



Zebegény Község Alpolgármesterétől
2627 Zebegény, Árpád u. 5.

E-mail: alpolgarmester@zebegeny.hu

Napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2022. július 15.
Előterjesztést készítette:	Morvai Balázs projektmenedzser
Előterjesztő:	Ferenczy Ernő alpolgármester
A határozat elfogadásához szükséges többség típusa:	minősített

ELŐTERJESZTÉS

Zebegény Község Önkormányzatának 2022. július 15.-i ülésére

Zebegény település turisztikai célú fejlesztés című projekt módosított tervezési programjának elfogadása

Mellékletek:

- tervezési program 2022.07.13-i módosított változata,
- eredetivel és 2022.06-27-i korábbi változattal összehasonlító és eltéréseket indokló táblázat

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Tárgyi projekt támogatói okirata (TO) a támogató által egyoldalúan módosításra került 2022. június 30-án. A TO vonatkozó 4. számú módosítása szerint csak a projektfejlesztési szakasz támogatott 72.831.600 M Ft értékben (bruttó költség 100%-a), az elvégzendő tevékenységek részletes megvalósíthatósági tanulmány és tervdokumentáció készítése, benyújtása a támogatónak 2022. november 15-ig.

A támogatóval történ egyeztetés alapján a tervezés során eltérhetünk a projektben eredetileg tervezett beruházási összegtől, továbbá lakossági észrevételek begyűjtésére is sor került, amelyek figyelembevételével Salamin Ferenc elkészítette a tervezési program aktuális változatát. Ennek során cél volt, hogy az egyes fejlesztési objektumok minél teljesebben kerüljenek megtervezésre, a tervezett optimális hasznosíthatóságot figyelembevéve.

Az eredeti tervezési program 2020. őszén, a benyújtott pályázat alapján készült és a képviselőtestület által elfogadásra került, illetve turizmusszakmai véleményezés alapján akkor a támogató által is jóváhagyott. Az eredeti módosításával már egy és 2022.06-27-i változat is készült, amelyet a támogató véleményezett. A jelenlegi verzió ennek a további módosítása a fentiek alapján. Az eltéréseket összefoglalja és indokolja a mellékelt összefoglaló táblázat.

A tervezési feladat magában foglalja koncepcióterv készítését, amely lehetőséget ad további lakossági egyeztetésre is. Illetve a jelenlegi verziót benyújtjuk újból a támogató részére is turizmusszakmai véleményezésre, amelynek észrevételeit majd figyelembe kell venni a további tervezés során.

Határozati javaslat:

Zebegény Község Önkormányzata képviselőtestülete elfogadja a 2022. július 13-i módosított tervezési programot a „Zebegény település turisztikai célú fejlesztése” című projekt folytatása érdekében és hozzájárul ahhoz, hogy a projektfejlesztési tevékenységek ez alapján folytatódjanak azzal, hogy annak során figyelembe kell venni a támogató, Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. részéről, az újabb turizmuszakmai véleményezés alapján megfogalmazott javaslatokat.

Felelős: alpolgármester, projektmenedzsment Határidő: 2022. július 31.

Budapest, 2022. június 14.

**Morvai Balázs sk.
projektmenedzsment**

Láttam: Bahil Emilné dr. sk. jegyző

Zebegény Község Önkormányzata
Zebegény település turisztikai célú fejlesztése
(projekt azonosító száma: ET-2019-02-135)

Tervezési program

1. Projekt megnevezése:

Zebegény Település Turisztikai célú fejlesztése

2. Építési helyszín adatai:

Zebegény község településközpontja, és a Kálvária-hegyen található hősök emlékműve, és ennek megközelítését szolgáló utak felújítása. Részletesen lásd a projektrészek ismertetésénél.

3. Projektrészek:

3.1 Látogatóközpont építése

3.2 Petőfi tér (Fő tér) felújítása

3.3 Petőfi tér (Fő tér) kapcsolódó zöldfelületeinek felújítása, átalakítása (Fő tér kiterjesztése)

3.4 Petőfi téren lévő önkormányzati tulajdonú épületek felújítása, átalakítása

3.5 Hősök emlékművének és környezetének felújítása

3.1 Látogatóközpont építése:

A tervezett épületben a földszinten a látogatókat kiszolgáló közösségi terek, kávézó, többcélú terek, vizesblokk, az emeleten szálláshelyek elhelyezése a cél. A közösségi terek akadálymentes használata alapvető elvárás.

3.1.1 A tervezett épülettel szemben támasztott építészeti-műszaki elvárások:

Az épület feleljen meg a legkorszerűbb turisztikai célok, a településre érkező látogatók fogadására, kiszolgálására, elszállásolására alkalmas legyen. Feleljen meg a településképi elvárásoknak, különös tekintettel a Fő tér arculatának, méltó építészeti minőséget képviseljen a település neves épületei mellett.

A tervezett épület alapvetően hagyományos szerkezetű, síkalapozással, falazott szerkezetekkel és faszervezetű tetővel készül, korszerű anyagok felhasználásával. Közel nulla energiafelhasználást alkalmassá tevő kialakítás, jogszabály szerinti megújuló energiahasznosítással.

3.1.2 A tervezett épület részletes helyiség, és **megközelítő** területigényei:

- Pince: meglévő pince, turisztikai célú gasztropince hasznosítás, mely alkalmas a helyi vendéglátásba való kapcsolódáshoz: 50 m²

- Földszint: előtér, kiállítótér: 50 m²

iroda: 15 m²

kávézó-vendégtér, helytörténeti kiállítótér ill. interaktív infópont: 70 m²

kávézó-kiszolgáló terület: raktár, mosdó: 15 m²

előkészítő: 20 m²

közterületről is elérhető nyilvános vizesblokk, **pelenkázó 30 m²**
többcélú terem (pl. esküvő, turisztikai és civil-rendezvények, filmvetítés
lehetősége (téli mozi), 100-120 fő részére alkalmas kialakítással: **160 m²**

teremhez raktár 20 m²

teremhez öltöző, mosdó 30 m²

közlekedők, lépcső **25 m²**

fedett előtér, terasz **80 m²**

összesen fszt belső: kb. **420-440 m²**

összesen fszt külső: kb. **80 m²**

szabadtéri színpad (**alkalomszerűen kertmozi**) az épülettel integrálva

- Emelet (vagy tetőtér):

raktár mosókonyha: **10 m²**

2 db 6-8 személyes turista szobaegység, 1 db közös zuhany-wc helyiséggel,

teakonyha sarkokkal: **2x40 m²**

közlekedők, lépcső, **30 m²**

összesen: kb. **120 m²**

3.1.3 A tervezéssel érintett ingatlanok:

- hrsz.: 772, 773, 774

3.1.4 Tervezési feladat:

- Konceptióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában.

- **Engedélyezési** tervdokumentáció (jogszabály szerint), **árazott tervezői költségvetés**

3.1.5 Költségbecslés:

- Pince felújítása: **400.000,- Ft/m² × 50 m² = 20.000.000,- Ft**

- Földszint építése: **800.000,- Ft/m² × 420 m² = 336.000.000,- Ft**

- Földszint külső építése: **400.000,- Ft/m² × 80 m² = 32.000.000,- Ft**

- Tetőtér építése: **500.000,- Ft/m² × 120 m² = 60.000.000,- Ft**

- Berendezések (gasztopince, kávézó, többfunkciós rendezvényterem, iroda, infopont, stb.): kb. **40.000.000,- Ft**

- Berendezés szálláshely 16 főre kb. **8.000.000,- Ft**

- **Összesen: 496.000.000,- + 27 % Áfa = 629.920.000,- Ft**

3.2 Petőfi tér (Fő tér) felújítása:

Fő tér térfalai közt lévő gyalogos, kerékpáros és gépkocsiközlekedésre szánt területek, zöldfelületek felújítása.

