lerakott hulladék a barnamezős terület közvetlen környezetét képező nagyobb összefüggő zöld terület értékét és megközelíthetőségét is lerontja.



1. ábra: A növényzettel benőtt bontandó épület – kibontott, elgyengített „toronnyal”

## b) A terület eredete és korábbi hasznosításai

A terület eredeti funkcióját tekintve bányászati funkcióval rendelkezett, szén szállító kötélpálya nyomvonalán fekszik, mely leadóállomásként szolgált. A kötélpályáról a szén szállítószalagra került, amely azt a közeli Altáró területén álló szénélőkészítőbe szállította. A telken egy kétszintes, 678 négyzetméter alapterületű, betonszerkezetű főépület és feltehetően több kisebb épület állt. A főépület a bánya felől bejövő kötélpálya csilléiből szállítószalagra történő szénátrakáshoz szükséges gépberendezéseket tartalmazta. Az állomás műszakiszerepe Béta bánya bezárása következtében a 80-as évek végén megszűnt. A technológiai elemeket a felszámolt bányavállalat kötelezettségeit öröklő Mecseki Bányavagyon-hasznosító Rt 1997-1998-ban lebontotta és eltávolította, a szállítóberendezések tartóoszlopait megszüntették. Az akkori gyakorlatnak megfelelően a területet átmenetileg konszolidált állapotba helyezték. A balesetveszélyes elemeket eltávolították és a haszonanyagokat (főleg fémszerkezetek, gépészeti elemek) visszamentették, az akkor hasznosíthatónak ítélt épületeket meghagyták. Ez a beavatkozás még nem teljesíti teljes egészében a Bányatörvény (1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról) által előírt tájrendezési kötelezettségeket, melyeket külön, a bányafelügyelet által jóváhagyott műszaki üzemi tervben kell megtervezni. 2008-ban a Litoszflóra Kft készített Tájrendezési Műszaki Üzemi Tervet.

A bányászati funkció felszámolása óta a területet nem hasznosították, ennek következtében az elhagyottá vált területen az épület téglaközfalainak nagy részét kibontották, és a beton tartóoszlopokat, földemeleket is megrongálták, ami az épület állékonyságát meggyengítette. (ld. a fotókat.) A beavatkozások következtében az épület hasznosítása lehetetlenné vált.



2. ábra: Életveszély: megrongált és elgyengített tartószerkezet, elkorrodált betonacél

**c) A beavatkozási terület bemutatása**

Az épület a 2413/64. hrsz-ú, 34.614m<sup>2</sup> térmértékű telken fekszik. Az épület legmagasabb építménymagassága eredetileg 4,6m, a beépített térfogat 2598m<sup>3</sup> volt. Az épület eredeti becsült anyagmennyisége 300m<sup>3</sup> volt a Műszaki üzemi Terv készítésekor a szakértő szerint. Hivatalos bontási tevékenység nem történt a területen, ebből következően feltehető, hogy az épület szakszerűtlen beavatkozások tárgyává vált. A bontások során láthatóan a haszonanyag (tégla és acél) kinyerése volt a cél, a lebontott és nem hasznosítható épületmaradványok (főként betontörmelék és betontömb maradványok a helyszínen maradtak. Az épületet ma már életveszélyesnek tekinthető, mivel a tartószerkezeteket meggyengítették, megrongálták, és a vasbeton szerkezet vasanyagát elemésztette a korrózió (helyenként szabad szemmel is megállapítható), az épület sürgős eltávolítása indokolt. Az épület talajszint alatti, medence jellegű, stabil megjelenésű építményeket tartalmaz, melyek csapadékvíz tárolására való esetleges alkalmasságát a projekt keretében vizsgálni szükséges (a hasznosíthatóság esélye kicsi, azonban a tervek számolnak a csapadékvíz hasznosítással, ezért szükséges a vizsgálat).

A terület bejáratától nyugati irányba húzódó udvarszerű terület kivételével a talaj már nehezen bejárható, több évtized alatt elsűrűsödött bozótos, fás növényzettel borított, a magas épületet is szinte egészen elfedi. Felszíni bejárással nagyrészt benőtt, romos, részben földdel takart, viszonylag jelentős látható méretű (egyenként több m<sup>3</sup> építőanyagot tartalmazó) épület- ill. építménymaradványok, szellőzőcsövek fedezhetők fel, melyek feltehetően a felszín alatt is folytatódnak. A bejárás fokozott óvatosságot igényel, kifejezetten balesetveszélyes.

Az épülettől távolabbi (több tízméteres) környezetben is elszórtan nagyobb beton építményrészek maradványai láthatók, melyek méretük alapján a helyszínről származnak.

A telken nagyobb arányban odaszállított inert (építési), és egyéb, feltehetően illegálisan lerakott hulladék is található.

A projektben közvetlenül érintett HRSZ-ek adatai:

HRSZ	TUL	MŰV ÁG	Épület	TERÜLET	BEL-TERÜLET?
2419	Komló V. Önk.	Kivett drótkötélpálya	-	1.178	igen
2424	Komló V. Önk.	kivett saját használatú út	-	1.563 m <sup>2</sup>	igen
2425	Komló V. Önk.	kivett közterület (út D-i oldala)	-	982	igen
2351	Komló V. Önk.	Kivett közút (Juhász Gy. u. Pécsi út felé eső)	-	1.718 m <sup>2</sup>	igen

HRSZ	TUL	MŰV ÁG	Épület	TERÜLET	BEL-TERÜLET?
		oldala)			
2423	Komló V. Önk.	kivett közterület (út É-i oldala)	-	1.227m <sup>2</sup>	igen
2413/6 4	Komló V. Önk.	kivett GKSZ	alapter.: 678m <sup>2</sup> beépített légm <sup>3</sup> : 2598 max. gerincmagasság:4,6 m elszállítandó anyag becsült mennyisége: 300m <sup>3</sup>	34.614m <sup>2</sup>	igen
			<b>Összesen:</b>	<b>41.282m<sup>2</sup></b>	

**d) A fejleszteni kívánt terület jelenlegi hasznosítási módja, mértéke**

A területen a szénszállítás leállítása óta gazdasági tevékenység nem történt, csupán jogi aktusokra került sor.

2005-ben a Bányavagyon-hasznosító Kft jogelődje, a Mecseki Bányavagyon-hasznosító Rt VA és Komló Város Önkormányzata közt megállapodás jött létre, melynek értelmében a bányaterületeket az akkor fennálló tájrendezési, bontási kötelezettségek átvállalása fejében átadták Komló város számára. A projektben a legnagyobb mértékben érintett 2414/64hrs-re vonatkozó tájrendezési kötelezettség is az önkormányzatot terheli a megállapodás szerint, az ingatlan tulajdoni lapján azonban bányajogi bejegyzés, teher nem található. Az önkormányzat a belvárosba ékelődő telket belterületbe vonta, és Gksz művelési ágba sorolta.

A pénzügyi kötelezettség ennek megfelelően a várost terheli. Bányajogi szempontból a tájrendezés megvalósításáért továbbra is a Bányavagyon-hasznosító Kft felelős. Ebből adódik, hogy a tájrendezés engedélyezéséhez szükséges Műszaki Üzemi tervet is a Kft-nek kellett benyújtania az engedélyezésre jogosult Pécs Bányakapitányság részére. A tájrendezés végrehajtására 2009-ben „Béta kötélpálya leadó állomás, meddőhányó” című Tájrendezési Műszaki Üzemi Terv készült, melynek hatálya a kapitánysági határozat szerint 2010-2020.A megvalósításra a Pécsi Bányakapitányság a Bányatörvény értelmében a Bányavagyon-hasznosító Nonprofit Közhasznú Társaságot kötelezte 2010. 02. 23-i határozatában. A Kft a pénzügyi kötelezettséget 2005-ben átvállalt Önkormányzatotfelhatalmazta az épület fizikai elbontására és a terület rendezésére arra való tekintettel, hogy a helyreállítás bányászati tevékenységet nem igényel, csupán építési beavatkozásra van szükség (épületbontás, területrendezés). A Bányavagyon-hasznosító Kft

nem kíván külön műszaki ellenőrzést sem végezni, elfogadja a projekt keretében kiválasztásra kerülő hivatalos műszaki ellenőr jogszerű tevékenységét.

A terület hasznosítása részben az életveszélyesség, részben a barnamezős terület közvetlen környezetének hasznosíthatósága érdekében sürgetővé vált. A Bányavagyon-hasznosító tájrendezési kötelezettséget a projekt beavatkozási területének szomszédságában fekvő, már külterületre eső ingatlanokat is érinti, különösen a 031hrs-z-út.

#### **e) Szennyezettség**

A projektterületen található, illegális bontási kísérletek során életveszélyessé vált, betonszerkezetű főépületet bontási terv alapján szükséges elbontani. Fel kell tártani a felszínen található és a felszín alatti, szabad szemmel a több évtized alatt elburjánzott növényzet miatt nem látható épületmaradványokat, esetleges üregeket. A területen lerakott inert, kommunális és egyéb hulladékokat fel kell mérni és a fennálló jogszabályoknak megfelelően felhasználni illetve lerakóba szállítani.

Az eredeti funkcióból adódóan a hulladékok döntő többsége bontási betontörmelék lesz, melyek újrahasznosítási lehetőségét az elérhető technikák már biztosítják, ezzel a szállítás és a lerakás költsége megtakarítható.

A kommunális hulladék frakciót a lerakóba kell szállítani.

Szemrevételezés alapján az elhelyezett hulladék nem tartalmaz veszélyes hulladékot, ennek helytállóságát azonban vizsgálni kell a felmérés során.

Az éghető biomassza frakciót el kell különíteni és az égetőműbe kell szállítani.

A közel három évtized alatt kialakult növényzettel borított telek ember általi használatra szánt részét bejárható, hasznosítható állapotba kell hozni, az így felhalmozódó biomassza is a biomasszaerőmű fűtőanyagául szolgálhat. A növényzet ritkítása során ügyelni kell a talajmegkötő képesség fenntartására és a csapadékvíz kormányzásra annak érdekében, hogy a meredek lejtőbe áthajló terület átázását és az Altáró utcára lefutó rézsű csúszását, amely a növényzet elsűrűsödése és a csapadékvíz rendszer kialakítása előtt rendszeres volt, megelőzzük. A használaton kívül maradó rész növényzetének bolygatása indokolatlan, mivel fontos szerepe van a 90-es évek végén stabilizált, övárokkal ellátott domboldal talajának megkötésében. A felesleges bolygatás az erdőben megtelepedett kisállatok, madarak élőhelyvédelme szempontjából is kerülendő.

#### **f) A beavatkozás közvetlen szomszédságában levő vállalkozások**

A területet a Juhász Gyula utca, mint bejárat kivételével zöldterület veszi körül. A projektben érintett telkek belterületiek, azonban déli szomszédos telek már külterületen fekszik.

A hasznosítandó terület északi szomszédságában helyezkedik el az Altáró utca, amely eredetileg több bányauzem megközelítését szolgálta, és jelenleg is gazdasági szervezetek elérhetőségét biztosítja. A területi közelség ellenére a szomszédság ezen az oldalon sem élő, mivel a projekt területet és az utcát meredek, erdősült domboldal választja el egymástól. Az Altáró utca az Ipari park bejáratát képezi, ahol a legjellemzőbb tevékenységek a gépipar és az autóalkatrész gyártó ipar.

Az Altáró területén telephellyel rendelkező legnagyobb vállalkozások: TESCO, PENNY MARKET, Lakics Kft, a Tegavill Kft, a Harina Kft, a Flock Dekor Kft, valamint a Raitpur Kft. A közvetlen területszomszédságban a Komló-Habilitás nevű nonprofit közhasznú Kft megváltozott munkaképességűeket foglalkoztató üzem (mintegy 80 főt foglalkoztat), a szomszédos utcában MOL-kút, a szomszédos Petőfi téren kereskedelmi és vendéglátó egységek működnek.

A területen működő vállalkozások mintegy 600 főt foglalkoztatnak, és Komló város jelentős szerepet játszanak.

### **2.1.3. A terület elhelyezkedésének bemutatása és illeszkedése a városfejlesztési stratégiához (ITS)**

A projekt terület a „**V2. Nyugati városrész (Dávidföld, Mecsekfalu, Kökönyös, Körtvélyes)**” városrészhez tartozik, ezen belül Kökönyös területén fekszik.

Komló Integrált Településfejlesztési Stratégiájában foglaltak szerint a tervezett beavatkozás a 2. akcióterületen kerül megvalósításra. Az akcióterületet az alábbi utcák határolják: -Altáró utca - belterület - Juhász Gyula utca - Nagy László utca - Móricz Zsigmond utca - Mecsekfalui út - belterületi határ - erdő (1239/36 hrsz) - Jó Szerencsét utca - Vájáriskola utca- Bányász utca - Radnóti utca - üzemi terület (1053 hrsz).



3. ábra: A projektterület a város szerkezeti térképén

A domborzati viszonyok következtében a város szerkezete rendkívül tagolt. A szerkezeti térkép jól érzékelteti, hogy a különböző beépítési változatok (nagyvárosias, kisvárosias, üdülővezeti, falusias váltakozva jelennek meg, s a lakóövezetek közé terjedelmes zöld felület ékelődik. (A világoszölddel jelölt projektterület szomszédságában sötétzölddel jelölt véderdő található.) A várostörténet jellemzője, hogy az előbb telepített bányászati üzemek (Altáró térsége) köré épült fel a város. Bár az üzemek tevékenysége részben megváltozott

és a lakókörnyezetet a korábbiakhoz képest kevésbé zavarják, az iparterületi jelleg fennmaradt. Az iparnak a sűrűn lakott területekhez való közelsége indokolja, hogy a fennmaradt zöldterületeket megőrizzék és tovább fejlesszék. További érdek, hogy a lakóterületek szigetszerű határait oldó átmenetek keletkezzenek a zöldfelületek felé, melyek révén a lakosság élete természetközelibbé és egészségesebbé válik. A projekt esetében ez azt jelenti, hogy természet által visszahódított, de továbbra is szennyezett és veszélyes elemekkel tarkított barnamezős területeket rehabilitálják és egészségpark, szabadidőpark jelleggel bekapcsolják a város mindennapi életébe. A park egyúttal utat nyit a percek alatt elérhető, a lakosság számára nagy értéket képviselőerdő felé, mely jelenleg a projektterülettel együtt zárványt képez. A tájrendezési kötelezettségek részben a projektterülettel szomszédos telkeket is érintik. A hasznosításra úgy kerül sor, hogy a funkcióváltás nem csökkenti, hanem minőségi szempontból fejleszti, lakossági használatra alkalmas kultúrkörnyezetté változtatja a meglévő romos és zöldfelületet.

A domborzati viszonyokból adódik, hogy a külterületek mélyen behatolnak a belterületek közé. A fentiek következménye, hogy néhány száz méter távolságban belváros, kereskedelem, ipar, városi zöldfelület, külterületi véderdő és családi házas beépítés egyaránt megtalálható.



4. ábra: A város sűrűn lakott részének belterületi térképe a lakóterületek közé mélyen benyúló S alakú külterülettel.

A területen a 2419, 2423, 2424, 2425, 2351 és 2413/64 hrsz érintett a projekt megvalósításában. A terület a Pécsi útról nyíló Juhász Gyula utcáról közelíthető meg, mely zsákutca. Az utca a lakóterület része, elején intézményi jellegű épületek állnak, melyet az északi oldalon garázssor követ. Lakóépületek nincsenek, az utca a zöld területbe torkollik.

A Megalapozó vizsgálat az 1.14.1.5. pontban foglalkozik a barnamezős területekkel, mely egyértelműen a megszűnt bányászat után fennmaradt rendezetlen területeket tartalmazza. Az elmúlt két évtized forráshiányai, az országos szerkezetátalakítási program lényegi hiánya miatt a területek valódi funkcióváltása csak részben valósult meg, így még jelentősek a barnamezős területek. Ebben az értelemben a projekt tervezett beavatkozási területe az Altáróhoz kapcsolódik, mint ahogy eredeti műszaki funkciója is az Altáró területén működő szénelőkészítőműhöz kötődött. A megkésett beavatkozást sürgeti, hogy a barnamezős területek nagyobb hányada a belváros és a lakóterületek közvetlen szomszédságában fekszik. Az Altáró térsége egyúttal a város legösszefüggőbb és legkoncentráltabb problématerülete is, mely sürgős megoldásra vár.



5. ábra: Barnamezős területek Komló városában

Az Altáró térségének a városközpont felőli részén elhelyezkedő központi irodaház szolgáltatóházként működik. A háttérben lévő szélnelőkészítői és szállítási rendszereket felszámolták, helyükön kereskedelemi létesítmények telepedtek le. (LIDL, TESCO). A valaha Kossuth bányához tartozó fürdő és irodaépület többszöri tulajdonosváltást követően is funkció nélküli. Az ipari sávban a Lakics Kft, a Tegavill Kft, a Harina Kft, a Flock Dekor Kft, valamint a Raitpur Kft telepedett le. Az ingatlanokon több kis cég is bérel telephelyet. A terület további részein korábban működő nagyobb cégek tönkrementek. A város -más városokhoz hasonlóan- nem rendelkezik fejlesztési alappal, amely lehetővé tenné a tönkrement vállalkozások és sikertelen próbálkozások után használaton kívül maradt ingatlanok felvásárlását, telkeik és infrastruktúrájuk egységes rendezését és kulturált állapotban való értékesítését, ezért a pályázati lehetőségek által nyújtott keretek közt van lehetősége a szerkezetátalakításra.

A projektterület a környező domborzati viszonyok (meredek és lankás lejtők, sík részek váltakoznak) következtében városrész méretű foltokban beépített lakóterületek közelében helyezkedik el, de a beépíthetőséget korlátozó lejtésvizonyokból adódóan kifejtett lombos erdőrésszel is határos, mely véderdőként funkcionál. A projekt terület és a kapcsolódó szennyezésmentes, zöld, erdős területek összefüggő zöldfelületet alkotnak a várostesten belül. A zöld felület döntő része (kivéve az Altáró utcával szomszédos meredek, be nem járható sávot) Komló Város Önkormányzata tulajdonában van, így integrált hasznosítását tulajdonjogi akadályok nem korlátozzák. Az erdő minősítésű területrészt erdőtervénynek megfelelő szakszerű kezelést a Mecsekerdő végzi. A teljes zöldterület megközelítése közúton kizárólag a projektterületbe torkolló Juhász Gyula utcáról lehetséges, így **a barnamezős terület rehabilitációja a projektterület többszörösének feltárását eredményezi a környező lakosság számára.** Ebben az összefüggésben a projekt a Településfejlesztési Kon koncepció szerint a „10. Egységes a környező erdőkhöz kapcsolódó

színvonalas zöldfelületi hálózatot kialakítása” célhoz erősen kötődik. (3.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre.)

#### **A tervezési terület által érintett telek övezeti besorolása:**

Beépítésre szánt terület: Gazdasági terület és beépítésre nem szánt zöldterület. Komló település teljes közigazgatási terület „földtani veszélyforrás terület” és „ásványinyersanyag-gazdálkodási terület” övezetbe esik az Országos és Baranya megyei szabályozási tervek alapján.

A Juhász Gyula utca a város belső lakóterületeinek többségéhez közel, jól megközelíthetően helyezkedik el. Az utca a város déli kijáratát képező Pécsi út belvárosi szakaszáról nyílik, egy kilométer sugarú körben lakik a város lakosságának kb. 1/3-a (kb. nyolcezer fő). Ebből adódóan nemcsak a tematikus célok, hanem több városrészi cél tekintetében is releváns a terület újrahasznosítása.

Az érintett célokat jelen tanulmány 2.1.1. Célok illeszkedése fejezetében mutattuk be. Ebben a pontban is szükséges azonban kiemelni, hogy **a projekt erősen kapcsolódik Komló Zöld város projektjéhez, az abban kitűzött célkitűzések megvalósításához jelentősen hozzájárul.**

**A projekt az ITS konkrét területi céljaihoz a következők szerint illeszkedik:**

#### **„V2. Nyugati városrész (Dávidföld, Mecsekfalu, Kökönyös, Körtvélyes)**

A városrészt alkotó településrészekre a lakófunkció túlsúlya jellemző. A humán közszolgáltatásokkal való ellátottság kedvező, **a gazdasági és közösségi funkciók ugyanakkor hiányosan vannak jelen.** Körtvélyesen található a bányabezárások miatt leállított, utolsó panelos építésű, befejezetlen lakótelep. A heterogén területeket magában foglaló városrész célja **a közterületek, közösségi terek kialakítása, az életminőség javítása.**„

„A területi célhoz kapcsolódó programok, intézkedések:

- Körtvélyesi gazdasági terület kiegészítése és az infrastruktúrájának fejlesztése
- .....
- .....
- Lakótelepi közösségi terek, tematikus játszóterek létesítése”.

A projekt teljes mértékben illeszkedik az ITS által a városrész érintő célkitűzésekhez és az azokhoz rendelt programokhoz, intézkedésekhez.

**Az ITS 3.3.2. Lakóterület közterületfejlesztése (H2) projektcsoportban megjelölt fejlesztési cél:**

„A lakótelepek élıhetőségében fontos szerepet játszanak az épületeket körbefogó, önkormányzati tulajdonban lévő tömbtelken lévő zöldfelületek, utak, járdák, közterek. Ezek megújítása a lakótelepek lakhatási színvonalának csökkenését, a terület szlımösödését akadályozzák meg.

A kapcsolódó projektelemek:

- Petőfi tér környékének közterületfejlesztése
- Közösségi terek, funkcionális zöldfelületek kialakítása”

A Juhász Gyula utca közvetlenül a Petőfi tér melletti utca, a tervezett barnamezős rehabilitáció a szomszédos lakóterületekhez kapcsolható zöldfelületi fejlesztést és rekreációs szolgáltatások létesítését célozza.



6. ábra: A Petőfi téri Zöld Város és a Szabadidőpark projektek földrajzi közelségének bemutatása

**A fejlesztési helyszín közelében megvalósult és tervezett projektek**

- **Megvalósult projektek**

Projekt megnevezése / címe	Rövid tartalma (max. 2 mondat)	Projekt összköltsége	Finanszírozás forrása
KEOP-5.5.0/K/14-2014-0023 Közvilágítás energiatakarékos átalakítása Komlón <a href="http://www.komloenk.hu/keop-550-k-14-2014-0023">http://www.komloenk.hu/keop-550-k-14-2014-0023</a>	A konstrukció során kizárólag a közvilágítás energiatakarékos átalakítását célzó beruházások voltak támogathatók: lámpatestek, fényforrások, előtétek és az energia-megtakarítás szempontjából indokolt vezetékek felújítása vagy cseréje. A projekt keretében Komló Város területén 1357 darab, még korszerűtlen, lámpatest kerül modernizálásra. A program segítségével a település közvilágítása egységessé és környezetbaráttá válik, amely jelentős megtakarítást eredményez Komló Város számára.	235 904 300 Ft	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által közzétett A nyertes pályázók működési támogatásnak nem minősülő, visszafizetési kötelezettség nélküli végleges juttatásban részesülnek, amely támogatás maximális mértéke 100%.
<b>KEOP-4.10.0/A/12-2013-1224</b> <b>Komló Város Önkormányzat</b> <b>Komlói Bányász Sport Klub</b> <b>Tornatermének intézményében napelemes rendszer telepítése</b> <a href="http://www.komloenk.hu/keop-4100-a-12-2013-1224">http://www.komloenk.hu/keop-4100-a-12-2013-1224</a>	<b>Komló Város Önkormányzat</b> <b>Komlói Bányász Sport Klub</b> <b>Tornatermének épületére 50 kWp teljesítményű napelemes rendszer került telepítésre.</b>	<b>Megítélt támogatás:</b> <b>47 345 336 Ft</b> <b>A projekt összköltsége:</b> <b>55 700 396 Ft</b>	<b>A projekt 47,35 millió forint európai uniós támogatás segítségével valósult meg.</b>
KEOP-5.5.0/B/12-2013-0179 Komlói Bányász Sport Klub tornaterem épülete épületenergetikai korszerűsítése <a href="http://www.komloenk.hu/keop-550-b-12-2013-0179">http://www.komloenk.hu/keop-550-b-12-2013-0179</a>	A beruházás során az épületen homlokzati hőszigetelés, tető hő-, és vízszigetelés került beépítésre és homlokzati nyílászárók cseréjére került sor. A gépészeti korszerűsítés új hőleadók, szivattyúk, termosztatikus	Megítélt támogatás: 50 249 406 Ft A projekt összköltsége: 59 116 948 Ft	Új Széchenyi Terv 85 %-os intenzitású, vissza nem térítendő támogatás

Projekt megnevezése / címe	Rövid tartalma (max. 2 mondat)	Projekt összköltsége	Finanszírozás forrása
	szelepek, légtelenítők egyéb szerelvények, szabályozók beépítésére terjedt ki.		

- **Tervezett projektek**

Projekt megnevezése / címe	Rövid tartalma (max. 2 mondat)	Projekt összköltsége	Finanszírozás forrása
„Komló - Petőfi tér és környezetének rehabilitációja”	A projekt fókuszpontja a Petőfi tér, amely a Juhász Gyula utca szomszédságában helyezkedik el, amely a TOP-2.1.1.-15 Barnamezős pályázat helyszíne. A Petőfi téri rehabilitációs projekt keretében a tér teljes megújítására kerül sor, mely forgalommentessé válik, megerősödik köztéri funkciója, felújításra kerül a térburkolat, hasznosítják az esővizet és felújítják a zöld felületeket. A Petőfi tér mellett Park and ride állomás kiépítésére kerül sor, valamint a Komlói Bányász Sportkör egyes létesítményeinek korszerűsítését tervezik (futófolyosó, tenispálya, kiszolgáló épület).	Max. 600Mft bruttó összköltség	A projekt a TOP-2.1.2-15-BA1 számú, Zöld város kialakítása pályázati konstrukció keretében kerül benyújtásra, 100% támogatási igény mellett.

**A tervezett beavatkozás szinergikus kapcsolata más, tervezett vagy megvalósult projektekkel a térségben**

A tervezett barnamezős projekt szoros kapcsolatban áll a „Komló - Petőfi tér és környezetének rehabilitációja” című, a TOP-2.1.2-15-BA1 számú, Zöld város kialakítása pályázati konstrukció keretében benyújtásra kerülő projekttel. A két projekt megvalósítására egymás szomszédságában kerül sor. Egymást erősítő hatásukat az alábbiak jelentik:

**Barnamezős pályázat hatása a Zöld városra:**

- Közvetlenül elérhető zöldfelület lényeges növelése

- Részben közpark jellegű fejlesztés révén a városrész vonzóbbá válik, az ingatlanok felértékelődnek
- A közterület fejlesztése, közvilágítás javulása
- A térség ellenőrzöttségének, biztonságának növekedése
- Szabadtéri rekreációs szolgáltatások közvetlen elérése
- Játszóház közvetlen elérése
- A keletkező új munkahelyek közvetlen elérése

#### **Zöld város pályázat hatása a barnamezős pályázatra:**

- A városrész vonzóbbá válik, a környék látogatottabb lesz, nagyobb lesz mindkét park látogatottsága
- A fejlődő városrész elsősorban a projekt célcsoportját jelentő fiatalokat vonzza
- A kültéri elárusító pavilonok növelik a környék látogatottságát, ami növeli a szabadidőpark ismertségét, a két projekt egymás „reklámjaként” fog működni a városban.

A projektek együttesen felértékelik a kökönyösi városrészt, várhatóan szívesen költöznek majd oda fiatal családok.

A projekt tematikáját tekintve kötődik a szilvási területen megvalósuló szabadidős fejlesztéshez, amely erdei futópálya és saját testsúlyt mint erősítő tényezőt alkalmazó szabadtéri fitness pálya kialakítása a fejlesztés célja. A projekt elsősorban a helybe lakókat szolgálja, kifejezetten közösségi célú fejlesztés. Sem nagyságrendjét, sem szolgáltatásikínálatát tekintve nem konkurenciája jelent projektnek, viszont szinergikus hatásuk van, mindkettő lehetőséget nyújt és ösztönöz a szabadban végzett testedzésre.

