



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 290.

MELLÉKLET: 1 db

TÁRGY: *Javaslat „A szekszárdi, volt Szarvas Csárda épületének és környezetének turisztikai fejlesztése” című koncepcióterv elfogadására*

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE

GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGÁNAK

SORON KÖVETKEZŐ ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

dr. Gerzsei Edit igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

Neiner András stratégiai és tervezési munkatárs

ELŐADÓ:

Budai Zoltán Ketzal Kft. ügyvezetője

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**Dr. Holczer Mónika
igazgatóságvezető**

Terjedelem: 1 + 1 + 1 oldal

Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 304/2023 (XI.8.) számú határozatával döntött egy turisztikai koncepció elkészítéséről a szekszárdi volt Szarvas Csárda épületének és környezetének turisztikai fejlesztése tárgyában. A cél a város valós, fizikai összekapcsolása Gemencce, a családosok, kerékpárosok, egyéni és csoportos kirándulók Gemencbe csábítása, egy olyan turisztikai desztináció létrehozása, amely kiaknázza a gemenci ártér egyedi lehetőségeit, emellett pedig a mai kor követelményeinek eleget téve várja a látogatókat.

A turisztikai pályázatot várhatóan 2024 elején nyitja meg a vármegye, a benyújtáshoz koncepciótervet kellett készíteni, amely alapján TOP_Plusz források igénybevételével megvalósulhat a terület (régii Szarvas Csárda) turisztikai és szabadidős célú hasznosítása. A koncepcióterv-készítés a terület több ütemben tervezett fejlesztéséhez illeszkedik.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a koncepció elkészítésével megbízta a Ketzal Kft-t, amely a megbízást az előírt határidőre elvégezte.

A koncepció alapján a gemenci fejlesztés két lépcsőben valósulna meg:

1. lépcső: Közel 700 M Ft-os fejlesztés, mely Szekszárd MJV Önkormányzata és a Tolna Vármegyei Önkormányzat közös pályázataként valósul meg. A fejlesztés első üteme önmagában is fenntartható vonzerőt hoz létre, de teljes potenciálját a második ütem megvalósulásával érheti el.

2. lépcső: 4322 M Ft-os fejlesztés, mely Szekszárd MJV Önkormányzata, az Aktív- és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft., a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága (védett vízvilág megfigyelő és fotó paradicsom), valamint a Gemenc Zrt. (kisvasút fejlesztés) konzorciumi együttműködésével valósul meg.

A rövid, 8 oldalas koncepciót az előterjesztés részeként csatoljuk.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2023. december 1.

dr. Gerzsei Edit
igazgatóságvezető

Határozati javaslat
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
.../2023. (XII.....) határozata
„A szekszárdi, volt Szarvas Csárda épületének és környezetének
turisztikai fejlesztése” című koncepcióterv elfogadásáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága az Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 29/2019. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 5.1) pontjában rögzített hatáskör alapján

1. egyetért „A szekszárdi, volt Szarvas Csárda épületének és környezetének turisztikai fejlesztése” című koncepciótervvel.

Határidő: 2023. december 6.
Felelős: Bomba Gábor elnök

2. dönt arról, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata az elfogadott turisztikai koncepcióterv alapján, a Tolna Vármegyei Önkormányzattal közösen nyújtson be pályázatot a TOP_Plusz-6.1.4-23 kódszámú, „Aktív turizmus fejlesztése” című pályázati kiírásra.

Határidő: 2023. december 6.
Felelős: Bomba Gábor elnök

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a közös pályázat benyújtásához szükséges előkészítő munkálatok megtételére.