3.2.1 A tervezett közterület-felújítással szemben támasztott elvárások:

A térfelújítás feleljen meg a legkorszerűbb turisztikai elvárásoknak, a településre érkező látogatók számára egy hagyományos, a meglévő építészeti-turisztikai attrakciókat hangsúlyozó, méltó építészeti-zöldfelületi teret adjon. Feleljen meg gyalogos, kerékpáros és gépjármű közlekedés feltételeinek is, lévén, hogy a Fő tér a település legnagyobb közlekedési csomópontja.

3.2.2 A tervezett közterület-felújítás területi bemutatása:

- A felújítás teljes területe: **2100 m²**

- Tervezett zöldfelület kb. **600 m²**

- Tervezett kertépítészeti természetes köburkolatok, támfalak: kb. **100 m²**

- Millenniumi park (állomás előtti tér): kb. **700 m²**

- A gépkocsiközlekedésre, parkolásra szánt terület: kb. **800 m²**

3.2.3 A tervezett közterület-felújítás szempontjai, részletei:

- Gépjárműforgalomra szánt területek burkolatjavítása, a legszükségesebb parkolóhelyek kialakításával, a meglévők felújításával, közlekedési táblákkal, forgalomszabályozó eszközökkel. A burkolatok vízelvezetése a meglévő és új víznyelőkön keresztül valósuljon meg.
- Az új burkolt felületeket a funkciójuknak megfelelő útalappal (gyalogos, vagy gépkocsi), szegélyekkel alakítják ki. A burkolat anyaga vulkanikus terméskő (bazalt, vagy andezit).
- A parkolóban a kandeláberek védelme kerékvetőkkel.
- A jelenlegi zöldfelületek növelése.
- A növénytelepítésnél őshonos fajokat kell tervezni, melyet a Településkép védelméről szóló rendelet (TKR) részletesen felsorol. Fontos szempont a virágok telepítése, a fajta kiválasztása az év minél hosszabb időszakában biztosítsa a főtér színes, virágos megjelenését.
- A vasútállomás és iskola előtti ősfás zöldfelület felújítása.
- A vasútállomás melletti kerékpártároló előtti terület parkosítása.
- A látogatók, és helybeliek számára a téren való tartózkodás váljon komfortossá, élménytelivé, a szabadidő eltöltésének kellemes helyszínévé, legyen méltó központi tere a településnek (utcabútorokkal, a burkolt, és zöldfelületek játékaival).
- A közlekedés akadálymentes legyen, a mozgásukban korlátozottak, babakocsival, kerékpárral közlekedők is kényelmesen használhassák a teret.
- A tér szintkülönbségeit jelenleg áthidaló támfalak, lépcsők felújítása, szükség esetén átalakítása.
- Javaslatot kell adni és betervezni a költségvetésbe térfelügyelő kamerák kihelyezését.

3.2.4 A tervezéssel érintett ingatlanok:

- hrsz.: 441 (Petőfi tér)
- hrsz.: 777 (Árpád utca Polgármesteri Hivatalig terjedő szakasza)
- hrsz.: 248 (Pozsonyi út vasútállomás és kerékpártároló előtti tere).

3.2.5 Tervezési feladat:

- Konceptióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában.
- **Felújítási tervdokumentáció** (vonatkozó jogszabály szerint), **árazott tervezői költségvetés**
 - táj- és kertépítészet, út
 - szükséges hatósági, szakhatósági, közmű egyeztetések,

3.2.6 Költségbecslés:

- Kertépítészeti bontások: kb. 3.000.000,- Ft
- Zöldfelület felújítása: 20.000,- Ft/ m² × 600 m² = 12.000.000,- Ft
- Kertépítészeti természetes kőburkolatok, támfalak: 80.000,- Ft/ m² × 100 m² = 8.000.000,- Ft
- Millenniumi park kiskockakő burkolat javításai: 5.000,- Ft/ m² × 200 m² = 1.000.000,- Ft
- Millenniumi park zöldfelület részleges megújítása, értékes növények védelmével, talajjavítással: 25.000,- Ft/ m² × 300 m² = 7.500.000,- Ft
- Utcabútorok: kb. 5.000.000,-
- Út, parkoló (burkolatjavítás): 20.000,- Ft/ m² × 800 m² = 16.000.000,- Ft
- **Összesen: 52.500.000,- + 27 % Áfa = 66.680.000,- Ft**

3.3 Petőfi tér (Fő tér) kapcsolódó zöldfelületeinek felújítása, átalakítása (Fő tér kiterjesztése):

Fő térhez közvetlenül, vagy közvetve, de funkcióban a településközponthoz kapcsolódó zöldfelületek felújítása, átalakítása.

3.3.1 A tervezett zöldfelület-felújítással szemben támasztott elvárások:

A zöldfelületek felújítása feleljen meg a legkorszerűbb turisztikai elvárásoknak, a településre érkező látogatók számára új helyszíneket biztosítva a településközpontban a kikapcsolódás, pihenés céljára, a településnek olyan eldugott szegleteit bemutatva, melyek megtekintése eddig még nem volt látogatók előtt kézenfekvő. A tervezési terület kialakítása a településképhez alkalmazkodó, növényzettel nagymértékben fedett legyen. Feleljen meg gyalogos közlekedés feltételeinek is, új útvonalakat biztosítva a település nevezetességeinek megközelítésére.

3.3.2 A tervezett zöldfelület-felújítás területi bemutatása:

- A felújítás teljes területe: 2510 m²
- Tervezett területek részletesen:
 - Polgármesteri Hivatal, és tervezett Látogatóközpont közti park: 1000 m²
 - tervezett Látogatóközponthoz kapcsolódó zöldfelület: 400 m²
 - Turista pihenő és piac (többnyire burkolt felület): 450 m²
 - Koperniczky ház belső kertje: 500 m²
 - Patakparti sétány: 160 m²

3.3.3 A tervezett zöldfelület-felújítás szempontjai, részletei:

- Zöldfelületek rehabilitációja, kialakítása, pihenő területekkel, kerékpár tárolókkal.
- Zöldfelületeken csak a szükséges burkolt gyalogos-felületek kialakítása, a „fűre lépni szabad” elvén
- A zöldfelületek rendezése igényes burkolatokkal, növényültetésekkel, utcabútorokkal.
- A szolgáltatóház és a tervezett látogatóközpont közti téren turista-pihenő, és piac kialakítása.
- A Polgármesteri Hivatal előtti parkban az ősfák megőrzése, rendezvények tartására is alkalmas terület kialakítása.
- Látogatóközponthoz kapcsolódóan szabadtéri színpad/emelvény létesítése, és kertmozi használatára alkalmas terület kialakítása.
- A patakpart kihasználása, látogathatóvá tétele sétánnyal természetközelséget hangsúlyozva, (patak természetes medrének szélén)
- A közlekedés akadálymentes legyen, a mozgásukban korlátozottak, babakocsival közlekedők is kényelmesen használhassák a zöldfelületeket.
- Javaslatot kell adni és betervezni a költségvetésbe térfelügyelő kamerák kihelyezését (?).

3.3.4 A tervezéssel érintett ingatlanok:

- hrsz.: 771 (Polgármesteri Hivatal, és a tervezett Látogatóközpont közti park)
- hrsz.: 772 (tervezett Látogatóközponthoz közvetlenül kapcsolódó zöldfelületek)
- hrsz.: 773 és 774 (turistapihenő és piac)
- hrsz.: 290 (Koperniczky ház belső kertje)
- hrsz.: 69/2 (patakparti sétány).