## **2.2. Tervezett fejlesztés**

### **2.2.1. A tervezett fejlesztés és a felhívásban jelölt tevékenységek összefüggéseinek vizsgálata**

<b>A beavatkozásban tervezett tevékenység</b>	<b>Felhívásban szereplő, illeszkedő Főtevékenység</b>	<b>A felhívásban szereplő főtevékenységhez kapcsolódó támogatható tevékenység</b>
<b>1. Szabadidőpark és Vállalkozók Háza, Komló létrehozása a Juhász Gyula</b>	A projekt az A) és B) Főtevékenységeket érinti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Az A.) Főtevékenységhez illeszkedően barnamezős</li> </ul>	

A beavatkozásban tervezett tevékenység	Felhívásban szereplő, illeszkedő Főtevékenység	A felhívásban szereplő főtevékenységhez kapcsolódó támogatható tevékenység
<p><b>utcában, barnamezős területen</b></p>	<p>területen valósul meg, ahol a bontást és hulladékmentesítést követően az egyrészt hiányos, másrészt elvadult növényzet rekonstrukciójára, kultúrkörnyezetté való átalakítására kerül sor és a terület egy része aktív rekreációs zöldterület lesz (szabadidőpark)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A B.) Főtevékenységhez illeszkedően gazdaságélénkítő tevékenység is megvalósul, mivel vállalkozási tevékenységnek helyet adó fejlesztésre kerül sor</li> </ul>	

**A)\_Főtevékenység:** városi zöldfelületek kialakítása végleges és átmeneti hasznosítás céljából egyaránt, a barnamezős terület hasznosítható szabadtereinek komplex rehabilitálása, a település **városi zöld infrastruktúra hálózatába történő integrálása** a terület rekonstrukciójával vagy új **zöldterület kialakításával**

Az A) főtevékenység az alábbi tevékenységeken keresztül valósul meg:

*a.)\_növényfelület, élőhelyek és biodiverzitás növelése, a zöldfelület növényállományának rekonstrukciója:*

A területet természetes módon benőtte a növényzet, ez az állomány részben ritkítás, részben értékes, őshonos fajok ültetése révén **minőségileg feljavul és díszpark részlettel, sétánnyal** egészül ki. Az értékes és 10cm-nél vastagabb törzsű fák

A beavatkozásban tervezett tevékenység	Felhívásban szereplő, illeszkedő Főtevékenység	A felhívásban szereplő főtevékenységhez kapcsolódó támogatható tevékenység
		<p>megőrzésre kerülnek. A beavatkozás főként a szabad területet és a romépület helyét érinti, kevésbé zavarja meg a területen élő kisállatok, madarak élőhelyét. Mesterséges élőhelyet is képez a csapadékvíz megtartását szolgáló dísztó.</p> <p><i>d.)_városi aktív rekreációs zöldterületek (városi tanösvény, tanpálya, futópálya, kutya-futtató, játszótér, szabadtéri tornapálya stb.) kialakítása pont keretében:</i></p> <p><b>szabadidőpark</b> jön létre, mely zöld parkként kapcsolódik a környező erdőhöz, ingyenesen használható szabadtéri tornapálya részlettel és díszpark részletekkel</p>
	<p><b>B)_Főtevékenység:</b> a szükséges kármentesítési tevékenységen túl a meglévő épületállomány teljes elbontását követően a barnamezős terület hasznosítása gazdaságélénkítési, közösségi céllal, jelen felhívás 3.2 fejezetében foglaltak szerint.</p>	<p>A B) főtevékenység keretében megvalósuló gazdaságélénkítési tevékenység:</p> <p><i>b._közösségi céllal megvalósuló beruházás keretében kialakításra kerülő, vállalkozási tevékenységnek helyet adó fejlesztés valósul meg:</i></p> <p>a területen álló romos épület helyén <b>új épület</b> kerül megépítésre, amelynek hasznos terei <b>bérbeadásra</b> kerülnek vállalkozások</p>

A beavatkozásban tervezett tevékenység	Felhívásban szereplő, illeszkedő Főtevékenység	A felhívásban szereplő főtevékenységhez kapcsolódó támogatható tevékenység
		<p>sámára.</p> <p><i>Hasznosítatlan barnamezős önkormányzati terület megújítása, hasznosítása valósul meg, ennek keretében:</i></p> <p><i>b)_közcélokat szolgáló sport- és szabadidős létesítmények kialakítása és az alapműködéshez szükséges tárgyi eszközbeszerzésponthoz kapcsolódóan:</i></p> <p>Az új épület egy része <b>játszóháznak</b> biztosít helyet. A zöld terület egy részén belépődíjas sport-szabadidős tevékenységeknek („<b>kalandpark</b>”) helyet adó terület kerül kialakításra.</p> <p><i>c)_nonprofit szolgáltatóház kialakítása, amely térítésmentesen nyújt közcélú szolgáltatásokat és az alapműködéshez szükséges tárgyi eszközbeszerzés történik: ipari és szolgáltató tevékenység végzésére alkalmas</i></p> <p><b>műhely/szolgáltató terek és irodák</b> kialakítására kerül sor.</p>

## A fejlesztés során kötelező gazdasági tevékenység megjelenése

kötelező gazdasági tevékenység opciói (felhívás szerint)	választás	gazdasági / üzleti/ vállalkozói funkció részletezése
<p>A) esetben a kötelezően elvárt gazdaságélénkítő tevékenység önkormányzati tulajdonú fejlesztésként jelenik meg a projekt részeként;</p>	<p><u>igen</u>/ nem</p>	<p>A projekt alapvetően az A) modellt követi a gazdaságélénkítési tevékenység terén, mivel az ingatlanfejlesztés teljes egészében önkormányzati tulajdonú ingatlanokon, önkormányzati beruházásként valósul meg.</p> <p>A fejlesztés keretében a következő szolgáltatási egységek kialakítására kerül sor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Szabadidőpark és játszóház</li> <li>• Vállalkozók háza.</li> </ul> <p>Fizikailag megvalósuló létesítmények:</p> <p>a._Szabad téren (zöld környezetben) kialakított szabadidőpark minden korosztály és hátránnyal élők számára</p> <p>b._Épület a következő funkciókkal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Játszóház</li> <li>• Büfé</li> <li>• Gyártó, szolgáltató terek a szabadidő tartalmas eltöltéséhez, az egészséges életmódhoz kötődő tevékenységet végző bérlők preferálása mellett</li> <li>• Irodák kezdő és fejlődő, innovatív vállalkozások részére szakmailag támogatott keretek között, valamint gazdasági tanácsadó cégek részére.</li> </ul> <p>A projekt keretében létrejövő infrastruktúra bérbe adásra kerül. A projektgazda preferenciája, hogy a bérlők közt legyen olyan cég, amely</p>

kötelező gazdasági tevékenység opciói (felhívás szerint)	választás	gazdasági / üzleti/ vállalkozói funkció részletezése
		<p>vállalja a következőket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A teljes szabadidőpark és a játszóház üzemeltetése. A park egy része (sétány, általános torna eszközök és hátránnyal élők számára létesített eszközök) ingyenes, más része (tornapálya-kalandpark rész) belépődíjas lesz. A játszóház a piacon megszokott módon (belépődíjasan) kerül üzemeltetésre.</li> <li>• Olyan gyártó és/vagy szolgáltató tevékenységet végez, amely kötődik az egészséges életmódhoz és a szabadidő kulturált eltöltéséhez. Lehetőség szerint látogatható, bemutató üzemrésszel (is) rendelkezik, amely erősíti a látogatók (különösen a fiatal korosztály) kötődését az egészséges életmódhoz és környezethez.</li> <li>• A bérlok további része olyan új vagy fejlődő, vagy innovatív tevékenységet végző vállalkozás, amely a város jövőbeli gazdasága szempontjából ígéretes. Ez a kör inkubációs jellegű környezetbe kerül. A bérlok közt a törekvések szerint lesz olyan tanácsadó cég, amely a feltörekvő vállalkozások számára szakmai támogatást nyújt. A projektnek ez a blokkja alkalmas arra, hogy tapasztalatgyűjtő, előkészítő, kísérleti fázist jelentsen egy későbbi nagyobb méretű és ezért nagyobb kockázatú inkubátorház létesítéséhez a kockázat előzetes mérséklése érdekében.</li> <li>• A befolyó bérleti díjakat a projektgazda önkormányzat az</li> </ul>

kötelező gazdasági tevékenység opciói (felhívás szerint)	választás	gazdasági / üzleti/ vállalkozói funkció részletezése
		<p>ingyenesen látogatható parkrészek fenntartásának támogatására, a tanácsadó tevékenység finanszírozására, valamint az objektum marketing tevékenységére, kapcsolódó civil partnerség erősítésére és az egészséges életmódot és környezetet propagáló lakossági rendezvények, akciók finanszírozására fordítja.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A működés összességében az önkormányzat szempontjából nonprofit, a bérlők szempontjából a vállalkozási formának megfelelően(Kft, Bt) profitorientált lesz.</li> </ul>
<b>B) esetben magántőke bevonásával valósul meg a gazdaságélénkítés: legkésőbb a projekt fenntartási időszakának végéig, nem közvetlenül a támogatott tevékenységeken keresztül, hanem támogatásban nem részesülő kísérő tevékenységként valósul meg a gazdaságélénkítő tevékenység</b>	<u>igen/</u> nem	<p>A projekt keretében csak a szabadidőpark infrastruktúrája jön létre, és az ingyenesen használható rész eszközei, valamint a bérbeadásra kerülő irodák alapvető berendezési tárgyai kerülnek beszerzésre a projekt keretében, a profitorientáltan működő szolgáltató egységek (szabadtéri kalandpark és beltéri játszóház, büfé) berendezése, eszközbeszerzése a bérlo feladata lesz.</p>

a.) önállóan nem támogatható, választható tevékenységek

A projektben tervezett tevékenység	Felhívásban szereplő önállóan nem támogatható, választható tevékenység
1. Parképítési, tájépítészeti terv készítése, mely figyelembe veszi a bűnmegelőzési szempontokat.	b.)_bűnmegelőzés a környezettervezés segítségével;
2. A területen lévő romos épület és épületmaradványok, műtárgy maradványok bontása, az építőanyag őrlése és újrahasznosítása. A területen fellelhető illegálisan lerakott hulladék	c.)_a terület szerkezetét, funkcióját, összképét zavaró vagy általában leromlott fizikai állapotban lévő és jellemzően környezetszennyezéssel terhelt építmények, műtárgyak elbontása és a szennyezett

felmérése és eltávolítása, a helyén területek, degradált felületek rekultivációja; építésre alkalmas terület kialakítása.

3. A park környezetének felmérése és kapcsolatának kialakítása a környező erdei utakhoz, e.)\_folytonosság, hálózatiság növelése, zöld és kék infrastruktúra (gyalogos és lovas útvonalak, erdősávok, kisvízfolyások stb.) összekapcsolása;

A park területén járművek által nem használt sétautak, tornapálya, futópálya, egyéb nem zöld felületek teljes rétegrendjében vízáteresztő burkolat-kialakítása, felhasználva az épületbontásból hasznosítható anyagokat f)\_teljes rétegrendjében vízáteresztő burkolatú (pl.: gyöngykavics, murva, mulcs-borítású, stb.) sétautak nyomvonalának kialakítása (murva, stabilizált zúzottkő vagy mulcs-borítással, egyéb vízáteresztő burkolatokkal), teljes rétegrendjében vízáteresztő burkolatú sétautak létesítése, kialakítása nem vízáteresztő burkolat cseréje vagy kiváltása céljából, burkolatjavítás;

5.\_Komposztáló létesítése g)\_komposztáló létesítése az érintett zöldterületen képződött zöldhulladék hasznosítására

6.\_Utcabútorok, szabadtéri tornaeszközök beszerzése az ingyenesen használható területhez. h.)\_a terület rendeltetésszerű használathoz szükséges eszközbeszerzés (környezetbe illő, minőségi utcabútorok elhelyezése stb.);

7.\_Díszító kialakítása fahíddal a csapadékvíz felhasználásával, növényfuttató rács telepítése zöld fal céljából i.)\_városi zöldtetők, extenzív zöldfalak, vízfelületek kialakítása a barnamezős területen;

8.\_Kiszolgáló épület létesítése szerszám-kerti géptároló, szabadtéri mosdó számára, árnyékoló, esőbeálló létesítése j)\_a kialakításra kerülő zöldterületen kiszolgáló épületek (nyilvános mosdók, pelenkázó, esőbeálló, szabadtéri rekreációt segítő építmények, napvédelmi funkciót ellátó építmények, eszközök telepítése, gazdasági funkció befogadására alkalmas építmények, stb.), kialakítása, meglévő épület átalakítása

## A valamennyi főtevékenység esetében támogatható tevékenységek közül:

9.\_Csapadékvíz gyűjtő és öntöző rendszer kiépítése; a területre hulló csapadékvíz lehető legnagyobb mértékű összegyűjtése és hasznosítása, az elfolyó csapadékvíz kormányzása és bekapcsolása a csapadékvíz rendszerbe, figyelembe véve a területen korábban kialakított rézsűvédőövényt. A csapadékvíz díszító és vizes élőhely céljára történő összegyűjtése.

10.\_A létesítendő új épülethez előírásnak megfelelő számúparkolóhely létesül (27 db a mozgássérült-parkolóval együtt).

11.\_A területen belüli infrastruktúra kialakítása (víz, gáz, villamos energia, szennyvízcsatorna, távközlési és kommunikációs vezetékek, hulladéktároló hely kialakítása, térvilágítás létesítése, ivókút létesítése a terület szükséges mértékű bekerítése a terepviszonyokhoz igazodóan)

12.\_A projektterülethez vezető utca (Juhász Gy.) felújítása, a projekt telkével való fizikai összekapcsolása, fasorral

1.\_A barnamezős területre eső, ill. azt körülvevő **belterületi csapadék és belvízvédelmi létesítmények** a települési zöldinfrastruktúra-fejlesztés integráns részét képező **rekonstrukciója vagy kiépítése**.

2.\_Az önkormányzati tulajdonban lévő, vagy önkormányzati tulajdonba kerülő, továbbá önkormányzati többségi tulajdonú gazdasági társaság tulajdonában lévő vagy tulajdonába kerülő terület és épület gazdaságélénkítési, közösségi céllal történő megújítása kapcsán, a barnamezős területen – függetlenül a hasznosítás jellegétől – megújíthatók, ill. kialakíthatók a jogszabály alapján kötelezően előírt felszíni, nyílt, valamint felszín alatti **parkolóhelyek**, amennyiben a beavatkozás nem zöldterület felhasználásával, átalakításával történik.

3.\_A barnamezős területen belüli infrastruktúra (gáz, víz, csatorna, út, parkoló, elektromos vezetékhálózat, energia hálózat, távközlési és kommunikációs hálózat, hulladékkezelő létesítmények, térvilágítás stb.), valamint a területet körülvevő kerítés kialakítása, fejlesztése és korszerűsítése.

4.\_A fejlesztés vonatkozásában sor kerülhet a barnamezős területet magában foglaló telektömb körüli **önkormányzati belterületi közúthálózat zöldterület-használatot segítő felújítására, szilárd burkolattal történő ellátására**, valamint a fejlesztésre

kerülő úthoz kapcsolódóan az alábbi, a zöldterület használatát segítő, a zöld infrastruktúra hálózatba integrálódó **közlekedési fejlesztésekre:**

13.\_Kerítés és térfigyelő kamerarendszer létesítése a terület megvédése érdekében.

7.\_A barnamezős területen a közbiztonság javítását, a fejlesztés eredményeinek megőrzését, fenntartását szolgáló infrastrukturális fejlesztések.

**b.) önállóan nem támogatható, kötelezően megvalósítandó tevékenységek**

Kötelezően megvalósítandó tevékenység	A megfelelő válasz aláhúzendő	Amennyiben releváns és van ilyen tevékenység, mely tervezett tevékenységhez kapcsolódóan? Amennyiben nem releváns, indokolja
a) Akadálymentesítés – <b>amennyiben releváns</b> , jelen felhívás 3.2 fejezetében az akadálymentesítésre vonatkozó feltételek alapján	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nem releváns</b></li> <li>• <b>releváns, de nincs ilyen tevékenység</b></li> <li>• <b><u>releváns, van ilyen tevékenység</u></b></li> </ul>	
b) Szórt azbeszt mentesítése – <b>amennyiben releváns</b> , jelen felhívás 3.2 fejezetében az azbesztmentesítésre vonatkozó feltételek alapján	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>nem releváns</u></b></li> <li>• <b>releváns, nincs ilyen tevékenység</b></li> <li>• <b>releváns, van ilyen tevékenység</b></li> </ul>	A helyszíni bejárás nem volt fellelhető azbeszt. A lerakott hulladékok felmérése során kell ellenőrizni ezt a tételt, és esetleges előfordulás esetén veszélyes hull. lerakóba szállítani
c.) Energiahatékonysági intézkedések – <b>amennyiben releváns</b> , jelen felhívás 3.2 fejezetében az energiahatékonysági intézkedésekre vonatkozó	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>nem releváns</u></b></li> <li>• <b>releváns, nincs ilyen tevékenység</b></li> <li>• <b>releváns, van ilyen tevékenység</b></li> </ul>	a meglévő épület elbontásra kerül. Az új épület AA minősítési igénnyel kerül megtervezésre.

Kötelezően megvalósítandó tevékenység	A megfelelő válasz aláhúzendő	Amennyiben releváns és van ilyen tevékenység, mely tervezett tevékenységhez kapcsolódóan? Amennyiben nem releváns, indokolja
feltételek alapján		
d.) Nyilvánosság biztosítása az ÁÚF c. dokumentum 10. fejezete alapján	<ul style="list-style-type: none"> <li>• releváns, nincs ilyen tevékenység</li> <li>• <u>releváns, van ilyen tevékenység</u></li> </ul>	A KTK szerint kerül megvalósításra
e.) Partnerségi tervezés – jelen felhívás 3.2. fejezetében a partnerségi tervezésre vonatkozó feltételek alapján, valamint a partnerségi tervezéshez kapcsolódó marketing, kommunikációs költségek.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• releváns, nincs ilyen tevékenység</li> <li>• <u>releváns, van ilyen tevékenység</u></li> </ul>	A Felhívás 3.2. pont 8. alpontja szerint

A projektben tervezett soft tevékenység	Felhívásban szereplő önállóan nem támogatható, kötelező soft tevékenység	A "soft" tevékenységekbe bevont hátrányos helyzetű lakosság száma (előzetesen tervezett)
1. <b>Lakosság tervezésbe való bevonása</b> fórummal, fókuszcsoporthal egybekötött 1-1 tapasztalatcsere más játszótérben és más kalandparkban (külön fókuszcsoport gyerekekkel és szülőkkel) (2017. II.-III. n.év)	Környezettudatosság és integrált szemlélet erősítése a lakosság körében	20 fő
2. <b>Civil szervezetek tervezésbe való bevonása</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A szoft programterv részletes kidolgozása</li> </ul>	Környezettudatosság és integrált szemlélet erősítése a lakosság körében	1 hátrányos helyzetűeket tömörítő civil szervezet bevonása 10 fővel

A projektben tervezett soft tevékenység	Felhívásban szereplő önállóan nem támogatható, kötelező soft tevékenység	A "soft" tevékenységekbe bevont hátrányos helyzetű lakosság száma (előzetesen tervezett)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendezvényterv, rendezvénynaplár készítése (2017. I. n. év)</li> </ul>		
<p><b>3. Megvalósításba való bevonás:</b></p> <p>Park- és kertépítésbe való bevonás (szülők, gyerekek, fiatalok; civil szervezetek (fa ültetés, virágültetés.</p> <p>Ültetés előtt az ültetésre ill. vetésre kerülő őshonos ill. réti növények megismertetése.(kivitelezés ütemezéséhez igazodóan 2018.</p>	<p>Környezettudatosság és integrált szemlélet erősítése a lakosság körében</p>	<p>min. 1 hátrányos helyzetűeket tömörítő civil szervezet bevonása 10 fővel</p>
<p><b>4. „Park Piknik”:</b></p> <p>Önkéntes program gyerek-szülő résztvevők és hátrányos helyzetű gyerekek számára civil szervezetek szervezésével:</p> <p>Tájékoztató nap, játékos interaktív elemekkel gyerekek számára a mozgás, az egészséges, zöld környezet és a tiszta levegő egészségre gyakorolt hatásáról (hiányuk milyen egészségkárosodásokat és életminőségromlást okoz).</p> <p>Szabad levegős programrész: erdei séta a város körüli erdőben. Őshonos és tájidegen fafajták megismertetése. Piknik egy pihenőhelyen. (2017. II.-III. n.év)</p>	<p>Környezettudatosság és integrált szemlélet erősítése a lakosság körében</p>	<p>min. 5 hátrányos helyzetű család</p>
<p><b>5. Környezetvédelmi akciónap</b> tartása felnőttek számára a következőkről:</p> <p>a. dohányzás vs. szabad levegőn tartózkodás</p>		<p>30fő</p>

A projektben tervezett soft tevékenység	Felhívásban szereplő önállóan nem támogatható, kötelező soft tevékenység	A "soft" tevékenységekbe bevont hátrányos helyzetű lakosság száma (előzetesen tervezett)
<p>b. a mozgásszegény életmód egészségre való hatása</p> <p>c. a résztvevők ingyenesen használhatják a felnőtt eszközöket</p> <p>d. akik azt választják, a park melletti véderdőben erdei séta, felhívni közben a figyelmet a fafajokra, az erő értékeire és az emberek (lakosság) által okozott károkra, amelyek útközben szembe tűnnek.</p> <p>e. A helyszínen vérnyomásmérést és vércukorvizsgálatot lehet tartani, felhívni a figyelmet a magas értékekre.</p> <p>f. Vonzerő: tombolán a program végén vérnyomásmérők és vércukormérők kisorsolása</p> <p>(2018. I. félév)</p>		
<p>6. „Játszóterteszt” tartása a <b>komlói gyerekek részére</b>: 3 játszótér meglátogatása (délelőtt 2, utána ebéd, ebéd után a játszóterek értékelése)<b>(össz. 20 fő) (2017. III. n.év)</b></p>		<p>min. 5 fő hátrányos helyzetű gyerek</p>
<p>7. „Játszóterteszt” tartása <b>járás</b> <b>gyerekek részére, szervezett</b> <b>utaztatással</b>: 2 játszótér meglátogatása (délelőtt látogatás, utána ebéd, ebéd után a játszóterek értékelése)(20 fő). (2018. II. n.év)</p>	<p>(tervezett)</p>	<p>min. 5 fő hátrányos helyzetű gyerek</p>
<p>8. Civil szervezet részvételével <b>kerekesszékesek részére</b> szervezett utazással a park</p>		<p>10 fő mozgáskorlátozott személy</p>

A projektben tervezett soft tevékenység	Felhívásban szereplő önállóan nem támogatható, kötelező soft tevékenység	A "soft" tevékenységekbe bevont hátrányos helyzetű lakosság száma (előzetesen tervezett)
mozgássérültek részére készülő(tervezett) eszközeinek bemutatása, a terv és az eszközök értékelése gyógytornász részvételével (10 fő)		
<b>9. Madarak és fák napja</b>  Tavaszi szezonnyitó városi sportnap tartása a KBSK sportlétesítményein és erdei, mezei környezeti adottságok felhasználásával  Gyermeintézmények, iskolák, sportklubok és civil szervezetek részvételével szervezett <ul style="list-style-type: none"> <li>• versenyek,</li> <li>• tömegsport akciók</li> </ul> Résztevők száma: min 400 fő.  2019. I-II. n.év)		50 fő

**I.) NEM TÁMOGATHATÓ TEVÉKENYSÉGEK:**

A projektben tervezett tevékenység	Finanszírozás várható módja
Nem releváns, a projekt nem tartalmaz nem támogatható tevékenységet	

### **2.2.2. A fejlesztés építészeti vonatkozásai**

#### **1. A fejlesztés eredményének illeszkedése a település/településrész (városrész) szerkezetébe, összhangja annak építészeti hagyományaival, arculatával**

A projekt nem jár a környezet strukturális átalakításával, csupán annak minőségi javítását, a jelenleg elszigetelt, a várostestbe beékelődött barnamezős területnek a város életébe való bekapcsolását eredményezi. Továbbá a projekt eredményeként a környező erdőterületek látogathatósága is javul, ez által integráltabbá és intenzívebbé válik a zöldfelületek területhasználata.

A beruházás nem változtatja meg a terület arculatát. a jelenleg is növényborított terület továbbra is zöld marad, csupán minősége, gondozottsága és fajösszetétele javul. A romos épület elbontásra kerül, az új épület tömbjét, elhelyezését, színhasználatát tekintve illeszkedik az erdei környezetbe. A kialakításra kerülő szolgáltatások ugyancsak a környezethez illeszkedő és ahhoz alkalmazkodó módon kerülnek kialakításra. A park megjelenése természetes hatású lesz, csapadékvízzel öntözött mezei virágos kert, őshonos fák és zöld fal révén erdei ligetes hangulatú környezet keletkezik, mely a város új környezeti és szolgáltatási értékét fogja jelenteni. A zöld falon jelképesen komló kerül felfuttatásra.

A projektterület lakótelep közvetlen közelségében helyezkedik el, így onnan közvetlenül elérhető (akár egy lépcsősoron lesétálva), mégis az egész város lakosságát szolgálja, sőt, látogatói lesznek a járás környező településeiről is.

#### **2. Abeavatkozás előkészítettsége**

-

A rendelkezésre álló mellékletek:

1. Szakmai megalapozó tanulmány (Igényfelmérés és kihasználtsági terv)
2. Helyszínrajz / vázrajz a megújításra kerülő ingatlanról, helyszínről, fotódokumentáció. Építészrajzok és műszaki leírása és fényképek zipben
3. Nyilatkozat a barnamezős terület státuszáról
4. Integrált Településfejlesztési Stratégia (legfrissebb elérhető a honlapon)
5. Az ösztönző hatás bemutatása érdekében megkötött szándéknyilatkozatok vagy együttműködési megállapodások (civil és vállalkozói egyaránt)
6. A beruházással érintett ingatlan(ok) 60 napnál nem régebbi, tulajdoni lapjai

#### **3. A beruházás innovatív jellege**

A **park kialakítása figyelembe veszi a jelenlegi növényzetet**, nem törekszik annak szokványos városi parkká való átalakítására. A park leendő növényzete mintegy „átnő” a környezetbe, jellegében inkább egy erdei tisztáshoz hasonlít, mint egy városi díszparkhoz.

A park öntözéséhez az összegyűjtött csapadékvíz kerül felhasználásra.

A szabadtéri tornaeszközök innovatív megközelítése az, hogy a teljes tervezés módszerét követve minden korosztály számára, és a hátrányokkal élők számára is tartalmaz majd eszközöket.

A vállalkozók háza kialakítása **rugalmas belső téroosztást** tesz majd lehetővé. Részben alkalmazkodik az építés időszakában tapasztalható (a jelenlegi felméréshez képest pontosabb) igényekhez, részben a későbbiekben lehetővé teszi gyártó- és termelő terek közti rugalmas változtatást (mozgatható falak révén.)

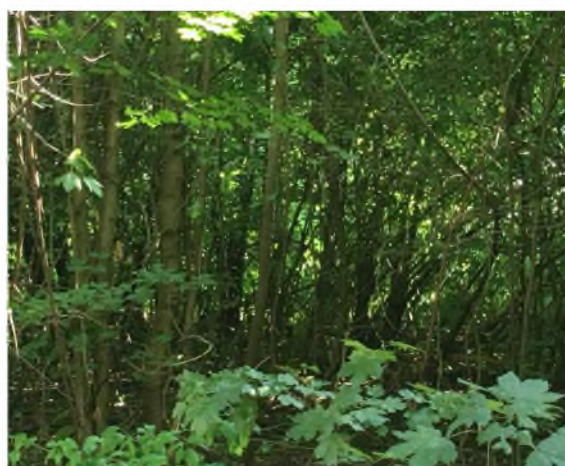
Az építészeti módszereken túlmenően **innovatív a tervezett betelepítési módszer**: elsősorban egy vagy több olyan cég letelepítését célozza a projekt, amelyek az előre tervezett szolgáltatások üzemeltetői lesznek. A külső és belső mozgásközpont üzemeltetője a szándékok szerint ilyen eszközök gyártója, vagy forgalmazója, vagy ilyen szolgáltatásokat nyújtó cég lesz, amely a szolgáltatások részletes kidolgozásával, önálló marketing tevékenységgel, az eszközpark saját erőből történő kialakításával és bemutatótevékenységgel (ha gyártó vagy szolgáltató, akkor látvány-üzemi résszel vagy demonstrációval is gazdagítja és ez által vonzóvá teszi a szolgáltatást.

