DÖRGICSE

MESTERSÉGEK FALUJA ÉS VILLAPARK

MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY

MODUM ÉPÍTÉSZIRODA Kft.
1136 Budapest, Balzac u. 22.
Tel / Fax: 06 (1) 349-1236

BUDAPEST
2008. AUGUSZTUS

Tartalomjegyzék

1. Projekt adatlap

2. Vezetői összefoglaló

3. Projekt hátterének elemzése, lehetséges alternatívák
3.1 A fejlesztési probléma, szükséglet bemutatása (kereslet-kínálat elemzése)
3.2 Indoklás
3.3 A probléma kezelését célzó alternatívák, stratégiák bemutatása, elemzése, összehasonlítása

4 A projekt bemutatása, a projekt megvalósítás részletes bemutatása
4.1 A projekt adatai
4.2 Érintettek bemutatása, partnerség és együttműködés bemutatása,
4.3 A projekt célrendszere (átfogó, konkrét és operatív célok bemutatása)
4.4 Indikátorok
4.5 Logframe tábla, a Balaton Stratégia és Komplex Program Részletes Fejlesztési Tervével (2006. novemberi állapot) való szinergia bemutatása (logframe illesztés)
4.6 A projekt elemei, a projekt keretében végrehajtandó konkrét tevékenységek,
4.7 Megvalósítási ütemterv
4.8 Költségvetés
4.9 A projekt megvalósítási mechanizmusa (a megvalósítás szervezeti, intézményi háttere, projektmenedzsment bemutatása, felelősségek, projekt monitoring és értékelés)
4.10 Projekt végrehajtása során felmerülő kockázatok kezelése
4.11 Balaton Stratégia és Komplex Program egyes térhasználati elvei érvényesítésének bemutatása

5 Pénzügyi elemzés
5.1 Költségek elemzése
5.2 Bevételek elemzése (külső tőke bevonása stb)
5.3 Költség-haszon elemzése
5.4 Finanszírozási források meghatározása

6 Környezeti hatások vizsgálata

7 Gazdasági-társadalmi hatások vizsgálata

8 Összegzés: a projekt megvalósíthatósága

1. Projekt adatlap

1. Projekt adatok	
Projekt javaslat neve, címe:	DÖRGICSE MESTERSÉGEK FALUJA és VILLA PARK
Projektgazda:	Dörgicse Község Önkormányzata
Projekt típusa:	Megvalósíthatósági tanulmány
Kezdeményező szervezet vezetője:	Kis-Pál Miklós polgármester
Telefonszám / Fax szám:	87/444-321, 87/544-017
e-mail címe:	dorgicse.onkorm@t-online.hu
Projekt kapcsolattartója:	Kis-Pál Miklós
Kapcsolattartójának beosztása:	Polgármester
Telefonszám / Fax szám:	87/444-321, 87/544-017
e-mail címe:	dorgicse.onkorm@t-online.hu
Megvalósulás helyszíne:	Dörgicse
Kapcsolat a fejlesztési stratégiákkal:	- **Új Magyarország Vidékfejlesztési Program** III. tengely intézkedéscsoport: A vidéki élet minősége és a vidéki gazdaság diverzifikálása. 5.3.3.1.1. A nem mezőgazdasági tevékenységgé történő diverzifikálás 5.3.3.2.2. Falumegújítás és -fejlesztés - **Közép-Dunántúli Operatív Program 2007-2013.** 2. prioritás: Regionális turizmusfejlesztés 2.1.2. Szálláshelyek és a turisztikai termékkínálat értékét növelő egyéb szolgáltatások infrastrukturális és minőségi fejlesztése. - **Balaton Régió Részletes Fejlesztési Terve 2007-2013.** 1. Intézkedése: Balatoni gazdaság diverzifikálása. 1.6.1 komponense: Régióban jelentős piaccal rendelkező, a turizmus háttériparába és a gazdaság egyéb területéhez sorolható KKV-k támogatása 1.6.3. komponense: „Balaton terméket" készítők hagyományos mesterségek, kézművesipar fejlesztése, tudásbázisának erősítése. 2. Intézkedés: Turizmus 2.2.4.3. Jelentős turisztikai és helyi igényeket is kiszolgáló szórakoztató projektek: - Kulturális hagyományokra épülő 1-2 témapark - **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Hosszú Távú Területfejlesztési Koncepció 2020**

2. A projekt bemutatása	
Projekt célja:	Dörgicse település célja, hogy a térség meghatározó jövedelemtermelő forrásának számító turizmusnak több helyet adjon, annak nagyobb teret biztosítson. A település szélén található külterületi 20 hektáros ingatlan turisztikai fejlesztése úgy, hogy az új fejlődési pályára állítsa a település turizmusát, ami szinkronban van a régió és a térség turisztikai fejlesztési elképzeléseivel. Olyan új, egyedi szezontól független turisztikai termék kialakítása, ami vonzó kínálatként jelenik meg a turisztikai piacon és erősíti a turisztikai desztinációnkat, valamint a helyi gazdaságot. Kulturális hagyományokra épülő témapark kialakítása öt hektáron Mesterségek Faluja néven, ami a területet vonzóvá teszi új turisztikai befektetések számára. A terület nagyobb részén, 15 hektáron, az önkormányzat villa parkot kíván kialakítani, ami a minőségi szálláskínálatnak és szolgáltatásoknak ad helyet. A településnek, nem utolsó sorban célja, hogy a fejlesztések révén új munkahelyek jöjjenek létre.
A projekt rövid összefoglalása:	A projektterület Dörgicse déli határában, a Balaton felöli oldalon, a Fő út mellett nyugatra található. A település sajátos elhelyezkedését és adottságait kihasználva, azokra építve kívánja turisztikailag fejleszteni a területet. A projektterületnek egy kisebb részén, 5 hektáron valósul meg a Mesterségek Faluja, kulturális hagyományokra épülő témapark, ami teret enged további turisztikai fejlesztéseknek, beruházásoknak. A Mesterségek Falujában nyolc hagyományos mesterségeket bemutató ház és műhely épülne, ahol látványosan bemutathatóak a kézműves termékek készítésének fázisai. Itt épülne egy csárda-fogadó, ahol a Mesterségek Falujába érkező, programokat megtekintő vendégek és vásárlók felfrissülhetnek. Nagyobb programok és előadások vagy zenés műsorok, koncertek a pajtaszínházban kerülnek megrendezésre, továbbá helyet biztosít kézműves vásároknak vagy egyéb helyi termékeket árusítóknak. A terület nagyobb részén, 15 hektáron, az önkormányzat villaparknak kíván otthont adni.

Projekt szükségszerűségének indoklása:	Dörgicse része a Balatoni Nemzeti Parknak, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetnek és a Balatonfüred-Csopaki Borvidéknek. A település helyzete és adottságai, valamint a projektterület mérete és elhelyezkedése, fekvése determinálják a projektterület turisztikai fejlesztését. A csendes, számos hangulatos épített örökséggel rendelkező Balaton-felvidéki faluban kevés turisztikai szolgáltatás található. Ahhoz, hogy a település kitörjön szűk keresztmetszetű turisztikai szolgáltatások köréből, szükséges a turisztikai ágazatott fejleszteni, minőségi szolgáltatások körét növelni. A Mesterségek Faluja mind látványosság, mind az ott megrendezésre kerülő programok és azokhoz kapcsolódó szolgáltatások alternatív kikapcsolódási lehetőségeket biztosítanak turisztikai szezonban a balatoni fürdő turizmus mellet és függetlenül attól egész évben, ami további vállalkozói, turisztikai befektetéseket ösztönöz a területen. A villapark kialakításának feltételeinek biztosításával, a térségben, a Balaton-felvidéken egyedülálló szolgáltatás kínálat valósítható meg.
Projekt megvalósulása során várható kézzelfogható eredményei:	A projekt méreteiből és kiterjedéséből adódóan több eredmény mutatkozik. A Mesterségek Falújában nyolc mesterségeket bemutató ház, egy csárda-fogadó és egy vásárközpont, mutatványos színpad, pajtaszínház épül. Kialakításra és megépítésre kerül egy a területet feltáró út, valamint megtörténik a beruházás környezetének tereprendezése és kertépítési munkáinak elvégzése, zöldfelületek rendezése és növényesítése. A beruházások és kivitelezések szempontjából a villapark a Mestersége Falujától függetlenül vállalkozói és magántőkéből fog megvalósulni.
Projekt regionális hatásainak bemutatása:	A projekt regionális hatást fog kifejteni, hiszen a Balaton-törvény változása miatt a Balaton körül mindössze néhány ilyen terület válik fejleszthetés tárgyává. A térségben egyedülálló beruházás, a Mesterségek Faluja és villapark, kapcsolódva más turisztikai ágazatokhoz, jelentős szerepet tölt be a település és a térség turisztikai kínálatában. A hagyományokhoz hű új környezet és a pajtaszínház előadásainak és a vásárok hangulata invitálja, a minőségi szolgáltatások és szállaslehetőségek a villaparkban marasztalja a vendégeket.
Sorolja be a projekt hatását területisége alapján:	A Mesterségek Faluja projekt megvalósulása esetén joggal tölt be előkelő helyet a település turisztikai kínálatában, hiszen térségben egyedi jellege a Balaton-törvény által is biztosított. A Mesterségek Faluja regionális szinten is jelentős turisztikai hatást fog gyakorolni.