3.3.5 Tervezési feladat:

- Konceptióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában.
- **Felújítási tervdokumentáció** (vonatkozó jogszabály szerint)
 - táj- és kertépítészeti, árazott tervezői költségvetés
 - szükséges hatósági, szakhatósági, közmű egyeztetések,

3.3.6 Költségbecslés:

- Polgármesteri Hivatal, és a tervezett Látogatóközpont közti park igényes burkolatokkal, növényültetésekkel, utcabútorokkal $20.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 1000 \text{ m}^2 = 20.000.000,- \text{ Ft}$
- Tervezett látogatóközpontoz tartozó zöldfelület igényes burkolatokkal, növényültetésekkel: $30.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 400 \text{ m}^2 = 12.000.000,- \text{ Ft}$
- Turista pihenő és piac: $40.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 450 \text{ m}^2 = 18.000.000,- \text{ Ft}$
- Patakparti sétány:
 - meglévő támfalra faszerkezetű járda $80.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = 4.800.000,- \text{ Ft}$
 - max. 20 cm tereprendezéssel, termett talajra murva szórás, alépitménnyel, kétoldali szegélyezéssel $20.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 2.000.000,- \text{ Ft}$
- Koperniczky ház belső udvar rekonstrukció, meglévő terméskövek felhasználásával, növényzet részleges felújításával: $10.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 5.000.000,- \text{ Ft}$
- **Összesen: 61.800.000,- + 27 % Áfa = 78.500.000,- Ft**

3.4 Petőfi téren lévő önkormányzati tulajdonú épületek felújítása, átalakítása:

A Petőfi téren (Fő tér) álló Koperniczky ház, és a szolgáltató ház felújítása, részbeni átalakítása.

A Koperniczky ház esetében a homlokzatfelújítás, és az Fő tér felé eső szárny és az udvari északi szárny tetőterének beépítése turisztikai célú szálláshelyek létrehozása, a szolgáltatóház esetében a homlokzatfelújítás, ill. a jelenleg utcáról nem látható homlokzatának olyan átalakítása, hogy az egy újabb főhomlokzattá váljon.

3.4.1 A tervezett épület felújítással, átalakítással szemben támasztott építészeti elvárások:

Az épület feleljen meg annak a követelménynek, hogy a településre érkező látogatókat a Főtér felújításával összhangban álló minőségű látvány fogadja. Feleljen meg a településképi elvárásoknak, különös tekintettel a Fő tér arculatának, magas építészeti minőséget mutatva.

3.4.2 A felújítandó, átalakítandó épületek bemutatása:

3.4.2.1 Koperniczky ház:

1930-as években épült, hagyományos szerkezetű falazott épület, fa tetőszerkezettel, fafödémmel, vakolt homlokzattal, jelenleg könyvtár, és egy vendéglátó egység üzemel benne. Újabb udvari épületrészben orvosi rendelő és wc-csoport van.

3.4.2.2 Szolgáltatóház:

1970-es években alakították át egy korábbi lakóházból, 1990-es években kőpilléres előtetőt építettek elé. Hagyományos szerkezetű falazott épület, fa tetőszerkezettel, fafödémmel, vakolt homlokzattal. Jelenleg üzletek, fogorvosi rendelő és a posta működik bennük.

3.4.3 A felújítandó, átalakítandó épületek részletes elvárásai:

3.4.3.1 Koperniczky ház:

- Homlokzat felújítás, kb. 580 m^2
- Nyílászáró javítások: kb. 150 m^2
- **Földszint teljes felújítása (építészeti, gépészeti, elektromos) kb. 600 m^2**
- Födém építése vagy megerősítése: 360 m^2
- Tető felújítása: 900 m^2

- Új szálláshelyek kialakítása kb. 250 m² hasznos területen, 2-10 fős szállásegységekkel, saját zuhany-wc-blokkal, közösségi konyha-étkezővel, összesen 16 főre.
- Elektromos hálózat bővítése új bekötéssel.
- A felújítás, átalakítás során a vendéglátó egység zavartalan működését biztosítani kell.
- A tervezett felújítás a vasútállomás felőli átjáró, és a Fő tér közti épületrészt érinti teljes mértékben, a belső épületrészen homlokzati és tornác felújítás, továbbá nyílászáró felújítás készül az egységes megjelenés érdekében, a hátsó épületrész tetőfelújítása és tetőtérbeépítése készül.
- A tetőszerkezet tetőtérbeépítésre alkalmas szerkezetre való átalakítása.
- A fafödém felújítása, megerősítése.
- Homlokzatának felújítására, nyílászáróinak javítása vagy cseréjére a történelmi megjelenést megtartva.
- A tervezett kialakítás után a védett épület energetikai előírásainak feleljen meg az épület.

3.4.3.2 Szolgáltatóház:

- Homlokzat felújítás: kb. 350 m²
- Nyílászáró felújítások: kb. 100 m²
- Új előtetők építése a Látogatóközpont irányába: kb. 50 m²
- Tető felújítása, átalakítása: 300 m²
- A felújítás, átalakítás során az üzletek zavartalan működését biztosítani kell.

3.4.4 Tervezési feladat:

- Konceptióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában.
- Az érintett ingatlanok szükség szerinti felmérése is a tervezési feladat része.
- **Felújítási tervdokumentáció** (jogszabály szerint), hatósági, szakhatósági, közmű egyeztetésekkel, árazott tervezői költségvetéssel.

3.4.5 A tervezéssel érintett ingatlanok:

- hrsz.: 290 (Koperniczky ház),
- hrsz.: 773 (Szolgáltató ház).

3.4.6 Költségbecslés:

Koperniczky ház:

- Homlokzatfelújítás: 10.000,- Ft/m² × 580 m² = 5.800.000,- Ft
- Nyílászáró felújítások: 30.000,- Ft/m² × 150 m² = 4.500.000,- Ft
- **Földszint teljes felújítása: 200.000,- Ft/m² × 600 m² = 120.000.000,- Ft**
- földém építése vagy felújítása: 20.000,- Ft/m² × 360 m² = 7.200.000,- Ft
- tető felújítása: 20.000,- Ft/m² × 900 m² = 18.000.000,- Ft
- Falak statikai megerősítése: kb. 3.000.000,- Ft
- Új szálláshelyek kialakítása: 300.000,- Ft/m² × 250 m² = 75.000.000,- Ft
- Elektromos hálózat bővítése új bekötéssel = 3.000.000,- Ft
- Berendezés szálláshely 16 főre kb. 5.000.000,- Ft
- **Összesen: 241.500.000,- + 27 % Áfa = 306.705.000,- Ft**

Szolgáltató ház:

- Homlokzatfelújítás: 20.000,- Ft/m² × 350 m² = 7.000.000,- Ft
- Nyílászáró felújítások: 30.000,- Ft/m² × 100 m² = 3.000.000,- Ft
- Új előtető építése: 200.000,- Ft/m² × 50 m² = 10.000.000,- Ft
- Tető felújítása: 30.000,- Ft/m² × 300 m² = 9.000.000,- Ft
- **Összesen: 29.000.000,- Ft + 27 % Áfa = 36 830 000,- Ft**

3.5 Hősök emlékművének és környezetének felújítása:

A Kálvária hegyen lévő hősök emlékművének, és környezetének, valamint az oda vezető utak felújítása.

3.5.1 Az emlékmű felújítása:

Az emlékmű kő pilonjainak helyreállítása, az emlékmű körüli támfalak felújítása, helyreállítása, valamint a támfalak feletti terület víztelenítése, vízelvezetése.

3.5.2 Az emlékmű környezetének zöldfelületeinek felújításával szemben támasztott elvárások:

A zöldfelületfelújítás feleljen meg a legkorszerűbb turisztikai elvárásoknak, hogy az emlékművet meglátogatók az emlékművet méltó környezetben tekinthessék meg. A zöldfelület kialakítása a településképhez alkalmazkodó, visszafogott, letisztult formavilágú, növényzettel nagymértékben fedett legyen biztosítsa a kulturált gyalogos közlekedést, pihenést. A zöldfelület helyreállítása során az elbontás alatt álló vízműdombot, ill. használaton kívüli, önkormányzat tulajdonában lévő tároló helyét rehabilitálják zöldfelületté, így a hegytetőn lévő nevezetességek, mint emlékmű, kápolna, kilátó egy egységes, nagyvonalú zöldfelületen jelenjenek meg. A tervezett zöldfelület felújítás feleljen meg a Településképi Arculati Kézikönyben (TAK) megfogalmazottaknak, a Településkép védelméről (TKR), és a Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) szóló önkormányzati rendeletekben előírtaknak.