#### 4. Védettség

A terület elhelyezkedése önmagában biztosít egy természetes alapvédeltséget. Járművel csak a Juhász Gyula utca felől közelíthető meg, így a bejárat lezárása megakadályozza majd a járművel való beközeledést. A terepviszonyok a gyalogos megközelítés szempontjából is védik a területet, mivel a déli oldalról a véderdő domboldala, északi oldalról vadon nőtt növényzettel sűrűn fedett, meredek rézsű határolja a parkot. A projekt szempontjából felhasználható terület K-Ny irányban húzódik a domboldalon. Az eredeti műszaki funkció érdekében a domboldalból kimetszett lépcső vízszintes felülete képezi a projekt megvalósítási helyszínét. Ezekre az adottságokra építve kerül kialakításra a terület műszaki védelme, a meredekség és a sűrű növényzet miatt járhatatlan szakaszokon nem épül kerítés. Az ingyenesen használható és a belépődíjas terület ugyancsak kerítéssel elválasztva kerül kialakításra. A fizikai akadály szerepét kamerarendszer egészíti ki.



7. ábra: A projektterület szabadon megközelíthető része. Délről (balra) véderdő, Északról vadon nőtt sűrű növényzet található.



8. ábra: A déli véderdő és az északi sűrű növényzet összehasonlítása

## 5. Közlekedésfejlesztéssel kapcsolatos tevékenység

A Juhász Gyula utca közhasználatú szakasza leromlott minőségű, az erdő irányába közeledve egyre hiányosabb, végig rendkívül egyenetlen aszfaltburkolattal rendelkezik, már jelenlegi funkciójának betöltésére sem alkalmas. Járda, csapadékvíz elvezetés nem található az utcában. Az erdő szélét elérve az út földútként folytatódik, mely beletorkollik a kötélpályaállomás bányameddővel fedett területébe.



9. ábra: A Juhász Gyula utca állapota

A projekt keretében a kulturált megközelítés érdekében szükséges az utca felújítása és a hiányzó közműrészek pótlása. A projekt költségvetési kereti nem teszik lehetővé, az utca várható forgalma nem teszi indokoltá, hogy magas műszaki és informatikai színvonalú kiépítésre kerüljön sor.

## 6. Zöldfelületek tervezése során figyelembe vett bűnmegelőzési szempontok

A terület védelmét biztosító elemek mellett a működési területen a jelenleginél lényegesen átláthatóbb lesz a növényzet. Erre részben a funkciók elhelyezése, részben éppen az átláthatóság, ellenőrizhetőség érdekében van szükség. Ugyanakkor tényként számításba kell venni, hogy a megközelíthetőséget nehezítő sűrű növényzet és a lejtős terep egyrészt nehezíti a megközelítést, másrészt azonban segíti a rejtőzködést. A részletes tervezés során szükséges ezzel számolni, végső soron a terület üzemeltetési felelőse dönt arról, hogy a kiépített két lépcsős, tájékoztató és figyelemfelhívó táblákkal kiegészített műszaki védelem (kerítés és kamerák) és a természetes védettség mellett az éjszakai zárva tartás idején szükséges-e őrzés-védelmi szolgáltatást, kutyás őrzést is alkalmazni.

## 7. A zöldfelület fejlesztések során telepítendő növényfajták

A területen kialakult növénytakaróba csak a használattal összefüggő részekben történik beavatkozás. Ezeken a területeken ahol lehetséges, a meglévő növényzet ritkításával, a

vastagabb, megőrzésre érdemes fák fényhez és térhez juttatásával alakul ki bejárható, átlátható, hasznosítható terület. Ahol pótlás és új ültetés szükséges, klímaturó őshonos fajok ültetésére kerül sor. A tölgy mellett a környék erdeiben magas arányban található hárs és vad gyümölcsök kellemessé és színessé teszik a növényzetet, de valójában nem jelentenek éles váltást a környező faállományhoz képest. A hárs pl. az utcát kísérő fasor telepítésére is alkalmas. A növénytelepítési terv a meglévő állomány felmérését követően, a projektmegvalósítás részeként, a kertészeti tervben kerül kidolgozásra.

A **parképítési koncepcióban** az alábbi növényfelületi elemek szerepelnek (az érthetőség kedvéért a műszaki elemek is szerepelnek a leírásban):

- A lebontott épület helyére csarnok kerül, körbejárható úttal és parkolóval. A szabadon maradó felületeken intenzív zöldfelületet alakítunk ki, nyírt gyeppel, fasorral, és lágyszárú virágágyással.
- Az épület és az azt körbeölelő zöldterületet a „fogadó tér” kapcsolja össze. A „Fogadó tér” árnyékolóval ellátott burkolt, pihenésre alkalmas felület, ahol a bicikliket és csomagokat lehet tárolni, megőrzésre hagyni. Innen indul ki az akadálymentes sétaút, a futópálya és a nordic walking gyalogösvény.
- A sétaút kb. 200 nm-es extenzív virágos rétet vesz körül, K-i oldalán kiteresedéssel. Burkolata a Komlón bányászott andezitből készült stabilizált zuzalék, ami vízáteresztő. A kiteresedés lehetőséget ad kültéri kávézó terasz elhelyezéséhez.
- A futópálya kb. 200 méter hosszú, erre vannak felfűzve a kültéri tornapályák 1-5 állomásai. Az állomásokon kültéri játékokat, fitnessgépeket helyezünk el, ismertető táblákkal, az alkalmazásukról, hasznosságukról. Az egyes állomások berendezései figyelembe veszik a különböző korosztályok, és fogyatékkal élők igényeit, hogy mindenki megtalálja a saját maga által is használható eszközöket.
- A gyalogösvény egy mesterséges patak mentén halad végig, kövekkel van kirakva, tökéletes a hegyitúra (nordic walking) sportvégzésére. A patak medre kövekkel van kirakva, így száraz időben is mutatós. Partja patak-menti imitátor növényekkel szegélyezett. A vizen 2 db fahídon, és 2 kő átjárón lehet átkelni. A patak egy szűrőtőbe torkollik, amit a kiszélesített gyalogösvény pihenőtere fog körbe, majd ültetett növényzár zár le. Az ültetett növényzet pufferzóna szerepét tölti be.

A patak és a tó megvalósíthatóságát a geodéziai felmérés és a részletes csapadékvízkezelési terv függvényében lehet eldönteni. Amennyiben a rézsű védelme szempontjából ez a megoldás kockázatot jelent, a csapadékvíz hasznosítása zárt medencében kerül megoldásra.

A terület felszínborítottsága a használatától függően 3 fajta:

1. A tervezési terület azon részei, ahol nem tartózkodik ember, nem avatkozunk bele a felszínbe.

A Ny-i területrészebe nem történik beavatkozás, az továbbra sem közelíthető meg, itt meghagyjuk jelenlegi állapotában felszínborítást, hogy szukcessziós növénytársulás alakulhasson ki.

A terület K-i végén szintén hagyjuk az eredeti növényzetet, ide beültetünk a természetes lomberdő társulás kialakulását elősegítendő fajtát.

2. Időszakosan használt területrészek extenzív fenntartást igényelnek. A mecseki rétek virágaiból gyűjtött virágmagkeverékkel és célzott kaszálással kialakítható természetközeli társulás.

3.Központi fekvésű, forgalmas, többek által látogatott felületek intenzív gondozást igényelnek. Itt kap helyet a nyírt gyep, az évelőkiültetés, növényfuttatórács, út fasor. Az intenzív zöldfelületek öntözést igényelnek.

A felszín rendezése, mind tereprendezés, mind a bozótirtás, földmunkák, talajcsere elengedhetetlen, hogy a fenti tervek megvalósuljanak. A munkálatokat nagyban fogja befolyásolni a geodézia, a csapadékvíz, a talajmechanika és a bányászati felszín alatt elhelyezkedő tereptárgyai, melyek részletes felmérése a projekt keretében történik.

### 2.2.3. A beavatkozáshoz tartozó tevékenységek ütemezése

Tevékenység	2016				2017				2018				2019				2020			
	1né	2né	3né	4né	1né	2né	3né	4né	1né	2né	3né	4né	1né	2né	3né	4né	1né	2né	3né	4né
Előkészítés																				
Kivitelezés (25%)																				
Kivitelezés (50%)																				
Kivitelezés 75%																				
Kivitelezés (100%)																				
Használatba vét. eljárás, soft prog.																				
Projekt zárás																				

A mérföldkövek műszaki-szakmai tartalma az alábbi:

### 1. Mérföldkő

Műszaki tartalom: Projekt előkészítés

Elérése: 2017. 09. 30.

- Közbeszerzési eljárás lefolytatása tervező kiválasztására
- Engedélyezési tervek elkészítése, hatósági engedélyeztetése
- Kiviteli tervek elkészítése
- Közbeszerzési eljárás lefolytatása kivitelezők kiválasztására
- Megvalósíthatósági tanulmány és költség-haszon elemzés elkészítése
- Tájékoztatás – nyilvánosság I.
- Kiegészítő „soft” programok I. - fórum gyerekek és felnőttek részvételével, hogy mit szeretnének a játszóházba:
  - 1 alkalommal önként jelentkező szülőkkel és gyerekekkel egy (pécsi) játszóház meglátogatása
  - 1 alkalommal szülőkkel és gyerekekkel a Mecsextrém meglátogatása
  - a látogatások után fókuszcsoportos megbeszélés a tapasztalatokról (mi volt jó, mi nem volt jó, mi hiányzott)

### 2. Mérföldkő

Műszaki tartalom: Kivitelezési munkák (25%)

Elérése: 2018. 03. 31.

- Meglévő romos épület bontása, növényzet irtása, tereprendezés, közművek (ivóvíz- és áramellátás) kiépítése
- Új épület építése I. ütem (alapozás)

### 3. Mérföldkő

Műszaki tartalom: Kivitelezési munkák (50%)

Elérése: 2018. 06. 30.

- Új épület építése II. ütem (vázszerkezet építés, falazás)
- Közművek: szennyvíz, gáz, közvilágítás, csapadékvíz elvezetés (felszíni és zárt)
- Tornapálya építése, sporteszközök beszerzése
- Parkosítás

#### 4. Mérőföldkő

Műszaki tartalom: Kivitelezési munkák (75%)

Elérése: 2018. 10. 31.

- Új épület építése III. ütem (tetőszerkezet, szakipari munkák)
- Támfalak építése
- Növényültetés, futópálya, szűrőtó és patak, hidak kialakítása
- Ivókutak, padok, hulladékgyűjtők, biciklitárolók elhelyezése
- Csapadékvíz tároló műtárgy építése

#### 5. Mérőföldkő

Műszaki tartalom: Kivitelezési munkák (100%)

Elérése: 2018. 12. 31.

- Új épület építése IV. ütem (szakipari munkák)
- Épület körüli térburkolatok, járdák, lépcsők, csapadékvíz elvezetés
- Útfelújítás, járdaépítés, parkolók kialakítása közterületen
- Növényültetés, növénytakrolók elhelyezése

#### 6. Mérőföldkő

Elérése: 2019. 03. 01.

- Használatbavételi-engedélyezési eljárás lefolytatása
- Kiegészítő „soft” programok helyszíni lefolytatása II.
- Tájékoztatás – nyilvánosság II.

#### 7. Mérőföldkő

Műszaki tartalom: Projektzárás

Elérése: 2019. 04. 30.

- Pénzügyi és szakmai beszámoló összeállítása, benyújtása

### 2.3. A fejlesztés során létrehozott funkciók

Fő funkció	Mérete (nettó épületterület)	Fő funkción belüli alfunkció	Mérete m <sup>2</sup>	Célcsoport
1. Szabadidőpark	1.1._Játszóházi funkció (beltéri)		556,65	A városban és a járásban lakó gyermekek
		Játszóház	324	gyermekek
		Szélfogó	2,25	A park minden látogatója
		Előtér, ruhatár	65,7	gyermekek és kísérők
		Információ, büfé	55,6	A park minden látogatója
		Raktár	7,6	Munkatársak
		Dolgozói öltöző 1	7,4	Munkatársak
		Dolgozói öltöző 2	7,6	Munkatársak
		Alkalmazotti mosdó	4	Munkatársak
		Férfi WC	11,35	A park férfi látogatói
		Női Wc	12,95	A park női látogatói
		Lépcsőház	15,2	Emeleti irodákat bérlő KKV-k
		Közlekedő	43	A játszóház látogatói
	1.2. Szabadtéri szabadidőpark és tornapálya		0	A város szabadtéri testedzésre és természetközeli kapcsolódásra vágyó lakossága, különös tekintettel a kisgyermekes családokra, középiskolásokra, fiatal felnőttekre

		Fitnesspályák		Minden korosztályból és a hátránnyal élők közül a mozgásra, szabadtéri testedzésre vágyók
		Virágosrét		Minden vendég és a környék lakossága, szélesebb értelemben a város lakossága
		Természetes lomberdő kialakítása		A park látogatói és a város lakossága
		Pihenő-kávézó		A park látogatói
		Futópálya		A park látogatói
		Sétány		A park látogatói

<b>2._Vállalkozók háza</b>				<b>Induló és fejlődő KKV-k elsősorban Komlóról és a járásból</b>
	<b>1.2.1._Termelő-szolgáltató üzemi funkció</b>		<b>905,6</b>	A termelő-szolgáltató térbe a lakossági szolgáltatásokhoz kötődő, a természethez, környezethez, egészségmegőrzéshez kapcsolódóprofillal rendelkező termelők és szolgáltatók befogadása a cél
		Csarnok tér	720	
		Közlekedő	45,2	
		Raktárak	59	
		Öltöző, vizesblokk	46,6	
		Iroda	34,8	
	<b>1.2.2._Szellemi szolgáltató funkció</b>		<b>282,1</b>	Az irodakapacitás betelepítése terén kezdő, innovatív, kreatív, gazdasági szolgáltató cégek befogadása a cél.
		Irodák	164,2	
		Vizesblokk	22,5	
		Közlekedő	95,4	

Irodák

164,2



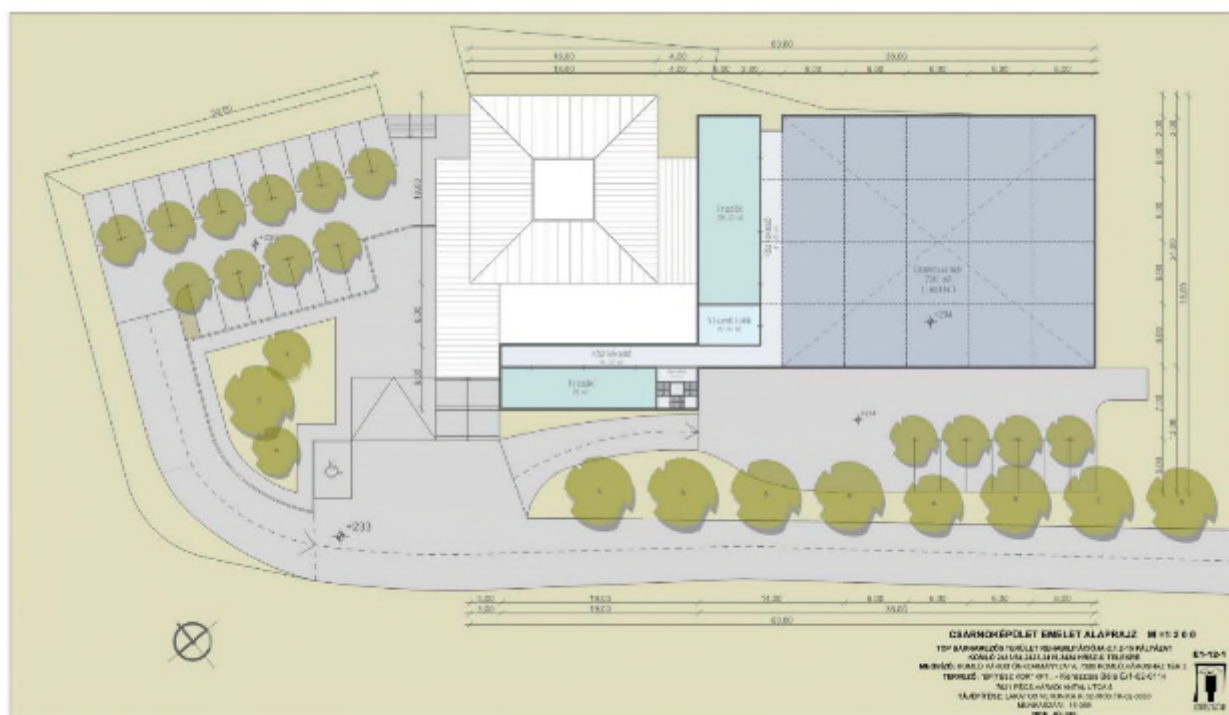
10. ábra: A szabadidőpark és vállalkozók háza helyszínrajza



11. ábra: A vállalkozók háza és játszóház épület helyszínrajza



12. ábra: A vállalkozók háza és játszóház földszinti alaprajza



13. ábra: A vállalkozók háza és játszóház emeleti alaprajza

## 2.4. Igények és kihasználtság

### 2.4.1. Az igényfelmérés – módszertan, végrehajtás, dokumentálás és eredmények

#### 1. A projekt általános céljai

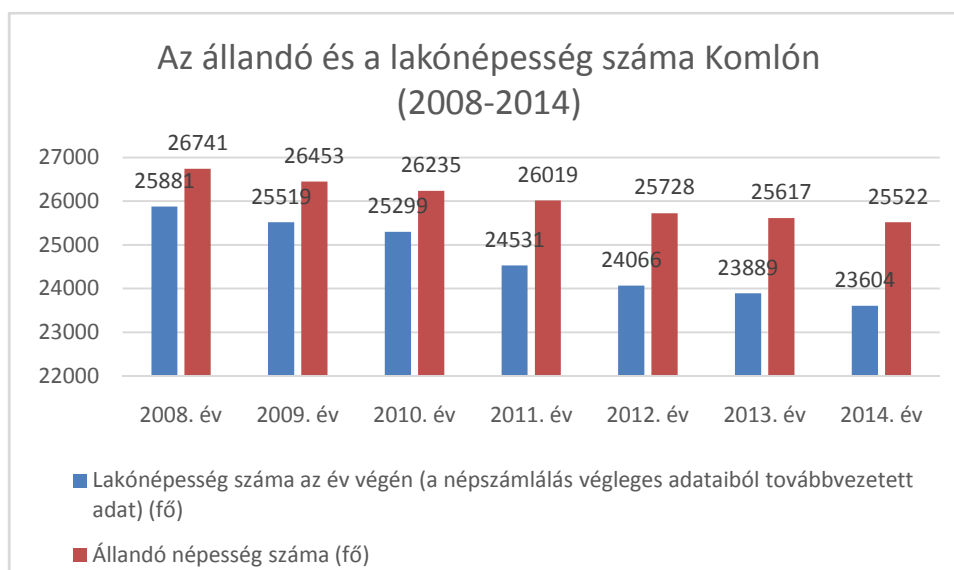
A projektfejlesztés arra irányult, hogy az új projekt hozzájáruljon az alábbi városi célok teljesüléséhez:

##### 1.a.) **Barnamezős területek felszámolása, hatékony zöld és rekreációra alkalmas felületek, infrastruktúra létrehozása.**

A városfejlesztés és a város környezet integritása szempontjából kiemelt fontosságú, hogy **a város szövetében jelentős szennyezett foltokat, barnamezős zárványokat képező bányászati területek helyreállítása, hasznosíthatóvá tétele** mielőbb megtörténjen. Ez az igény a ITS-ben is hangsúlyosan szerepel, mivel környezetfejlesztési és városfejlesztési célokat egyaránt szolgál. Fontos és más településekhez képest egyedülálló ez a feladat ebből a szempontból, hogy a város fejlődésének alapját képező bányászat megszűnése után a földrajzi helyzetéből adódóan eleve szétszabdalt városszerkezetbe ékelődött, jelentős területeket elfoglaló bányászati területeket integrálni kell a város szerkezetébe. Ehhez a városvezetésnek mozgástérre van szüksége, döntési pozícióban kell lennie, mivel pusztán piaci alapon nem oldódnak meg a problémák és nem következik be sem a területrehabilitáció, sem a belterületi funkcióváltás. Ezt igazolja a korábban piaci alapon értékesített területek sorsa (ld. Altáró iparterülete.) A város mozgástere az által teremtdött meg, hogy az addig nem értékesített bányászati ingatlanokat a város 2005-ben tulajdonba vette a még rajtuk fennálló területrehabilitációs feladatok átvállalása fejében. (ld. 5. ábra: Barnamezős területek Komló városában)

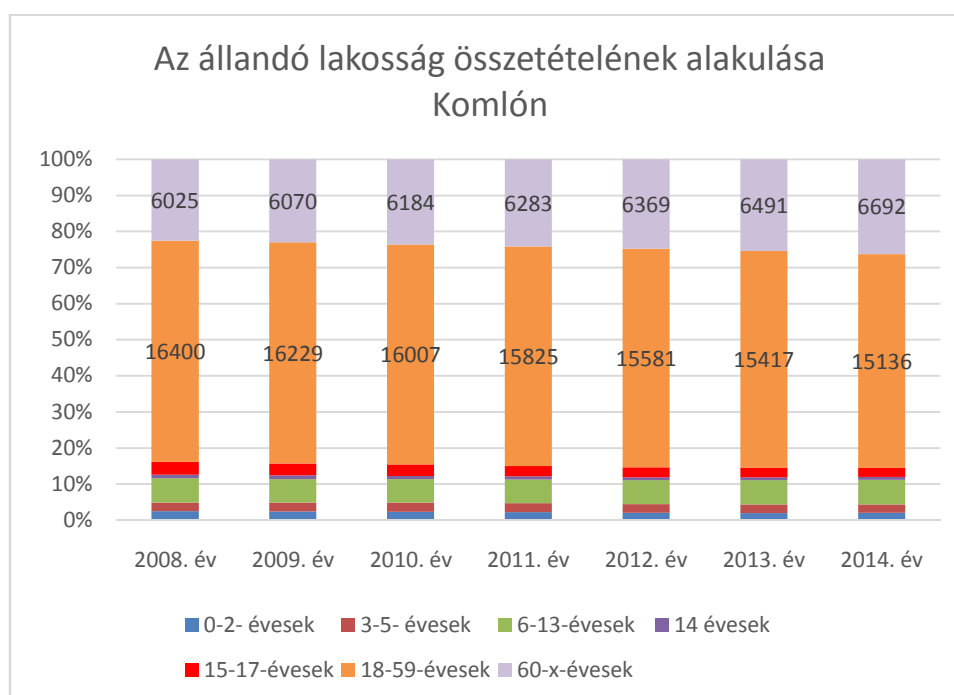
##### 1.b.) **A lakosság előregedését és egészségi állapotának romlását fékező intézkedések megtétele, egészségvédelmet szolgáló szabadidős infrastruktúra létrehozása**

A városi lakosság egészségi állapotának gyengülése és a lakosság előregedése aktív lépéseket igényel az önkormányzat részéről, mivel ez a folyamat a város fenntarthatóságát gyengíti, megkérdőjelezi. Lényeges szerepe van ebből a szempontból a lakosságmegtartó képességnek is, mivel a lakosság csökkenésében és életkori, iskolázottsági szempontból is lényeges szerepet játszik az elvándorlás. Az elvándorlás markáns jelzőszáma az állandó és a lakónépesség közti különbség, amely jelen esetben abból adódik, hogy egyre többen vállalnak munkát és laknak ideiglenesen a várostól távol. A különbség 2008-ban még 850 fő, 2014-ben már 1918 fő (több, mint duplája) volt. A lakónépesség csökkenése 2277fő. Várhatóan a tartósan távol dolgozók közül idővel egyre többen állandó lakhelyet is váltanak. Mivel a trend töretlen növekedést mutat, a beavatkozás sürgető.



14. ábra: Az állandó és a lakónépesség számának alakulása Komlón (2008-2014)

Az alacsony születésszám és az elvándorlás együttesen kedvezőtlenül befolyásolja a korszerkezetet is.

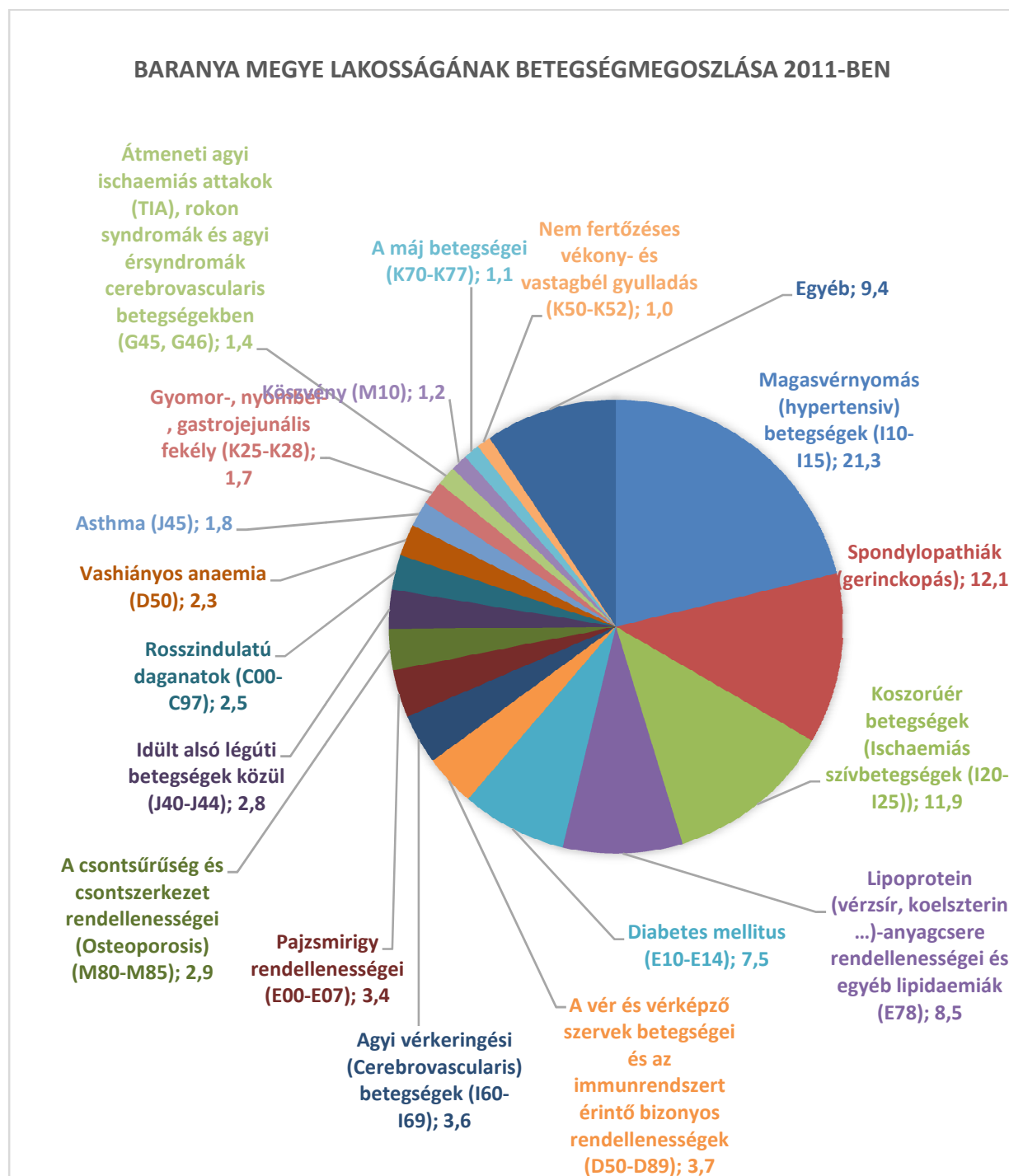


15. ábra: Komló város korszerkezetének alakulása 2008-2014 között

A vizsgált időszakban a 60 év felettiak száma 11%-kal, aránya 3,7%-kal nőtt, miközben a 18 évnél fiatalabbak aránya 1,7%-kal, a dolgozó „derékhadhoz” tartozó 18-29 évesek aránya 2%-kal csökkent.