3. Projekt elemek teljes áttekintő felsorolása	
Projektelemek megnevezése	Alternatív műhely és lakóház
	Kádár műhely és lakóház
	Kovács műhely és lakóház
	Szövő műhely és lakóház
	Kékfestő műhely és lakóház
	Fafaragó műhely és lakóház
	Szűcs műhely és lakóház
	Fazekas műhely és lakóház
	Pajtaszínház
	Csárda étterem fogadó
	Villapark 75 üdülő egység

4. A projekt költségvetése becsült költségekkel:	
Alternatív műhely:	36.000,- eFt + Áfa
Kádár műhely:	36.000,- eFt + Áfa
Kovács műhely:	36.000,- eFt + Áfa
Szövő műhely:	36.000,- eFt + Áfa
Kékfestő műhely:	40.000,- eFt + Áfa
Fafaragó műhely:	40.000,- eFt + Áfa
Szűcs műhely:	36.000,- eFt + Áfa
Fazekas műhely:	36.000,- eFt + Áfa
Műhely épületek összes becsült költsége :	***296.000,- eFt + Áfa***
Pajtaszínház:	76.000,- eFt + Áfa
Csárda étterem fogadó:	300.000,- eFt + Áfa
BECSÜLT ÉPÍTÉSI KÖLTSÉG ÖSSZESEN:	**651.000,- eFt + Áfa**
Villapark 75 üdülő egység	**Vállalkozói, beruházói forrásból valósul meg, költségvetése nem ismert!**

JÁRULÉKOS KÖLTSÉGEK :	
Tereprendezés (~1%):	*7.000,- eFt + Áfa*
Közművek (~2%):	*14.000,- eFt+ Áfa*
Úthálózat (~4%):	*28.000,- eFt+ Áfa*
Kertépítés (~2%):	*7.000,- eFt + Áfa*
Előkészítő munkák (~5%):	*35.000,- eFt + Áfa*
Bonyolítói díj (~5%):	*35.000,- eFt + Áfa*
JÁRULÉKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN:	***126.000,-eFt + Áfa***
ÖSSZES BECSÜLT BERUHÁZÁSI KÖLTSÉG :	***798.000,- eFt + Áfa***

5. A projekt végrehajtásában résztvevő partnerek:
Dörgicse Község Önkormányzata
Mesteremberek
Civilszervezetek
Csárda- étterem vállalkozó
Villapark beruházó

Projekt megvalósíthatóságának helyszínét képező ingatlanok helyrajzi száma:	Dörgicse, HRSZ: 0197/2
Projekt megvalósíthatóságának helyszínét képező ingatlanok tulajdonjoga:	Dörgicse Község Önkormányzata

2. Vezetői összefoglaló:

Dörgicse település a Balaton északi partján, attól öt kilométerre található a Dörgicsei medencében. A Balaton-felvidéki település a Balatonhoz való közelsége ellenére még nagyon csendes, de lassanként már itt is érzékelhető a nyaralófalukra jellemző időszakos nyári forgalom. Dörgicse, bel- és külterületének nagyobbik része a táj és a település szépsége, annak jellege és hangulata révén a Balatoni Nemzeti Park területéhez tartozik. A település megőrizte építészeti hagyományait, ápolja műemlékeit, óvja természeti értékeit.

A település szerkezetileg három településrészből áll Alsó-, Felső- és Kisdörgicsé településekből. A nagy múltú településnek, hogy van mire visszatekinteni, azt történelmi okmányok is bizonyítják. A három falu a történelem során önálló életet élt. Már a rómaiak idejében jelentős településeknek kellett lenniük, mert a fellelt, sokszor művészi igényű faragott kövek, valamint a kiépített vízvezetékrendszer erről tanúskodnak. Ettől az időtől folyik a területen a szőlőtermesztés és a borászat. Írásos dokumentummal bizonyítják, hogy az itt termett bor római területen is kedvelt volt. De már a kőkor embere is élt ezen a földön, hiszen nagy mennyiségben találni még ma is pattintott kőszerszámokat. A település a magyar honfoglalástól kezdve jelentős szerepet játszott a térség történetében. A történelem során a település többször elnéptelenedett, például a török hódítás nyomán és legutóbb az 1944. éves orosz előrenyomulás idején. A háború után, az 1950-es évektől kezdve a rossz településpolitika miatt a lakosságszám egyre csökkent. Először Alsó és Felsődörgicse egyesült, majd a 1,5 km-re levő Kisdörgicse is Dörgicse néven egy közigazgatás alá került. Megszűntek az iskolák, munkalehetőségek, elkezdődött az elvándorlás. A rendszerváltáskor már csak 300 fő az állandó lakosság. Újabb fejlődés ettől az időtől jellemzi községünket. Kiépült a víz, csatornahálózat, vezetékes gáz, kábel tv, játszóterek, teleház, falugondnoki szolgálat, aszfaltosak az utak, gondozott a település. De a falvakra jellemző nehézségek, megélhetés, fiatalok helyben maradása itt is nehéz.

Dörgicse ma is híres borászatáról, ez sok embernek ad megélhetést. Jelen van, de fejlődni kell a falusi turizmusnak, munkát és letelepedési lehetőséget kell teremteni az embereknek. Az idegenforgalmat segíti a minden év július végén rendezendő dörgicsei kulturális napok sorozata, a vendéglátás magánházaknál, borospincéknél, vendéglőkben.

A település teret és helyet kíván biztosítani a térségben meghatározó jövedelemtermelő forrásnak számító turizmusnak, ezért egy húsz hektáros külterületi földtulajdonát kívánja fejleszteni úgy, hogy az a településképhez és annak hangulatához igazodjon, mégis figyelemfelkeltő, vonzó látványosság legyen, ami a hagyományos népi értékeket közvetíti és otthont ad a hagyományos mesterségeknek, vidéki vásároknak, előadásoknak, koncerteknek, ahol ismereteket szerezhet a látogató a hagyományos népi konyha ételeiről, valamint a település helytörténetéről.

Ezen célok elérése érdekében a település a Mesterségek Faluja néven kulturális hagyományokra épülő témaparkot és a hozzá kapcsolódó villaparkot kíván megvalósítani. A megvalósítandó tervek és elképzelések illeszkednek a Balaton régió és a térség turisztikai és gazdaságfejlesztési elképzeléseihez. A témapark és villapark új fejlődési pályára állítja a település és a térség turizmusát, erősíti a helyi gazdaságot és kézművesipart.

Meg kell jegyezni, hogy az Önkormányzatnak nem volt ez idáig olyan mértékű anyagi eszköze, hogy ezt a területet kizárólag saját forrásból megterveztetni és fejleszteni tudta volna. Jelen tanulmány olyan komplex megoldásra tesz javaslatot, amely alapjául szolgálhat a fenti célok megvalósításához a közeljövőben.

Aláírás

Önkormányzati Testület * Dörgicse *

3. Projekt hátterének elemzése, lehetséges alternatívák

Dörgicse településnek fontos a turizmus, hiszen potenciális bevételi forrás eredményezhető belőle. Dörgicse településnek bel- és külterületének nagy része a Balatoni Nemzeti Parknak, ami bizonyos korlátozó szabályozásokkal jár, továbbá a település része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetnek és a Balatonfüred-Csopaki Borvidéknek.
A településen és a térségben már Római időkben meghatározó volt a szőlőtermesztés és a borászat, ami biztosította falu létének alapját egészen napjainkig, ezért a településen hangsúlyos a borturizmus és a falusi turizmus.
A lakosságszám alakulás a történelem folyamán sokszor jelentősen változott, de az utolsó kétszáz esztendőben állandósulni látszott a mai lakosságot meghaladó népesség, ami egyes népesség-összeírások alapján: Alsódörgicsén 480, Felsödörgicsén 258, Kisdörgicsén 90 lélekszámot regisztrálnak. A modernizációval a lakosság elvándorlása az ipari területek felé a mai állapotot eredményezte. A fiatalok elhagyták a községeket és szinte csak az idősek maradtak helyben. Ez a nem kedvező állapot napjainkban újra megfordulni látszik, bár a lakosság száma a három Dörgicsén ma mindössze 300 fő körül ingadozik.

A falusi turizmus lehet e kis közösség jövője, kenyere a borászat mellett. A fiatalok új házakat építenek, amelyek már alkalmasak az igényes vendéglátásra és a régi házak romantikája változatlanul vonzó.

A település jövőjét megalapozottan a turizmusfejlesztésben látja és célja, ezért a térség meghatározó jövedelemtermelő forrásának számító turizmusnak több helyet kíván adni, annak nagyobb teret kíván biztosítani.

Az önkormányzati tulajdonban levő, fejleszteni kívánt projektterület nem része a Balatoni Nemzeti Parknak. A falu déli határában, a Balaton felöli oldalon, a Fő út mellett nyugatra található. A projektterületre vonatkozó előírások nagyban meghatározzák a fejlesztés irányát. A területen végrehajtható fejlesztések szinte determinálva vannak. Fejlesztési alternatívák között nincs mód választani, csak a turizmust építő beruházásokra van itt lehetőség. Abban viszont van választás, hogy a beruházást milyen minőségben kívánjuk megvalósítani azt.

A rendelkezésre álló projektterületen egy témapark és villapark kialakításával a település turizmusa új pályára áll, erősítve természetesen a helyi bor és falusi turizmust. A turisztikai beruházással munkahelyek teremtődnek, ami lehetőséget nyújt a letelepülőknek.

A projektterület egy kisebb részén, 5 hektáron valósul meg a Mesterségek Faluja, kulturális hagyományokra épülő témapark, ami teret enged további turisztikai fejlesztéseknek, beruházásoknak. A terület nagyobb részén, 15 hektáron, az önkormányzat villa parknak kíván otthont adni.