3.5.3 Tereplépcső kialakítása:

Emlékműhöz vezető Kálvárián a Stációk előtt „megálló” és tereplépcső kialakítása a cél, a tereplejtéshez igazodva. A lépcsőket szükségszerű vízelvezetéssel együtt kell megtervezni.

3.5.4 Kálvária utca felújítása:

A csak gyalogosan járható Kálvária utca burkolatának felújítása, járhatóbbá tétele a cél, a szükségszerű vízelvezetéssel együtt.

3.5.5 Szerpentin felújítása:

A településközpontból az emlékműhöz vezető szerpentin hibáinak kijavítása a cél, különösen a kanyarokban. (Kb. 18 évvel ezelőtt felújították, kőburkolattal látták el, azonban ez az esőzések és a gyalogos „levágások” miatt a terep több szakaszon leszakadt, lecsúszott), itt a kőburkolatos gyalogút, erózió elleni tereplépcsők építése, korlátok felújítása, és a vízelvezetés, **világítás** megoldása a feladat.

3.5.6 Az emlékmű megközelítési útvonalainak tervezett területi bemutatása:

- A zöldfelület felújítás területe: kb. 1840 m²
- Tereplépcső kialakítása: 350 m²
- Kálvária utca felújítása: 120 m²
- Szerpentin javítása: kb. 27 fm (50 m²)
- **Gyalogos szerpentin világítás megoldása kb. 300 fm**
- Emlékmű felújítása: kb. 150 m²
- Erózió elleni tereplépcsők: kb. 30 m²

3.5.7 A tervezett felújítás szempontjai, részletei:

- Az emlékmű biztonságos, és hosszútávon fenntartható legyen.
- Zöldfelületek rehabilitációja, kialakítása, pihenő területekkel, kerékpár tárolókkal.
- Zöldfelületeken csak a szükséges burkolt gyalogos-felületek kialakítása, a „füre lépni szabad” elvén.

- A közlekedés lehetőleg akadálymentes legyen, a mozgásukban korlátozottak, babakocsival közlekedők is használhassák a zöldfelületeket.

3.5.8 A tervezéssel érintett ingatlanok:

- hrsz.: 582, 583/1, 585 (emlékmű, és kapcsolódó zöldfelületei),
- hrsz.: 583/2 (tervezett tereplépcső),
- hrsz.: 583/2, 705/3 (felújítandó szerpentin),
- hrsz.: 583/2, 705/3 (Kálvária utca),

3.5.9 Tervezési feladat:

- Konceptióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában.
- **Felújítási tervdokumentáció** (vonatkozó jogszabály szerint):
 - táj- és kertépítészeti tervdokumentáció árazott tervezői költségvetéssel,
 - szükséges hatósági, szakhatósági, közmű egyeztetések lefolytatása
- **Közvilágítás kialakításának engedélyezési terve, közműegyeztetés, árazott tervezői költségvetés készítése**

3.5.10 Költségbecslés:

- Zöldfelület felújítás: $5.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 1840 \text{ m}^2 = 9.200.000,- \text{ Ft}$
- Tereplépcső kialakítása tölgyfa-kőzúzalék lépcsőkkel: $50.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 7.500.000,- \text{ Ft}$
- Tereplépcső köztes járófelület kőzúzalék burkolattal: $20.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 = 4.000.000,- \text{ Ft}$
- Kálvária utca kőburkolat cseréje, 50%-ban újra rakva, 50%-ban új kőburkolattal: $70.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 = 8.400.000,- \text{ Ft}$
- Utcabútorok, tájékoztató táblák: $1.000.000,- \text{ Ft}$
- Gyalogos szerpentin javítása leszakadások javítása, vízelvezetéssel: $20.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 1.000.000,- \text{ Ft}$
- **Gyalogos szerpentin világítás megoldása: kb. $300 \text{ fm} \times 100.000,- \text{ Ft/fm} = 30.000.000,- \text{ Ft}$**
- Erózió elleni tereplépcsők: kb. $50.000 \text{ Ft/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = 3.500.000,- \text{ Ft}$
- Gyalogos szerpentin korlát festése: $2.000,- \text{ Ft/fm} \times 750 \text{ m} = 1.500.000,- \text{ Ft}$
- Emlékmű felújítása: $60.000 \text{ Ft/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 9.000.000,- \text{ Ft}$
- **Összesen: $75.100.000,- + 27 \% \text{ Áfa} = 95.377.000,- \text{ Ft}$**

Mindösszesen: $955.900.000,- \text{ Ft} + \text{ÁFA} = 1.213.993.000,- \text{ Ft}$

Megjegyzés:

A tervezési feladatok része az egyes objektumokhoz szükséges parkolók biztosításának megoldása, lehetőség szerint a meglévő parkolóhelyek felhasználásával, a településközpont parkolóhelyei számának lényeges növelése nélkül, az előírások által megengedett távolabbi parkolóhelyek kijelölésével, esetleg kialakításával.

A felújítási tervezéssel megjelölt fejlesztési területeken, amennyiben egyes beruházási elem hatósági engedélyköteles tevékenységet is magában foglal, akkor a tervezési feladat a vonatkozó engedélyezési tervdokumentáció elkészítését is magában foglalja.

A szálláshelyek kialakítása során kiemelt tervezői feladat a tervezett szállástípus hatályos jogszabályok szerinti megfelelő kialakítása.

Szálláshelyek tervezett típusa:

Egyéb szálláshely a 2005. évi CLXIV. törvény a kereskedelemről 2§. 40. pontja alapján, valamint a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2§. 2 pontja alapján

Egyéb szálláshely a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény alapján nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.

Szálláshelyek minőségi besorolása: <https://szallashelyminosites.hu/egyeb-szallashely>

4. Főbb jogszabályi követelmények:

- Az építményekkel kapcsolatos 1997. évi LXXVIII. törvény 31§-a.
- 253/1997. (XII.20.) Kr. az országos településrendezési és építési követelményekről.
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról.
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről.
- 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről.
- 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról
- Zebegény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/ 2017. (III.09.) önkormányzati rendelete Zebegény Község Helyi Építési Szabályzatáról. (HÉSZ)
- Zebegény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017.(XII.20.) önkormányzat rendelete Zebegény Község településképi védelméről (TKR)
- Településképi és Arculati Kézikönyv (TAK).

2022. július 13.

1. napirendi pont 2. melléklet

Zebegény Község Önkormányzata, Zebegény település turisztikai célú fejlesztése, projekt azonosító száma: ET-2019-02-135

TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEHASONLÍTÁSA

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
3.1 Látogatóközpont	<p>- Pince: meglévő pince, turisztikai célú gasztropince hasznosítás, mely alkalmas a helyi vendéglátásba való kapcsolódáshoz: 50 m²</p> <p>- Földszint: előtér, kiállítótér: 50 m² iroda: 15 m² kávézó-vendégtér, helytörténeti kiállítótér ill. interaktív infópont: 70 m² kávézó-kiszolgáló terület: raktár, mosdó: 15 m² előkészítő: 20 m² közterületről is elérhető nyilvános vizesblokk, pelenkázó 30 m² többcélú terem (pl. esküvő, turisztikai és civil-rendezvények, filmvetítés lehetősége (téli mozi), 100-120 fő részére alkalmas kialakítással: 160 m² teremhez raktár 20 m² teremhez öltöző, mosdó 30 m² közlekedők, lépcső 25 m² fedett előtér, terasz 80 m² összesen fszt belső: kb. 420-440 m² összesen fszt külső: kb. 80 m²</p>	<p>Pince: - meglévő pince, turisztikai célú gasztropince hasznosítás, mely alkalmas a helyi vendéglátásba való kapcsolódáshoz: 50 m²</p> <p>Földszint: előtér, kiállítótér: 30 m² iroda: 10 m² kávézó-vendégtér, interaktív helytörténeti kiállítótér ill. infópont: 60 m² kávézó-kiszolgáló terület: raktár, mosdó: 10 m² előkészítő: 15 m² közterületről is elérhető nyilvános vizesblokk 20 m²</p> <p>- többcélú terem (pl. esküvő, turisztikai és civil-rendezvények, filmvetítés lehetősége (téli mozi), 100-120 fő részére alkalmas kialakítással: 140 m² közlekedők, lépcső 25 m² fedett előtér, terasz 60 m² szabadteri színpad az épülettel integrálva összesen fszt belső: 300-320 m² (310 m²)</p>	<p>Pince: - meglévő pince, turisztikai célú gasztropince hasznosítás, mely alkalmas a helyi vendéglátásba való kapcsolódáshoz: 52 m²</p> <p>Földszint: előtér: 33-36 m² infópont: 10-12 m² iroda: 8-10 m² kávézó-vendégtér: 45-50 m² - kávézó-kiszolgáló terület, raktárak, a vonatkozó jogszabályban előírt helyiségekkel: 18-22 m² - közterületről is elérhető nyilvános vizesblokk (női, férfi, akadálymentes) 16-20 m² - interaktív kiállító-, bemutatótér előtérhez kapcsolódva (pl. interaktív faluszoba, helytörténeti bemutató): 60-65 m² - többcélú terem (pl. esküvő, turisztikai és civil-rendezvények, filmvetítés lehetősége (téli mozi), 100-120 fő részére alkalmas kialakítással: 147-158 m²</p>

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
	<p>szabadtéri színpad (alkalomszerűen kertmozi) az épülettel integrálva</p> <p>- Emelet (vagy tetőtér): raktár mosókonyha: 10 m²</p> <p>2 db 6-8 személyes turista szobaegység, 1 db közös zuhany-wc helyiséggel, teakonyha sarokkal: 2x40 m²</p> <p>közlekedők, lépcső, 30 m²</p> <p>összesen: kb. 120 m²</p>	<p>összesen fszt külső: 60 m²</p> <p>Emelet (vagy tetőtér): raktár: 8 m²</p> <p>- 2 db 6-8 személyes szobaegység, 1 db közös zuhany-wc helyiséggel, teakonyha sarokkal: 45 m²</p> <p>közlekedők, lépcső, 30 m²</p> <p>összesen: 120 m²</p>	<p>közlekedők, szükség szerint, kb. 25-30 m²</p> <p>Emelet (vagy tetőtér):</p> <ul style="list-style-type: none"> - iroda (3 főre), raktár: 18-20 m² - 4 db 2 személyes szobaegység, zuhany-wc helyiséggel, teakonyha sarokkal: á 17-19 m² - 1 db 4 személyes, 2 szobás szobaegység, zuhany-wc helyiséggel, teakonyhával: 36-38 m² - kéziraktár: 3-4 m² - közlekedők, szükség szerint, kb. 25-30 m²
	<p>Pince felújítása: 400.000,- Ft/m² × 50 m² = 20.000.000,- Ft</p> <p>Földszint építése: 800.000,- Ft/m² × 420 m² = 336.000.000,- Ft</p> <p>Földszint külső építése: 400.000,- Ft/m² × 80 m² = 32.000.000,- Ft</p> <p>Tetőtér építése: 500.000,- Ft/m² × 120 m² = 60.000.000,- Ft</p> <p>Berendezések (gasztrapince, kávézó, többfunkciós rendezvényterem, iroda, infopont, stb.): kb. 40.000.000,- Ft</p> <p>Berendezés szálláshely 16 főre kb. 8.000.000,- Ft</p> <p>Összesen: 496.000.000,- + 27 % Áfa = 629.920.000,- Ft</p>	<p>Pince felújítása: 300.000,- Ft/m² × 50 m² = 15.000.000,- Ft</p> <p>Földszint építése: 700.000,- Ft/m² × 320 m² = 224.000.000,- Ft</p> <p>Tetőtér építése: 500.000,- Ft/m² × 120 m² = 60.000.000,- Ft</p> <p>Berendezések (gasztrapince, kávézó, többfunkciós rendezvényterem, iroda, infopont, stb.): kb. 30.000.000,- Ft</p> <p>Berendezés szálláshely 16 főre kb. 8.000.000,- Ft</p> <p>Összesen: 337.000.000,- + 27 % Áfa = 428.600.000,- Ft</p> <p>Tervezői művezetés: 10 mérnöknap (kb. 15-20 alkalom)</p>	<p>Pince felújítása: 150.000,- Ft/m² × 52 m² = 7.800.000,- Ft</p> <p>Földszint építése: 570.000,- Ft/m² × 365 m² = 208.050.000,- Ft</p> <p>Tetőtér építése: 400.000,- Ft/m² × 152 m² = 60.800.000,- Ft</p> <p>Berendezések (gasztrapince, kávézó, többfunkciós rendezvényterem, faluszoba, irodák, infopont, stb.): kb. 9.000.000,- Ft</p> <p>Berendezés szálláshely 24 főre kb. 4.800.000,- Ft</p> <p>Összesen: 290.450.000,- + 27 % Áfa = 368.871.500,- Ft</p> <p>Tervezői művezetés: 10 mérnöknap (kb. 15-20 alkalom)</p>

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
<p>Módosítás indoklása</p>	<p>Lakossági észrevételek figyelembevétele, a kivitelezésre vonatkozó költségvetési korlát megszüntése miatt az épület méreteinek kismértékű növelése, optimalizációja.</p> <p><u>Tervezési feladat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Koncepcióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában. - Engedélyezési tervdokumentáció (jogszabály szerint), árazott tervezői költségvetés 	<p>Megnövekedett építési árak miatt az épület méreteinek racionalizálása az eredetileg tervezett funkciók megtartása mellett, hasznos alapterület kismértékben csökken, egyes helyiségek elmaradnak, egyes funkciók más helyiségekbe kerülnek, tetőtéri szállás funkció kisebb látétszám kiszolgálására lesz alkalmas (24 fő helyett 16 fő), külön zuhanyzós szobák helyett, nagyobb szobák közös zuhanyzóval, elsősorban a bakancsos és ifjúsági turizmus kiszolgálására. Továbbá a külön tervezett szabadterei színpad az épülettel integrálva létesül.</p>	<p>2020.11.05-i eredeti változat</p>
<p>3.2 Petőfi tér (Fő tér) felújítása</p>	<p>Nem módosult az előző verzióhoz képest.</p>	<p>A felújítás teljes területe: 2100 m², Tervezett zöldfelület kb. 600 m² Tervezett kertépítészeti természetes kőburkolatok, támfalak: kb. 100 m² Millenniumi park (állomás előtti tér): kb. 700 m² A gépkocsiközlekedésre, parkolásra szánt terület: kb. 800 m²</p>	<p>A felújítás teljes területe: 3395 m² Tervezett zöldfelület kb. 600 m² Tervezett kertépítészeti természetes kőburkolatok, támfalak: kb. 300 m² Millenniumi park (állomás előtti tér): kb. 717 m² A gépkocsiközlekedésre, parkolásra szánt terület: kb. 1778 m²</p>
<p>Nem módosult az előző verzióhoz képest.</p>	<p>Nem módosult az előző verzióhoz képest.</p>	<p>Kertépítészeti bontások: kb. 3.000.000,- Ft Zöldfelület felújítása: 20.000,- Ft/ m² x 600 m² x 600 m² = 12.000.000,- Ft Kertépítészeti természetes kőburkolatok, támfalak: 80.000,- Ft/ m² x 100 m² = 8.000.000,- Ft Millenniumi park kiskockakő burkolat kisebb javításai: 5.000,- Ft/ m² x 400 m² = 2.000.000,- Ft Millenniumi park zöldfelület részleges megújítása, értékes növények védelmével,</p>	<p>Kertépítészeti bontások: kb. 3.000.000,- Ft Zöldfelület: 10.000,- Ft/ m² x 600 m² = 6.000.000,- Ft Kertépítészeti természetes kőburkolatok, támfalak: 50.000,- Ft/ m² x 300 m² = 15.000.000,- Ft Millenniumi park kiskockakő burkolat kisebb javításai: 5.000,- Ft/ m² x 427 m² = 2.135.000,- Ft Millenniumi park zöldfelület részleges megújítása, meglévő értékes növények</p>