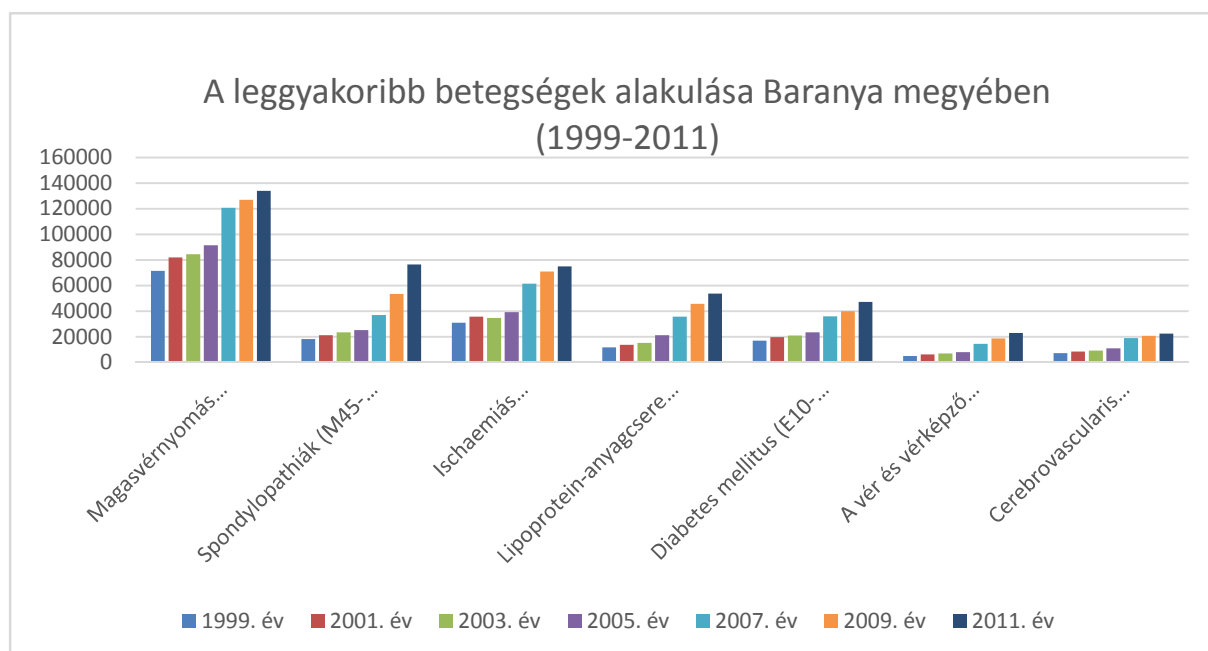
Az életkori összetétellel és a mozgásszegény, egészségtelen elemeket is tartalmazó életmóddal is összefügg, hogy a lakosság egészségi állapota is romlik. A diagram alapján általános egészségügyi tájékozottság alapján egyszerűen belátható az összefüggés. Városi szintű adatbázis hiányában a megyei adatokat mutatjuk be; feltételezhető, hogy a városi

szintű adatok és a megyei adatok közt nincs olyan szignifikáns különbség, amely a levont következtetések helytállóságát megkérdőjelezné.



16. ábra: Baranya megye lakosságának betegsémgeloszlása 2011-ben

A leggyakoribb betegségek: a magas vérnyomás, a gerincoszlop kopása, a koszorúér betegségek, az infarktus és trombózis kockázatát hordozó vér-összetevők, az agyi keringés problémái és a cukorbetegség a legtöbb esetben legalább részben összefüggenek a mozgáshiánnyal és az egészségtelen táplálkozással. Ráadásul a helyzet romlása a betegség többsége esetében látványos, egyenesen ijesztőnek nevezhető.



17. ábra: a leggyakoribb betegségek alakulása Baranya megyében 1999-2011 között

Ráadásul nemcsak a legnagyobb arányú betegségek, hanem a ma még ritkább betegségek közt is többmerekeden ívelő található. Ez részben azzal is összefügg, hogy egyes betegségek mindinkább ismertté válna az orvosok és a betegek körében is, azonban a betegek számának két és félszeres emelkedése mindenképp figyelemre méltó és haladéktalan cselekvést sürget.



18. ábra: A Betegek számának növekedési irányzata Baranyában

### 1.c. A gazdasági alapok erősítése

A város társadalmi bázisának erősítése mellett a gazdasági alapok erősítése is kiemelt fontosságú. A vállalkozások egyrészt munkahelyeket teremtenek, melyek kiemelt elsődleges szerepet játszanak a lakosság-megtartásban, másrészt jövedelmet termelnek, elősegítik más vállalkozások fejlődését, és növelik a városműködtetésben alapvető szerepet játszó helyi adó bázisát. Erre a

legkézenfekvőbb lehetőséget a meglévő, de használaton kívüli ingatlanok, területek aktivizálása kínálja, mely önkormányzati ingatlanok hasznosítása esetén jelentősen hozzájárul a város eredményes vagyongazdálkodásához.

## 2. A projektkonkrét céljai és célcsoportjai

Az ITSés a projekt általános céljaiból levezethető, a TOP-2.1.1.-15 Barnamezős területek rehabilitációja felhívással összhangban lévő projektcélok az alábbiak:

CÉL	KIEMELT CÉLCSOPORT	MÁSODLAGOS CÉLCSOPORTOK	MEGKÉRDEZÉS MÓDSZERE
<p><b>T10. Egységes, a környező erdőkhöz kapcsolódó, színvonalas zöldfelületi hálózat kialakítása ITS célhoz kapcsolódóan:</b></p> <p>Zöld, az egészséges életmódot vonzóvá tevő, esztétikus városi területek kialakítása, lehetőleg barnamezős területek rehabilitációja révén</p>	<p>A város teljes lakossága, különösen a nagy lakosság-koncentrációjú lakótelepek és azok közelségében lévő zöldfelületek</p>		<p>Lakossági tájékoztató</p> <p>Lakossági kérdőív</p>
<p>A fizikailag aktív életmód vonzóvá tétele elsősorban a fiatalok számára</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gyermekek és kisgyermekes családok</li> <li>18 év alatti fiatalok (serdülők)</li> <li>fiatal felnőttek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A járás más településein és a szomszédos járások településein élő kisgyermekes családok és fiatalok</li> <li>Betegségmegelőzésben és a betegség leküzdésében, megfékezésében érdekelt, ennek jelentőségét felismerő lakosság</li> </ul>	<p>Lakossági tájékoztató</p> <p>Lakossági kérdőív</p>

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Sportot, mozgást kedvelő, egészségcentrikus életmódot folytató középkorúak és idősek</li><li>• Olyan hátránnyal élők, akik rendelkeznek a projekt helyszínének elérésére</li></ul>	
A fejlesztésben rejlő gazdaságfejlesztő potenciál feltárása és aktivizálása a projekt keretében	Olyan vállalkozások, amelyek tevékenysége közvetlenül elősegíti egy mozgásközpontú szabadidőpark létrehozását és üzemeltetését	Olyan vállalkozások, amelyek tevékenysége közvetve támogatja egy szabadidőpark sikeres üzemeltetését, de legalább környezeti, zaj, egészségvédelmi szempontból összeegyeztethető azzal.	Vállalkozói tájékoztató  Vállalkozói kérdőív
Az innovatív szellem érvényesítése a projektben – a város gazdaságának innovatív irányú fejlesztéséhez való hozzájárulás	Olyan kezdő vagy fejlődő mikro- és kisvállalkozások, amelyek innovatív, kreatív, tevékenysége új termék-, szolgáltatás kialakítására, tovább fejlesztésére, új szellemi értékek létrehozására irányul	A fő célcsoport tevékenységét támogató <ul style="list-style-type: none"><li>• Gazdasági tanácsadó cégek</li><li>• Gazdasági szolgáltatást végző cégek</li><li>• Tervezők</li></ul>	Vállalkozói tájékoztató  Vállalkozói kérdőív
Szinergikus hatással rendelkezzen: más projekttel kölcsönösen erősítsék egymás hatását	Érintettek:  A város megvalósított vagy tervezett projektjei		
A fenti célok közül mindegyiknek megfelelő terület:	Juhász Gyula u.-hoz kapcsolódó barnamezős terület	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nagy lakószámú lakótelep közelében helyezkedik el</li><li>• Alkalmas aktív rekreációs terület, park</li></ul>	

		<p>kialakítására</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alkalmas a környezettel összhangban álló tevékenységet végző KKV-k működéséhez szükséges infrastruktúra kialakítására megfelelő költséghatékonyság mellett</li> <li>• Ideális környezetet jelenthet innovatív, kreatív tevékenységet végzők számára</li> </ul> <p>Területi és tartalmi szempontból is szorosan kapcsolódik a „Komló - Petőfi tér és környezetének rehabilitációja ” című pályázathoz</p>
--	--	--

### **Az igényfelmérés során megválaszolandó kérdések a célok alapján**

Az igényfelmérés keretében a fenti projektcélok alapján a következőkre kívántunk választ kapni egy konkrét, a belvároshoz közeli terület életveszélyesség és balesetveszélyesség következtében halaszthatatlanná vált terület rehabilitációja kapcsán:

- hogyan tudjuk megőrizni a terület zöldfelületi jellegét a hasznosítás során
- milyen szolgáltatásokra és infrastruktúrára van szükség ahhoz, hogy hozzájáruljunk a fiatal és a még egészséges középkorú népesség egészségmegőrzéséhez a tiszta környezet és mozgáslehetőségek megteremtése útján
- hogyan tudunk komplex szolgáltatást nyújtani úgy, hogy ebből senkit sem zárjunk ki
- milyen gazdaságfejlesztő, munkahelyteremtő funkciókat tudunk hozzáilleszteni a társadalmi célhoz úgy, hogy a két, általában jelentősen eltérő cél harmonikusan illeszkedjen egymáshoz
- tudunk-e olyan infrastruktúrát teremteni, amely a fenti célokon felül jövőorientált és gyorsítja a gazdaság fejlődését.

### **3. Információtípus kiválasztása és módszertan**

Az igényfelmérés indoklásához szekunder, a lakossági igények megismeréséhez direkt módszert alkalmaztunk. A projekt szükségességének indoklását a KSH adataival támasztjuk alá, a lakossági igények felméréséhez pedig széles körű kérdőíves felmérésre került sor. A megkérdezés keretében több mint 250 érvényes, feldolgozásra alkalmas kitöltött lakossági kérdőív érkezett, amelyet kellően reprezentatívnak tekinthetünk ahhoz, hogy a projekt tervezése során alapul lehessen venni. A lakosság több mint egy százaléka válaszolt, ami eleve tükrözi a téma iránti érdeklődést.

A kérdőíven felsorolt szolgáltatások körének kialakítása hasonló infrastruktúrákhoz szükséges eszközök gyártásában és hasonló szabadidő/élményparkok üzemeltetésben jártas szakkéggel való egyeztetés segítségével történt.

A megkérdezés kiterjedt a vállalkozásokra is. A lakossági megkérdezés a sport- és rekreációs, valamint a játszóház típusú szolgáltatások iránti igényt, a vállalkozási

megkérdezés a műhely és iroda jellegű infrastruktúra („Vállalkozók Háza” iránti igényt és a lakossági szolgáltatásokhoz való kapcsolódásra való hajlandóságot volt hivatott felmérni.

Arra való tekintettel, hogy Komló nagyságrendje -legalább is középtávon- csak egy ilyen rekreációs típusú infrastrukturális bázis létrehozását teszi lehetővé- a prekonceptió az volt, hogy -bizonyos preferenciák mellett- a lakosság legszélesebb életkori csoportjait lefedő szolgáltatás megvalósítása reális, kiegészítve még azzal, hogy a helynek befogadónak kell lennie a hátrányokkal élő személyek iránt is. Ebből adódóan az látszott célszerűnek, hogy egy széles körű, viszonylag sok embert elérő megkérdezésre kerüljön sor a szűkebb nézőpontot képviselő fókuszcsoporthoz megkérdezések. Ezek rendezése abban a fázisban lesz célszerű, amikor a részletes funkciók és eszközök megtervezésének fázisába jut a projekt.

A kérdőívek kitöltéséhez a megkérdezettek egy tájékoztatót is kaptak, amelyből tájékozódhattak a projekt és a megkérdezés céljáról.

#### **4. Az igényfelmérés megvalósítása**

Az igényfelmérés tájékoztatóját és kérdőíveit az Önkormányzat Városgondnoksága terítette a lakosság körében. A szervezet rendszeren végez hasonló megkérdezéseket, így gyakorlott a lakosság elérése és aktivizálása terén.

A kitöltött kérdőíveket a Városgondnokság gyűjti össze és továbbítja az pályázatot előkészítő Önkormányzat részére.

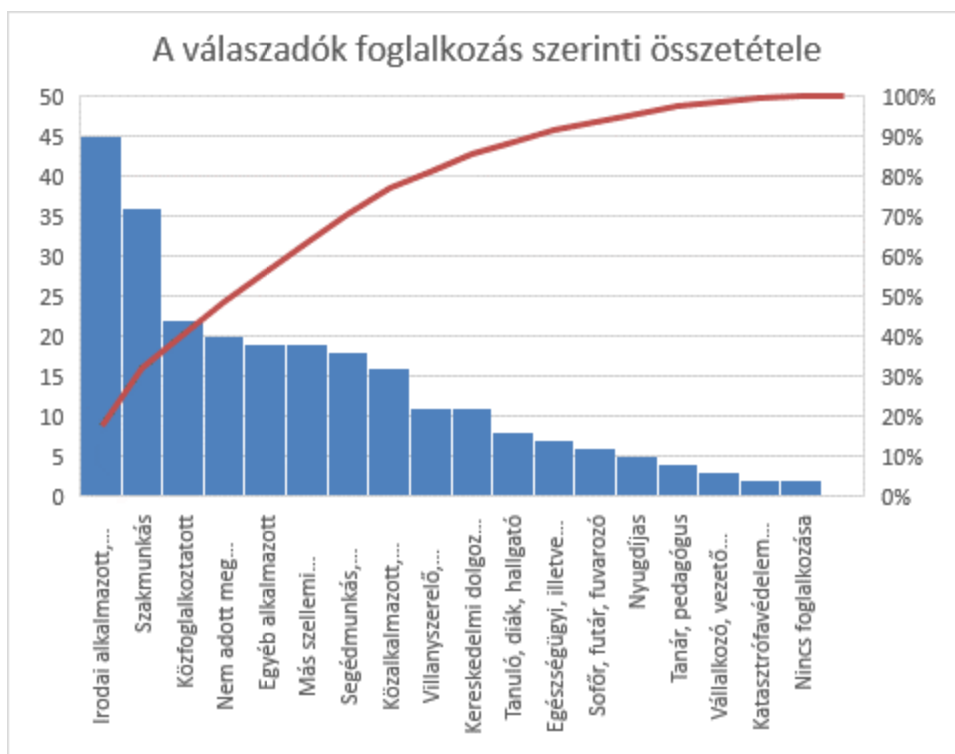
A tájékoztatás és a vélemények kérése a városi honlap és helyi sajtó segítségével is történik a pályázat nyertessége esetén, a projektelőkészítési időszakban.

#### **5. A lakossági igényfelmérés eredményei**

##### **A válaszadók összetétele**

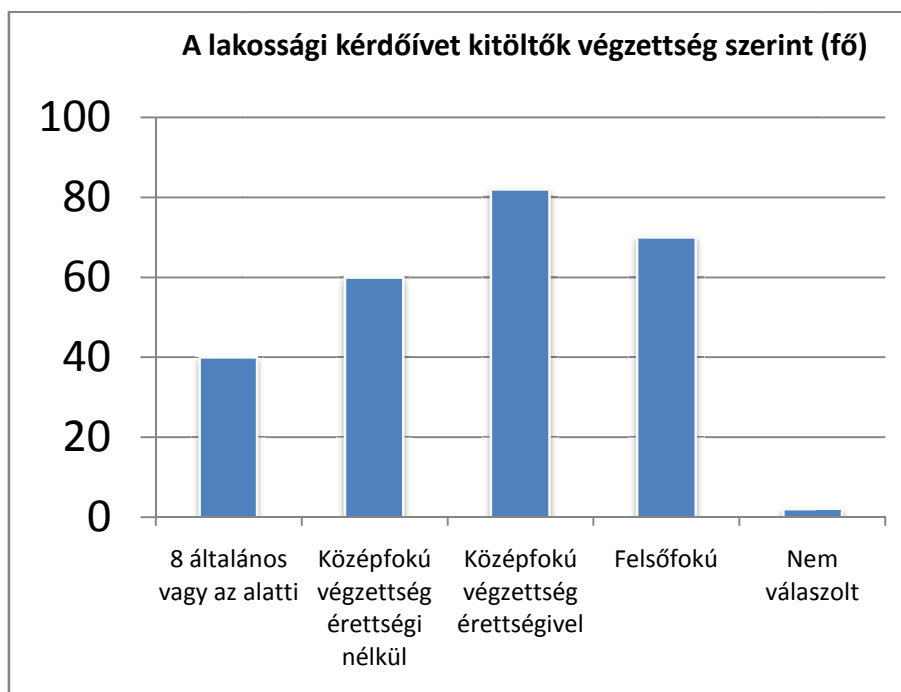
A felmérésben 254 értékelhető kérdőív érkezett. A felmérésekben általában tapasztalható módon a válaszadók közt több volt a nő (56%). A gyermekek programjairól az esetek többségében a nők döntenek, ezért a felénél több válaszadó előnyösen befolyásolja a válaszadások realitását.

A válaszadók foglalkozás szerinti összetétele rendkívül szerteágazó, köztük a legtöbben irodai alkalmazottak és szakmunkások, ez a két kategória kiteszi a résztvevők egyharmadát. Az első 8 csoport résztvevői már a válaszadók 80%-át képviselik. A válaszadás jobban reprezentálja látogatók várható összetételét, mint a lakosságét, mivel nyugdíjasok, akik a válaszadásra is kevésbé aktivizálhatók, várhatóan a látogatók közt is alacsony arányban fognak megjelenni.



19. ábra: A válaszadó lakosok foglalkozás szerinti összetétele

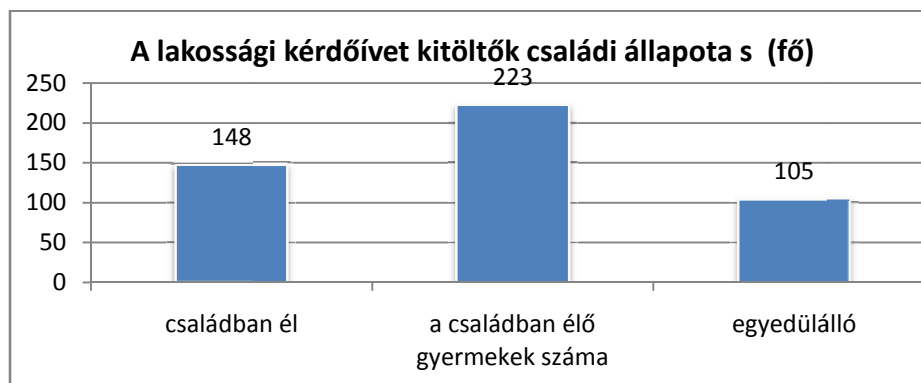
Az iskolai végzettség szerinti összetétel az alábbi képet mutatja:



20. ábra: A válaszadók iskolai végzettség szerinti összetétele

A válaszadók többsége közép- vagy felsőfokú végzettséggel rendelkezik.

A válaszadók közt magas arányban szerepeltek a gyermekek, a válaszadók családjában összesen 223 gyerek él.



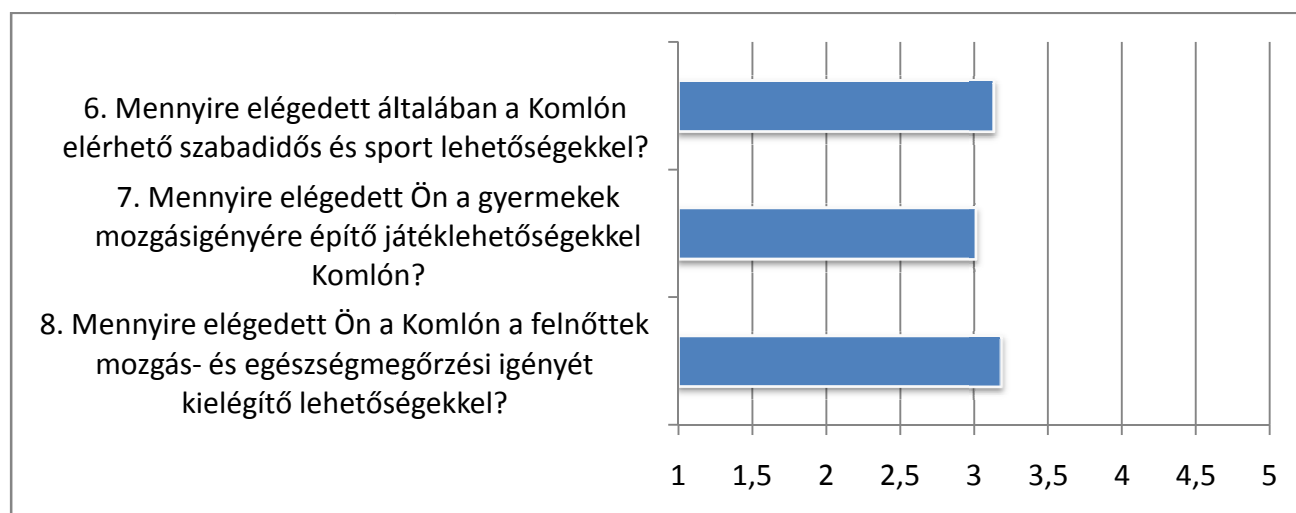
21. ábra: A válaszadók családi állapot szerinti összetétele és válaszadók családjában élő gyermekek száma

A válaszadók kétharmada családban élő volt, átlagosan két családnak van három gyermeke. A felmérés eredményét reprezentatívabbá teszi, hogy a legfontosabb célcsoport (gyermekes családok) kiteszi a válaszadók kétharmadát. Ez a célcsoport képezi a szabadidőpark és a játszóház kiemelt célcsoportját, hisz amíg a gyerek a játszóházban van, a kísérő felnőttnek lehetősége nyílik saját mozgásigényének kielégítésére, a szabad levegőn való sétára vagy egy könyv olvasgatására a jó levegőn, így szerencsés esetben egyszerre két korosztály is bevonható. Akár rendszeres vagy visszatérő családi program színhelyévé is válhat az intézmény.

### A válaszok ismertetése

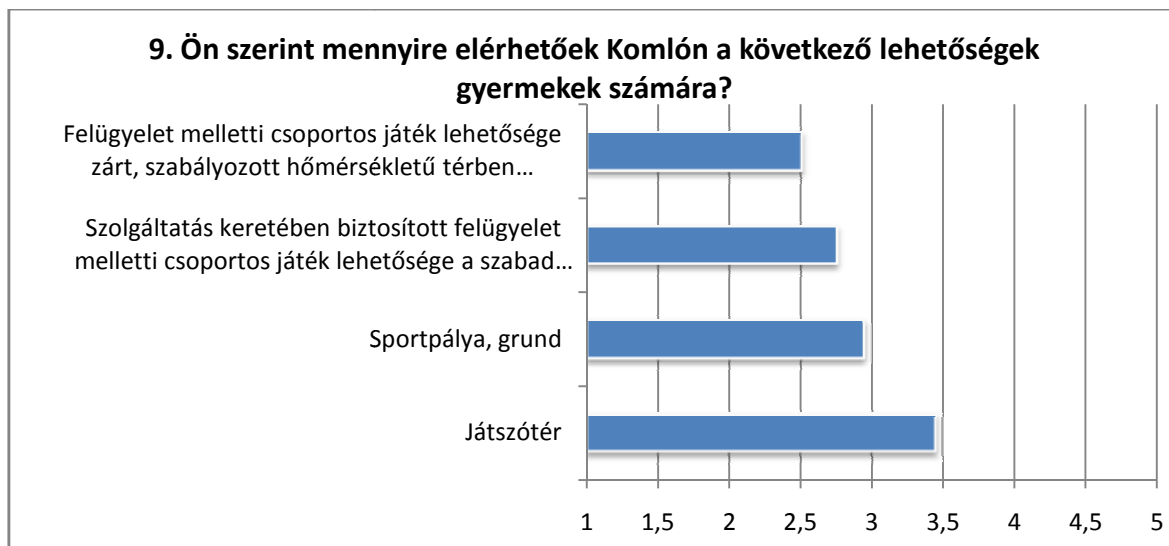
Az iskolai érdemjegyekhez hasonló ötös skálán a 3,0- 3,5 közötti értéket tartjuk közepesnek.

A Komlón elérhető sport-, szabadidős-, játék- és egészségmegőrzési lehetőségekkel a válaszadók tipikusan közepes elégedettséget mutatnak (ötös skálán 3 és 3,5 között).



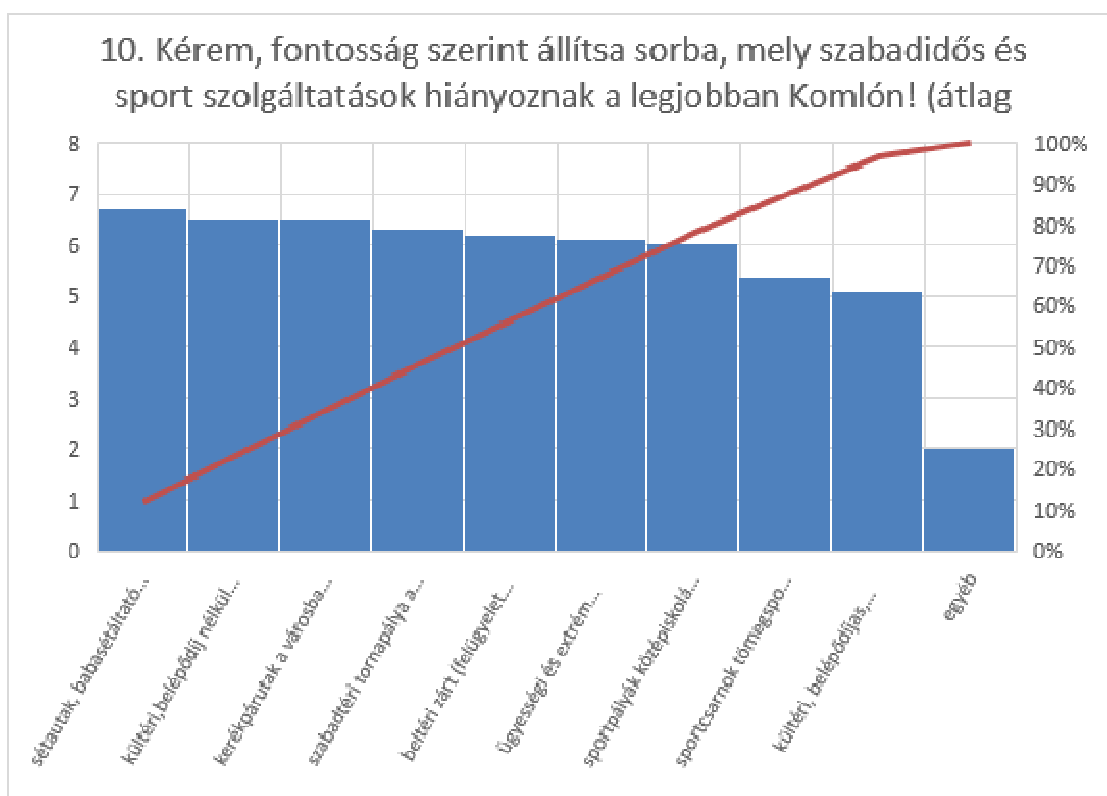
22. ábra: A mozgás és egészségmegőrzés lehetőségeinek értékelése a válaszadók által

A lehetőségeken belül a legkedvezőbbnek (közepesnek) a hagyományos játszótér és szabad téri játékterület-ellátottságot („grund”) értékelték. A szolgáltatás keretében nyújtott, általában belépődíjas és a játszóházas lehetőségek értékelése már gyenge elérhetőséget tükröz.