A Mesterségek Falujában, a hagyományos Balaton-felvidéki parasztházak stílusában épülő lakóépületekben, olyan mesteremberek laknak családjukkal, akik valamely hagyományos mesterség művelői és látványosan be tudják mutatatni a kézműves termékek készítésének fázisait, valamint az itt elkészített portékáikat helyi vásárokon eladásra kínálják. A Mesterségek Falujában megépülő csárda- fogadó és pajtaszínház a helybélieknek nyújt új munkahelyeket a kiszolgáló tevékenységek révén.

A pajta színház és vásártér egy többfunkciós tér, ahol a tevékenységhez kapcsolódó nagyobb rendezvények lebonyolítására nyílik lehetőség, benne felállítható színpadon zenekarok, táncosok, vásári színjátszók lépnek fel.
A villapark kialakításának feltételeinek biztosításával, a térségben, a Balaton-felvidéken egyedülálló szolgáltatás kínálat valósítható meg.

Az önkormányzat a projekthelyszínt, úgy kívánja fejleszteni, hogy az a község turisztikai vonzerejét fokozza, valamint a helyi lakosságnak és az üdülőtulajdonosoknak komfortérzetét növelje.

A projektterület fejlesztése indokolt, hiszen az munkahelyet, jövedelmet jelent a településnek. Az önkormányzatnak nem volt olyan mértékű anyagi eszköze, hogy ezt a területet fejleszteni tudta volna, továbbá nem volt a településnek elfogadott fejlesztési koncepciója, ami a terület fejlesztési irányait meghatározta volna.

Lehetséges megvalósítási, finanszírozási alternatívák:

A projekt komplexitásából, méreteiből és kiterjedéséből adódóan egyértelműen következik, hogy nagyrészt külső vállalkozói partner vagy partnerek bevonásával, vállalkozói forrásból és nem kis részben pályázati úton elnyerhető vissza nem térítendő támogatásból lehet a fejlesztéseket megvalósítani.
Fontos, hogy az önkormányzat által fejleszteni kívánt területen az önkormányzat milyen szerepet kíván betölteni, hogy a projektben, kivitelezésben és üzemeltetésben részt vesz-e.
Mindezeket a körülményeket figyelembe véve a projekt az alábbi alternatívák szerint valósítható meg:

- A Mesterségek Faluja és Villaparkot egy külső turisztikai beruházó valósítja meg. A megvalósítást, amennyiben vissza nem térítendő támogatást igényel akkor pályázatot nyújt be az ÚMFT KDOP 2007-13 **KDOP 2.1.2** számú intézkedésére, a **Szálláshelyek és a turisztikai termék kínálat értékét növelő egyéb szolgáltatások infrastrukturális es minőségi fejlesztése** című támogatásra.
- A mesterségeket bemutató házakat és pajtaszínházat az önkormányzat, a Csárda-Fogadót és a Villaparkot külső turisztikai beruházó/k valósítja/ák meg.
  Az önkormányzat a mesterségek házainak megvalósítása érdekében, annak finanszírozásához pályázatot nyújt be az **ÚMVP 5.3.3.1.1.** számú intézkedésére, a **nem mezőgazdasági tevékenységgé történő diverzifikálás** című támogatásra, a pajtaszínház és vásártér megvalósítása érdekében pályázatot nyújt be az **ÚMVP 5.3.3.2.2. számú intézkedésre**, a **Falumegújítás és –fejlesztés** című támogatásra.

3.1 A fejlesztési probléma, szükséglet bemutatása (kereslet-kínálat elemzése)

Az rendszerváltást követően és a közelmúltban, a térség turisztikai pozíciója jelentősen megváltozott, továbbá a nemzetközi turisztikai piac mellett a belföldi turisztikai piac is jelentős mértékben fejlődött. Az egyre nagyobb számban megjelenő minőségi turisztikai szolgáltatások igazi versenyt eredményeztek mind nemzetközi, mind hazai palettán egyaránt.

A csendes, számos hangulatos épített örökséggel rendelkező Balaton-felvidéki faluban kevés turisztikai szolgáltatás található. Ahhoz, hogy a település kitörjön szűk keresztmetszetű turisztikai szolgáltatások köréből, szükséges a turisztikai ágazatott fejleszteni, minőségi szolgáltatások körét növelni. A Mesterségek Faluja mind látványosság, mind az ott megrendezésre kerülő programok és azokhoz kapcsolódó szolgáltatások alternatív kikapcsolódási lehetőségeket biztosítanak turisztikai szezonban a balatoni fürdő turizmus mellet és függetlenül attól egész évben. A villapark kialakításának feltételeinek biztosításával, a térségben, a Balaton-felvidéken egyedülálló szolgáltatás kínálat valósítható meg.

A fejlesztés átgondolt, megtervezett, rendszerszemléletű termékfejlesztés, egy vonzóbb települési megjelenésre, a hagyományokra és a tudatos turisztikai termékfejlesztésekre épít, mely végeredményében többletjövedelmet biztosít a településen élők számára. A termékfejlesztés legfontosabb célja, hogy Dörgicse arculatában a minőségi kulturális hagyományokra épülő falusi turisztikai kínálat megerősödjön.
A településnek igazi kitörési pontja a projektterület turisztikai hasznosítása témapark kialakításával. Idegenforgalom szempontjából meghatározó területe lesz a településnek és a térségnek.

3.2 Indoklás

A projektterület kiválasztásánál a meghatározó tényező volt, hogy a település területén egyedül ezen a telken jelöltek ki idegenforgalmi fejlesztés céljára beépítésre szánt területet. A településrendezési tervben és a kiemelt térség (Balaton Üdülőkörzet) rendezési tervében ilyen kategóriába történő besorolás a táji adottságok, településszerkezeti jellemzők, tájökológiai tényezők előzetes vizsgálatának, elemzésének és szakértői mérlegelésének eredménye. A projektterület kiválasztásában megerősítést jelent az a tény is, hogy a telek önkormányzati tulajdonban van.
A település önkormányzatának szűkös anyagi forrásai miatt, nem volt olyan mértékű anyagi eszköze, hogy a területet fejleszteni tudta volna. Mivel a turisztikából, idegenforgalomból és az üdülőtulajdonosok adóiból származó bevétel fontos eleme az Önkormányzat költségvetésének, ezért Dörgicse Község Önkormányzata megoldandó kérdésnek tekinti a turisztikai kínálat fejlesztését. Ahhoz, hogy a településnek turisztikai bevételei növekedjenek a településnek rendelkezésre álló területet fejleszteni kell, a feltételeket ki kell alakítani. A településnek, ezen területének fejlesztési lehetőségére, a témapark kialakítására lehetőséget biztosít a Balaton Törvény változása, mai csupán mindössze néhány ehhez hasonló területet enged fejleszteni a Balaton körül. Most a terület a település határán, parlagon fekszik.

3.3. A probléma kezelését célzó alternatívák, stratégiák bemutatása, elemzése, összehasonlítása

Az önkormányzat kérelmezte 0197/2 helyrajzi számú, gyep (legelő) művelési ágú külterületi ingatlan idegenforgalmi fejlesztés céljára történő végleges más célú hasznosítását. Az összesen 19 ha 6993 m^2 nagyságú terület idegenforgalmi fejlesztése nagy lehetőség a település részére. A rendezési (települési és kiemelt térségi) tervek területfelhasználási besorolásai és a Balaton-törvény a projektterületre vonatkozó előírásai is nagyban meghatározzák a fejlesztés irányát. A területen végrehajtható fejlesztések determinálva vannak. Fejlesztési alternatívák között nincs mód választani, annyiban viszont igen, hogy milyen minőségben kívánjuk megvalósítani azt. A terület adottságai és lehetőségei egyértelműen a kulturális hagyományokra épülő témapark kivitelezését támasztják alá.
A fejlesztendő terület egy tömb telekből áll, mely ingatlan az önkormányzat tulajdona.
Jelenleg a terület a földhivatali nyilvántartás szerint rét (legelő) művelési ágban van, tényleges használata szerint parlagon van. A rajta lévő növényzet, értéktelen.
A projektterületre vonatkozó fejlesztési stratégia komplex falusi turisztikai szolgáltatási termékek megvalósítására irányul.

4. A projekt bemutatása, a projekt megvalósítás részletes bemutatása

(Építészeti műszaki leírást és a kertépítészeti leírást lásd a külön építészeti és kertépítészeti dokumentációkban)

4.1. A projekt adatai

A projekt költségvetése becsült költségekkel:	
Alternatív műhely és lakóház:	36.000,- eFt + Áfa
Kádár műhely és lakóház:	36.000,- eFt + Áfa
Kovácsműhely és lakóház:	36.000,- eFt + Áfa
Szövő műhely és lakóház:	36.000,- eFt + Áfa
Kékfestő műhely és lakóház:	40.000,- eFt + Áfa
Fafaragó műhely és lakóház:	40.000,- eFt + Áfa
Szűcs műhely és lakóház:	36.000,- eFt + Áfa
Fazekas műhely és lakóház:	36.000,- eFt + Áfa
Műhely épületek összes becsült költsége :	***296.000,- eFt + Áfa***
Pajtaszínház:	76.000,- eFt + Áfa
Csárda étterem fogadó:	300.000,- eFt + Áfa
BECSÜLT ÉPÍTÉSI KÖLTSÉG ÖSSZESEN:	**651.000,- eFt + Áfa**
Járulékos Költségek :	
Tereprendezés (~1%):	*7.000,- eFt + Áfa*
Közművek (~2%):	*14.000,- eFt+ Áfa*
Úthálózat (~4%):	*28.000,- eFt+ Áfa*
Kertépítés (~2%):	*7.000,- eFt + Áfa*
Előkészítő munkák (~5%):	*35.000,- eFt + Áfa*
Bonyolítói díj (~5%):	*35.000,- eFt + Áfa*
JÁRULÉKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN:	***126.000,-eFt + Áfa***
ÖSSZES BECSÜLT BERUHÁZÁSI KÖLTSÉG :	***798.000,- eFt + Áfa***

4.2. Érintettek bemutatása, partnerség és együttműködés bemutatása,

A Mesterségek Faluja és villapark jelenlegi projektgazdája Dörgicse Község Önkormányzata. Az önkormányzat a fejlesztést partnerségben kívánja megvalósítani a fejlesztésben érintett vállalkozókkal, mesteremberekkel, civilszervezetekkel.
A projekt jelen állapotában a beruházók, partnervállalkozók és partner szervezetek még nem tisztázottak, nem ismertek.