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
		<p>talajjavítással: 25.000,- Ft/ m² x 300 m² = 7.500.000,- Ft</p> <p>Utcabútorok: kb. 5.000.000,-</p> <p>Út, parkoló (burkolatjavítás): 20.000,- Ft/ m² x 800 m² = 4.000.000,- Ft</p> <p>Összesen: 52.000.000,- + 27 % Áfa = 66.680.000,- Ft</p> <p>Tervezői művezetés: 10 mérnőnap (kb. 15-20 alkalom)</p>	<p>védelmével, talajjavítással: 15.000,- Ft/ m² x 290 m² = 4.350.000,- Ft</p> <p>Utcabútorok: kb. 5.000.000,-</p> <p>Út, parkoló (burkolat): 50.000,- Ft/ m² x 1778 m² = 88.900.000,- Ft</p> <p>Összesen: 124.385.000,- + 27 % Áfa = 157.968.950,- Ft</p> <p>Tervezői művezetés: 10 mérnőnap (kb. 15-20 alkalom)</p>
<p><i>Módosítás indoklása</i></p>	<p>Tervezési feladat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koncepcióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában. - Felújítási tervdokumentáció (vonatkozó jogszabály szerint), árazott tervezői költségvetés, táj- és kertépítészeti, út, illetve szükséges hatósági, szakhatósági, közmű egyeztetések 	<p><i>Költségmegtakarítás miatt a felújítási feladat műszaki tartalmának csökkentése, a felújítási leginkább szükséges területrészekre koncentráva, a megfelelő területrészek megtartásával, a főtér funkció gyakorlatilag ugyanazok.</i></p>	
<p>3.3 Petőfi tér (Fő tér) kapcsolódó zöldfelületeinek felújítása, átalakítása</p>	<p>Nem módosult az előző verzióhoz képest.</p>	<p>A felújítás teljes területe: 2510 m², Tervezett területek részletesen: Polgármesteri Hivatal, és tervezett Látogatóközpont közti park: 1000 m² Tervezett Látogatóközponthoz kapcsolódó zöldfelület: 400 m² Turista pihenő és piac (többnyire burkolt felület): 450 m² Koperniczky ház belső kertje: 500 m² Patakparti sétány: 160 m²</p>	<p>A felújítás teljes területe: 2395 m² Tervezett területek részletesen: Polgármesteri Hivatal, és a tervezett Látogatóközpont közti park: 990 m² Tervezett Látogatóközponthoz közvetlenül kapcsolódó zöldfelület: 400 m² Turista pihenő és piac (többnyire burkolt felület): 455 m² Koperniczky ház belső kertje: 450 m² Patakparti sétány: 100 m²</p>
	<p>Nem módosult az előző verzióhoz képest.</p>	<p>Polgármesteri Hivatal, és a tervezett Látogatóközpont közti park igényes burkolatokkal, növényültetésekkel,</p>	<p>Polgármesteri Hivatal, és a tervezett Látogatóközpont közti park igényes burkolatokkal, növényültetésekkel,</p>

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
		<p>utcabútorokkal 20.000,- Ft/m² × 1000 m² = 20.000.000,- Ft</p> <p>Tervezett látogatóközpontoz tartozó zöldfelület igényes burkolatokkal, növényültetésekkel, 30.000,- Ft/m² × 400 m² = 12.000.000,- Ft</p> <p>Turista pihenő és piac: 40.000,- Ft/m² × 450 m² = 18.000.000,- Ft</p> <p>Patakparti sétány:</p> <ul style="list-style-type: none"> - meglévő támfalra faszerkezetű járda 80.000,- Ft/m² × 60 m² = 4.800.000,- Ft - max. 20 cm tereprendezéssel, termett talajra murva szórás, alépítménnyel, kétoldali szegélyezéssel 20.000,- Ft/m² × 100 m² = 2.000.000,- Ft <p>Koperniczky ház belső udvar rekonstrukció, meglévő terméskövek felhasználásával, növényzet részleges felújításával: 10.000,- Ft/m² × 500 m² = 5.000.000,- Ft</p> <p>Összesen: 61.800.000,- + 27 % Áfa = 78.500.000,- Ft</p> <p>Tervezői művezetés: 10 mérnöknap (kb. 15-20 alkalom)</p>	<p>utcabútorokkal 28.000,- Ft/m² × 990 m² = 27.720.000,- Ft</p> <p>Tervezett látogatóközpontoz tartozó zöldfelület igényes burkolatokkal, növényültetésekkel, szabadterei színpaddal: 50.000,- Ft/m² × 400 m² = 20.000.000,- Ft</p> <p>Turista pihenő és piac: 35.000,- Ft/m² × 445 m² = 15.575.000,- Ft</p> <p>Patakparti sétány:</p> <ul style="list-style-type: none"> - meglévő támfalra faszerkezetű járda 30.000,- Ft/m² × 60 m² = 1.800.000,- Ft - max. 20 cm tereprendezéssel, termett talajra murva szórás, alépítménnyel, kétoldali szegélyezéssel 15.000,- Ft/m² × 40 m² = 600.000,- Ft <p>Koperniczky ház belső udvar rekonstrukció, az épület felújítása utáni építési károk elhárítása, meglévő terméskövek felhasználásával, növényzet részleges felújításával: 15.000,- Ft/m² × 450 m² = 6.750.000,- Ft</p> <p>Összesen: 72.445.000,- + 27 % Áfa = 92.005.150,- Ft</p> <p>Tervezői művezetés: 10 mérnöknap (kb. 15-20 alkalom)</p>
Módosítás indoklása	<p>Tervezési feladat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koncepcióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában. - Felújítási tervdokumentáció (vonatkozó jogszabály szerint), árazott tervezői költségvetés, táj- és kertépítészeti, út, 	<p><i>Költségek racionalizálása a zöldfelületek felújítási fokának csökkentésével és az egyes funkcionális elemek megerősítésével. A szabadterei színpad a Látogatóközpontba integrálva készül.</i></p>	