23. ábra: A gyerekek által elérhető sport- és játéklehetőségek kínálatának értékelése

A következő kérdésre adott válaszok azt értékelik, hogy mely szolgáltatási hiányok pótlását tartják legfontosabbnak.



24. ábra: A hiányzó szabadidős szolgáltatások fontosság szerinti besorolása

A válaszadók összesített válaszai alapján nagyon kiegyenlített az igény a különböző szolgáltatásokra. Az ún. Pareto-görbe az általános esetektől (pl. a 19. ábra: A válaszadó lakosok foglalkozás szerinti összetétele görbe alakulásától) eltérően egyenes vonalú kumulált összeget mutat az értékek közti egyenletes különbségek miatt. A válaszok rendre erős átlagos igény-értékeket tükröznek, a 10-es skálán a konkrétan mutatott 9 kínálatból 6db eléri vagy meghaladja a hatos átlagértéket, és minden szolgáltatás értéke meghaladja a közepes ötöt.

Az egyéb válaszok közül a legmagasabb számú javaslat az uszoda, strand létesítésre érkezett (9 db), valamint értékelhető számban (5) javasoltak kutyasporttal kapcsolatos létesítményt. (Komlón a kutyasport hagyományokkal rendelkezik).



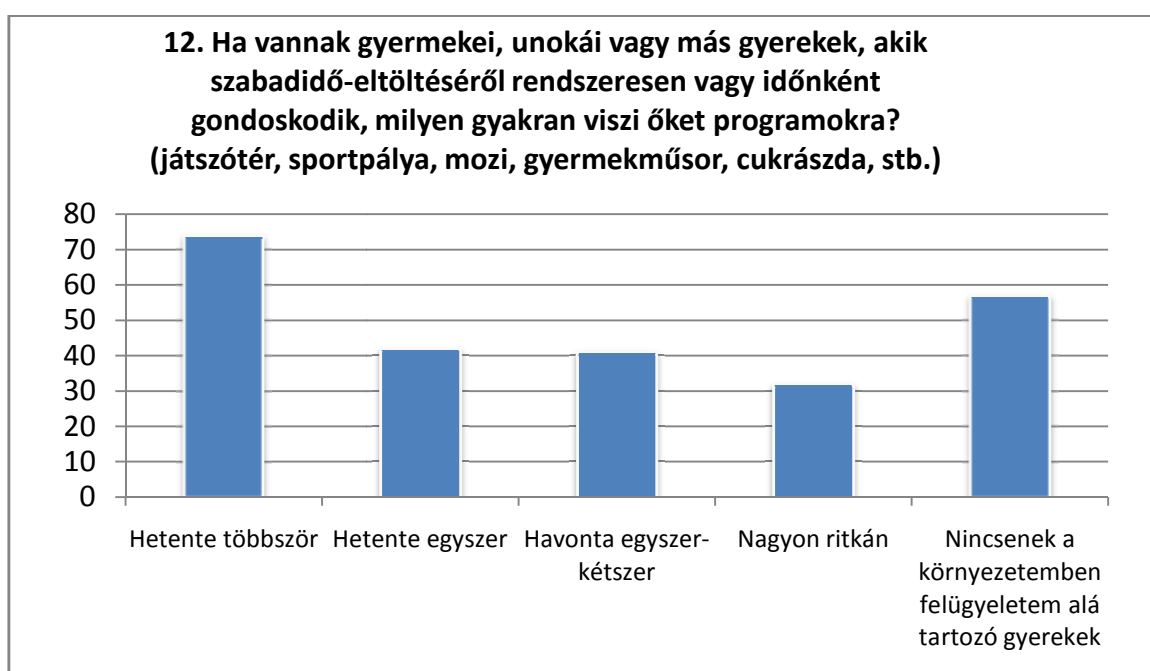
25. ábra: A válaszadók szándékainak jelzése a szolgáltatási lehetőségek személyes igénybe vételére

A válaszadók válaszaiban a legjelentősebb igény a belépődíj nélkül is elérhető játszóterek, sétányok, babasétáltató helyek és kerékpárutak irányt nyilvánul meg, de kicsi különbséggel szerepel a játszóház és az ügyességi sportok iránti igény is. Az egyenletes különbségek következtében nem rajzolódik ki különleges igény egyetlen szolgáltatás iránt sem, ugyanakkor jó visszajelzésnek értékelhető, hogy **átlagosan 0,43 szolgáltatás igénybevételét jelezték. Ez azt jelenti más megfogalmazásban, hogy a válaszadók közel fele jelez szándékot valamilyen aktív időtöltésre, azaz érzékenyíthető olyan tevékenységekre, amelyek javítják egészsége fenntartását és életkilátásainak javítását.**

Mindegyik válaszadásnál jelzés értékű, hogy -természetes módon- azon szolgáltatások iránt, amelyek esetén a kérdés utalt a belépődíjas jellegre, alacsonyabb igény tükröződik. Ez óvatosságra int a belépődíjas szolgáltatások mérete és árszínvonala tekintetében, ugyanakkor más városok tapasztalata szerint a gyermekek kíváncsisága és egymás közti kommunikációjuk által felkeltett igénye áttöri a szülői szigort. Továbbá a szolgáltatások színvonala, környezete, a személyes első benyomások, tapasztalatok alapján lesz képes a vendégkör reálisan megítélni az olyan szolgáltatás iránti igényét, amely még nem létezik és amelyhez hasonló tapasztalata esetleg még nincs.

A vonzerő elsősorban a gyerekeken keresztül kelthető fel. Ezt a közhelyet alátámasztják a következő kérdés válaszai, melyekből az derül ki, hogy a gyerekes szülők, nagyszülők meglehetősen gyakorisággal szerveznek a gyermekeknek programot. Aki gyermekes családi-rokoni kapcsolatban él, legalább havonta egyszer-kétszer, de a leggyakrabban hetente többször viszi a gyermeket valamilyen programokra. a gyermekek változatosság, újdonság, mozgás és társas kapcsolati igényének kielégítése az egészséges fizikumú és lelkületű felnőtté válás alapfeltétele, melyet ki kell elégíteni. a kulturált és hasznos időtöltés fontosságát követelően támasztják alá a felnőttek betegségeivel kapcsolatos adatok.

A belépődíj rendszer rugalmasságra elég tág határok közt választ ad az egyszeri költségi keret problémájára: hasonló szolgáltatások esetében órás, félórás belépődíjakat határoznak meg, ez lehetővé teszi a szülő számára, hogy pénztárcájához igazítsa az egyszeri kiadást és a programra szánt időt is.



26. ábra: A gyermekprogramokon való részvételre vonatkozó válaszok

A szabadidőpark iránti igényre vonatkozó kérdésre adott válaszok biztató visszajelzést adnak, mivel a válaszadók 40%-a hetente többszöri látogatást jelez, és kétharmada legalább hetente egyszer vagy többször menne el szívesen a létesítménybe. Azokkal együtt, akik havonta egyszer-kétszer látogatnák meg, már kiteszik az összes válaszadó 90%-át. Az elutasítók a válaszadók radikális kisebbségét jelentik. Ők többféle okot sorolnak fel a távol maradásra, de ezek közt a költségek nem játszanak meghatározó szerepet. A legnagyobb „ellenség” a szabadidő hiánya- éppen az, amelynek az eltöltéséről a szolgáltatás szól.

Nagyon érdekesek a válaszok arra vonatkozóan, hogy egy-egy belépés alkalmával a válaszadók mekkora összeget lennének hajlandók elkölteni.



27. ábra: A költségi hajlandóságra adott válaszok.

A kérdésre adott válaszokat mérvadónak lehet tekinteni abból a megközelítésből, hogy ezt a kérdést a válaszadó más, napi gyakorlati tapasztalataihoz és költségi korlátaival, szokásaihoz viszonyítva reálisan meg tudja ítélni. Az, hogy költségi keretben gondolkodtak, abból is következtethető, hogy az egy főre és több személyre (családra) vonatkozó összeg nem tér el markánsan egymástól.

Lényeges megállapítások:

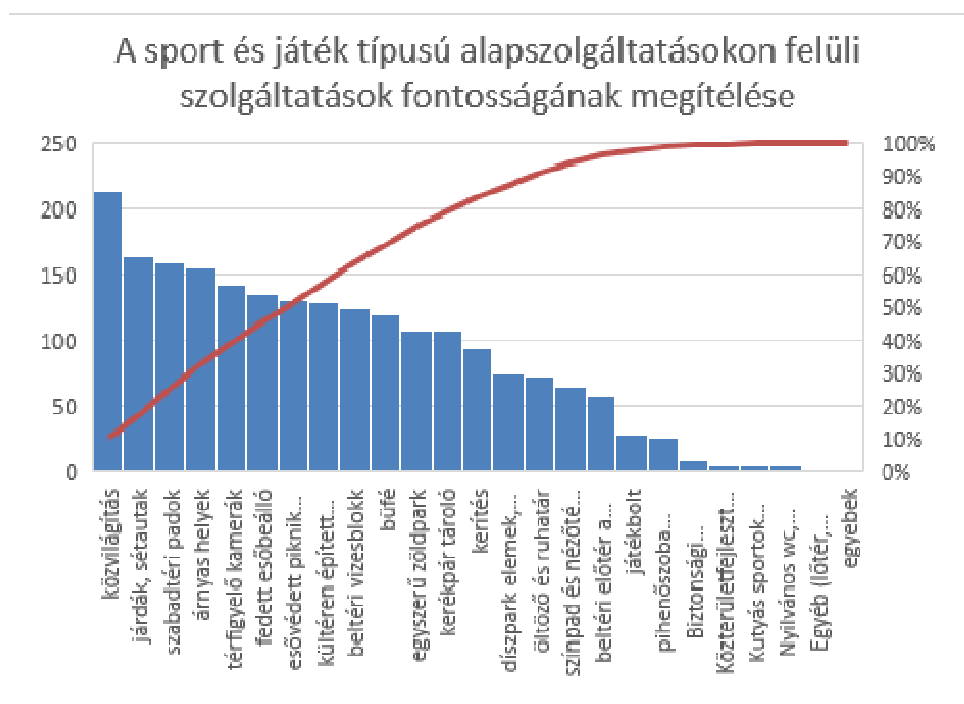
- Az elfogadható belépődíj sáv a válaszok alapján Komlón 300-500 Ft körül van, a családi belépődíj összköltsége 500-1000 Ft. Ez az összeg a (pécsi) szokásos belépődíjakhoz képest alacsony, ami a komlói alacsonyabb jövedelemszínvonalat tekintve érthető.
- A 0-300 Ft és a 301-500 Ft közti sáv magas aránya azt tükrözi, hogy a válaszolók közt számosan vannak, akik lényegében nem tudnák megfizetni a tényleges költségszínvonalat. Ebben a sávban a csoportos belépés (kedvezményes/támogatott családi jegy) bevezetése indokolt lehet.
- A fizetőképes kereslet csoportja az 500-1000Ft sávban a legerősebb.
- Az arányok alapján feltételezhető, hogy a többség helyesen látja annak a realitását, hogy 1000 Ft alatt nem lehet rentábilisan üzemeltetni egy ilyen intézményt.
- A díjazási módszert tekintve több ösztönző technika is alkalmazható, mellyel növelni lehet a költségi hajlandóságot. Az ár- és promóciós politika kialakítása az üzemeltető feladata lesz, a Tanulmányban csak néhány elvi lehetőséget vetünk fel annak alátámasztására, hogy a kapott válaszok megfelelő alapot képeznek egy üzemeltetési koncepció megalapozásához:
  - Félórás szakszokra szóló, degresszív árazású belépőjegy, melynek árazása degresszív
  - Családi ill. csoportkedvezmény nyújtása
  - Csoportos látogatások szervezése és ösztönzése az üzemeltető részéről

- Kísérőjegy alkalmazása a gyermekeket kísérők számára.

### A szolgáltatások fontosságának értékelése

A lakossági kérdőív utolsó kérdése arra vonatkozott, hogy a mozgáshoz kötődő alapszolgáltatásokon felül (kültéri tornaeszközök, sportblokkok és beltéri játszóház) milyen közszolgáltatási, kényelmi és esztétikai igények várhatók a szabadidőpark szabadtéri és beltéri területén. A válaszok legmagasabb értékei a biztonságot, pihenőpark és a látogatók szempontjából fontos kényelmi jellegű funkciókat részesítik előnyben.

A válaszok figyelembe vételre kerültek a tervezés során. A legmagasabb értékelést kapott közvilágítás kiépítésre kerül a park főépület körüli fő használati területén, a területhez vezető Juhász Gyula utca közvilágítása is kiegészítésre kerül a hiányzó szakaszon a biztonságos megközelítés érdekében. A park terve a válaszadók által fontosnak tartott elemek mindegyikét tartalmazza egy kivétellel: a gazdasági racionalitás és a költségkeretek figyelembe vételével egy beltéri, mindenki számára könnyen elérhető beltéri vizes blokk kerül kialakításra.



**28. ábra:** A szabadidőparkban és a játszóházban nyújtandó, alapszolgáltatásokon felüli szolgáltatások fontosságának megítélése

A válaszok alapján látható, hogy a kérdőíven eleve megjelölt – a tervezők által fontosnak tartott- szolgáltatásokon felül fontos javaslatok nem születtek. (Az utolsó négy szolgáltatási kategória az „Egyéb” kérdőívi kérdésre adott önálló javaslatokat tartalmazza.)

Érdeemes felfigyelni arra, hogy a válaszadók a saját szempontjukból ítélték meg a válaszokat: azok a funkciók, amelyek az üzemeltető számára fontosabbak, a lényegtelen megítélésű szolgáltatások közé kerültek (játékbolt, biztonsági személyzet). Nem tartják fontosnak a válaszadók azt sem, hogy a gyermeket kísérő felnőttek részére pihenőszoba álljon rendelkezésre. Eszerint arra lehet számítani, hogy a kísérők vagy ott hagyják a gyereket a

játék idejére, és később visszajönnek érte, vagy pedig ez idő alatt maguk is igénybe veszik a felnőtteknek szóló kültéri szolgáltatásokat.

Az épület alaprajza úgy van kialakítva, hogy egyes funkciók rugalmasan változtathatók.

### **A Vállalkozók Házával kapcsolatos vállalkozói igények felmérése**

A vállalkozók körében nem volt erős a válaszadási hajlandóság, mindössze 8 kitöltött kérdőív érkezett vissza. A kicsi statisztikai minta miatt a válaszokat táblázatosan mutatjuk be.

Az értelemszerű válaszokat nem kommentáljuk.

<b>1. Az Ön vállalkozása milyen jellegű tevékenységet folytat?</b>	<b>Összesen</b>
Termékelőállítás (gyártás, feldolgozás)	4
Kereskedelem	1
Szolgáltatás lakosság részére	6
Szolgáltatás vállalkozások és/vagy közszéféra részére	4

A válaszadás halmozódást tartalmaz, mert a több tevékenységet végzőt több választ is megjelöltek, többségük szolgáltatást végez.

<b>2. Vállalkozása hány főt foglalkoztat teljes munkaidőben?</b>	<b>Összesen</b>
0-3 fő	4
4-10 fő	3
10 fő felett	1

<b>3. Az Ön vállalkozása rendelkezik a működéséhez megfelelő telephellyel?</b>	<b>Összesen</b>
Igen	5
Nem	3

<b>4. Érdekl-e infrastruktúrával ellátott telephely hosszú távú bérlet-lehetősége egy újonnan kialakításra kerülő telephely a belvárosban?</b>	<b>Összesen</b>
<b>Mi érdekli?</b>	
"Műhely"	5
Iroda	6
Infrastruktúrával ellátott, jól megközelíthető telephely épületek nélkül	0
Egyik sem	0
<b>m2</b>	
"Műhely"	1600m2

Iroda	95m2
Infrastruktúrával ellátott, jól megközelíthető telephely épületek nélkül	0
Egyik sem	0

A 4. kérdés válaszaiban is van halmozódás, mivel több válaszadót műhely és iroda is érdekl.

<b>5. Az Ön vállalkozásának tevékenysége illeszkedik-e valamilyen mértékben a szabadidős, környezetvédelmi, természetvédelmi- és gondozási, kulturális, könnyűipari gyártási, telephelyüzemeltetési, gyermekgondozási, gyermeknevelési- oktatási tevékenységek valamelyikéhez?</b>	<b>Összesen</b>
Igen	6
Nem	2

<b>6. Az Ön vállalkozását érdekelné az új szabadidőpark üzemeltetése?</b>	<b>Összesen</b>
Igen	3
Nem	5

<b>7. Az Ön vállalkozása foglalkozik olyan gyártási, szolgáltatási vagy kereskedelmi tevékenységgel, amellyel az Ön véleménye szerint hozzá tudna járulni a Szabadidőpark megvalósításához és/vagy üzemeltetéséhez?</b>	<b>Összesen</b>
Igen	5
Nem	3

<b>8. Saját érdeklődésén túllépve Ön szerint van létjogosultsága Komlón olyan üzleti infrastruktúra létesítésének, ahol kezdő és fejlődő vállalkozások kedvező bérleti feltételekkel juthatnának működési infrastruktúrához?</b>	<b>Összesen</b>
Igen, szerintem sokakat érdekelne	5
Nem biztos, hogy eleget tudnak róla az emberek, de ha ismernék a lehetőségeket, akkor ki lehetne váltani az érdeklődést	2
Nem hiszem, hogy a tájékoztatás révén nagy érdeklődést lehetne kiváltani, de ha látnák, hogy mások vállalkozása gyorsan fejlődik, akkor megnőne az érdeklődés	1
Szerintem Komló nincs igény ilyen fejlesztésre	0

<b>9. Kérem, jelölje be, ön szerint általában milyen szellemi háttérfeltételekre van szüksége egy kezdő vállalkozásnak? (több választ is beikszelhet)</b>	<b>Összesen</b>
Vállalkozás alapításával kapcsolatos ismeretekről tájékoztatás	4
Sokféle tanácsadásra lehet szüksége (ha ezt a választ beikszeli, a szürke sorokat hagyja üresen)	5
Üzleti ismeretekről legalább alapvető képzés	1
Vállalkozás-vezetési tanácsadás, segítő együtt-gondolkodás egy bizalmi tanácsadóval	2
Könyvelési szolgáltatás	2
Adótanácsadási szolgáltatás	4
Pénzügyi, hitelezési segítség	3
Piaci, marketing, értékesítési tanácsadás szakértő részéről	2
Műszaki (technológia-fejlesztési, termékfejlesztési, beruházási) tanácsadás	2
Pályázati tanácsadás	4
Alkalmi vagy rendszeres konzultáció, tapasztalat-átadás lehetősége a hasonló cipőben járó vállalkozó társakkal	1
Együttműködési lehetőségek felkutatásában való segítség	5
Egyéb, éspedig	0
A komlóai vállalkozók nem szívesen vesznek igénybe szellemi szolgáltatásokat	0
Egyéni megjegyzés, vélemény:	0

A 9. kérdésre adott válaszok alapján több fajta tanácsadói tevékenységre szüksége lenne a kezdő vállalkozásoknak, köztük azoknak, akik bérlőként bekerülnek a vállalkozók házába. Az inkubátor jellegű működésükhöz meg kell oldani a részükre a gazdasági tanácsadást, lehetőleg a házon belül. A legnagyobb segítség az általános gazdálkodási tevékenység, az adózás, a pályázati munka és az üzleti partnerkapcsolatok építése (piac) terén szükséges.

<b>10. Kérem, jelölje be, ön szerint általában milyen műszaki háttérfeltételekre van szüksége általában egy kezdő vállalkozásnak? (több választ is beikszelhet)</b>	<b>Összesen</b>
Műhely	4
Iroda	7
Tárgyaló	5
Internet	7
Számítógépes hálózat	6
Mobil telefon és télerő	8
Vezetékes telefon	5
Raktár	5

Villamos energia	8
Vezetékes gáz	6
Ivóvíz	8
Ipari víz	2
Parkolóhely személygépkocsi számára	8
Parkolóhely kerékpárok számára	4
Parkolóhely kisteherautók, pick-up-ok számára	5
Egyéb szükséges műszaki feltételek, mégpedig:	1
Használható út	1
	0

A 10. kérdés válaszai az alpinfrastruktúra mellett az info-kommunikációs feltételeket, a parkolást és az irodát tartják fontosnak a kezdő vállalkozások esetében. Elég nagy hangsúlyt kapott a tárgyaló szükségessége is, ezt a szempontot a bérbeadás során figyelembe kell venni. (Egy iroda fenntartható tárgyaló számára.

<b>11. Ön igénybe venné-e a bérlet lehetőségét egy ilyen alacsony bérleti díjú, alacsony rezsiköltségű intézményben, amennyiben a kedvezmények legalább 3-5 évre szólának?</b>	<b>Összesen</b>
igen, műhely céljából	5
igen, iroda céljából	5
köszönöm, nem	1

A nyolc válaszadó közül ötven jeleztek bérbevételi szándékot.

#### **2.4.2. Kihasználsági terv**

##### **1. A tervezett szolgáltatások konkurenciavizsgálata**

A konkurencia-elemzést szolgáltatásonként végezzük el.

##### **a.) Játszóház**

A megyei kínálatban szinte csak pécsi szolgáltatók szerepelnek. A megye települései közül egyedül Magyarországon van egy szolgáltató hasonló kínálattal, mely azonban nem tipikus játszóházi szolgáltató, hanem családi napközi. A távolság miatt a pécsi szolgáltatók nem veszélyeztetik a komlói tervezett szolgáltatást, mivel a komlói szülők célzottan és rendszeresen nem tudják pécsi játszóházba hordani a gyerekeiket. A komlóiak látogatásai jobbra a Megyeri úti Plazában levő Mosolyországra irányulnak, ahol többnyire a bevásárlás ideje alatt helyezik el a gyerekeket. Ahhoz, hogy a komlói és környékbeli szülők viszonylag rendszeresen játszóházba vihessék a gyerekeket, szükség van egy komlói játszóházra.

## **b.) Büfé**

A büfé funkciója elsősorban a park teljes vendégkörének kiszolgálását szolgálja, hatása lokális és más piaci szereplők sem lesznek hatással a viszonylag elszigetelt szolgáltatásra. A szabadidőpark, ahol az elsődleges tevékenység a mozgás és testedzés, nem működhet büfé nélkül. Ez a büfé látja el a szomszédos épületblokkban elhelyezkedő Vállalkozók Háza dolgozóit is, ahol várhatóan 20-40 fő dolgozik.

## **c.) Szabadtéri tornapálya, szabadidőpark, kalandpark**

Hasonló létesítmény a Pécs árpádtetői Mecsextrem a Mecsekerdő működtetésében. A szolgáltatások kalandpark jellegűek, neve által is jelezten az extrém sportok felé hajlóak. Széles korosztályi rétegek kiszolgálására alkalmas. A magas színvonalú, gazdag szolgáltatáskínálat meglehetősen borsos áron vehető igénybe, az alapár gyerekeknek és nyugdíjasoknak 3490 Ft, a felnőtteknek 3990 Ft. A különleges szolgáltatásokért, melyek a kínálat széles körét érintik, külön kell fizetni. A célcsoport és a díjazás kialakításában szerepet játszik, hogy az intézmény a várostól kissé távol helyezkedik el, elsősorban gépkocsival érhető el, amely önmagában is kiadási tétel. A célcsoport tehát főként gépkocsival rendelkező, inkább csak a középosztályhoz tartozó vagy annál jobban élő lakosság, szülők. Ez Pécsen a 140 ezer fő közeli lakónépség esetében reális megközelítés, azonban így sem folyamatos a nyitva tartás, az év egyes időszakaiban az iskolai elfoglaltsághoz- szokásokhoz alkalmazkodó szezonális nyitvatartást alkalmaznak.

A Mecsextremhez képest a komlói tervek lényegesen szerényebb kínálatot és alacsonyabb árszínvonalat fognak tartalmazni, mivel a célcsoport nem elsősorban a magas jövedelemkategóriájú lakosság, hanem a teljes lakosság, ezen belül elsősorban a nagy mozgásigényű fiatal korosztály. Komló lakossága mintegy ötöde- hatoda Pécsének, ezért egy hasonló szolgáltatást méretében és szolgáltatási kínálatában is lényegesen szerényebbre kell tervezni, és a célcsoportot is jóval szélesebb körben kell meghatározni annak érdekében, hogy az infrastruktúra kihasználtsága és gazdaságossága elérje a szükséges színvonalat. Ez azt jelenti, hogy a szerényebb pénztárcájú családok számára is elérhetővé kell tenni annak érdekében, hogy minél több látogató érkezzen és minél többször vegye igénybe a szolgáltatást.

A lakosság egészségi állapotából kiindulva olyan szükséges szolgáltatásnak kell tekinteni, amelynek üzemeltetői szinten kell profitorientáltak lennie annak érdekében, hogy legyenek vállalkozók, akik kibérlik az infrastruktúrát és az elvárt szolgáltatások nyújtását vállalják az elkészülő infrastruktúra bázisán. A város szempontjából az a lényeges, hogy megvalósuljon a barnamezős terület rehabilitációja, és azon olyan funkciók jöjjenek létre, amelyek a környezet állapotát nem rontják, a lakosság egészségi állapotának javulásához pedig aktívan hozzájárulnak. Ehhez olyan bérleti díj politika szükséges, amelyet a bérlő meg tud fizetni, és a bérleti díjat is tartalmazó belépődíjak, szolgáltatási díjak elég alacsonyak ahhoz, hogy elegendő forgalmat generáljanak a gazdaságos üzemeltetéshez. A város szempontjából ezt a projektet közösségi érdeknek szükséges tekinteni, nem profitorientáltak. Ez úgy értelmezendő, hogy projekt keretében a szolgáltatásokhoz szükséges infrastruktúra jön létre, melyet az önkormányzat bérletbe ad.

A Mecsextremén kívül Pécsen és környékén elsősorban vízhez és lovagláshoz kötődő szabadidőparki rekreációs szolgáltatások vannak, melyek eltérő profiljuk kapcsán inkább kiegészítő, mint versenyző szolgáltatásoknak számítanak (Tüskésrét, Orfű, Vasas-somogyi Berek wakeboard és lovarda központ).

A rekreáció szolgáltatások másik csoportja a kifejezetten sport jellegű fitness-centerek-konditermek köre, melyek nem a természethez kötődő célcsoporthoz, hanem az intenzív rendszeres testedzést folytatók köréhez szólnak. Ebben a kategóriában a Carbon és a Sportközpont kondi és fitness-részlegei tekinthetők konkurenciának. A Szabadidőközpont szabadtéri szolgáltatáskínálatát tekintve a következőkre kell törekedni:

- Szolgáltatásbővítő, kiegészítő szolgáltatások legyenek, ne közvetlen szabadtéri konkurenssek, mert ez esetben a szolgáltatások egymást tehetik tönkre:
  - Szórakoztató elemek telepítése
  - Mozgásképeség fenntartását, helyreállítását szolgáló elemek telepítése az erőnléti elemek helyett
  - Idősebb korosztályok képességeihez és mozgásproblémáinak megoldásához segítséget nyújtó elemek telepítése
  - Hátrányokkal élők számára is alkalmas elemek telepítése
- A bérletbe adás hirdetményeit úgy kell közzétenni, hogy a helyi hasonló szolgáltatók feltétlenül hozzáférjenek az információhoz, és dönteni tudjanak az ajánlattételről.