4.3. A projekt célrendszere (átfogó, konkrét és operatív célok bemutatása)

A megvalósítandó projekt célja Dörgicse turisztikai vonzerejének fokozása, turisztikai szezon meghosszabbítása, település gazdaságának fejlesztése, új munkahelyek teremtése, lakosságmegtartó erejének fokozása, a falusi turizmus fejlesztése, kulturális hagyományokra épülő témapark létesítésével. Az Önkormányzat célja, hogy idegenforgalomból származó bevétele növekedjen, az új települést formáló létesítmények a minőségi turizmust javítsák.

Az általános célok eléréséhez a projektterületen megépül a Mesterségek Faluja és villapark. A Mesterségek Falujában nyolc hagyományos mesterségeket bemutató ház és műhely épülne, ahol látványosan bemutathatóak a kézműves termékek készítésének fázisai. Itt épülne egy csárda-fogadó, ahol a Mesterségek Falujába érkező, programokat megtekintő vendégek és vásárlók felfrissülhetnek. Nagyobb programok és előadások vagy zenés műsorok, koncertek a pajtaszínházban kerülnek megrendezésre, továbbá helyet biztosít kézműves vásároknak vagy egyéb helyi termékeket árusítóknak. A terület nagyobb részén, 15 hektáron, az önkormányzat villaparknak kíván otthont adni, ahol 75 üdülőegység valósítható meg.

A fejlesztés révén igényes szolgáltató terek alakulnak ki. A vonzó térben, a hagyományos népi építési stílusban épített létesítményeket és szolgáltatásaikat szívesen keresik meg a vendégek, ami a szolgáltatók részére biztonságosabb vállakózói környezetet jelent. Az épületek vendéglátói és szállás lehetőségekkel bírnak, melyek növelik a település szolgáltatásainak számát, általuk növekszik a településen eltöltött vendég éjszakáknak száma, növekednek a turizmusból adódó bevételek.

4.4. Indikátorok

Hozammutatók (Output indicators):

- Nyolc hagyományos mesterségeket bemutató ház és műhely építése (Alternatív műhely, Kádár műhely, Kovács műhely, Szövő műhely, Kékfestő műhely, Fafaragó műhely, Szűcs műhely, Fazekas műhely építése)
- Pajtaszínház építése
- Csárda étterem fogadó építése
- Villapark építése (75 üdülő egység), ami vállalkozói, beruházói forrásból valósul meg.

Eredménymutatók (result indicators):

- A nyolc hagyományos mesterségeket bemutató ház és műhely megépítése révén bemutathatóak a kézműves termékek készítésének fázisai és otthona az idetelepülő kézműves családnak. A település turisztikai programkínálata bővül, erősíti a kézműves ipart és a helyi gazdaságot, lakosságszáma növekszik.
- A pajtaszínház és vásártér építésével nagyobb programok előadások vagy zenés műsorok, koncertek és kézműves vásárok is megszervezhetőek a Mesterségek Falujában. A település turisztikai programkínálata bővül, a vásárok a helyi gazdaságot erősítik.

- A csárda-fogadó a Mesterségek Falujába érkező, programokat megtekintő vendégek és vásárlók részére és más vendégek számára biztosít felfrissülést és szállláslehetőséget. Itt kap otthont a helytörténeti kiállítás. A település minőségi szolgáltatásai bővülnek, növekszik a vendégéjszakák száma.
- A villapark a minőségi szolgáltatásai révén növeli a munkahelyek számát és jelentős mértékben a település a vendégéjszakáinak számát.

Hatásmutatók (impact indicators):
- A településen a kézművesek és turisztikai szolgáltatók száma növekszik.
- A település turisztikai és kulturális programjainak száma növekszik.
- A vendégek száma növekszik.
- Vendégéjszakák száma növekszik
- Település, önkormányzat és szolgáltatók, vállalkozók turisztikai bevételei növekednek
- A fejlesztéshez közeli ingatlanok értéke növekszik.
- A település lakosság megtartó ereje növekszik.

Indikátorok táblázata

Tevékenység-típus	hozammutatók	eredmény	hatás
	Indikátorok		
építés	Nyolc hagyományos mesterségeket bemutató ház és műhely építése	A nyolc hagyományos mesterségeket bemutató ház és műhely megépítése révén bemutathatóak a kézműves termékek készítésének fázisai és otthona az idetelepülő kézműves családnak. A település turisztikai programkínálata bővül, erősíti a kézműves ipart és a helyi gazdaságot, lakosságszáma növekszik.	- A településen a kézművesek és turisztikai szolgáltatók száma növekszik. - A település turisztikai és kulturális programjainak száma növekszik. - A vendégek száma növekszik. - Vendégéjszakák száma növekszik - Település, önkormányzat és szolgáltatók, vállalkozók turisztikai bevételei növekednek - A fejlesztéshez közeli ingatlanok értéke növekszik. - A település lakosság megtartó ereje növekszik.
	Pajtaszínház építése	A pajtaszínház és vásártér építésével nagyobb programok előadások vagy zenés műsorok, koncertek és kézműves vásárok is megszervezhetőek a Mesterségek Falujában. A település turisztikai programkínálata bővül, a vásárok a helyi gazdaságot erősítik.	
	Csárda étterem fogadó építése	A csárda-fogadó a Mesterségek Falujába érkező, programokat megtekintő vendégek és vásárlók részére és más vendégek számára biztosít felfrissülést és szállláslehetőséget. Itt kap otthont a helytörténeti kiállítás. A település minőségi szolgáltatásai bővülnek, növekszik a vendégéjszakák száma.	
	Villapark építése (75 üdülő egység), ami vállalkozói, beruházói forrásból valósul meg.	A villapark a minőségi szolgáltatásai révén növeli a munkahelyek számát és jelentős mértékben a település a vendégéjszakáinak számát.	

4.5. Logframe tábla, a Balaton Stratégia és Komplex Program Részletes Fejlesztési Tervével (2006. novemberi állapot) való szinergia bemutatása (logframe illesztés)

	A beavatkozás területei	Az elért eredmények objektíven meghatározó mutatói	A mutatók ellenőrizhetőségének forrásai és eszközei	Feltételezések és kockázatok
Általános célok	- A település turisztikai, vonzerejének fokozása, a falusi turizmus fejlesztése turisztikai szezon meghosszabbítása, a túrizmus új pályára állítása. - település gazdaságának fejlesztése, új munkahelyek teremtése, lakosságmegtartó erejének fokozása, - A Balatoni turizmus újjászületése, minőségi megújulása - A táji és települési környezet fejlesztése	- vendégek száma növekszik. - Vendégéjszakák száma növekszik - A település, az önkormányzat, a szolgáltatók, a vállalkozók és a kézművesek turisztikai bevételei növekednek - Dörgicse fejlesztéshez közeli ingatlanjainak értékének növekedése. 5.- A település lakosság megtartó ereje növekszik	Dörgicse Község Önkormányzatának és partnereinek adatszolgáltatása.	
Projekt céljai	**Balaton Régió Részletes Fejlesztési Terve 2007-2013.** 1. Intézkedése: Balatoni gazdaság diverzifikálása. 1.6.3. komponense: „Balaton terméket" készítők hagyományos mesterségek, kézművesipar fejlesztése, tudásbázisának erősítése. 2. Intézkedés: Turizmus 2.2.4.3. Jelentős turisztikai és helyi igényeket is kiszolgáló szórakoztató projektek: - Kulturális hagyományokra épülő 1-2 témapark	- A nyolc hagyományos mesterségeket bemutató ház és műhely bemutathatónak és a kézműves családnak ad otthont. A település turisztikai programkínálata bővül, erősíti a kézműves ipart és a helyi gazdaságot, lakosságszáma növekszik. - A pajtaszínház és vásártér nagyobb programok helyszíne. A település turisztikai programkínálata bővül, a vásárok a helyi gazdaságot erősítik. - A csárda-fogadó a Mesterségek Falujába érkező vendégek, vásárlók és más vendégek számára biztosít felfrissülést és szállaslehetőséget. Itt kap otthont a helytörténeti kiállítás. A település minőségi szolgáltatásai bővülnek, növekszik a vendégéjszakák száma. - A villapark a minőségi szolgáltatásai révén növeli a munkahelyek számát és jelentős mértékben a település a vendégéjszakáinak számát is.	Település, önkormányzat és szolgáltatók, vállalkozók turisztikai bevételeinek növekedésnek fokozása, mérése Dörgicse Község Önkormányzatának és partnereinek adatszolgáltatása alapján.	Kialakul és új turisztikai szolgáltatási környezet, ezáltal a minőségi falusi turizmus és feltételei javulnak, komfortfokozat emelkedik.
Várható Eredmények	- Mesterségek Faluja és Villapark turisztikai és beruházói fejlesztési megvalósulnak.	- Nyolc hagyományos mesterségeket bemutató ház és műhely építése (Alternatív műhely, Kádár műhely, Kovács műhely, Szövő műhely, Kékfestő műhely, Fafaragó műhely, Szűcs műhely, Fazekas műhely építése) - Pajtaszínház építése - Csárda étterem fogadó építése - Villapark építése (75 üdülő egység), ami vállalkozói, beruházói forrásból valósul meg.	Település, önkormányzat és szolgáltatók, vállalkozók turisztikai bevételeinek növekedésnek fokozása, mérése Dörgicse Község Önkormányzatának és partnereinek adatszolgáltatása alapján.	Színvonalas rendezet környezet látogatókat vonz és marasztal. A turisztikai bevételeket növekedő tendenciát mutatnak.
Tevékenységek	- Mesterségek Faluja és Villapark épületeinek tervezése - Mesterségek Faluja és Villapark építése, kertépítése, átadás üzembe helyezés	- Építésziroda, mérnöki munka Épületek, - Kertépítők, környezetrendezés tervezés - Kivitelezés, üzembe helyezés	Műhely épületek összes becsült költsége: 296.000,- eFt + Áfa Pajtaszínház: 76.000,- eFt + Áfa Csárda étterem fogadó: 300.000,- eFt + Áfa Becsült építési költség összesen: 651.000,- eFt + Áfa Járulékos költségek összesen: 126.000,-eFt + Áfa Összes becsült beruházási költség: 798.000,- eFt + Áfa A Villapark vállalkozói, beruházói forrásból valósul meg, költségvetése nem ismert!	Szakági egyeztetések
				Előfeltételek: - Pályázati forrás biztosítható - Stabil partner kapcsolatok