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
<p>3.4 Koperniczky ház</p> <p>illetve szükséges hatósági, szakhatósági, közmű egyeztetések</p> <p>Eltérés az előző verzióhoz képest:</p> <p>Földszint felújítása (csak felületképzéssel, festés): 360 m² HELYETT Földszint teljes felújítása (építéssel, gépészeti, elektromos) kb. 600 m²</p>	<p>Homlokzat felújítás, kb. 580 m²</p> <p>Nyílászáró javítások: kb. 150 m²</p> <p>Földszint felújítása (csak felületképzéssel, festés): 360 m²</p> <p>Födém építése vagy megerősítése: 360 m²</p> <p>Tető felújítása: 900 m²</p> <p>Új szálláshelyek kialakítása kb. 250 m² hasznos területen, 2-10 fős szállás egységekkel, saját zuhany-wc-blokkal, közösségi konyha-étkezővel, összesen 16 főre.</p> <p>Elektromos hálózat bővítése új bekötéssel.</p> <p>A felújítás, átalakítás során a vendéglátó egység zavartalan működését biztosítani kell.</p> <p>A tervezett felújítás a vasúttállomás felőli átjáró, és a Fő tér közti épületrészt érinti teljes mértékben, a belső épületrészen homlokzati és tornác felújítás, továbbá nyílászáró felújítás készül az egységes megjelenés érdekében, a hátsó épületrész tetőfelújítása és tetőtérbeépítése készül.</p> <p>A tetőszerkezet tetőtérbeépítésre alkalmas szerkezetre való átalakítása.</p> <p>A fafödém felújítása, megerősítése.</p> <p>Homlokzatának felújítására, nyílászáróinak javítása vagy cseréjére a történéelmi megjelenést megtartva.</p>	<p>Homlokzat felújítás, homlokzati hőszigetelő rendszerrel: kb. 580 m²</p> <p>Nyílászáró cserék: kb. 150 m²</p> <p>Földszint felújítása (csak felületképzéssel, festés): 360 m²</p> <p>Új földem építése: 360 m²</p> <p>Új tető építése: 360 m²</p> <p>Új szálláshelyek kialakítása kb. 280 m² hasznos területen, 5 db két fős, 3 db négy fős szállás egységgel, mindegyik saját zuhany-wc-blokkal, közösségi konyha-étkezővel.</p> <p>Elektromos hálózat bővítése új bekötéssel.</p> <p>A felújítás, átalakítás során a vendéglátó egység zavartalan működését biztosítani kell.</p> <p>A tervezett felújítás a vasúttállomás felőli átjáró, és a Fő tér közti épületrészt érinti teljes mértékben, a belső épületrészen homlokzati felújítás és nyílászárócseré készül az egységes megjelenés érdekében, továbbá sor kerül.</p> <p>A tetőszerkezet tetőtérbeépítésre alkalmas szerkezetre való cseréjére.</p> <p>Az elavult, az épület továbbélése szempontjából alkalmatlan fafödém monolit vasbetonfödémre cserélésére.</p> <p>Homlokzatát felújítására (hőszigetelés), nyílászáróinak cseréjére a történéelmi megjelenést megtartva.</p>	

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
	<p>Eltérés az előző verzióhoz képest:</p> <p>Földszint felújítása: 5.000,- Ft/m² × 360 m² = 1.800.000,- Ft HELYETT Földszint teljes felújítása: 200.000,- Ft/m² × 600 m² = 120.000.000,- Ft</p> <p>Emiatt növekedett összes költség:</p> <p>Összesen: 241.500.000,- + 27 % Áfa = 306.705.000,- Ft</p>	<p>A tervezett kialakítás után a védett épület energetikai előírásainak feleljen majd meg az épület.</p> <p>Homlokzathelújítás: 10.000,- Ft/m² × 580 m² = 5.800.000,- Ft Nylászáró felújítások: 30.000,- Ft/m² × 150 m² = 4.500.000,- Ft Földszint felújítása: 5.000,- Ft/m² × 360 m² = 1.800.000,- Ft Födém építése vagy felújítása: 20.000,- Ft/m² × 360 m² = 7.200.000,- Ft Tető felújítása: 20.000,- Ft/m² × 900 m² = 18.000.000,- Ft Falak statikai megerősítése: kb. 3.000.000,- Ft Új szálláshelyek kialakítása: 300.000,- Ft/m² × 250 m² = 75.000.000,- Ft Elektromos hálózat bővítése új bekötéssel = 3.000.000,- Ft Berendezés szálláshely 12 főre kb. 5.000.000,- Ft</p> <p>Összesen: 123.300.000,- + 27 % Áfa = 156.591.000,- Ft</p>	<p>A tervezett kialakítás után a legújabb energetikai előírásoknak feleljen majd meg az épület.</p> <p>Homlokzathelújítás: 17.500,- Ft/m² × 580 m² = 10.150.000,- Ft Nylászáró cserék: 45.000,- Ft/m² × 150 m² = 6.750.000,- Ft Földszint felújítása: 5.000,- Ft/m² × 360 m² = 1.800.000,- Ft Új földém építése: 22.000,- Ft/m² × 360 m² = 7.920.000,- Ft Új tető építése: 28.000,- Ft/m² × 360 m² = 10.080.000,- Ft Új szálláshelyek kialakítása: 200.000,- Ft/m² × 280 m² = 56.000.000,- Ft Elektromos hálózat bővítése új bekötéssel = 2.400.000,- Ft Berendezés szálláshely 12 főre kb. 2.400.000,- Ft</p> <p>Összesen: 97.500.000,- + 27 % Áfa = 123.825.000,- Ft</p>
Módosítás indoklása	Lakossági észrevételek figyelembevétele, a kivitelezésre vonatkozó költségvetési korlát megszüntése miatt ésszerű az épület teljes földszinti részének a felújítása indokolt,	Megnövekedett építési árak miatt az épület méreteinek racionalizálása az eredetileg tervezett funkciók megtartása mellett, a földém lehetőség szerint csak felújításra kerül, nem épül új tető csak a szükséges helyeken felújításra kerül a tetőszerkezet, viszont az épület teljes meglévő cserép tetőfedése felújításra kerül, mert műszaki állapotba elavult, töredezett.	

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
	<p>amelyben közfunkciók és idegenforgalmi funkciók vannak jelenleg is.</p> <p><u>Tervezési feladat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Konceptióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában. - Az érintett ingatlanok szükség szerinti felmérése is a tervezési feladat része. - Felújítási tervdokumentáció (jogsabály szerinti), hatósági, szakhatósági, közmű egyeztetésekkel, árazott tervezői költségvetéssel. 	<p>A homlokzat korábban tervezett hőszigetelésére nem kerül sor, mert a helyi védelem alatt álló épület elveszítene történelmi karakterét, továbbá a védett épületeknek nem szükséges megfelelni az energetikai rendelet előírásainak.</p> <p>Nagyobb befogadóképességű szállásegységek kerülinek kialakítása ugyanazon összlétszám mellett, a bakancsos és ifjúsgáji turizmus előtérbe helyezésével.</p>	
3.4. Szolgáltatóház	<p>Nem módosult az előző verzióhoz képest.</p>	<p>Homlokzat felújítás: kb. 350 m²</p> <p>Nyílászáró felújítások: kb. 100 m²</p> <p>Új előtetők építése a Látogatóközpont irányába: kb. 50 m²</p> <p>Tető felújítása, átalakítása: 300 m²</p> <p>A felújítás, átalakítás során az üzletek zavartalan működését biztosítani kell.</p>	<p>Homlokzat felújítás, homlokzati hőszigetelő rendszerrel: kb. 350 m²</p> <p>Nyílászáró cserék: kb. 100 m²</p> <p>Új előtetők építése a Látogatóközpont irányába: kb. 35 m²</p> <p>Tető felújítása: 300 m²</p> <p>A felújítás, átalakítás során az üzletek zavartalan működését biztosítani kell.</p>
	<p>Nem módosult az előző verzióhoz képest.</p>	<p>Homlokzatfelújítás: 20.000,- Ft/m² x 350 m² = 7.000.000,- Ft</p> <p>Nyílászáró felújítások: 30.000,- Ft/m² x 100 m² = 3.000.000,- Ft</p> <p>Új előtető építése: 200.000,- Ft/m² x 50 m² = 10.000.000,- Ft</p> <p>Tető felújítása: 30.000,- Ft/m² x 300 m² = 9.000.000,- Ft</p> <p>Összesen: 29.000.000,- Ft + 27 % Áfa = 36.830.000,- Ft</p>	<p>Homlokzatfelújítás: 17.500,- Ft/m² x 350 m² = 6.125.000,- Ft</p> <p>Nyílászáró cserék: 45.000,- Ft/m² x 100 m² = 4.500.000,- Ft</p> <p>Új előtető építése: 28.000,- Ft/m² x 35 m² = 980.000,- Ft</p> <p>Tető felújítása: 18.000,- Ft/m² x 300 m² = 5.400.000,- Ft</p> <p>Összesen: 17.005.000,- Ft + 27 % Áfa = 21.596.350,- Ft</p>