#### **d.) Kedvező árfekvésű modern (új) csarnok kínálat (720m<sup>1</sup>)**

A tervezett infrastruktúra közvetlen versenytársai az alábbiak:

- üres használt ipari telephelyek Komlón
- új telephely létesítések
- ipari parkok kínálata.

A projekt keretében létesülő infrastruktúra sem nagyságrendjénél, sem céljánál fogva nem versenytársa az iparterületi, ipari parki fejlesztéseknek, amelyek elsősorban a munkahelyek számának növelésére, a helyi adó bázisának növelésére, közép vállalkozások befektetéseinek megszerzésére irányulnak.

A projekt célja ezt a kapacitáselemet tekintve erősen kötődik a társadalmi célokhoz, amelyek elsősorban a környezeti állapotjavításhoz és az egészséges életmód pártolásához, a tartalmas szabadidő eltöltéshez kapcsolódnak. Ebből adódóan a műhelykapacitásokat elsősorban olyan cégek vehetik igénybe, akik profiljuk révén kapcsolódni tudnak ehhez a koncepcióhoz. Ellenkező irányból megközelítve ezt a célt: nincs más olyan infrastruktúra-szolgáltató a megyében (feltételezhetően a tágabb térségben sem), amely célzottan ehhez hasonló profilú bérelőket keres, és a bérleményhez egyúttal szolgáltatási bázist, azaz helyben lévő piacot is kínál. Ez a niche típusú piaci megközelítés egyik oldalról leszűkíti a potenciális bérelői kört, a másik oldalról viszont leszűkíti (gyakorlatilag piaci eszközökkel kizárja) a konkurenciát is. Miután az előzetes szándékfelmérés kapcsán biztató válaszok érkeztek,

---

<sup>1</sup> (250-720 m<sup>2</sup> nagyságú) (a 720 m<sup>2</sup> műhelykapacitás „darabolására” az igényektől függően kerül sor)

bízni lehet az üzleti stratégia hatékonyságában. A kapacitás nagyságrendje inkább kisvállalkozási, mint középvállalkozási méretű tevékenységre alkalmas, a jelentősebb kínálatokkal ezért sem konkurál.

#### **e.) Modern iroda kapacitás zöld környezetben(160,4m<sup>2</sup>)**

A korlátozott számú,olyan vállalkozások jelentik a célcsoportot, amelyek még nem tudtak kellő egzisztenciát szerezni ahhoz, hogy a jelentős infrastruktúra kínálat tekintetében megfelelő súlyú üzleti partnernek számítsanak.

### **2. A fejlesztett helyszín funkcionkénti kihasználtsági terve**

A szolgáltatási helyszínek eszközökkel való kiépítése és üzemeltetése a bérlő feladata lesz, ezért az alábbi felsorolás irányadó, de nem tételelesen figyelembe vehető.

#### **a.) Játsszóház**

##### **a.1.) Ellátott funkció:**

beltéri és kültéri játszóház gyermekek számára max. 14 éves korig

##### **a.2.) A tervezett tevékenységek és programok:**

Beltéri programok:

- 2,5-6 éves korosztály
  - a kicsik mozgásigényét kielégítő eszközök (többszintesmászó-akadálylabirintusok, csúszdák, labdafürdő, légvár, trambulin)
  - ügyességi játékok
  - kifestő
  - kézügyességi, kézműves játékok, foglalkozások (hajtogatás, szerelés, rajzolás)
  - „titokfelfedő” játékok (kincskeresés, megoldáskereső, „kitalálós” játékok)
  - terepasztalok – otthoni játékok „nagyban” (Thomas, fajtáékok, farm)
  - építősarok
  - otthon és babasarok
  - agyagozás
  - táncatanulás
  - zsúr rendezés
- 7-10 évesek:
  - vasútmodell
  - bonyolultabb lego, technics lego
  - versenypályák
  - ügyességi sport és szellemi játékok
  - kézügyességi, kézműves játékok, foglalkozások (hajtogatás, szerelés, rajzolás)
  - agyagozás
  - versenyzés szoftveres játékokkal
  - mozgásjátékok informatikai eszközökre (kinect, just-dance)

- o stb.

Kültéri programok:

- 2,5-6 éves korosztály
  - o légvár és egyéb különböző felfújható játékok
  - o játszótéri eszközök (mászókák, hinták)
  - o kiskocsi, roller (futópálya használata megosztott időben)
  - o ügyességi játékok (íjazás, célbadobás, futóverseny, ügyességi tornajátékok,
  - o kincskeresés, „aranyosítás”, „régészeti”
- 7-10 évesek
  - o kiskocsi, nagyroller,
  - o „Tarzan” program erdei játékok
  - o táborújs
  - o tornaeszközökstb.

### **a.3.) A tervezett tevékenységek és programokhoz tartozó célcsoportok és azok nagysága**

A potenciális vevőkör nagyságát Komló és néhány szomszédos település lakossága alapján számítottuk, ahonnan Komló könnyen elérhető (nem számoltunk a járás távolabbi településeivel).

A figyelembe vett települések:

Település	Lakos (fő)
Bodolyabér	241
Komló	25522
Mánfa	416
Liget	763
Magyaregregy	677
Magyarhertelend	1072
Magyarszék	829
Mánfa	323
Oroszló	241

A lakosságból a célcsoportokat jelentő életkori megoszlás az alábbi:

Állandó népességből a 3-5 évesek száma (fő)	683	fő
Állandó népességből a 6-13 évesek száma (fő)	2020	fő
Állandó népességből a 14 évesek száma (fő)	246	fő

Állandó népességből a 15-17 évesek száma (fő)	766	fő
Állandó népességből a 18-59 évesek száma (fő)	17693	fő

Az év folyamán 300 nyitvatartási nappal számoltunk, ennek azonban csak a havi- napi látogatószám tekintetében van jelentősége.

#### A látogatók és a szolgáltatások összevetése:

	Játszóház	Büfé	Szabadtéri tornapálya
2-5 évesek	x		
6-13 évesek	x		x
Kísérők		x	x
14-17 évesek		x	x
18-59 évesek		x	x

Az x-ek azt mutatják, hogy az egyes korcsoportok potenciálisan melyik szolgáltatást veszik igénybe.

#### 3-5 évesek:

Ez a korcsoport várhatóan legintenzívebb csoport, őket tekintjük látogatási hajlandóság szempontjából 100%-nak. Azt feltételezzük, hogy a 3-5 évesek:

- 10%-a évi 12-szer (havonta 1x)
  - 15%-a évi 6x
  - 30%-a évi 3x
  - 15%-a évi 2x
  - 10x-a évi 1x látogatja meg a játszóházat.
- Az ebből adódó látogatásszám éves szinten 2322.

#### 6-13 évesek:

**Feltételezzük, hogy ez a korcsoport a 3-5 évesekhez viszonyítva csak 80%-os aktivitással látogatja a parkot.** Az éves látogatószám ebben a korcsoportban 5494.

Ez a két korcsoport elsősorban a játszóház látogatója.

**A játszóház éves látogatási száma : 7817**

**Havonta 651 látogatója van a játszóháznak.**

**a.4.) Az adott funkciót szolgáló helyiségek, létesítmények tervezett éves szintű kihasználtsága**

Elméletileg 300 nyitvatartási nappal számolunk. A hétvégéken és az iskolai-óvodai szünetekben nem csökken, hanem nő a forgalom, ezért heti egy zárva tartást vettünk figyelembe. Az évközi eloszlás szezonális. A beltéri játszóházat télen, rossz időben gyakrabban látogatják, mert ilyenkor beszűkülnek a gyerekek mozgáslehetőségei.

Az iskolás korúak látogatásai a hétvégékre koncentrálódnak, erős nap a péntek délután és a szombat délelőtt. A 300 napos nyitva tartás több mint 80%-os kihasználást jelent, azonban a szezonális és hétközi tapasztalatok figyelembe vételével kialakuló nyitva tartás ennél minden bizonnyal rövidebb lesz, várakozásaink szerint 60-65% közt fog megállapodni.

Ez a látogatószám a rendelkezésre álló térhez képest megfelelő.

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a számítás eredményét. A táblázat a játszóház mellett a többi szolgáltatás látogatásszámának levezetését is tartalmazza, mert a többi korcsoport látogatási hajlandóságát is a 3-5 évesekéből, mint viszonyítási pontból vezettük le, és a gondolatmenet a tábla alapján követhető. A legaktívabb kicsikhez mért hajlandóság reálisabban megítélhető, mint a statisztikai nyilvántartásban egy korcsoportként szereplő 18-59 évesek látogatási hajlandóságának egy lépésben történő megítélése.

A számításokban alkalmazott látogatási gyakoriság lényegesen alatta marad a lakossági felmérésben mért szándékoknak, mert figyelembe vettük azt a gyakorlatias szempontot, hogy a válaszadás pillanatában a válaszadók főként erre az egy kérdésre koncentrálnak, míg egy valóságos élethelyzetben sokfajta idő- és pénzfelhasználási lehetőséget kell mérlegelniük, és ebben az összefüggésben a szabadidőközpont vagy játszóház súlya alacsonyabb megítélést kaphat. Úgy gondoljuk, hogy ezzel növeljük a számítás realitását és elkerüljük egy idealizált látogatási hajlandósággal való számolás kockázatait.

Mutatók	összes látogatás a 3-5 évesek látogatási hajlandóságával számolva	degresszió a 3-5 évesekhez viszonyítva	látogatások várható száma évente	Elméletileg lehetséges látogatószám 100%	Becsült látogatás aránya az elméleti 100%-hoz az egész korcsoport átlagában	Melyik szolgáltatást érinti
1	2	3	4	5	6	7
Állandó népességből a 3-5 évesek száma (fő)	2 322	1,00	2 322	204 900	1,133	Játszóház
Állandó népességből a 6-13	6 868	0,80	5 494	606 000	0,907	Játszóház

évesek száma (fő)						
Kísérők aránya a 3-13 évesekhez		0,20	1 563			Játszóház
Játszóház összesen			9379			
Állandó népességből a 14 évesek száma (fő)	836	0,40	335	73 800	0,453	Főként tornapálya
Állandó népességből a 15-17 évesek száma (fő)	2 604	0,30	781	229 800	0,340	Tornapálya
Állandó népességből a 18-59 évesek száma (fő)	60 156	0,05	3 008	5 307 900	0,057	Tornapálya, pihenőpark
Összesen	72 787		13 504	6 422 400	0,210	

29. ábra: A park látogatásainak várható száma

A 6. oszlop adata mutatja, hogy egy-egy korcsoport hány százalékban veszi igénybe a nyitvatartási napok által nyújtott lehetőséget. A legaktívabb óvodás korosztály esetében is alig haladja meg az 1%-ot, így feltételezhető, hogy a becslés a reálisan elérhető forgalom meghatározására törekedett.

#### a.5.) Bérbeadási szándék:

A játszóházi funkció vállalkozásba adásra kerül, ehhez az üzemeltetőnek bérbe kell vennie a beltéri játszóházat. A játszóház alapterülete 324m<sup>2</sup>. A bérbe vevő szinte biztosan KKV lesz, mivel Komlón nincs nagyvállalkozás, a játszóház üzemeltetése pedig elsősorban komlói üzemeltetőnek kézen fekvő.

A fenti látogatószámmal és 1000Ft//alkalom költséssel számolva évi 9,4 MFt bevétel adódik a játszóházban, amely elegendő az üzemeltetés költségeinek fedezetére. (1/3 dologi kiadás, 2/3 személyi mellett 1,5 -2 fő teljes munkaidős foglalkoztatása lehetséges. Ez a kapacitás elegendő, mivel nem szükséges napi 8 óras nyitva tartással dolgozni.

Továbbá az éves 300 napos nyitva tartásnál a tapasztalatok alapján nagy valószínűséggel kevesebb lesz az üzemnap, ez azonban a szerényen kalkulált látogatásszámot nem csökkenti, hanem évközi eloszlását változtatja meg.

A bérlőnek bérleti díjat is fizetnie kell, ennek figyelembe vételével további bevételeket kell szereznie ahhoz, hogy a fenntartási költségeket is viselje, és bérleti díjat is fizessen.

A jegyeladáson felül az üzemeltetőnek lehetősége nyílik rendezvényszervezésre. Gyereknapi, gyermekmajális, adventi napok tartásával a parkban, óvodákkal, iskolákkal való megállapodások keretében szervezett látogatásokkal, nyári táborok programjába való bekerüléssel és Pécssett történő reklámozással másfél-kétszeresre növelhető a látogatók száma. A bérlő forgalmát erősíti, ha az önkormányzat civil szervezetekkel együttműködve hátrányos helyzetű gyerekek, családok számára kedvezményes látogatási napokat szervez.

Amennyiben a gazdaságossági szempontok megkövetelik, a játszóház nyitva tartása szorosabban igazítható az igényekhez.

## **b.) Büfé**

### **b.1.) Ellátott funkció**

A Park és a Vállalkozók Háza helyi büféigényeinek ellátása.

### **b.2.) A tervezett tevékenységek és programok**

A büfé nyitva tartása az igényekhez igazodóan az alábbi:

Reggel munkakezdekor 2 óra  
Ebédidőben 2 óra  
Délután 4 óra

A büfé feladata reggel Vállalkozók Háza dolgozóinak reggelivel, üdítőitalal, kávéval és egyéb büfétermékekkel való ellátása, délidőben a hideg gyorsétel, kávé üdítő-ellátása. A délutáni időszakban a tornapark és a játszóház vendégeinek kiszolgálása a fő cél.

### **b.3.) A tervezett tevékenységek és programokhoz tartozó célcsoportok és azok nagysága**

A büfé célcsoportja a 29. ábra: A park látogatásainak várható száma táblázatban bemutatott látogatókból és a Vállalkozók Háza dolgozóiból áll. a dolgozók várható száma mintegy 20-30 fő.

### **b.4.) Az adott funkciót szolgáló helyiségek, létesítmények tervezett éves szintű kihasználtsága**

A büfé kihasználtsága a nyitva tartáshoz és a munkanapokhoz igazodóan napok számát tekintve magas: 80% körül várható. A napközi nyitva tartási idő kevesebb lehet, mint 8 óra, ennek megfelelően az órára számított kihasználtság alacsonyabb lehet.

### **b.5.) Bérbeadási szándék**

A büfé bérbeadásra kerül. a várható forgalom alapján önálló üzletként is elképzelhető a működtetése, de napi több részletben történő nyitva tartási ideje és a korlátozott mértékű várható forgalom miatt elképzelhető, hogy olyan kereskedőnek éri meg jobban kibérelni, aki több üzlettel is rendelkezik. A bérlő nagy valószínűséggel komlói vagy komlói járási székhelyű mikro- vagy kisvállalkozás lesz.

## **c.) Szabadtéri tornapálya, szabadidőpark, kalandpark**

### **c.1.) Ellátott funkció**

A funkció több kisebb szolgáltatási csomagot tartalmaz majd, melyek a látogathatóság feltételeit tekintve két csoportra oszlanak:

- i) ingyenesen látogatható park rész
- ii) belépődíjas tornapályák

A konkrét szolgáltatások egy része kötődik a játszóházhoz, mivel jó időjárású időszakokban szabad téri foglalkozásokra kerülhet sor. Ennek forgalmát beszámítottuk a játszóház forgalmába.

- i) **Az ingyenesen látogatható parkrészlet** esetében mindennapos látogatottságra lehet számítani a környékbeli lakosság részéről. A városrész emeletes házaiban sokan laknak, a Zöld város pályázat keretében megújul a Petőfi tér, azonban a kicsit hosszabb sétára indulók bizonyára útba ejtik a megújult parkot is. a park a babasétáltatás célpontja is lehet. A parknak ezen a részén is lesznek tornaeszközök, melyek az edzettségre törekvő fiatalabb korosztályt vonzzák. A lakótelepi szintet és a Juhász Gyula utcát összekötő lépcsősoron a park nagyon könnyen elérhető, de a térről a Juhász Gyula utcán keresztül történő elérés sem igényel többet 5-7 perces kényelmes sétánál. A környéken lakó kb. ötezer ember 0,5-1%-a, nyugdíjasok, GYES-en lévő anyák vagy álláskeresők naponta biztosan meglátogatják a parkot, melynek így 25-50 látogatója lesz naponta.
- ii) **A belépődíjas tornapark** különböző generációk számára kínál majd egészségmegőrzést szolgáló eszközöket. A park téli időszakban korlátozottan lesz látogatható, azonban az időjárás felmelegedésével egyre rövidebb a havas, kellemetlen időjárás időtartama. Az év 12 hónapjából nyolc havi nyitva tartással számolunk. A rendszeres látogatók számára, akik ezt a megoldást választják az év egy időszakában a rendszeres testedzésre, bérlet vásárlási lehetőséget célszerű biztosítani. A látogatások számát napi 10-20 fő közé becsüljük. Ez a szám nem tartalmazza a játszóházas kísérőket, akiknek egy része -feltehetően azok, akik távolabbról hozzák a gyereket- a tornapályán fogják kihasználni a várakozási időt.

### **c.2.) A tervezett tevékenységek és programok**

A tornaeszközök megtervezése a bérlőkiválasztást követően történik meg. a bérlő kiválasztása a játszóház és a büfé bérlőkiválasztásával egyszerre történik úgy, hogy a

szolgáltatásokra együtt is és külön is lehessen pályázni, mivel feltételezhető, hogy lesz, aki a három szolgáltatás együttes elnyerésében több üzleti lehetőséget lát.

Tekintve, hogy a játszóház és a tornapálya berendezése a bérlők feladata lesz, a bérlők előzetes kiválasztását célszerű már a projektmegvalósítás alatt lebonyolítani, hogy fel tudjanak készülni és be tudjanak kapcsolódni a konkrét tervezésbe és megvalósításba.

### **c.3.) A tervezett tevékenységek és programokhoz tartozó célcsoportok és azok nagysága**

A célcsoport nagysága több, mint 18 ezer fő. Fő célcsoport a középiskolás fiatalok, fiatal felnőttek és a játszóház potenciális vendégeinek szülei. Statisztikai nyilvántartás híján csak durva becslést lehet végezni, becslésünk szerint a 15 és 40 év közti korosztály 5-6000 fős nagyságrendet képvisel.

### **c.4.) Az adott funkciót szolgáló helyiségek, létesítmények tervezett éves szintű kihasználtsága**

A park kihasználtsága várhatóan a tavasztól őszi tartó időszakban folyamatos lesz. Ezen belül a tavasz – nyárelő és a szeptembertől az első hidegek beálltáig tartó időszak lesz az erősebb. a nyári forróságban csak a kora reggeli és az esti órák lesznek vonzóak.

A gépek kihasználtsága jelentősen függ egyediségüktől és attól, hogy mennyire lesznek alkalmasak széles életkori határok közt a fizikai állapot fejlesztésére és szinten tartására rendszeres használat mellett valamint a sportos szórakozásra, szórakoztatásra. A konkrét tervezés és a kiválasztás, valamint a tér eszközökkel való berendezése a bérlő feladata lesz. A bérlőkiválasztás során lehetőséget kell biztosítani a komlói hasonló profilú cégeknek.

### **c.5.) Bérbeadási szándék:**

A bérbeadandó terület nem tartalmaz épületet. A térítéses park rész a teljes területnek egy még el nem különített része lesz, nagysága minegy 500-1000 m<sup>2</sup> lesz.

### **d.) Kedvező árfekvésű modern (új) csarnok kínálat (720m<sup>2</sup>)**

#### **d.1.) Ellátott funkció:**

- a környezettel harmóniában végezhető
  - gyártás,
  - szolgáltatás,
  - finishing,

---

<sup>2</sup> (250-720 m<sup>2</sup> nagyságú) (a 720 m<sup>2</sup> műhelykapacitás „darabolására” az igényektől függően kerül sor)

- o kereskedelem.

#### **d.2.) A tervezett tevékenységek és programok**

A keresett bérlő köre:

- szabadidő eltöltéséhez, sporthoz kötődő gyártó, összeszerelő, szolgáltató, létesítmény-üzemeltető tevékenységet végző cégek
- az ezen területek termékeinek fejlesztésével, tervezésével foglalkozók.

Az üzemeltető feladatai következők lesznek:

- a parkban telepítésre kerülő eszközök, szolgáltatások tervezésében való részvétel
- az eszközök beszerzése és letelepítése
- a park fizikai és üzleti üzemeltetése
- a vendégkör szervezése, promóció
- a park megismertetése a város és a megye lakosságával

#### **d.3.) A tervezett tevékenységek és programokhoz tartozó célcsoportok és azok nagysága**

A célcsoport elsősorban a város és a járás, másodsorban a megye, harmadsorban az ország vállalkozói köre, akik rendelkeznek a felsorolt tevékenységekkel kapcsolatos tapasztalatokkal, eszközökkel, tőkével. Komló vonatkozásában 3-6, a megye vonatkozásában 20-30 cég rendelkezik olyan jellemzőkkel, amelyek alapján az infrastruktúra olyan bérlőivé válhatnak, akik már kellő tapasztalattal rendelkeznek ahhoz, hogy a várt szolgáltatási feladatot megtervezzék és bevezessék.. Figyelembe véve a gyártó területek, irodakapacitás és a szolgáltatás nyújtotta lehetőségeket, a fejleszteni vagy telephelyet váltani szándékozó cégek számára ez a feltételrendszer kifejezetten vonzó is lehet.

#### **d.4.) Az adott funkciót szolgáló helyiségek, létesítmények tervezett éves szintű kihasználtsága:**

A bérbeadást követően a kapacitás kihasználtsága munkanapokon teljes lesz (kb. 200-220 nap évente.)

**d.5.) Bérbeadási szándék:** hány helyiség esetében és mekkora alapterületen (minkét adat szükséges) – kik képezik a bérbeadás konkrét célcsoportját (pl. KKV-k).

Bérbeadásra kerülnek az alábbi üzemcsarnokok és hozzájuk kapcsolódó terek:

- üzemcsarnok 720m<sup>2</sup>
- raktárak 59m<sup>2</sup>
- iroda: 34.8m<sup>2</sup>
- vizesblokk 46,6m<sup>2</sup>

### **e.) Modern iroda kapacitás zöld környezetben(160,4m<sup>2</sup>)**

#### **e.1.) Ellátott funkció:**

irodai tevékenység alapinfrastruktúrájának biztosítása

#### **e.2.) A tervezett tevékenységek és programok**

Az irodákat elsősorban innovációval, tudományos munkával, fejlesztéssel, elemzéssel, tervezéssel, kreatív, művészeti tevékenységekkel foglalkozó mikro- és kisvállalkozóknak valamint a vállalkozások működését segít gazdasági, üzleti szolgáltató tevékenységet végzőknek tervezzük bérbe adni. szándékozunk kiadni. Arra törekszünk, hogy helyet adjunk kezdő vagy fejlődő, a város és a városi gazdaság fejlődését perspektivikusan segítő cégek legyenek a bérlok.

#### **e.3.) A tervezett tevékenységek és programokhoz tartozó célcsoportok és azok nagysága**

A városban 10-20 olyan mikro- és kisvállalkozás van, akik potenciális bérlok lehetnek. Kezdő vállalkozások is jelentkezhetnek. Kevés jelentkező esetén a járásból, szükség esetén Pécsről is várjuk a jelentkezőket.

#### **e.4.) Az adott funkciót szolgáló helyiségek, létesítmények tervezett éves szintű kihasználtsága: az év hány napján, jellemzően hétköznap vagy hétvégén stb.**

Az irodák 70-75%-ának folyamatos kihasználtságával számolunk. Mintegy 120m<sup>2</sup> folyamatos bérbeadása reális. Az év munkanapjain, mintegy 200-220 napon napi min. 8órás kihasználás várható.

#### **e.5.) Bérbeadási szándék:**

Bérbeadásra kerül 160,4m<sup>2</sup> iroda terület. A bérlok által használt közös területek (több bérlok esetén nem adható bérbe): 95,4 m<sup>2</sup> közlekedő, 22,5 m<sup>2</sup> vizesblokk. Az iroda terület két blokkban (106,2 és 58m<sup>2</sup>) áll rendelkezésre, azonban a végleges válaszfal tervezésre csak az igények pontosabb ismerete alapján kerül majd sor.

### **3. Pénzügyi fenntarthatóság – működtetés során tervezett bevételek és kiadások**

A park pénzügyi működtetését a következők szerint tervezzük:

- Az épület összes beépített területe 1.737m<sup>2</sup>.
- A műhelycsarnok tér a hozzá tartozó földszinti kiszolgáló terekkel (vizesblokk, öltöző, iroda, raktár, közlekedő) bérbe adásra kerül. (Összesen 906,5m<sup>2</sup>). Több bérlok esetén a közösen használt terek költsége területarányosan beszámításra kerül a bérleti díjba.

- Az emeleti irodák bérbeadásra kerülnek (164,2m<sup>2</sup>). Az irodákhoz tartozó kiegészítő terek a tulajdonos Önkormányzat üzemeltetésében maradnak, azonban a fenntartás költségei területarányosan beszámításra kerülnek a bérleti díj kiszámításakor.
- A játszóház a hozzá tartozó terekkel bérbeadásra kerül (506m<sup>2</sup>)
- Az egész épület funkcióelosztása nagyságrendileg a következő:
  - üzemcsarnok és járulékai: 50%
  - irodakapacitás és járulékai: 20%
  - játszóház: 30%
- Azoknak a közös költségeknek a felosztása, amelyek mindegyik funkciót szolgálják, ezen arányok alapján kerülnek felosztásra.

#### **a.) Dologi költségek (rezsi)**

Az objektum bérlőinek az épület üzemeltetésével kapcsolatban 20Mft/év dologi (rezsi jellegű) költsége merül fel. Ez a költség a normál termelési költségek része, amely akkor is felmerülne, ha a bérlők más ingatlanban dolgoznának. Előnyt az jelent, hogy az új, AA energetikai minősítésű ingatlan rezsiköltsége az átlagosnál alacsonyabb lesz. Az alábbiakban a számítás alacsony kockázata érdekében átlagos (nem új állapotú) ingatlan rezsiköltségeivel számoltunk.

A bérleti díjak a következők szerint oszlanak meg:

üzemcsarnok	10.000.000	Ft
játszóház és büfé	6.000.000	Ft
irodák	4.000.000	Ft

Ez a költség a bérlőknél a tevékenységükkel szorosan összefüggő költségeken felül merül fel, mint saját költség.

#### **b.) Bérleti díj számítás**

Ezen felül a bérlőknek bérleti díjat kell fizetniük, melyek a tulajdonos Önkormányzata számára a következő kiadások fedezetét képezik:

- az épületeingatlan tulajdonosi költségei (külső karbantartás, közművek, közös terek költségei, biztosítás, stb.)
- a terület bérbe nem adható részének költségei
- az ingyenesen illetve kedvezményesen (szociális és közösségi megfontolásból) nyújtott szolgáltatások költségei (melyek „visszacsorognak” a közösségi szolgáltatást nyújtókhoz)

- az intézmény közös reklám és PR költsége
- a projekt fenntartási időszakában felmerülő menedzsmentköltsége az ingatlan kezelésével kapcsolatban

Az önkormányzat becsült költségei nagyságrendben az alábbiak:

Épületfenntartás:	2.000.000	
Területfenntartás:	3.600.000	
Szolgáltatás-támogatás:	2.000.000	
Reklám, PR:	500.000	
Ingatlankezelés (incl. biztosítás)	1.500.000	
Egyéb	400.000	
Összesen:	10.000.000	

Az Önkormányzat nem profitszerzés céljából létesíti a szabadidőparkot, ezért nyereséggel nem számol, így a bérleti tervezett összege 10.000.000Ft.