A projekt teljes mértékben illeszkedik a Balaton Régió Részletes Fejlesztési Tervéhez (2007-2013), mely készült a Balaton Régió Fejlesztési Stratégiája és a Balaton Régió Komplex Térségi Programja alapján. Konkrétan illeszkedik az 1. és 2. számú intézkedéséhez, *a Balatoni gazdaság diverzifikálása, vállalkozásfejlesztés* és a *Balatoni turizmus újjászületése, minőségi megújulásához*, azoknak 1.6. és 2.2. számú alintézkedéseihez, a *Vállalkozások modernizációja a gazdaság diverzifikálása érdekében (Balaton hagyományaihoz és érzékeny környezeti adottságaihoz igazodó modern gazdaság- és szolgáltatásfejlesztés)* és a *Turisztikai termékek fejlesztéshez.*

A projekt a Fejlesztési Terv intézkedéseinek következő komponenseihez illeszkedik:

1.6.1 Régióban jelentős piaccal rendelkező, a turizmus háttériparába és a gazdaság egyéb területéhez sorolható KKV-k támogatása

1.6.3. komponense: „Balaton terméket" készítők hagyományos mesterségek, kézművesipar fejlesztése, tudásbázisának erősítése.

2.2.4.3. Jelentős turisztikai és helyi igényeket is kiszolgáló szórakoztató projektek: - Kulturális hagyományokra épülő 1-2 témapark

4.6. A projekt elemei, a projekt keretében végrehajtandó konkrét tevékenységek,

Projektelemek megnevezése	Végrehajtandó tevékenységek felsorolása
Tereprendezés:	5 ha tereprendezése
Közművek:	közművek kiépítése
Úthálózat	Feltáró út 12m szabályozási szélességű út kialakítása és út építése
Alternatív műhely és lakóház	120 m^2 lakóház és 60 m^2 műhely építése
Kádár műhely és lakóház	120 m^2 lakóház és 60 m^2 műhely építése
Kovácsműhely és lakóház	120 m^2 lakóház és 60 m^2 műhely építése
Szövő műhely és lakóház	120 m^2 lakóház és 60 m^2 műhely építése
Kékfestő műhely és lakóház	120 m^2 lakóház és 60 m^2 műhely építése
Fafaragó műhely és lakóház	120 m^2 lakóház és 60 m^2 műhely építése
Szűcs műhely és lakóház	120 m^2 lakóház és 60 m^2 műhely építése
Fazekas műhely és lakóház	120 m^2 lakóház és 60 m^2 műhely építése
Pajtaszínház	720 m^2 alapterületű építmény 230 m^2 galériával
Csárda- fogadó	500 m^2 alapterületű kétszintes, tornácos fogadó a földszinten étteremmel, recepcióval, helytörténeti szobával és az emeleten 10 db kétágyas apartman építése
Villapark 75 üdülő egység	Nincs adat

4.7. Megvalósítási ütemterv

Sorszám	Projekt elemek	Megvalósítás határideje
1.	Tereprendezés	2010
2.	Közművek:	2010
3.	Úthálózat	2010
4.	Műhelyek és lakóházak (8db)	2011
5.	Pajtaszínház	2011
6.	Csárda- fogadó	2011
7.	Kertépítés	2011
8.	Villapark 75 üdülő egység	Nincs adat

4.8. Költségvetés

Projektelemek megnevezése	Megvalósítás ütemezése	A projekt költsége (ezer Forintban)
Előkészítés	2009	**35 000**
Tereprendezés	2010	**7 000**
Közművek	2010	**14 000**
Úthálózat	2010	**28 000**
Bonyolítás	2010	**35 000**
Alternatív műhely és lakóház	2011	**36 000**
Kádár műhely és lakóház	2011	**36 000**
Kovácsműhely és lakóház	2011	**36 000**
Szövő műhely és lakóház	2011	**36 000**
Kékfestő műhely és lakóház	2011	**40 000**
Fafaragó műhely és lakóház	2011	**40 000**
Szűcs műhely és lakóház	2011	**36 000**
Fazekas műhely és lakóház	2011	**36 000**
Pajtaszínház	2011	**76 000**
Csárda étterem fogadó	2011	**300 000**
Kertépítés	2011	**9 000**
Villapark 75 üdülő egység	nincs adat	
Projekt költségvetése összesen		**800 000**

Az árak ÁFA-t nem tartalmaznak.

4.9. A projekt megvalósítási mechanizmusa (a megvalósítás szervezeti, intézményi háttere, projektmenedzsment bemutatása, felelősségek, projekt monitoring és értékelés)

A projekt megvalósításában fontos szerepet tölt be a projektmenedzsment szervezet. A projektmenedzsment szervezet célja, hogy összefogja, összehangolja az ellátandó feladatokat, tevékenységeket és azokat ellenőrizze.

A Mesterségek Faluja és Villapark jelenlegi projektgazdája Dörgicse Község Önkormányzata. Jelenleg a projektmenedzsment szervezet a település önkormányzata. A projekt jelen kezdeti állapotában, annak megvalósításáért és elindításáért a polgármester a felelős.
A projekt előrehaladtával fontos szerepet töltenek be majd a résztvevő vállalkozók és mesteremberek, akik mint bérlők és mint üzemeltetők fognak részt venni az üzemeltetésben, fenntartásban.

4.10. Projekt végrehajtása során felmerülő kockázatok kezelése

A Mesterségek Faluja és Villapark kulturális hagyományokra épülő témapark projektgazdája Dörgicse Község Önkormányzata. Az önkormányzat a fejlesztést partnerségben kívánja megvalósítani a fejlesztésben érintett, vállalkozókkal, beruházókkal, civilszervezetekkel. A

4.8. Költségvetés

Projektelemek megnevezése	Megvalósítás ütemezése	A projekt költsége (ezer Forintban)
Előkészítés	2009	**35 000**
Tereprendezés	2010	**7 000**
Közművek	2010	**14 000**
Úthálózat	2010	**28 000**
Bonyolítás	2010	**35 000**
Alternatív műhely és lakóház	2011	**36 000**
Kádár műhely és lakóház	2011	**36 000**
Kovácsműhely és lakóház	2011	**36 000**
Szövő műhely és lakóház	2011	**36 000**
Kékfestő műhely és lakóház	2011	**40 000**
Fafaragó műhely és lakóház	2011	**40 000**
Szűcs műhely és lakóház	2011	**36 000**
Fazekas műhely és lakóház	2011	**36 000**
Pajtaszínház	2011	**76 000**
Csárda étterem fogadó	2011	**300 000**
Kertépítés	2011	**9 000**
Villapark 75 üdülő egység	nincs adat	
Projekt költségvetése összesen		**800 000**

Az árak ÁFA-t nem tartalmaznak.

4.9. A projekt megvalósítási mechanizmusa (a megvalósítás szervezeti, intézményi háttere, projektmenedzsment bemutatása, felelősségek, projekt monitoring és értékelés)

A projekt megvalósításában fontos szerepet tölt be a projektmenedzsment szervezet. A projektmenedzsment szervezet célja, hogy összefogja, összehangolja az ellátandó feladatokat, tevékenységeket és azokat ellenőrizze.

A Mesterségek Faluja és Villapark jelenlegi projektgazdája Dörgicse Község Önkormányzata. Jelenleg a projektmenedzsment szervezet a település önkormányzata. A projekt jelen kezdeti állapotában, annak megvalósításáért és elindításáért a polgármester a felelős.
A projekt előrehaladtával fontos szerepet töltenek be majd a résztvevő vállalkozók és mesteremberek, akik mint bérlők és mint üzemeltetők fognak részt venni az üzemeltetésben, fenntartásban.