Határidő: 2024. március 15.
Felelős: Magyarné Somogyvári Tünde osztályvezető



Turisztikai koncepcióterv




A szekszárdi, volt Szarvas Csárda épületének és környezetének turisztikai fejlesztése

1. A fejlesztés megvalósításának lehetősége:

Magyarország Kormánya az Európai Unió társfinanszírozásával hirdeti meg az „Aktív turizmus fejlesztése” címmel a TOP Plusz-6.1.4-23 kódjelű pályázatot, melynek céljai közt a „B” pont az, melynek keretében a szekszárdi, volt Szarvas Csárda épületének és környezetének turisztikai fejlesztése megvalósulhat.

A „B” pont „Országos jelentőségű komplex ökoturisztikai infrastrukturális fejlesztések” finanszírozását teszi lehetővé, így olyan országos jelentőségű, egyedi ökoturisztikai fejlesztés lesz támogatható, mely országos viszonylatban is meghatározó szerepű és ismertségű, kiemelkedő turisztikai értékkel bíró attrakciót hoz létre egy meglévő természeti érték vagy természeti örökség fenntartható ökoturisztikai hasznosítása céljából.

A tervezett fejlesztés megfelel az országos jelentőség – ismertség – természeti értékesség – turisztikai szerep kritériumrendszerének az alábbiak szerint:

-  A Szekszárdi volt Szarvas Csárda épülete és környezete a Duna-Dráva Nemzeti Parkhoz tartozó védettséget élvező tó rendszer és ártér közvetlen szomszédságában, ún. puffer területen található. Ez az egyetlen alkalmas terület, amelynek bázisáról a védett vizes élőhelyre szervezett - ellenőrzött formában ökoturizmus kialakítható, miközben a puffer területen a tömeges turizmus természetközeli-, öko- és aktív turisztikai igényei korlátozás nélkül kielégíthetőek.
-  A nemzeti parki védettséget élvező Gemenc nemzetközi vonzerő: ez Európa egyik legjelentősebb kiterjedésű, természetes ártere. A terület sok más, védett vízimadár faj mellett a hazai, kihalással fenyegetett fekete gólya, és az ugyancsak szigorúan védett réti sas populáció legjelentősebb élőhelye, a világ kiemelt, vadvízi élőhelyeit védő Ramsari Egyezmény része.
-  Országos jelentőséggel bír a projekt azon vállalása, hogy nem csak a természeti környezet rehabilitációjával és turisztikai célú funkcióváltásával keletkeztet új vonzerőt, hanem a fejlesztési területen található épített örökség, a jelentős méretű, egykori Szarvas Csárda rom épületét is revitalizálja. Ennek során öko- és aktív turisztikai célú újrahasznosításra kerül az épület vasbeton szerkezete, míg az elbontott



anyagok a fejlesztés során teljes egészében helyben maradnak és újrahasznosításra kerülnek.

- A fejlesztés központi eleme, hogy kizárólag zéró emisszióval fenntartható funkciók jöjjenek létre, melyek által a turisztikai attrakció-együttes filozófiája, illetve működési rendszere okán önmagában is országos jelentőségű vonzerőt képvisel.
- A most tervezett látogatóközpont és turisztikai attrakció-együttes egyediségét a Magyarországon teljesen újszerű funkciók és bemutatók garantálják. A helyszín specifikus innovatív építészeti megoldásai és designja a hazai öko- és aktív turizmus ikonjává fogja tenni Gemencet.
- A fejlesztéssel olyan vonzerő jön létre, mely bekapcsolják Gemencet (és Szekszárdot) a hazánkat átszelő két, nemzetközi kerékpártúra útvonalba, az EuroVelo6 (Duna-menti), és délről az EuroVelo13 (Vasfüggöny útvonal / Mura – Dráva - Duna kerékpárút) forgalmába.