Az előzetesen feltételezett területi alapú elosztás alapján a bérleti díj terhe az alábbiak szerint oszlik meg:

üzemcsarnok	5.000.000	Ft
játszóház és büfé	3.000.000	Ft
irodák	2.000.000	Ft

A bérleti díj összege 555Ft/m<sup>2</sup>/hó összegre adódik, amely rendkívül méltányosnak számít. Ez az összeg az amortizációs költség beépítésével is 900Ft/m<sup>2</sup>/hó alatt marad. Kb 10% tartalékkal számolva 1000Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj költség adódik, amely rendkívül méltányos nagyságrend.

**Átlagos 7MFt/fő/év bruttó hozzáadott érték termelékenységgel (GDP/alkalmazott/év, Baranya, 2012) számolva egyik területen sem lehet megterhelő ez az összeg, hiszen még a legnagyobb tételt jelentő üzemcsarnok esetén sem teszi ki egy munkaerő teljes évi teljesítményét.**

**Amennyiben a betelepülő cégek elérik a megyei átlagos termelékenységet (amely országos átlagban alacsony), akkor**

- az üzemcsarnokban foglalkoztatottak közül 1 fő éves munkájának (kerekítve) 70%-át,
- a játszóházban és a büfében foglalkoztatottak közül 1 fő éves munkájának 42%-át,

- **az irodákat bérlők összességéből egy fő éves munkájának 29%-át kell a bérleti díjra fordítani.**

Figyelembe véve, hogy a termelékenység annál magasabb, minél kevesebben állítják elő ugyanazt az árbevételt, mindhárom területen arra kell törekedni, hogy minél magasabb forgalmat érjenek el az adott bérelt területen.

- Amennyiben az üzemcsarnokban minimum 10 fő dolgozik, éves szinten egy fő munkájának 7%-át viszi el a bérleti díj, 20 fő esetén már csak a fele szükséges.
- Az irodákban összesen 10 fő esetén átlagban az előállított hozzáadott érték 4%-a fordítódik a bérleti díjra, amely viszonylag könnyen teljesíthető.
- A legnehezebbnek a legkisebb számból adódó látszat ellenére a játszóház-büfé kombináció tűnik, ahol viszonylag nagy m<sup>2</sup>-en várhatóan csak néhány fő fog dolgozni. Itt a nagy térre nem a dolgozók, hanem a vendégek miatt van szükség. A vendégek itt a hasonló típusú vendéglátóiparral szemben nem sűrű rendszerességgel járnak vissza és egy alkalommal keveset költenek. Amennyiben pl. 3 fő dolgozik a területen, a bérleti díj kitermeléséhez átlagosan minden személy esetében a hozzáadott érték 10%-ára van szükség. Itt arra kell törekedni, hogy a belépőjegyek mellett minél több egyéb bevételt produkáljanak a napnak abban a részében, amikor a gyerekek óvodában, iskolában vannak.

A tevékenységek közül a legnagyobb szociális tartalommal a játszóház és a szabadtéri, részben ingyenes tornapálya bír, azért ezek üzemeltetését szükséges támogatni a legnagyobb mértékben szociális szempontú, a hátrányos helyzetű rétegeket és a többgyermekes családokat előnyben részesítő önkormányzati „megrendelésekkel”, melyek fedezetét szerepeltetjük a bérleti díjszámításban.

Az irodákat bérlő kezdő, innovatív vállalkozások támogatását nem ebből a forrásból, hanem szakmai, pályázati tanácsadás és kedvezményes helyi adó segítségével célszerű segíteni.

Az önkormányzat rendelkezésére álló lehetőségek egyike, hogy a bérleti díjak arányait a lehetőségeknek és a keresletnek megfelelően eltérítse az átlagostól anélkül, hogy az átlagot megemelné.

#### **4. A tervezett fejlesztés működtetésének és fenntartásának szakértői és intézményi háttere (5 éves távlatban).**

Az Önkormányzat az ingatlan nagy részét bérletbe adja vállalkozók számára, így az egyes szakmai területeken nem szükséges szakmai kompetenciákkal rendelkeznie. Az ingatlanegyüttes sikeres üzemeltetése és a szakmai szolgáltatások jó minősége érdekében a bérlemények meghirdetésekor és a bérlők kiválasztásakor kell olyan szakmai felkészültséggel és gyakorlattal rendelkezni, melyek révén ki tudja küszöbölni a pénzügyi vagy szakmai tekintetben kockázatot jelentő jelölteket, és ki tudja választani a legmegfelelőbbeket. Erre minden esély megvan, mivel e téren az Önkormányzat sok évtizedes tapasztalattal és gyakorlott munkatársakkal rendelkezik.

Az üzemeltetés során azzal számoltunk, hogy a projektmegvalósítást követő fenntartási időszaktól kezdődően 1 fő fél munkaidős ráfordítással

- képes koordinálni és ellenőrizni a bérlők tevékenységét, hogy tevékenységüket vállalásaiknak és szerződésüknek megfelelően lássák el,
- szervezni a bérlőváltozásokkal együtt járó feladatokat, felkutatni az újabb bérlőket
- szervezni az ingatlan üzemeltetés tulajdonosi feladatait (külső karban tartások, terület rendben tartása)
- szervezni a promóciós tevékenységeket
- szervezni, koordinálni a szoft programból az Önkormányzatra háruló feladatokat.

Figyelembe véve, hogy az üzemeltető a város több ingatlanát is üzemeltető Városgondnokság lesz, a felelős személyt szakértő háttérszervezet támogatja tevékenysége sikeres ellátásában.

## 2.5. Kockázatok elemzése

### 2.5.1. Kiemelt kockázati tényezők

#### 1. Tulajdonviszonyok bemutatása

HRSZ	Tulajdonos (ok)	A tulajdonviszonyok kockázatot jelentenek a fejlesztés megvalósítására Igen/ Nem	A tulajdonviszonyokat érintő megoldandó probléma felszámolásának módja és előre látható időigénye
2419	Komló város Önk	Nem	nem releváns
2423	Komló város Önk.	Nem	nem releváns
2424	Komló város Önk.	Nem	nem releváns
2425	Komló város Önk.	Nem	nem releváns
2351	Komló város Önk.	Nem	nem releváns
2413/64	Komló város Önk.	Nem	nem releváns

#### 2. Szennyezettség – mint kiemelt kockázati tényező

A területen található környezetszennyezés.

A környezetszennyezés kb. 300m<sup>2</sup> területen helyezkedik el (halmokban lerakott építési hulladék), a teljes mennyiség eltakarításra kerül.

A szennyezettség minőségi és mennyiségi feltátására nem került sor.

A felszámolás lehetősége a projekt keretében adott. Az építési törmelék feldolgozásra (darálásra) kerülhet a nagyságrendileg nagyobb bontási hulladékkal együtt, amely az

épületbontás és a területfeltárás során előkerülő épületmaradványok helyszínen végzendő feltárása során felhalmozódik. Van elérhető technológia a feldolgozáshoz.

A szennyezettség a terület barnamezős jellegével összefüggő területrehabilitációs feladatokhoz képest nem jelentős.

A projektkezdést követő előkészítési szakaszban a területfeltárással együtt a szennyező anyagok is felmérésre kerülnek.

A kifejezetten illegális hulladékelhelyezésből származó hulladék feldolgozása valószínűleg nem haladja meg a teljes költségvetés 1%-át.

### 3. Kapcsolódó fejlesztések

#### Kapcsolódó fejlesztések hatásai

Projekt neve	Tartalma és megvalósulásnak helyszíne magán/közszféra által kezdeményezett	Megvalósulása	Elmaradása
		miként befolyásolja jelen projekt elvárt eredményeit, hatását	
Petőfi tér környékének közterületfejlesztése • Közösségi terek, funkcionális zöldfelületek kialakítása	Petőfi tér és környékének rekonstrukciója. Komló ÍV. Önk. valósítja meg.	A két projekt egymással szomszédos területen valósul meg. Együttesen jelentősen javítják a Kökönyös városrész közterületeinek és kulturált zöldfelületeinek nagyságát és elérhetőségét, valamint a szabadtéri rekreációs szolgáltatásokat. A Petőfi téri projekt javítja a városrész vonzerejét és városon belüli látogatottságát. a projekt elmaradása esetén csökken a többi városrészből ide látogató városlakók száma, ez feltehetően jelent projekt eredményének látogatottságát is rontja.	

## 2.5.2. Egyéb kockázati elemek

Kockázati típus	Kockázati tényezők, amelyek a fejlesztés megvalósulását veszélyeztetik	Milyen valószínűséggel következhetnek be 1-2-3-4-5	Milyen hatást gyakorolnak a fejlesztésre 1-2-3-4-5	A kockázati tényezők kivédése
<b>TÁRSADALMI</b>	Lakossági ellenállás	1	1	A projekt megvalósítása az érintett területen élő lakosság érdekeit is szolgálja, semmilyen lakossági érdeket nem érint negatívan
<b>SZERVEZETI /INTÉZMÉNYI</b>	Tulajdonviszonyok	1	5	A projekt által érintett terület tulajdonviszonyai rendezettek.
	A vállalkozókkal kapcsolatos kockázatok	3	3	A projektben résztvevő kivitelező céggel, illetve alvállalkozókkal megkötendő megállapodások egyértelműen nevesítik a feladatokat és a határidőket, ennek jogi következményeit, a szerződés felbontásának lehetőségeit, részvételre és a teljesítésre garanciális feltételeket szabnak.  A játszóház és a időpark bérletjét a projektmegvalósítás alatt ki kell választani annak érdekében, hogy a fizikai befejezéssel egy időben az eszközök beszerzése és letelepítése is megtörténhessen.
<b>MŰSZAKI</b>	A tervezett projekt	4	4	A projekt terület szomszédos telkén is

Kockázati típus	Kockázati tényezők, amelyek a fejlesztés megvalósulását veszélyeztetik	Milyen valószínűséggel következhetnek be 1-2-3-4-5	Milyen hatást gyakorolnak a fejlesztésre 1-2-3-4-5	A kockázati tényezők kivédése
	előkészítéséhez, megvalósításához kapcsolódó építési vagy bontási munkák			tájrendezési feladatokat kell elvégezni. A tájrendezési tervet és a projekttervet, valamint a kivitelezés időütemezését össze kell hangolni. a szomszédos telek tájrendezése javítja jelent projekt eredményeit is.
	Időjárási, vízjárási viszonyok hogyan befolyásolják a tervezett vagy lehetséges építési technológiát.	3	3	A részletes műszaki dokumentáció elkészítése során az érintett területek műszaki felmérése megtörténik, azok eredményeit a tervezés során figyelembe veszik. A tervek az adottságoknak megfelelő rendelkezéseket írnak elő az alkalmazandó építési technológiára és a munkálatok végzésére.
<b>PÉNZÜGYI</b>	Pénzügyi-gazdasági fenntarthatósági szempont	3	3	A fejlesztéssel összefüggésben a lakosság fizetőképességéhez igazított díjak kerülnek kialakításra. A projekt során épített infrastruktúra fenntartásának költségei megoszlanak a bérlők és az önkormányzat között. Az üzemeltetőknek lehetőségük van a

Kockázati típus	Kockázati tényezők, amelyek a fejlesztés megvalósulását veszélyeztetik	Milyen valószínűséggel következhetnek be 1-2-3-4-5	Milyen hatást gyakorolnak a fejlesztésre 1-2-3-4-5	A kockázati tényezők kivédése
				szolgáltatás nyitvatartási idejét úgy szabályozni, hogy a rendelkezésre állás a valós igényekhez igazodjon és ne okozzon többletköltségeket.
	Finanszírozási kockázat	3	3	A szükséges önerő rendelkezésre áll.
<b>JOGI</b>	Jogszabályi változások	2	3	A vonatkozó jogszabályok és szabványok változásait a projekt megvalósítása során folyamatosan figyelemmel kísérik.

## 2.6. Hatások

Tématerületek	Változás tendenciájának leírása, vizsgálandó szempontok	Változás leírása a kiinduló állapothoz képest – hatások
<b>népességmegtartó képesség</b>	A projekt javítja az elérhető zöldfelületek mértékét és minőségét, munkahelyeket teremt és fiatal vállalkozásoknak ad helyet.	A lakosság kötődése erősödik egy olyan területhez, amelyen életveszélyes helyzet szűnik meg és vonzó városi/természeti környezet alakul ki.
<b>funkcióellátottság</b>	A projekt javítja a város lakosságmegtartó képességét olyan szolgáltatások nyújtásával, amelyek eddig hiányoztak. a projekt hozzájárul az egészséges testi és lelki állapotú helyi társadalom kialakulásához, a romló tendenciák megfékezéséhez.	A zöld környezetben végezhető testedzés és aktív szórakozás lehetősége teremődik meg.

Tématerületek	Változás tendenciájának leírása, vizsgálandó szempontok	Változás leírása a kiinduló állapothoz képest – hatások
<b>elérhető szolgáltatások köre és minősége</b>	bővül / javul	Új szolgáltatások száma 7-10 lehet.
<b>zöldfelületek</b>	A lakosság által elérhető és használható zöldfelületek nagysága nő, minősége javul. A burkolt felületek aránya nő, de a csapadékvíz összegyűjtésre és felhasználásra kerül.	Jelenleg életveszélyes, balesetveszélyes terület vonzó és látogatható helyszínné válik, több, mint 3 hektáron.
<b>gazdaságélénkítés</b>	Innovatív, kreatív vállalkozások vonzása révén élénkül a helyi gazdaság, nő a munkahelyek száma. A projekt előkészíti egy innovációs központ- inkubátorház feltételeinek kifejlesztését a Vállalkozók Háza modellszerű megvalósításával, gazdaságélénkítési célú jó gyakorlat bevezetésére kerül sor.	720 m <sup>2</sup> üzemcsarnok és 160 m <sup>2</sup> irodaterületen indul gazdasági tevékenység. A bérlők tovább fejlesztik jelenlegi tevékenységüket, illetve új tevékenységeket kezdenek az új infrastruktúrán. Nő az innovatív, gazdaságélénkítő típusú vállalkozások száma. Legalább 5 vállalkozás betelepülése várható.
<b>munkahelyteremtés</b>	új munkahelyek jönnek létre, megyei foglalkoztatási paktumokkal való kapcsolat	Legalább 5 új munkahely keletkezik
<b>fenntarthatóság</b>	javulnak a fenntarthatósági mutatók: <ul style="list-style-type: none"> <li>• súlyos környezeti terhek elhárítására kerül sor</li> <li>• a területen található bontási és lerakott hulladékok újrahasznosításra kerülnek</li> <li>• új AA besorolású épület épül energetikai besorolás javul,</li> <li>• a lakosság számára új zöldkörnyezeti, betegség megelőzést szolgáló infrastruktúra jön létre</li> <li>• zöldhulladék hasznosításra kerül; megújuló energia kerül hasznosításra;</li> <li>• integrált csapadékvízgazdálkodás történik;</li> </ul>	A város baleseti veszélyeztetettsége csökken a lakosság egészségi állapota javul

<b>Tématerületek</b>	<b>Változás tendenciájának leírása, vizsgálandó szempontok</b>	<b>Változás leírása a kiinduló állapothoz képest – hatások</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a növénytelepítés kifejezetten a talajerózió megakadályozását, megfékezését szolgálja;</li> </ul>	
<b>életminőség</b>	javul a szűkebb / tágabb környezetben élők életminősége	birtokba vehetik a lakosok az eddig elzárt zöldfelületet
<b>esélyegyenlőség - beavatkozási területen / akcióterületen</b>	hátrányos helyzetűek bevonása a projekt megvalósításába; megváltozott munkaképességű személyek / inaktívak foglalkoztatási arányának növekedése, alacsony státuszú lakosság arányának változása	az építés és az üzemeltetés alatt is sor kerül hátrányos helyzetűek bevonására
<b>esélyegyenlőség - beavatkozási területen / akcióterületen kívül a városban</b>	nem releváns	
<b>A fejlesztés súlyos társadalmi konfliktus kezelését, vagy környezeti kockázat megszüntetését segíti elő</b>	igen	Veszélyes helyzet kerül elhárításra
<b>A beruházás hatása az agglomerációs/ térségi és megyei szinten</b>	A projekt a járás más települései számára is kínál szolgáltatásokat.	A játszóház kistelepüléseken nem valósítható meg gazdaságosan, ezért a környező falvak lakosságának célszerű lesz a komlói játszóházba vinni a gyerekeket a távolabbi Pécs helyett

## 2.7. Partnerség

Partner(ek)	Bevonás módja	A folyamat mely szakaszában
<b>Lakosság</b>	<i>szoft program</i>	tervezés
Mozgáskorlátozottak Baranya Megyei Egyesülete Komlói Csoportja Szabó Attila	<i>szoft program</i>	tervezés, megvalósítás
Komlói Vállalkozók Klubja Egyesület Kispál László	<i>szoft program</i> <i>kezdő vállalkozások</i> <i>támogatása</i> <i>potenciális bérlők</i> <i>felkutatásában való</i> <i>támogatás</i>	tervezés, megvalósítás
Nagycsaládosok Komlói Egyesülete Nyers György	<i>szoft program</i>	tervezés, megvalósítás
Belső Tűz Egyesület Tomics Annamária (hátrányos helyzetűek)	<i>szoft program</i>	tervezés, megvalósítás
Magyar Vöröskereszt Komlói Szervezete Hinterszerné Nagy Ágnes	<i>szoft program</i>	tervezés, megvalósítás

## 2.8. Eredményesség

TOP kiemelt indikátorok		TOP célérték	megyei célérték	A kérelmező vállalása/célértéke a tervezett fejlesztés kapcsán
1.Integrált városfejlesztési stratégiákba bevont területek lakossága	személy	1.240.000		23.889
2.Bel- és csapadék- vízvédelmi létesítmények hossza	m	558.000		570
3.A rehabilitált talaj összkiterjedése	ha	19		3,4614
4.Városi területeken épített vagy renovált köz- vagy kereskedelmi épületek	m <sup>2</sup>	168.000		1.462,25
5.Megújult vagy újonnan kialakított zöldfelület nagysága	m <sup>2</sup>	1.468.000		27.691,2

### 3. Csatolt mellékletek

- Szakmai megalapozó tanulmány (Igényfelmérés és kihasználtsági terv)
- Helyszínrajz / vázrajz a megújításra kerülő ingatlanról, helyszínről, fotódokumentáció. Építészrajzok és műszaki leírása és fényképek zipben
- Nyilatkozat a barnamezős terület státuszáról
- Integrált Településfejlesztési Stratégia (legfrissebb elérhető a honlapon)
- Helyi Esélyegyenlőségi Program (elérhető a honlapon)
- Az ösztönző hatás bemutatása érdekében megkötött szándéknyilatkozatok vagy együttműködési megállapodások (civil és vállalkozói egyaránt)
- A beruházással érintett ingatlan(ok) 60 napnál nem régebbi, tulajdoni lapjai

### 4. Nyilatkozatok

	Nyilatkozat tárgya	IGEN / megyém esetében NEM RELEVÁNS	Fejtse ki szövegesen a vállalás részleteit beleértve a számszerűsített értéket is, amennyiben releváns
1.	Támogatást igénylő vállalkozó helyi hátrányos helyzetű lakosok bevonását a kivitelezési munkákba: <i>Vállalást tesz arra, hogy a Kbt. hatálya alá tartozó beruházás esetében úgy alakítja ki az ajánlattételi felhívást, hogy az ajánlattevő számára ez kötelező legyen.</i>	igen	A kivitelezési munkák során hátrányos helyzetűek bevonására a következő munkák során kerül sor:  1. A terület vadon nőtt növényzetének ritkítása, a kivágott növényzet kihordása, összegyűjtése, szállításra való előkészítése  2. Parképítési munkák közül az élőmunkát igénylő tevékenységek (talaj előkészítéséből a kézi szerszámokat igénylő tevékenységek, valamint

	Nyilatkozat tárgya	IGEN / megyém esetében NEM RELEVÁNS	Fejtse ki szövegesen a vállalás részleteit beleértve a számszerűsített értéket is, amennyiben releváns
			növényültetés, terület utórendezési munkái, kézimunkát igénylő egyéb feladatok)
2.	Támogatást igénylő vállalja helyi, hátrányos helyzetű lakosok bevonását a fejlesztés fenntartási időszakában	igen	A fenntartási időszakban a park park üzemeltetéséért felelős szervezet részére kiírt felhívás feltételként szabja a hátrányos helyzetűek foglalkoztatását a parkfenntartási munkákban
3.	A projekt országos vagy a felhívás megjelenése előtt már helyi védelem alatt álló, természeti vagy épített örökségi érték méltó és fenntartható hasznosítását, megőrzését szolgálja.	nem releváns	A projekt nem érint sem természeti, sem épített örökségi értéket
4.	A fejlesztés eredményének hasznosításában a kérelmező együttműködik helyi/térségi vállalkozásokkal/ gazdasági szereplőkkel.	Igen	A megvalósításra kerülő épület nagyobb része „Vállalkozók háza” lesz, amely termelő/szolgáltató, illetve szellemi tevékenységet végző, innovatív, kreatív vállalkozásokat fog toborozni. A műhelyterekhez olyan bérlet kerül kiválasztásra, amely szakmai relevanciával rendelkezik és vállalja a játszótér és a szabadidőpark játék- illetve tornaeszközökkel való felszerelését és a

	Nyilatkozat tárgya	IGEN / megyém esetében NEM RELEVÁNS	Fejtse ki szövegesen a vállalás részleteit beleértve a számszerűsített értéket is, amennyiben releváns
			szolgáltatások működtetését. A szellemi tevékenységet végző cégek üzleti támogatása érdekében üzleti, gazdasági szolgáltatást végző cégekkel való együttműködésre is sor kerül a Vállalkozók Klubja segítségével.
5.	A fejlesztés megvalósításához kölcsön/hitel felvétele nem szükséges.	igen	Az Önkormányzat rendelkezik a projektmegvalósításhoz szükséges forrásokkal. A megvalósításhoz szükséges átmeneti forrásokat az önkormányzat beépíti a 2017-2018. évi kölségetvésbe.
6.	A pályázó által a 2007-2013-as időszakban uniós költségvetési forrásból finanszírozott operatív programból elnyert valamennyi pályázati támogatásából szabálytalan felhasználás miatt NEM kellett visszafizetnie. Amennyiben igen, az nem haladta meg ezen teljes támogatási összeg 15 %-t.	igen	A Önkormányzat által a 2007-2013-as időszakban uniós költségvetési forrásból finanszírozott operatív programból elnyert valamennyi pályázati támogatásából szabálytalan felhasználás miatt NEM kellett visszafizetnie.
7.	A fejlesztés eredményeként új vállalkozások kapnak lehetőséget az akcióterületen (piac, kereskedelmi, szolgáltató tér).  Megj: vállalkozások szándéknyilatkozatai alátámasztásként csatolandók	igen	A gyártótérben minimum egy, az irodai területen minimum három cég kerül letelepítésre. A helyszín kereskedelmi tevékenység, piac üzemeltetésére nem alkalmas (erdei

	Nyilatkozat tárgya	IGEN / megyém esetében NEM RELEVÁNS	Fejtse ki szövegesen a vállalás részleteit beleértve a számszerűsített értéket is, amennyiben releváns
			környezetben, zsákutcában helyezkedik el). Szolgáltató és gyártó tevékenységek letelepítésére kerül sor.  (Szándéknyilatkozatokat ld. a pályázat mellékletében)
8.	A fejlesztés megvalósításával továbbra is biztosított a kérelmező pénzügyi egyensúlya.	igen	Az objektum bérletéért a bérlők mérsékelt bérleti díjat fizetnek. Az üzemeltetési költségek közül az ingyenesen látogatható park részek üzemeltetését, valamint a támogatott szolgáltatásokat kell az Önkormányzatnak viselnie a bérleti díjak terhére. a támogatott szolgáltatások mennyiségét a bérleti díj forráskeretéhez igazítva elkerülhető, hogy jelentős hozzájárulásra legyen szükség.
9.	A projekt eredményeként megvalósuló fejlesztés jövőbeni fenntartásával/működtetésével változatlanul biztosított a kérelmező pénzügyi egyensúlya.	igen	Az Önkormányzat rendelkezik a projektmegvalósításhoz szükséges forrásokkal. A megvalósításhoz szükséges átmeneti forrásokat az önkormányzat beépíti a 2017-2018. évi költségvetésbe.
10.	A fejlesztéssel érintett épület épületenergetikai besorolása AA vagy	igen	A pontos érték a részletes tervezés eredményeként kerül

	Nyilatkozat tárgya	IGEN / megyém esetében NEM RELEVÁNS	Fejtse ki szövegesen a vállalás részleteit beleértve a számszerűsített értéket is, amennyiben releváns
	jobb minőségű lesz.		meghatározásra. A tervező felhívása kötelező elemként tartalmazni fogja a legalább AA minőség elérését.

## 5. MELLÉKLETEK AZ IGÉNYFELMÉRÉSI TERVHEZ

Mellékletek felsorolása:

1. Tájékoztató lakosság részére
2. Kérdőív lakosság részére
3. Tájékoztató vállalkozások részére
4. Kérdőív vállalkozások részére
5. Vállalkozók szándéknyilatkozatai

### 1. MELLÉKLET: TÁJÉKOZTATÓ LAKOSSÁG RÉSZÉRE A SZABADIDŐPARK ÉS VÁLLALKOZÓK HÁZA KOMLÓ C. PROJEKTHEZ

#### Szabadidőpark létrehozása Komlón barnamezős terület rehabilitációja révén

Tisztelt Válaszadó!

Komló Város Önkormányzata támogatási kérelem benyújtását tervezi a TOP-2.1.1-15 kódszámú, Barnamezős területek rehabilitációja című felhívás keretében szabadidőpark létrehozása érdekében.

***A pályázathoz igényfelmérési tervet kell készíteni, amely bemutatja a létrehozandó intézmény iránti lakossági és üzleti igényeket.***

A pályázat keretében egyik célunk, hogy helyreállítsuk a Juhász Gyula utcában található területet, ahol a lakókörnyezet közvetlen közelében balesetveszélyes építmények és romok találhatók. A helyreállított telken olyan lakossági szolgáltatás megvalósítását tervezzük, amely

- elsősorban a fiatal családok, a gyermekek egészséges és tartalmas szabadidő eltöltését szolgálja, valamint
- minden korosztály számára biztosítja a kikapcsolódás, a szabad levegőn tartózkodás lehetőségét
- jó idő esetén a szabadban, rossz idő esetén zárt, klimatizált térben teszi lehetővé, hogy a 3-14 év közti gyerekek önállóan vagy csoportosan játszassanak ügyességüket, vállalkozóképességüket és szellemességüket, kreativitásukat próbára tevő játékok közt válogatva,
- alkalmas arra, hogy a gyermekeket kísérő, babát sétáltató vagy önállóan érkező, mozgásra vágyó felnőttek igényeinek is megfeleljen (pl. sétány, szabadtéri tornapálya lehetőséggel).

***Kérdőívünk közrebocsátásával szeretnénk megismerni a lakossági igényeket.***

Tisztelettel kérjük Önt, hogy a kérdőív kitöltésével segítse munkánkat. Ez a lehetőség elősegíti, hogy a megpályázott források elköltése során az Ön véleménye is érvényre juthasson.

A kérdőívek feldolgozása névtelenül történik, a neveket abban az esetben sem használjuk fel és nem őrizzük meg, ha a kitöltő személy feltüntette adatait, így az Ön válasza semmilyen kockázatot nem jelent az Ön számára.

A kérdőív kitöltése csupán néhány percig tart, kérjük, hogy a városlakók közössége érdekében szenteljen figyelmet a kitöltésre.

## 2. MELLÉKLET: KÉRDŐÍV LAKOSSÁG RÉSZÉRE A SZABADIDŐPARK ÉS VÁLLALKOZÓK HÁZA KOMLÓ C. PROJEKTHEZ

### LAKOSSÁGI KÉRDŐÍV A KOMLÓ, JUHÁSZ GYULA UTCAI TERVEZETT SZABADIDŐPARKHOZ

A \*-gal jelölt kérdések kitöltése szükséges ahhoz, hogy a válaszadás érvényes legyen!