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
<p>Módosítás indoklása</p>	<p>Tervezési feladat: - Konceptióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában. - Az érintett ingatlanok szükség szerinti felmérése is a tervezési feladat része. - Felújítási tervdokumentáció (jogszabály szerint), hatósági, szakhatósági, közmű egyeztetésekkel, árazott tervezői költségvetéssel.</p>	<p>A tetőfelújítás és új előtető létesítése a meglévő épületen hangsúlyosabb feladat a korábbi tervezettnél műszaki szükségességéből, költségmegtakarítás miatt a meglévő nyílászárók csere helyett felújításra kerülnek, mert a nagy közönségforgalom miatt hamar tönkremenne, továbbá a felújítás mértéke miatt nem előírás.</p>	<p>Tervezői művezetés: 4 mérnöknap (kb. 6-8 alkalom)</p>
<p>3.5 Hősök emlékművének és környezetének felújítása</p>	<p>Eltérés az előző verzióhoz képest: Újabb beruházási elem a gyalogos szerpentin világítás megoldása kb. 300 fm-en</p>	<p>A zöldfelület felújítás területe: kb. 1840 m2 Tereplépcső kialakítása: 350 m2 Kálvária utca felújítása: 120 m2 Szerpentin javítása: kb. 27 fm (50 m2) Emlékmű felújítása: kb. 150 m2 Erózió elleni tereplépcsők: kb. 30 m2</p>	<p>A zöldfelület felújítás területe: kb. 1840 m2 Olaszlépcső kialakítása: 350 m2 Kálvária utca felújítása: 115 m2 Szerpentin javítása: kb. 27 fm (50 m2) Emlékmű felújítása: kb. 150 m2</p>
	<p>Eltérés az előző verzióhoz képest: Új költségvetési tétel: Gyalogos szerpentin világítás megoldása: kb. 300 fm x 100.000,-Ft/fm = 30.000.000,-Ft Ezáltal megnövekedett összes költség: Összesen: 75.100.000,- + 27 % Áfa = 95.377.000,- Ft</p>	<p>Zöldfelület felújítás: 5.000,- Ft/m2 x 1840 m2 = 9.200.000,- Ft Tereplépcső kialakítása tölggyfa-kőzúzalék lépcsőkkel: 50.000,- Ft/m2 x 150 m2 = 7.500.000,- Ft Tereplépcső köztes járófelület kőzúzalék burkolattal: 20.000,- Ft/m2 x 200 m2 = 4.000.000,- Ft Kálvária utca kőburkolat cseréje, 50%-ban újra rakva, 50%-ban új kőburkolattal: 70.000,- Ft/m2 x 120 m2 = 8.400.000,- Ft Utcabútorok, tájékoztató táblák: 1.000.000,- Ft</p>	<p>Zöldfelület felújítás: 2.500,- Ft/m2 x 1840 m2 = 4.600.000,- Ft Olasz lépcső kialakítása kőburkolatú lépcsőkkel: 50.000,- Ft/m2 x 150 m2 = 7.500.000,- Ft Olasz lépcső köztes járófelület terméskő burkolattal: 40.000,- Ft/m2 x 200 m2 = 8.000.000,- Ft Kálvária utca kőburkolat cseréje, 50%-ban újra rakva, 50%-ban új kőburkolattal: 30.000,- Ft/m2 x 115 m2 = 3.450.000,- Ft Utcabútorok, tájékoztató táblák: 1.000.000,- Ft</p>

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
		<p>Gyalogos szerpentin javítása leszakadások javítása, vízelvezetéssel: 20.000,- Ft/m² × 50 m² = 1.000.000,- Ft</p> <p>Erózió elleni tereplépcsők: kb. 50.000 Ft/m² × 70 m² = 3.500.000,- Ft</p> <p>Gyalogos szerpentin korlát festése: 2.000,- Ft/fm × 750 m = 1.500.000,- Ft</p> <p>Emlékmű felújítása: 60.000 Ft/m² × 150 m² = 9.000.000,- Ft</p> <p>Összesen: 45.100.000,- + 27 % Áfa = 57.277.000,- Ft</p> <p>Tervezői művezetés: 6 mérnöknap (kb. 8-12 alkalom)</p>	<p>Gyalogos szerpentin javítása leszakadások javítása, támfalak kiépítésével, vízelvezetéssel: 20.000,- Ft/m² × 50 m² = 1.000.000,- Ft</p> <p>Gyalogos szerpentin korlát festése: 2.000,- Ft/fm × 750 m = 1.500.000,- Ft</p> <p>Emlékmű felújítása: 60.000 Ft/m² × 150 m² = 9.000.000,- Ft</p> <p>Összesen: 36.050.000,- + 27 % Áfa = 45.783.500,- Ft</p> <p>Tervezői művezetés: 6 mérnöknap (kb. 8-12 alkalom)</p>
<p><i>Módosítás indoklása</i></p>	<p><i>Lakossági észrevételek figyelembevétele, a kivitelezésre vonatkozó költségvetési korlát megszüntése miatt ésszerű az emlékműhöz felvezető gyalogos szerpentin a közvilágítás kiépítése is.</i></p> <p><u>Tervezési feladat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Konceptióterv, látványtervekkel, lakossági egyeztetésre alkalmas formában. - Felújítási tervdokumentáció (vonatkozó jogszabály szerint), árazott tervezői költségvetés, táj- és kertépítészeti, út, illetve szükséges hatósági, szakhatósági, közmű egyeztetések - Közvilágítás kialakításának engedélyezési terve, közműegyeztetés, árazott tervezői költségvetés készítése 	<p><i>Minden tervezett elem megvalósításra kerül annyi elteréssel, hogy a felvezető köburkolatú olaszlépcső és köttes járófelület helyett tölgynyfa vagy kő szegéllyel ellátott kőzúzalék burkolatú tereplépcső kerül kialakításra, továbbá a vízmosások miatt erózió elleni tereplépcsők kialakítása szükséges.</i></p>	

Létesítmény	2022.07.13-i átdolgozott változat	2022.06.27-i átdolgozott változat	2020.11.05-i eredeti változat
Összesen	955.900.000.- Ft + ÁFA = 1.213.993.000.- Ft	648.700.000 Ft + ÁFA = 823.800.000 Ft többlet korábbi tervezési programhoz képest: 10 865 000 + ÁFA = 13 798 550 Ft	637.835.000 Ft + ÁFA = 810.050.450 Ft
Támogatói okirat szerinti beruházási keret	A támogatói okirat 4. sz. módosítása szerint a projekt csak a fejlesztési fázisra kap jelenleg támogatást, a megvalósításra (kivitelezésre) nem, így a támogató tájékoztatása szerint az eredetileg tervezett beruházási keretet nem muszáj szorosan tartani.	640.881.890 Ft + ÁFA = 813.920.000 Ft (Az eltérés, a többlet az új tervezési programban, jelenleg csekély, a tervezés előrehaladásával még módosul, pontosodik, amikor tételes tervezői költségvetés készül. Jelentősebb költségnövekedés esetén opcionális tételek kerülnek kijelölésre az egyeztetések során, amelyek a településközpont turisztikai fejlesztésének nem annyira lényegi elemei.	

Megjegyzés:

A tervezési feladatok része az egyes objektumokhoz szükséges parkolók biztosításának megoldása, lehetőség szerint a meglévő parkolóhelyek felhasználásával, a településközpont parkolóhelyei számának lényeges növelése nélkül, az előírások által megengedett távolabbi parkolóhelyek kijelölésével, kialakításával.

A felújítási tervezéssel megjelölt fejlesztési területeken, amennyiben egyes beruházási elem hatósági engedélyköteles tevékenységet is magában foglal, akkor a tervezési feladat a vonatkozó engedélyezési tervdokumentáció elkészítését is magában foglalja.

A szálláshelyek kialakítása során kiemelt tervezői feladat a tervezett szállástípus hatályos jogszabályok szerinti megfelelő kialakítása.

Szálláshelyek tervezett típusa:

Egyéb szálláshely a 2005. évi CLXIV. törvény a kereskedelemről 2§. 40. pontja alapján, valamint a **239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2§. 2** pontja alapján

Egyéb szálláshely a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény alapján nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.

Szálláshelyek minőségi besorolása: <https://szallashelyminosites.hu/egyeb-szallashely>