A mintegy 30 hektáros terület fejlesztése az előzetes egyeztetések alapján két lépcsőben valósulhat meg. A két lépcsős pályázat beadási lehetőségét, illetve az összesen az 5 Md Ft-ot meghaladó fejlesztés lehetőségét előzetesen a Területfejlesztési Operatív Programok Irányító Hatóságával egyeztetni szükséges. Amennyiben az előzetes egyeztetések alapján a két lépcsős fejlesztés megvalósítható, úgy az alábbi lépcsőket határozzuk meg:

1. lépcső: Közel 700 M Ft-os fejlesztés, mely a Szekszárdi Önkormányzat pályázataként valósul meg¹. A fejlesztés első üteme önmagában is fenntartható vonzerőt hoz létre, de teljes potenciálját a második ütem megvalósulásával érheti el.
2. lépcső: 4.322 M Ft²-os fejlesztés, mely a Szekszárdi Önkormányzat, az Aktív- és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft., a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága (védett vízivilág megfigyelő és fotó paradicsom), valamint a Gemenc Zrt. (kisvasút fejlesztés) konzorciumi együttműködésével valósul meg³.

¹ 700 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó támogatási igény esetén az Aktív- és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ konzorciumi partnerként történő bevonása szükséges.

² Az egy pályázatra adható maximális támogatásösszeg 4.322.263.804 Ft.

³ A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának, illetve a Gemenc Zrt-nek bevonása szakmai és praktikus szempontokból is indokolt. A fejlesztések közvetlenül kapcsolódnak a két partner kezelésében levő területekhez, kiegészítő szolgáltatások és kapcsolódó infrastruktúra igénybevételére, valamint közös tevékenységek végzésére (pl. marketing, rendezvények stb.) egyaránt igény mutatkozik.



2. A fejlesztés első üteme:

A fejlesztés első üteme létrehozza a fejlesztési terület legfontosabb attrakciós elemét, a vizes élőhelyet bemutató tavat (korábbi, mára kiszáradt medrének rehabilitációjával) és annak zöld környezetét, megvalósítja a jelenleg életveszélyes állapotban levő volt csárdaépület rehabilitációját és turisztikai funkciók számára alkalmassá tételét, megteremti a látogatói feltételrendszert, az alapinfrastruktúrát. A fejlesztés első üteme szakmailag és műszakilag is önálló, fenntartható projektet eredményez, teljes értékű attrakció-együttes jön létre, mely a TOP Plusz-6.1.4-23 kódjelű pályázat kritérium- és célrendszerét egyaránt teljesíti.

A fejlesztés első üteméhez rendelt 700 M Ft-os fejlesztési költségvetés a teljes 30 Ha-os fejlesztési terület maximum harmadának (maximum 10 Ha-nak) a rendezését, illetve turisztikai hasznosítását teszi lehetővé. A maximum 10 Ha-os területen kompakt egységként kerül kialakításra az ökoturisztikai attrakció-együttes, illetve a turisztikai szolgáltatások igénybeviteléhez szükséges infrastruktúra.

Az árteres élőhelyet bemutató tó kialakítása⁴:

Megvalósuló elem	Funkció	Besorolás
A tavat és az épületet tápláló kutak (1 vagy 2 db) fúrása	A víz alapfeltétele az ökoturisztikai attrakció-együttes kialakításának és fenntarthatóságának. A kutakból származó víz táplálja a tavat, vizet szolgáltat az alapinfrastruktúrához és a turisztikai szolgáltatásokhoz (mosdók, büfé, méhészet stb.).	Infrastruktúra fejlesztés
Meder és partvonal kialakítása	A puffer terület vizes élőhelye fő attrakció. A mintegy 2 Ha-os tó impozáns méretű bemutató helye a Gemenci ártérnek, annak jellegzetes növény és állatvilágának.	Ökoturisztikai attrakció
Akadálymentes körút megépítése	A tó akadálymentes bejárhatósága lehetővé teszi, hogy a partról a vízi élővilág megfigyelhető lehessen. Az akadálymentes bejárhatóság családbarát és esélyegyenlőségi kritérium.	Ökoturisztikai attrakció, pályázati kritériumnak megfeleltetés
Turisztikai tanösvény kialakítása	A Gemenc, mint ártéri vizes élőhely bemutatásában segít a tó körül, illetve a fejlesztési területet egyéb részein végigfutó tanösvény, mely szórakoztató, interaktív, edukatív élménykövetítő attrakciós elem.	Ökoturisztikai attrakció

⁴ A tó kialakításának előzetes vízügyi szakvéleményét a Turisztikai koncepció 1. számú melléklete tartalmazza.