1. Az Ön neme:

nő

férfi

2. Az Ön életkora: \*

év

3. Iskolai végzettsége (X-szel jelölje a helyes választ)

8 általános vagy az alatti

középfokú végzettség érettségi nélkül

középfokú végzettség érettségivel

felsőfokú

4. Foglalkozása: \*

5. Családi állapota \*: (X-szel jelölje a helyes választ)

családban él, a családban élő gyermekek száma:

egyedülálló

6. Kérem, válassza ki, hogy mennyire elégedett általában a Komlón elérhető szabadidős és sport lehetőségekkel! (Karikázza be a megfelelő választ!)

(1= egyáltalán nem)

1

2

3  
4  
5

(5= teljes mértékben)

7. Mennyire elégedett Ön a gyermekek mozgásigényére építő játéklehetőségekkel Komlón?  
(Karikázza be a megfelelő választ!)

(1=egyáltalán nem)

1  
2  
3  
4  
5

(5= teljes mértékben)

8. Mennyire elégedett Ön a Komlón a felnőttek mozgás- és egészségmegőrzési igényét kielégítő lehetőségekkel? (Karikázza be a megfelelő választ!)

(1=egyáltalán nem)

1  
2  
3  
4  
5

(5= teljes mértékben)

9. Ön szerint mennyire elérhetőek Komlón a következő lehetőségek gyermekek számára?  
(Karikázza be a megfelelő választ!)

- játszótér:

(1=egyáltalán nem)

1  
2  
3  
4  
5

(5= teljes mértékben)

- sportpálya, grund:  
(1=egyáltalán nem)

1

2  
3  
4  
5

(5= teljes mértékben)

- szolgáltatás keretében biztosított felügyelet melletti csoportos játék lehetősége a szabad levegőn

(1=egyáltalán nem)

1  
2  
3  
4  
5

(5= teljes mértékben)

- felügyelet melletti csoportos játék lehetősége zárt, szabályozott hőmérsékletű térben (játsház)

(1=egyáltalán nem)

1  
2  
3  
4  
5

(5= teljes mértékben)

10. Kérem, fontosság szerint állítsa sorba, mely szabadidős és sport szolgáltatások hiányoznak a legjobban Komlón! (A kockákba írja a fontossági számot 1-10 között)

kültéri, belépődíj nélkül használható (felügyelet nélküli) játszótér általános játékokkal (hinták, homokozó, mászóókák kisgyermek számára)

kültéri, belépődíjas, szervezett felügyelet melletti játszótér (játszópark, szabadidőpark) különleges ügyességi és extrém játékokkal és sporteszközökkel, egyéni és csoportos játékokra alkalmas (3-14 éves korosztály számára)

beltéri zárt (felügyelet melletti) játszóház

ügyességi és extrém sportpálya a középiskolás korosztály számára

szabadtéri tornapálya a középiskolás korosztály és a felnőttek számára

sportpályák középiskolás korúak és felnőttek számára

sportcsarnok tömegsport számára

sétautak, babakétfaltató utak és parkok a városban és környékén

kerékpárutak a városban és a városkörnyéken

egyéb, és pedig

11. A fentiek közül Ön személy szerint melyiket venné igénybe (önállóan, társakkal vagy a felügyelete alá tartozó gyerekekkel)? (X -szel jelölje be az Ön számára érdekeseket)

kültéri, belépődíj nélkül használható (felügyelet nélküli) játszótér általános játékokkal (hinták, homokozó, mászóakák kisgyermekek számára)

kültéri, belépődíjas, szervezett felügyelet melletti játszótér (játszópark, szabadidőpark) különleges ügyességi és extrém játékokkal és sporteszközökkel, egyéni és csoportos játékokra alkalmas (3-14 éves korosztály számára)

beltéri zárt (felügyelet melletti) játszóház

ügyességi és extrém sportpálya a középiskolás korosztály számára (pl. triál, cső,

szabadtéri tornapálya a középiskolás korosztály és a felnőttek számára

sportpályák, ügyességi sportok, csapatjátékok középiskolás korúak és felnőttek számára (pl. íjászat, bob, go-cart, lövészet, erő- és bátorság próbák, stb.)

sportcsarnok tömegsport számára

sétautak, babakétfaltató utak és parkok a városban és környékén

kerékpárutak a városban és a városkörnyéken

egyéb, és pedig

12. Ha vannak gyermekei, unokái vagy más gyerekek, akik szabadidő-eltöltéséről rendszeresen vagy időnként gondoskodik, milyen gyakran viszi őket programokra? (játszótér, sportpálya, mozi, gyermekműsor, cukrászda, stb.)

Hetente többször

Hetente egyszer

Havonta egyszer-kétszer

Nagyon ritkán

Nincsenek a környezetemben felügyeletem alá tartozó gyerekek

13. Ha lenne olyan szabadidő-park, amely a fenti lehetőségek közül többet is kínál, és az Ön számára is vonzó lenne a kínálata, milyen gyakran látogatná meg?

Hetente többször

Hetente egyszer

Havonta egyszer-kétszer

Nagyon ritkán

Soha sem

14. Ha az előző kérdésre a „nagyon ritkán”, vagy a „soha sem” választ jelölte meg, mi ennek az oka?

nem tartozik az érdeklődési körömbe

nem nekem való

feltehetően drága lenne

nem rendelkezem a szükséges szabadidővel

egyéb:

15. Ha szívesen lenne a Park látogatója, mekkora lenne az a legmagasabb összeg, amelyet egy alkalommal hajlandó lenne elkölteni?

Jelölés:	Egyéni belépődíjra	Több személyes részvételre	Jelölés:
	0-300 Ft	0-300 Ft	
	301-500 Ft	301-500 Ft	
	501-750 Ft	501-750 Ft	
	750- 1000 Ft	750- 1000 Ft	
	1001-1300 Ft	1001-1300 Ft	
	1301-1600 Ft	1301-1600 Ft	
	1601-2000Ft	1601-2000Ft	
	2001-2500Ft	2001-2500Ft	
	2501-3000Ft	2501-3000Ft	
	3001-3500	3001-3500	
	3501-4000	3501-4000	

16. Ön szerint a szórakoztató és sport szolgáltatásokon kívül milyen feltételek szükségesek a szabadidő parkban:

közvilágítás

járdák, sétautak

szabadtéri padok

esővédett piknik terület gyerekek és felnőttek számára

színpad és nézőtér gyermekelőadások számára

egyszerű zöldpark

díszpark elemek, virágok, dísnövényzet

kültéren épített vizes blokk

beltéri vizesblokk

beltéri előtér a játszóházban (gyülekező, váró, ülőhelyekkel)

büfé

pihenőszoba újságokkal, folyóiratokkal és TV-vel

öltöző és ruhatár

játekbolt

árnyas helyek

kerékpár tároló

fedett esőbeálló

kerítés

térfigyelő kamerák

egyebek:

Közreműködését köszönjük!

### 3. MELLÉKLET: TÁJÉKOZTATÓ VÁLLALKOZÁSOK RÉSZÉRE A SZABADIDŐPARK ÉS VÁLLALKOZÓK HÁZA KOMLÓ C. PROJEKTHEZ

#### VÁLLALKOZÓK HÁZA LÉTESÍTÉSE A JUHÁSZ GYULA UTCÁBAN TERVEZETT SZABADIDŐPARK TERÜLETÉN

Tisztelt Válaszadó!

Komló Város Önkormányzata támogatási kérelem benyújtását tervezi a TOP-2.1.1-15 kódszámú, Barnamezős területek rehabilitációja című felhívás keretében szabadidőpark és vállalkozók háza létrehozása érdekében.

***A pályázathoz igényfelmérési tervet kell készíteni, amely bemutatja a létrehozandó intézmény iránti lakossági és üzleti igényeket.***

A pályázat keretében egyik célunk, hogy helyreállítsuk a Juhász Gyula utcában található területet, ahol a lakókörnyezet közvetlen közelében balesetveszélyes építmények és romok találhatók. A helyreállított telken két, egymáshoz kapcsolódó fejlesztés megvalósítását tervezzük.

1. ***A város egész lakossága számára egy szabadidőpark megvalósítását tervezzük***, amely elsősorban a fiatal családok, a gyermekek egészséges és tartalmas szabadidő eltöltését szolgálja, valamint minden korosztály számára biztosítja az egyéni vagy csoportos kikapcsolódás, a szabad levegőn tartózkodás lehetőségét.
2. A Park professzionális kialakítása és gondozott üzemeltetése, valamint a terület gazdasági funkciójának élénkítése céljából a szabadidős létesítmények mellett ***a zöld környezettel harmóniában működő kisvállalkozások számára is tervezzük infrastruktúra létrehozását.*** A vállalkozók háza a szabadidőközpont működéséhez kapcsolódó illetve azzal jól megférő tevékenységet végző cégeket szeretnénk letelepíteni. Ennek érdekében műhelyeket és irodákat tartalmazó épület építésére kerül sor. Az épület a tervezett 500 m<sup>2</sup> játszóház mellett mintegy 1000m<sup>2</sup>, alapvetően könnyűipari tevékenységre alkalmas műhelyt és mintegy 5 irodát tartalmaz majd.

**Az épület megtöltéséhez olyan céget/cégeket várunk, akik termelési vagy üzemeltetési tapasztalataik alapján kapcsolódnak a Park profiljához, a zöld gondolathoz, a szabadidő hasznos eltöltését támogató tevékenységekhez, a fiatal generációkhoz, az egészséges életmódot támogató lakossági tevékenységekhez, és szívesen működnének a lakókörnyezethez és a belvároshoz nagyon közeli, mégis teljesen zöld környezetben. Kedvező esetben a tevékenység érdekes, bemutatható lehet a Park látogatói számára is („Hogyan készül...” bemutató.)**

A létesítmény üzemeltetése a Város számára nonprofit jellegű lesz, az itt letelepedő vállalkozások bérleti jogviszonyban, kedvező díjak mellett használhatják az infrastruktúrát.

A fejlesztés indokoltságát lakossági és vállalkozói oldalról is vizsgálunk szükséges. Jelen kérdőívünk a vállalkozókhoz szól és azokhoz, akik a közeli jövőben vállalkozás indítását tervezik, és ehhez ideális körülményeket keresnek.

A kérdőív kitöltése csupán néhány percet igényel, kérjük, válaszaival segítse a program megvalósulását!

Közreműködését köszönjük!

#### 4. MELLÉKLET: KÉRDŐÍV VÁLLALKOZÁSOK RÉSZÉRE A SZABADIDŐPARK ÉS VÁLLALKOZÓK HÁZA KOMLÓ C. PROJEKTHEZ

##### KÉRDŐÍV VÁLLALKOZÁSOK SZÁMÁRA A JUHÁSZ GYULA UTCÁBA TERVEZETT VÁLLALKOZÓK HÁZA IRÁNTI IGÉNYEKRŐL

1. Az Ön vállalkozása milyen jellegű tevékenységet folytat? (X-szel jelölje!)

<input type="checkbox"/>	termék előállítás (gyártás, feldolgozás)
<input type="checkbox"/>	kereskedelem
<input type="checkbox"/>	szolgáltatás lakosság részére
<input type="checkbox"/>	szolgáltatás vállalkozások és/vagy közszféra részére

2. Vállalkozása hány foglalkoztat teljes munkaidőben?

<input type="checkbox"/>	0-3 fő
<input type="checkbox"/>	4-10 fő
<input type="checkbox"/>	10 fő felett

3. Az Ön vállalkozása rendelkezik a működéséhez megfelelő telephellyel?

<input type="checkbox"/>	igen
<input type="checkbox"/>	nem

4. Érdekli-e infrastruktúrával ellátott telephely hosszú távú bérlet-lehetősége egy újonnan kialakításra kerülő telephely a belvárosban? (Több válasz is megjelölhető)

	Mi érdekli?	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Műhely	
<input type="checkbox"/>	Iroda	
<input type="checkbox"/>	Infrastruktúrával ellátott, jól megközelíthető telephely épületek nélkül	
<input type="checkbox"/>	Egyik sem	

5. Az Ön vállalkozásának tevékenysége illeszkedik-e valamilyen mértékben a szabadidős, környezetvédelmi, természetvédelmi- és- gondozási, kulturális, könnyűipari gyártási,

telephelyüzemeltetési, gyermekgondozási, gyermeknevelési- oktatási tevékenységek valamelyikéhez?

	igen
	nem

6. Az Ön vállalkozását érdekelné az új szabadidőpark üzemeltetése?

	igen
	nem

7. Az Ön vállalkozása foglalkozik olyan gyártási, szolgáltatási vagy kereskedelmi tevékenységgel, amellyel az Ön véleménye szerint hozzá tudna járulni a Szabadidőpark megvalósításához és/vagy üzemeltetéséhez?

	igen
	nem

8. Saját érdeklődésén túllépve Ön szerint van létjogosultsága Komlón olyan üzleti infrastruktúra létesítésének, ahol kezdő és fejlődő vállalkozások kedvező bérleti feltételekkel juthatnának működési infrastruktúrához?

	Igen, szerintem sokakat érdekelne
	Nem biztos, hogy eleget tudnak róla az emberek, de ha ismernék a lehetőségeket, akkor ki lehetne váltani az érdeklődést
	Nem hiszem, hogy a tájékoztatás révén nagy érdeklődést lehetne kiváltani, de ha látnák, hogy mások vállalkozása gyorsan fejlődik, akkor megnőne az érdeklődés
	Szerintem Komló nincs igény ilyen fejlesztésre

9. Kérem, jelölje be, ön szerint általában milyen szellemi háttérfeltételekre van szüksége egy kezdő vállalkozásnak? (több választ is beiktaszhat)

1.		Vállalkozás alapításával kapcsolatos ismeretekről tájékoztatás
2.		Sokféle tanácsadásra lehet szüksége (ha ezt a választ beiktasz, a szürke sorokat hagyja üresen)

3.		Üzleti ismeretekről legalább alapvető képzés
4.		Vállalkozás-vezetési tanácsadás, segítő együtt-gondolkodás egy bizalmi tanácsadóval
5.		Könyvelési szolgáltatás
6.		Adótanácsadási szolgáltatás
7.		Pénzügyi, hitelezési segítség
8.		Piaci, marketing, értékesítési tanácsadás szakértő részéről
9.		Műszaki (technológia-fejlesztési, termékfejlesztési, beruházási) tanácsadás
10.		Pályázati tanácsadás
11.		Alkalmi vagy rendszeres konzultáció, tapasztalat-átadás lehetősége a hasonló cipőben járó vállalkozó társakkal
12.		Együttműködési lehetőségek felkutatásában való segítség
13.		Egyéb, éspedig
14.		A komlói vállalkozók nem szívesen vesznek igénybe szellemi szolgáltatásokat
		Egyéni megjegyzés, vélemény:

10. Kérem, jelölje be, ön szerint általában milyen műszaki háttérfeltételekre van szüksége általában egy kezdő vállalkozásnak? (több választ is beikszelhet)

	Műhely
	Iroda
	Tárgyaló
	Internet
	Számítógépes hálózat
	Mobil telefon és térerő
	Vezetékes telefon

	Raktár
	Villamos energia
	Vezetékes gáz
	Ivóvíz
	Ipari víz
	Parkolóhely személygépkocsi számára
	Parkolóhely kerékpárok számára
	Parkolóhely kisteherautók, pick-up-ok számára
	Egyéb szükséges műszaki feltételek, mégpedig:

11. Ön igénybe venné-e a bérlet lehetőségét egy ilyen alacsony bérleti díjú, alacsony rezsiköltségű intézményben, amennyiben a kedvezmények legalább 3-5 évre szólnának?

	igen, műhely céljából
	igen, iroda céljából
	köszönöm, nem

Köszönjük a válaszadást!

## 5. MELLÉKLET: BÉRBEVÉTELRE VONATKOZÓ SZÁNDÉKNYILATKOZATOK

Fair-Expo Kft

Fa-Norex Kft

Notheisz Gáborné E. V.

Netheisz Balloons Hungary Kft

Salt of Life Kft

Gáti Papa Szociális Szövetkezet

Tolnai és Balázs Szolgáltató Kft

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott Ferenczy Tamás, mint a Fair-Expo Kft. (cégnév) vagy /egyéni vállalkozó (székhely: 7300 Komló, Május 1. u. 8. adószám: 11361763-2-02 képviselője (képviselő törölhető, ha EV) az alábbi nyilatkozatot teszem **Komló Város Önkormányzata** által a **TOP-2.1.1-15** kódszámú, „*Barnamezős területek rehabilitációja*” című pályázati felhívásra benyújtani kívánt „*Szabadidőpark és Vállalkozók Háza kialakítása Komlón*” elnevezésű támogatási kérelemhez kapcsolódóan:

Nyilatkozom, hogy amennyiben a támogatási kérelem pozitív elbírálásban részesül, úgy a Vállalkozók Házában kialakítandó helyiségek közül a

☐ szerelőcsarnokot,

☒ **irodák egyikét,**

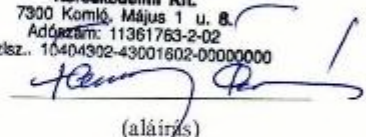
☐ játszóházat,

☒ **büfét**

igénybe kívánom venni szolgáltatás céljára.

Kelt: Komló, 2016. július 21.

**FAIR-EXPO**  
Kereskedelmi Kft.  
7300 Komló, Május 1. u. 8.  
Adószám: 11361763-2-02  
Bszl.sz.: 10404302-43001602-00000000



(aláírás)

Ferenczy Tamás ügyvezető

Fair-Expo Kft.

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

**FA-NOREX KFT.**  
7300 Komló, Jó Szerencsét p. 9.  
Cgk.: 02-09-074021  
Adószám: 14728448-2-02

Alulírott BALOGH NORBERT név, mint a .....  
(cégnév) vagy /egyéni vállalkozó (székhely: 7300 Komló, Jó Szerencsét p. 9. adószám: 14728448-2-02.....) képviselője (képviselő törölhető, ha EV) az alábbi nyilatkozatot  
teszem Komló Város Önkormányzata által a TOP-2.1.1-15 kódszámú, „*Barnamezős területek rehabilitációja*” című pályázati felhívásra benyújtani kívánt „*Szabadidőpark és Vállalkozók Háza kialakítása Komlón*” elnevezésű támogatási kérelemhez kapcsolódóan:

Nyilatkozom, hogy amennyiben a támogatási kérelem pozitív elbírálásban részesül, úgy a Vállalkozók Házában kialakítandó helyiségek közül a

☒ szerelősarnokot,

☐ irodák egyikét,

☐ játszóházat,

☐ büfét

igénybe kívánom venni szolgáltatás céljára.

Kelt: Komló, 2016. július 21.

**FA-NOREX KFT.**  
7300 Komló, Jó Szerencsét p. 9.  
Cgk.: 02-09-074021  
Adószám: 14728448-2-02

(aláírás)  
Balogh Norbert  
(olvasható név)  
cégnév/egyéni vállalkozó

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott NOTHEISZ GÁBORNÉ név, mint a .....  
(cégnév) vagy /egyéni vállalkozó (székhely: 7300 KOMLÓ ATTILA U. 4. adószám:  
67380615-1-22.....) képviselője (képviselő törölhető, ha EV) az alábbi nyilatkozatot  
teszem **Komló Város Önkormányzata** által a TOP-2.1.1-15 kódszámú, „*Barnamezős területek  
rehabilitációja*” című pályázati felhívásra benyújtani kívánt „*Szabadidőpark és Vállalkozók  
Háza kialakítása Komlón*” elnevezésű támogatási kérelemhez kapcsolódóan:

Nyilatkozom, hogy amennyiben a támogatási kérelem pozitív elbírálásban részesül, úgy a  
Vállalkozók Házában kialakítandó helyiségek közül a

☐ szerelőcsarnokot,

☐ irodák egyikét,

☒ játszótér,

☒ büfét

igénybe kívánom venni szolgáltatás céljára.

Kelt: Komló, 2016. július 21.

Notheisz Gáborné

(alírás)

NOTHEISZ GÁBORNÉ

(olvasható név)

cégnév/egyéni vállalkozó

**Notheisz Gáborné e.v.**  
7300 Komló, Attila u. 4.  
Adószám: 67380615-1-22

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott Notheisz Galbar név, mint a Notheisz Balloons Hungary (cégnév) vagy /egyéni vállalkozó (székhely: 7622 Pécs Sport u. 19-21 adószám: 24107270-2-02) képviselője (képviselő törölhető, ha EV) az alábbi nyilatkozatot teszem **Komló Város Önkormányzata** által a **TOP-2.1.1-15** kódszámú, „**Barnamezős területek rehabilitációja**” című pályázati felhívásra benyújtani kívánt „**Szabadidőpark és Vállalkozók Háza kialakítása Komlón**” elnevezésű támogatási kérelemhez kapcsolódóan:

Nyilatkozom, hogy amennyiben a támogatási kérelem pozitív elbírálásban részesül, úgy a Vállalkozók Házában kialakítandó helyiségek közül a

☐ szerelőcsarnokot,

☒ irodák egyikét,

☐ játszóházat,

☐ büfét

igénybe kívánom venni szolgáltatás céljára.

Kelt: Komló, 2016. július 21.



(aláírás)

Notheisz Galbar

(olvasható név)

cégnév/egyéni vállalkozó

Notheisz Balloons Hungary Kft.  
7622 Pécs Sport. u 2  
Adószám: 24137270-2-02  
Telefon/Fax: +36 72 244 500

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott Nothausz Emese név, mint a Salt Of Life KFT  
(cégnév) vagy /egyéni vállalkozó (székhely: 7300 Komló Pécsi út 1 adószám:  
24175700-2-02) képviselője (képviselő törölhető, ha EV) az alábbi nyilatkozatot  
teszem **Komló Város Önkormányzata** által a **TOP-2.1.1-15** kódszámú, „**Barnamezős területek  
rehabilitációja**” című pályázati felhívásra benyújtani kívánt „**Szabadidőpark és Vállalkozók  
Háza kialakítása Komlón**” elnevezésű támogatási kérelemhez kapcsolódóan:

Nyilatkozom, hogy amennyiben a támogatási kérelem pozitív elbírálásban részesül, úgy a  
Vállalkozók Házában kialakítandó helyiségek közül a

☒ szerelőcsarnokot,

☒ irodák egyikét,

☒ játszótér,

☐ büfét

igénybe kívánom venni szolgáltatás céljára.

Kelt: Komló, 2016. július 21.

Nothausz Emese

(aláírás)

Nothausz Emese

(olvasható név)

cégnév/egyéni vállalkozó

**SALT OF LIFE KFT.**  
7300 Komló, Pécsi út 1.  
Adószám: 24175700-2-02  
Cégbírósági szám: 02-09-079569

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott Lép Péter, mint a Gáti Papa Szociális Szövetkezet (cégnév) vagy /egyéni vállalkozó (székhely: 7333 Kárász, Fürdő u. 12. adószám: 24334556-2-02 képviselője (képviselő törölhető, ha EV) az alábbi nyilatkozatot teszem **Komló Város Önkormányzata** által a **TOP-2.1.1-15** kódszámú, „*Barnamezős területek rehabilitációja*” című pályázati felhívásra benyújtani kívánt „*Szabadidőpark és Vállalkozók Háza kialakítása Komlón*” elnevezésű támogatási kérelemhez kapcsolódóan:

Nyilatkozom, hogy amennyiben a támogatási kérelem pozitív elbírálásban részesül, úgy a Vállalkozók Házában kialakítandó helyiségek közül a

☐ szerelőcsarnokot,

☒ **irodák egyikét,**

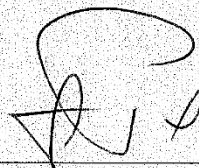
☐ játszóházat,

☒ **büfét**

igénybe kívánom venni szolgáltatás céljára.

Kelt: Komló, 2016. július 21.

**Gáti Papa**  
**Szociális Szövetkezet**  
7333 Kárász, Fürdő u. 12.  
Telephely: 7333 Kárász, Ady E. u. 2.  
Adószám: 24334556-2-02

  
(aláírás)  
LÉP PÉTER  
(olvasható név)  
cégnév/egyéni vállalkozó

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott Ginder Norbert, mint a Tolnai és Balázs Szolgáltató Kft. (cégnév) vagy /egyéni vállalkozó (székhely: 7333 Kárász, Ady Endre u. 7/a. adószám: 23483901-2-02 képviselője (képviselő törölhető, ha EV) az alábbi nyilatkozatot teszem Komló Város Önkormányzata által a TOP-2.1.1-15 kódszámú, „*Barnamezős területek rehabilitációja*” című pályázati felhívásra benyújtani kívánt „*Szabadidőpark és Vállalkozók Háza kialakítása Komlón*” elnevezésű támogatási kérelemhez kapcsolódóan:

Nyilatkozom, hogy amennyiben a támogatási kérelem pozitív elbírálásban részesül, úgy a Vállalkozók Házában kialakítandó helyiségek közül a

☐ szerelőcsarnokot,

☒ irodák egyikét,

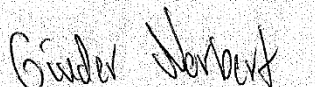
☐ játszóházat,

☒ büfét

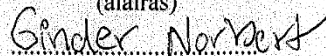
igénybe kívánom venni szolgáltatás céljára.

Kelt: Komló, 2016. július 21.

TOLNAI ÉS BALÁZS  
Szolgáltató Kft.  
7333 Kárász, Ady E. utca 7/A.  
Adószám: 23483901-2-02



(aláírás)



(olvasható név)

cégnév/egyéni vállalkozó

## ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A növényzettel benőtt bontandó épület – kibontott, elgyengített „toronnyal” .....	14
2. ábra: Életveszély: megrongált és elgyengített tartószerkezet, elkorrodált betonacél .....	15
3. ábra: A projektterület a város szerkezeti térképén.....	19
4. ábra: A város sűrűn lakott részének belterületi térképe a lakóterületek közé mélyen benyúló S alakú külterülettel. ....	20
5. ábra: Barnamezős területek Komló városában .....	21
6. ábra: A Petőfi téri Zöld Város és a Szabadidőpark projektek földrajzi közelségének bemutatása ...	23
7. ábra: A projektterület szabadon megközelíthető része. Délről (balra) véderdő, Északról vadon nőtt sűrű növényzet található.....	42
8. ábra: A déli véderdő és az északi sűrű növényzet összehasonlítása .....	42
9. ábra: A Juhász Gyula utca állapota .....	43
10. ábra: A szabadidőpark és vállalkozók háza helyszínrajza .....	51
11. ábra: A vállalkozók háza és játszóház épület helyszínrajza.....	51
12. ábra: A vállalkozók háza és játszóház földszinti alaprajza .....	52
13. ábra: A vállalkozók háza és játszóház emeleti alaprajza .....	52
14. ábra: Az állandó és a lakónépesség számának alakulása Komlón (2008-2014).....	54
15. ábra: Komló város korszerkezetének alakulása 2008-2014 között .....	54
16. ábra: Baranya megye lakosságának betegségmegoszlása 2011-ben .....	55
17. ábra: a leggyakoribb betegségek alakulása Baranya megyében 1999-2011 között .....	56
18. ábra: A Betegek számának növekedési irányzata Baranyában .....	56
19. ábra: A válaszadó lakosok foglalkozás szerinti összetétele .....	61
20. ábra: A válaszadók iskolai végzettség szerinti összetétele .....	61
21. ábra: A válaszadók családi állapot szerinti összetétele és válaszadók családjában élő gyermekek száma.....	62
22. ábra: A mozgás és egészségmegőrzés lehetőségeinek értékelése a válaszadók által.....	62
23. ábra: A gyerekek által elérhető sport- és játéklehetőségek kínálatának értékelése .....	63
24. ábra: A hiányzó szabadidős szolgáltatások fontosság szerinti besorolása .....	63
25. ábra: A válaszadók szándékainak jelzése a szolgáltatási lehetőségek személyes igénybe vételére.....	64
26. ábra: A gyermekprogramokon való részvételre vonatkozó válaszok .....	65
27. ábra: A költési hajlandóságra adott válaszok. ....	66
28. ábra: A szabadidőparkban és a játszóházban nyújtandó, alapszolgáltatásokon felüli szolgáltatások fontosságának megítélése.....	67
29. ábra: A park látogatásainak várható száma .....	78