4.10. Projekt végrehajtása során felmerülő kockázatok kezelése

A Mesterségek Faluja és Villapark kulturális hagyományokra épülő témapark projektgazdája Dörgicse Község Önkormányzata. Az önkormányzat a fejlesztést partnerségben kívánja megvalósítani a fejlesztésben érintett, vállalkozókkal, beruházókkal, civilszervezetekkel. A

partnerek számának növekedésével a felmerülő kockázatok is emelkednek, melyeket a projekt menedzsment szervezetnek kell tudni kezelni. A projekt megvalósítás során a partnereket irányítani, motiválni kell, ez a feladat is a menedzsment feladata.
A fejlesztendő terület ingatlanjainak tulajdonjoga az önkormányzatot illeti.
Fontos, hogy az önkormányzat által fejleszteni kívánt területen az önkormányzat milyen szerepet kíván betölteni, hogy a projektben, kivitelezésben és üzemeltetésben részt vesz-e.
Kockázatok között meg kell említeni még a vissza nem térítendő források igénybevételéhez szükséges pályázatok megírását és azoknak esetleges forráshiányokra való hivatkozással való elutasítását. Amennyiben a pályázat sikertelen a beruházás megvalósítása, azaz az ütemezés, a projektelemek kivitelezése csúszik.

4.11. Balaton Stratégia és Komplex Program egyes térhasználati elvei érvényesítésének bemutatása

A Stratégia és Komplex Program a Balaton-régióra vonatkozólag meghatározta a térhasználati elveket a fenntarthatóság és az esélyegyenlőség érvényesítése érdekében.

A térhasználati elveket és ajánlásokat figyelembe kell venni a projektkiválasztásban, a jogosultságok, vagy előnyben részesítő szempontok elbírálásakor, valamint a projektfejlesztéskor, amikor időben lehet a szempontokat alkalmazni és hatékony módon érvényesíteni. Fontos a térhasználati elveket szem előtt tartani, hiszen a Balaton térsége környezeti szempontból különösen érzékeny térség és egyedülálló turisztikai értékét a tó és a táj jelenti.

A Stratégia és Komplex Program térhasználati szempontjainak céljai:
A stratégia megvalósítása érdekében végrehajtott fejlesztések a Balaton sérült fenntartható térségi rendszerének helyreállítását tekintik célállapotnak, nem irányulhatnak további károsítására. Így cél a barnamezős, mindenekelőtt az emberi tevékenység során már kiépített területek, elemek új szempontok szerinti kihasználása, és nem mennyiségi növelése

Az egyes térhasználati elvek érvényesítésének bemutatása:

1. Területhasználat elve:

- *Területrendezés:* A fejlesztés összhangban áll a Balaton törvénnyel, arra az lehetőséget biztosít.

A projektterület kiválasztásánál meghatározó tényező volt, hogy a település területén egyedül ezen a telken jelöltek ki idegenforgalmi fejlesztés céljára beépítésre szánt területet. A településrendezési tervben és a kiemelt térség (Balaton Üdülőkörzet) rendezési tervében ilyen kategóriába történő besorolás a táji adottságok, településszerkezeti jellemzők, tájökológiai tényezők előzetes vizsgálatának, elemzésének és szakértői mérlegelésének eredménye. A telepítési hely kiválasztásában megerősítést jelent az a tény is, hogy a telek önkormányzati tulajdonban van.

5. Pénzügyi elemzés

A pénzügyi elemzés célja, hogy a megvalósuló beruházás gazdaságosságát valamennyi felmerülő haszon (a közvetlenül mérhető eredményeket; nemzetgazdasági szintű bevételeket) és költség (pl.: közvetlenül mérhető költségeket, nemzetgazdasági szintű veszteséget, elmaradt nyereséget) alapján lehessen megítélni.
A pénzügyi elemzés során először a felmerülő költségeket, a jövőben keletkező bevételeket részletezzük, majd a költség haszon elemzés során a pénzáramokat összevetjük, és nettó jelenérték módszer segítségével megvizsgáljuk a beruházás gazdaságosságát.

5.1 Költségek elemzése

A projekt költségeit elsősorban két fő csoportba oszthatjuk:

- beruházási költségek
- működési költségek

A beruházási költségek közé tartoznak az egyes ütemekben megvalósuló projekt elemek létrehozásának költségei. Részletes kimutatás a beruházási költségekről a költségvetés részben olvasható.
A működési költségek a projekt üzembe helyezése után a bevételek kitermelésének ráfordításait tartalmazzák. A működési költségek a költség-haszon elemzés táblázat folyó költségek oszlopában találhatóak jelenértéken a projekt megtérülésének időszakára számítva.

5.2 Bevételek elemzése

A beruházás forrásai: a projekt megvalósulása során az önkormányzat elsősorban pályázati forrásból és saját erőből gazdálkodik, hitelfelvételt nem tervez.
Működésből származó bevételek:
A beruházás megvalósulása után jelentkező, e beruházással összefüggő bevételeket a következőképpen csoportosíthatjuk:

- közvetlen bevételek bérbeadásból, üzemeltetésre átadásból
- idegenforgalmi vonzerő növekszik, vendégforgalom növekszik (több vendégéjszaka a településen)
- helyi adóbevételek növekedése (idegenforgalmi adó, iparűzési adó)
- környező ingatlanok értéknövekedése

A projekt várható bevételei a költség-haszon elemzés táblázat árbevétel oszlopából látszik. Az árbevételek jelentős része a csárda évenkénti kb. 18 milliós bevételéből, a fogadó 20 milliós bevételéből és egyéb rendezvény bevételekből áll. Nem elhanyagolható a közvetett bevételek szerepe sem az önkormányzat számára, hiszen a település adóbevételei jelentősen megemelkednek.

5.3. Költség-haszon elemzése

Az alábbi táblázat tartalmazza a projekt pénzáramainak évenkénti ütemezését jelenértéken. A táblázatból látható, hogy a teljes beruházás létrehozására és üzemeltetésére fordított összeg 2024-re térül meg.
A kezdő pénzáram oszlopban a beruházás létrehozásának értékét találjuk. Az árbevétel oszlop a különféle bevételek összegét tartalmazza jelenértéken évente. A folyó költségek az egyes évek árbevételéhez szükséges kiadásokat tartalmazza, majd a működési pénzáram az éves működés eredményét mutatja.
A beruházás megtérülése az utolsó oszlopból olvasható, melyben a kumulált pénzáramok összessége látható jelenértéken.

Évek		Kezdő pénzáram	Árbevétel	Folyó költségek	Működési pénzáram	Teljes beruházás megtérülése
0	2009	35 000			-	- 35 000
1	2010	84 000			-	- 119 000
2	2011	681 000			-	- 800 000
3	2012		45 000	16 000	61 000	- 739 000
4	2013		46 000	16 000	62 000	- 677 000
5	2014		46 000	16 000	62 000	- 615 000
6	2015		46 000	16 000	62 000	- 553 000
7	2016		46 000	16 000	62 000	- 491 000
8	2017		46 000	16 000	62 000	- 429 000
9	2018		46 000	16 000	62 000	- 367 000
10	2019		46 000	16 000	62 000	- 305 000
11	2020		48 000	17 000	65 000	- 240 000
12	2021		48 000	17 000	65 000	- 175 000
13	2022		48 000	17 000	65 000	- 110 000
14	2023		48 000	17 000	65 000	- 45 000
15	2024		48 000	17 000	65 000	20 000
16	2025		48 000	17 000	65 000	85 000

A táblázatban szereplő adatok ezer Forintban értenők, és nem tartalmazzák az áfát.

5. 4 Finanszírozási források meghatározása

ÚMVP 5.3.3. III. intézkedéscsoport: A vidéki élet minősége és a vidéki gazdaság diverzifikálása

5.3.3.1. A vidéki gazdaság diverzifikálására irányuló intézkedések
5.3.3.1.1. A nem mezőgazdasági tevékenységgé történő diverzifikálás

Az intézkedésekre vonatkozó cikkek:
Az 1698/2005/EK tanácsi rendelet 52. cikk a) pontjának i. albekezdése, valamint az 53. cikk. Az 1974/2006/EK tanácsi rendelet 35. cikke és a II. melléklet 5.3.3.1.1. pontja

Intézkedés kód: 311

A beavatkozás indoklása:
Az ÚMVP helyzetelemzése szerint az agrárágazaton kívüli munkalehetőségek száma alacsony, sőt, a vidéki területeken a munkahelyek száma a mezőgazdaságon belül is csökken. A problémát a nagyarányú munkanélküliség és az alacsony bérek is súlyosbítják.
Ugyanakkor e problémák az olcsó munkaerő által előidézett gazdasági fejlődés lehetőségét teremtik meg. A mezőgazdasági üzemek mellett kialakuló alternatív tevékenységek (kiegészítő jövedelemforrások) hagyománnyal bírnak, ellensúlyozva a mezőgazdasági termelésből származó bevételek ingadozásait, valamint hasznosítva a szezonális jelleggel rendelkezésre álló munkaerőt. A vidéki területeken ma is megtalálható értékes, élő kézműves hagyományok a régió munkalehetőségeinek, valamint egyedi arculatának megőrzésében egyaránt fontos szerepet játszanak.
A területi elszigeteltség és a társadalmi-gazdasági leszakadás egymást erősítő folyamatainak mérséklése és visszafordítása érdekében társadalmi, környezeti és gazdasági szempontból hátrányos helyzetük miatt indokolt fokozott figyelmet fordítani a legelmaradottabb kistérségekre. Szükséges a depressziós térségek versenyképességének erősítése, a helyi gazdaság élénkítése, továbbá a helyi közösségek felkészítése az európai uniós és egyéb elérhető források megszerzésére, melyeknek célja a fenntartható társadalmi, környezeti és gazdasági fejlődés támogatása.
Az intézkedés kapcsolódik a nemek közötti társadalmi egyenlőtlenség megszüntetéséhez, valamint a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok munkaerőpiaci integrációjának támogatásához.

Az intézkedés céljai:
Az intézkedés elsődleges célja a mezőgazdaságból élő vidéki lakosság keresőképességének javítása, valamint az olyan agrárágazaton kívüli munkahelyek megteremtése és megtartása, amelyek hozzájárulhatnak a vidéki területekről való elvándorlás visszaszorításához és a vidéki életkörülmények javításához. Célja, hogy ösztönözze a mezőgazdaságból származó jövedelemmel rendelkező háztartások egyéb jövedelemtermelő, termelő és szolgáltató tevékenységeit, továbbá támogassa a helyben előállított termékek piacra vitelét.

Kedvezményezettek:
Gazdálkodók – regisztrált természetes és jogi személyek –, valamint a gazdálkodó háztartásokban élők.
Természetes személyek esetében gazdaságon belüli fejlesztések támogathatóak.
Jogi személyek esetében azon jogi személyek gazdaságon belüli fejlesztései támogathatók, amelyek mezőgazdasági tevékenységből származó jövedelme meghaladja az összes bevételük 50%-át.

Az intézkedés tartalma:
Támogatás az alábbi tevékenységekre adható:

- technológiai fejlesztés,
- a beruházáshoz kapcsolódó szabadalom, engedély vagy gyártási technológia megvásárlása,
- a beruházáshoz kapcsolódó marketingtevékenység,
- nem élelmiszeripari minőségbiztosítási rendszerek bevezetése,
- Szabadalom és engedély megvásárlása, valamint nem élelmiszeripari minőségbiztosítási rendszer bevezetése kizárólag beruházás keretében támogatható.

Az intézkedés keretében termőföld vagy ingatlan vásárlása nem támogatható.

A diverzifikáció érintett területei:

- agroturizmus;
- kézműves tevékenység és műszaki szolgáltatások;
- szociális szolgáltatások;
- szabadidős tevékenységek;
- Non-Annex termékek feldolgozása;
- erdészeti faiskola létrehozása;
- megújuló energiaforrások használatához kapcsolódó tevékenységek.

Az intézkedés területi hatályát illetően elsőbbséget élveznek a hátrányos helyzetű vidéki területek és kistérségek felsorolása a **leghátrányosabb helyzetű kistérségek komplex fejlesztését célzó zászlóshajó programban** található.

A támogatás típusa: Vissza nem térítendő támogatás.

A támogatás mértéke:
Közforrások aránya az összes elismerhető költségen belül: maximálisan 45%. A mindenkori külön jogszabály alapján hátrányos helyzetű településeken vagy a társadalmi-gazdasági szempontból fokozottan hátrányos helyzetű térségekben elhelyezkedő településeken megvalósuló projekt esetén maximálisan 50%.

Finanszírozás:
Összes kiadás: 46 851 860 euró
Közpénzből történő hozzájárulás: 28 111 116 euró
EMVA hozzájárulás: 20 175 442 euró

ÚMVP 5.3.3.2.2. Falumegújítás és –fejlesztés

Az intézkedésekre vonatkozó cikkelyek (és bekezdések):
A Tanács 1698/2005/EK rendelete 52. cikke (b) pontjának (ii) bekezdése
Az 1974/2006 EK rendelet II. mellékletének 5.3.3.2.2. pontja

Az intézkedés kódja: 322

A beavatkozás indoklása:
A vidéki lakókörnyezet, a települések általános fizikai megjelenése és a közösségi terek, közterületek állapota hanyatló képet mutat. A vidéki térségek vonzerejének növelése érdekében a települések arculatát javítani kell. A vidéki térségekben a helyi termékek értékesítésére és hasonló gazdasági tevékenységekre alkalmas infrastruktúra viszonylag szegényes, illetve a helyi piacok felújításra szorulnak. A falvak megújítása, illetve az ezzel járó változások előidézése a vidéki területeken a helyi piacok létrehozását vagy felújítását teszi szükségessé annak érdekében, hogy a vidékről vonzóbb kép alakulhasson ki. A vidéki területek életszínvonalának javításában a játszóterek kialakítása is szerepet játszhat.

Az intézkedés céljai:
Az intézkedés célja, hogy a vidéki települések vonzerejének fokozásával javítsa életszínvonalukat az elvándorlás, valamint a kedvezőtlen gazdasági és társadalmi tendenciák, illetve a vidék elnéptelenedésének visszafordítása érdekében. Az épületfelújítás esetében az intézkedés a külső felújításra összpontosít.

Az intézkedés tartalma:
Az intézkedés által érintett földrajzi területek közé az ötezernél kevesebb lakosú, illetve a 100 fő/km2-nél kisebb népsűrűségű települések tartoznak. A támogatásra nem jogosult települések külterületei számára támogatás adható akkor, ha a külterületek lakossága a teljes lakosság 2%-át meghaladja. A budapesti agglomeráció települései az intézkedés keretében nem jogosultak támogatásra. A támogatásra jogosult települések listája a 19. és a 21. mellékletben olvasható, elhelyezkedésüket pedig a 20. mellékletben található térkép jelöli.
Az intézkedés területi hatályát illetően a ROP-ok cselekvési tervei által érintett települések – a városok és a kistérségi központok – a jelen intézkedés keretében nem támogathatók, lakosságszámuktól és népsűrűségüktől függetlenül.
A helyi védelem alatt álló vidéki épített örökség a jelen intézkedés keretében nem támogatható.

Kedvezményezettek:
Helyi önkormányzatok és társulásaik, civil szervezetek és egyéb egyesületek.

Támogatott tevékenységtípusok:
- A falu környezetét és megjelenését javító kisléptékű infrastrukturális fejlesztések: parkok, pihenőterületek, sétányok és egyéb közterületek (az elkülönülten kivitelezett utak és járdák, illetve csatornázás kivételével)
- A védelem alatt nem álló, közösségi és gazdasági célokat szolgáló, illetve atelepülés megjelenésében jelentős szereppel bíró épületek külső felújítása.

- Új piacterek megnyitása és a meglévők fejlesztése a helyi mezőgazdasági termékek jobb eladhatósága érdekében, valamint e piacterek megfeleltetése az érvényes jogszabályoknak.
- Játszótér kialakítása gyermekek számára.

Támogatott költségtípusok:

- Infrastrukturális fejlesztések költségei
- Eszközök és felszerelés beszerzésének és telepítésének költségei
- Külső felújításhoz kapcsolódó költségek
- Általános költségek (a tanácsadói költségek is).

Az intézkedés keretében termőföld vagy ingatlan vásárlása nem támogatható.

A támogatás típusa:
Vissza nem térítendő támogatás

Támogatási intenzitás:
A támogatás mértéke 100%.

Az ezen intézkedés alapján nyújtott minden támogatás összhangban lesz az 1998/2006/EK – *de minimis* – rendelettel
Az egy vállalkozás részére nyújtott *de minimis* támogatás összege egymást követő három pénzügyi évben nem haladhatja meg a 200 000 eurót. E felső határok a *de minimis* támogatás formájától és céljától függetlenül érvényesek, tekintet nélkül arra, hogy a tagállam által nyújtott támogatás finanszírozása részben vagy egészben közösségi eredetű forrásokból történik.

Finanszírozás:
Összes kiadás: 86 458 236 euró
Közpénzből történő hozzájárulás: 73 489 500 euró
EMVA hozzájárulás: 52 743 661 euró

KDOP 2.1.2. Szálláshelyek es a turisztikai termékkínálat értéket növelő egyéb szolgáltatások infrastrukturális es minőségi fejlesztése

A konstrukció kerete: 1.787.144.330.- Ft

A konstrukció célja a régió vendégfogadó-kapacitásának fejlesztése, illetve a turisztikai kiegészítő szolgáltatások fejlesztése a látogatok tartózkodási idejének növelése es turisztikai kiadásainak ösztönzése érdekében.

A támogatási tevékenységek közül az új 4 csillagos szálloda fejlesztést a konstrukció nem támogatta. Javasolt ennek átgondolása. Magasra szabtak a max. támogatási összeget (500m Ft). Javasolt ez utóbbit csökkenteni.

Megfontolandó, hogy hosszabb idejű bérleti szerződés eseten a bérlő is pályázhasson a tulajdonos hozzájárulásával.

A 2007-2008-as kiírás szálláshely es szolgáltatásfejlesztésre vonatkozik. A pályázati tapasztalatok szerint az utóbbira nincs igény a régióban (az aktuális feltételek mellett). Javasolt ezért a szolgáltatásfejlesztést a vonzerő fejlesztési kiírással összevonni.

Az újszerű támogatási formák (visszaterítendő támogatás) a rendelkezésre álló alacsony keretösszeg miatt nem tartjuk indokoltnak.

Indikátorok: Javasolt kevesebb output indikátor szerepeltetése, illetve egyértelműen körülhatárolt vállalási feltételrendszer kidolgozására. A minimálisan elvárt célértékek és a célértékek elérési időpontjának átgondolása szükséges. Javasolt egy segédlet kidolgozása az indikátortábla kitöltéséhez.

- Alkalmazott eljárás: Nyílt, egyfordulós szakaszos döntéshozatallal
- Támogatás formája: Vissza nem térítendő
- Támogatás kerete (Ft): 1 787 144 330,-
- Kedvezményezettek köre:
  - központi költségvetési szervek es intézményeik;
  - önkormányzatok es intézményeik;
  - önkormányzati társulások, többcélú kistérségi társulások, térségi fejlesztési tanácsok
  - non-profit szervezetek (egyesületek, alapítványok, egyéb jogi személyiséggel rendelkező nonprofit szervezetek, 2009. jan. 1-ig közhasznú társaságok, egyházak, egyházi intézmények, egyházi jogi személyek);
  - szövetkezetek;
  - gazdasági társaságok, vállalkozások;
  - egyéni vállalkozások;
  - szakmai szervezetek es felsőoktatási intézmények
- Támogatás min.- max. összege: 10 - 500 MFt
- Támogatás Max. mérteke (%): 30 – 40%-
- Támogatott projektek száma: 10 db

6. Környezeti hatások vizsgálata

Dörgicse Község Önkormányzata a Dörgicse 0197/2 helyrajzi számú, gyep (legelő) művelési ágú külterületi ingatlan idegenforgalmi fejlesztés céljára történő végleges más célú hasznosítását kérelmezte. A területen tervezett „mesterségek faluja" a hagyományos népi értékek közvetítését szolgáló egység, ezen a küldetésen kívül fontos célja mesterek és családjuk letelepítése, valamint a helyiek számára munkalehetőség biztosítása. Az idegenforgalmi fejlesztés másik területe a kapcsolódó villapark, ahol minőségi üdülési célú létesítmények építése a cél.

A telepítési hely kiválasztását a rendezési (települési és kiemelt térségi) tervek területfelhasználási besorolása indokolja. A Balaton-törvény szellemiségéről elmondható, hogy környezetvédelmi, tájökológiai szemléletet képvisel. A minőségi fejlesztést szolgáló funkcionális övezetben történő fejlesztés a tágabb térség rendszerszemléletű fejlesztésébe illeszkedő beruházás.

A megvalósítás környezeti hatásairól összességében elmondható, hogy elsősorban a területfoglalás miatt várhatóak jelentős hatások a környezeti elemekre, az előzetes vizsgálat kötelezettségét is a területhasználat nagyságrendje (5 ha-nál nagyobb terület igénybevétele) indokolja, a Balaton-törvény azonban a kijelölt területfelhasználás céljára nem is enged 5 ha-nál kisebb területet kialakítani.

1

A megvalósítás módja, a telepítés, a tevékenyég megvalósítása és az esetleges felhagyás során sem iparszerű vagy ipari méretű, hanem „hétköznapi" tevékenységek zajlak, és ezek összeadódása sem terhelő, mert a vonatkozó rendezési tervek szigorú előírásai nem engedik meg a terület intenzív használatát. Az esetleges kedvezőtlen hatások lehetőségének kizárását, ill. azok mérséklését az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályok biztosítják. A beruházás jelentős hatásai jellemzően kedvezőek, és elsősorban az emberek társadalmi és gazdasági helyzetére, életmódjára hatnak, valamint a települési környezetre és tájképre, tájhasználatra.

(Környezeti hatásokat részletesebben vizsgálata a külön elkészített környezeti hatástanulmány

7. Gazdasági-társadalmi hatások vizsgálata

Ahogy az ország többi részén, úgy a Balaton Régióban is elmondható, hogy összességében öregszik a társadalom. Gyenge a terület lakosságmegtartó képessége, amely főként a kevés és szezonális munkalehetőséggel magyarázható.
A településnek kb. 310 fő (2008-ban 316 fő) állandó lakosa van. A lakosságszám az 1990-es évek óta nagyjából stagnál. 2007-ben az alábbi koreloszlást regisztrálták:

0-18 éves korig	62 fő
19-60 éves korig	167 fő
61 éves kor felett	87 fő

A lakosság összetételére jellemző még, hogy az „ideiglenes lakók", az üdülők aránya viszonylag magas, a kb. 160 Dörgicsén lévő telek kb. fele nem állandó lakosok tulajdonában van. Az állandó lakosok közül a nyugdíjas korosztály tagjai jellemzően egyedül laknak, 2-3 nagycsalád van Dörgicsén, a többi család jellemzően 1-2gyermekkel él. Munkalehetőség tekintetében jellemző, hogy a lakosok szezonális (nyári) munkát vállalnak idegenforgalmi területen. A település elsősorban Balatonfüred vonzáskörzetébe tartozik. Dörgicsén 10 fő regisztrált munkanélküli van, foglalkoztatásukat időszakosan az önkormányzati közmunkák során igyekeznek biztosítani.
A projekt megvalósulása esetén, Dörgicsén a vendégek száma növekszik, vendégéjszakák száma növekszik, település, önkormányzat és szolgáltatók, vállalkozók turisztikai bevételei növekednek, mindezek a növekmények gazdaságilag erősítik a térséget, a települést és a helyi vállalkozókat.
A turisztikai fejlesztés közvetlen hatása, hogy a szomszédos, közeli ingatlanok értékét is növeli. A fejlesztésnek társadalmi hatása abban mutatkozik meg, hogy a település lakosság megtartó ereje növekszik.

8. Összegzés: a projekt megvalósíthatósága

Dörgicse jövőjét megalapozottan a turizmusfejlesztésben látja és célja, ezért a térség meghatározó jövedelemtermelő forrásának számító turizmusnak több helyet kíván adni, annak nagyobb teret kíván biztosítani. A település felismerte, ahhoz, hogy kitörjön szűk keresztmetszetű turisztikai szolgáltatások köréből, szükséges a turisztikai ágazatott fejleszteni, azt új pályára kell állítani, minőségi szolgáltatások körét növelni kell.

A projektterület kiválasztásánál meghatározó tényező volt, hogy a település területén egyedül ezen a telken jelöltek ki idegenforgalmi fejlesztés céljára beépítésre szánt területet. A településrendezési tervben és a kiemelt térség (Balaton Üdülőkörzet) rendezési tervében ilyen kategóriába történő besorolás a táji adottságok, településszerkezeti jellemzők, tájökológiai tényezők előzetes vizsgálatának, elemzésének és szakértői mérlegelésének

eredménye. A Projektterület kiválasztásában megerősítést jelent az a tény is, hogy a telek önkormányzati tulajdonban van.
A projektterületen végrehajtható fejlesztések fent leírtak alapján determinálva vannak. Fejlesztési alternatívák között nincs mód választani, annyiban viszont igen, hogy milyen minőségben kívánjuk megvalósítani azt.

A célok elérése érdekében a település a Mesterségek Faluja néven kulturális hagyományokra épülő témaparkot és a hozzá kapcsolódó villaparkot kíván megvalósítani.

A Mesterségek Faluja mind látványosság, mind az ott megrendezésre kerülő programok és azokhoz kapcsolódó szolgáltatások alternatív kikapcsolódási lehetőségeket biztosítanak turisztikai szezonban a balatoni fürdő turizmus mellet és függetlenül attól egész évben, ami további vállalkozói, turisztikai befektetéseket ösztönöz a területen. A villapark kialakításának feltételeinek biztosításával, a térségben, a Balaton-felvidéken egyedülálló szolgáltatás kínálat valósítható meg.

A projekt komplexitásából, méreteiből és kiterjedéséből adódóan az önkormányzatnak mérlegelnie kell, hogy a megvalósításhoz szükséges önerőt, milyen konstrukcióban kívánja a fejlesztéshez rendelni. Továbbá fontos, hogy az önkormányzat által fejleszteni kívánt területen az önkormányzat milyen szerepet kíván betölteni, hogy a projektben, kivitelezésben és üzemeltetésben részt vesz-e.

A megvalósíthatósági tanulmány a Mesterségek falujának és Villaparknak beruházását mutatja be, és javaslatot tesz a fejlesztés időbeli ütemezésre, valamint a pályázati források felhasználásának ütemezésére.

A projekt regionális hatást fog kifejteni, hiszen a Balaton-törvény változása miatt a Balaton körül mindössze néhány ilyen terület válik fejleszthetés tárgyává. A térségben egyedülálló beruházás, a Mesterségek Faluja és villapark, kapcsolódva más turisztikai ágazatokhoz, jelentős szerepet tölt be a település és a térség turisztikai kínálatában. A hagyományokhoz hű új környezet és a pajtaszínház előadásainak és a vásárok hangulata invitálja, a minőségi szolgáltatások és szállásleheteőségek a villaparkban marasztalja a vendégeket.
A turisztikai beruházás a felkészült projektmenedzsment szervezettel és annak partnereivel, a kockázatok figyelembevételével megvalósítható.

A telek mérete: 50.544 m²
Összes beépített alapterület : 3375,37 m²
A beépítési százalék értéke: 3375,37/50544=6,67 %
Szintterület számítása:
Összes bruttó terület : 40435,20 m²

Szintterületi mutató: 0,08
Összes hasznos szintterület : 3488,40 m²

Zöldterület: 34.544 m²
Zöldterület aránya: 68,34 %

BEÉPÍTÉSI TERV M1: 1000

MODUM
ÉPÍTÉSZIRODA KFT
1136 Bp. Balzac. u. 22.
Tel./Fax: 349-1236
e-mail:krizsand@gmail.com

EZ A TERV A MODUM KFT SZELLEMI TULAJDONA, AMELYNEK VÉDELMÉT A 1999 ÉVI LXXVI SZÁMÚ TÖRVÉNY BIZTOSÍTJA

Megbízó: DÖRGICSEI POLGÁRMESTERI HIVATAL, Dörgicse, Fő utca 121.

Megnevezés: MESTERSÉGEK FALUJA, ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE, a Dörgicse, hrsz.:0197/3. szám alatti ingatlanon

Rajz: BEÉPÍTÉSI TERV M 1: 1000

Vezető tervező
KRIZSÁN ANDRÁS
okl. építészmérnök
MÉK 01-1390 É1

Építész munkatárs
KONTUR BALÁZS
építészmérnök

Rajzszám: H-1

Dátum: 2008. augusztus