A volt csárdaépület rehabilitációja és fejlesztése⁵:

Megvalósuló elem	Funkció	Besorolás
Bontás, építés	A jelenleg életveszélyes épületmaradvány vasbeton szerkezete megőrzésre kerül, ugyanakkor a romos, használhatatlan épületrészek elbontásra kerülnek.	Infrastruktúra fejlesztés
Ökoturisztikai bemutató tér	Az épület két alsóbb szintjén Gemenc élővilága kerül bemutatásra, melynek központi elemei a digitális kiállítás és a bemutató. A földszinten ökomozsi is várja a látogatókat (Gemencben kihelyezett webkamerák folyamatos követése, természetfilmek, vagy a természethez kapcsolódó nagyfilmek vetítése).	Ökoturisztikai attrakció
Fedett foglalkoztató gyerekek számára	Az épület első emeletén időjárás független infrastruktúra kerül kialakításra gyermekeknek – családoknak. A terem Gemenc élővilágával kapcsolatos játékoknak, programoknak helyszíne lehet, melyben kézműves foglalkozások, rendezvények is megrendezésre kerülhetnek. Az foglalkoztatói szintre természetes mászófalon is feljuthatunk, míg az emeletről öko-csúszdával is visszajuthatunk a földszintre. Az összes szintet lépcső, illetve a fogyatékkal élők számára lift köti össze.	Ökoturisztikai attrakció
Kilátópont és csillagvizsgáló	Az épület tetején kilátópont kerül kialakításra. A nappali és éjszakai távcsöveket a látogatók használhatják. Ismertető táblák tájékoztatnak az állatok (költöző madarak és vízben élő kétéltűek, stb.) világáról.	Ökoturisztikai attrakció
Illemhelyek (gyerek és akadálymentes is)	Infrastrukturális elemek, melyek esélyegyenlőségi és családbarát kritériumokat is teljesítenek.	Alapvető turisztikai infrastruktúra
Raktár, büfé, elsősegély	Infrastrukturális elemek, melyek turisztikai szolgáltatásoknak lehetnek helyszínei, legyen szó vendéglátásról, edukációs eszközök - játékok kölcsönzéséről, használatuk megtanításáról.	Alapvető turisztikai infrastruktúra

⁵ A volt csárdaépület megújult látványterveit a Turisztikai koncepció 2. számú melléklete tartalmazza



A fejlesztési terület rendezése és turisztikai szolgáltatásokat befogadni képes infrastruktúrával való ellátása:

Megvalósuló elem	Funkció	Besorolás
Tereprendezés és tájépítészet	A 30 Ha-os terület legfeljebb harmadának rendezésére kerülhet sor az első lépcsőben.	Alapvető turisztikai infrastruktúra
30 hektár terület részleges bekerítése	A terület biztonságos és anyaghasználatában és képében természetbarát bekerítése nem akadályozza majd Nemzeti Park és a puffer terület állatainak természetes mozgását.	Alapvető turisztikai infrastruktúra
Gemenci ártér tanösvény kialakítása	A tó körül a természetes ártéri erdei élőhelyet bemutató tanösvény a fejlesztési területen keresztülhalad és az ökoturisztikai bemutatóknak helyet adó épületig kerül majd kiépítésre.	Ökoturisztikai attrakció
Gemenci mintaerdő	A természetes erdei élőhely bemutatása, az őshonos, jellegzetes gemenci flóra megismertetése a látogatókkal.	Ökoturisztikai attrakció
Méhészeti bemutató helyszín	Az erdőhöz kötődő hagyományos mesterség bemutatása, a méhek életének, a méz készítés folyamatának tanulmányozása, a méhészet eszközeinek megismerése. A méhek megfigyelését web kamera és látvány méhlegelő kialakítása is segíti. Mézkóstolót, méhviaszos kézműves foglalkozást az épületben lehet rendezni.	Ökoturisztikai attrakció
Közösségi piknikező helyek és egyéni pihenő csendpontok	A látogatók gyönyörű környezetben pihenhettek, illetve a természetben készíthetik el és költhetik el étkeiket. A piknikezők jelentősen növelik a rendszeresen visszatérő látogatók számát, a tartózkodási időt, a vendég elégedettséget.	Ökoturisztikai attrakció
Utak, akadálymentes ösvények, parkolók	Szükséges szolgáltatás, mely kiszolgálja a busszal, gépkocsival és kerékpárral érkezőket egyaránt.	Alapvető turisztikai infrastruktúra
Erdei szabadtéri gyerekfoglalkoztató	A szabadtéri gyerekfoglalkoztató kizárólag természetes, erdei anyagokból készült elemekből, mely aktív elfoglaltságot kínál a legkisebbeknek.	Ökoturisztikai attrakció
Megújuló energia termelő és raktározó infrastruktúra	A napelemek által termelt energia a zéró emisszióért és fenntarthatóságért. Az energia a turisztikai szolgáltatások igénybevételekor kerül felhasználásra.	Infrastruktúra fejlesztés, megfelelés a pályázati fenntarthatósági kritériumnak



3. A fejlesztés második üteme:

A fejlesztés 2. üteme jelentős beruházást jelentene, hiszen az első lépcső 700M Ft-os főösszegének többszöröse, mintegy 4.322 M Ft beruházási pénz felhasználására nyílna lehetőség. A pályázati összeg nagyságának okán az Aktív- és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft kötelező konzorciumi partnerként jelenik meg a pályázatban, de a Szekszárdi Önkormányzatnak a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a Gemenc Zrt. is javasolt konzorciumi partnere lehetne.

A konzorciumi partnerek bevonásának lehetséges előnyei:

- 🦌 A partnerek területei kapcsolódnak a fejlesztési területhez.
- 🦌 A partnerek turisztikai szolgáltatásai illeszkednek a fejlesztési területen kialakítandó szolgáltatásokhoz.
- 🦌 A partnerek jelentős szakmai tapasztalata erősíti a pályázatot.
- 🦌 A konzorciumi együttműködés kiterjedhet új területekre is (marketing – értékesítési együttműködés, stb.).
- 🦌 Az összes fontos térségi szereplő részvétele a pályázatban erősíti a pályázati lobbiképességet, illetve a pályázat pozícióját.
- 🦌 A látogatók elvárása a közös térségi infrastrukturális-, információs- és értékesítési rendszerek megléte, illetve jó működése.
- 🦌 Egy sikeres konzorciumi pályázat segíti a „Gemenc brand” erősítését.

A konzorciumi partnereknek természetesen saját maguk kitalálják, hogy számukra mely fejlesztések a legfontosabbak, ugyanakkor az alábbi fejlesztéseket javasoljuk számukra:

Konzorciumi partner	Konzorciumi partneri pályázati fejlesztés / tevékenység	Illeszkedés a turisztikai fejlesztéséhez
Aktív- Ökoturisztikai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft	Marketing tevékenység Képzési, edukációs együttműködés Közös promóciós és szakmai rendezvények Közös arculat és egységes brand építés Megjelenés a nemzetközi piacon.	A közös tevékenységek jelentősen emelhetik a látogatók számát, segíthetik a nemzetközi megjelenést.
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága	A védett vízivilág madármegfigyelő kilátó és az önkormányzati fejlesztési terület hídrendszerrel való összekapcsolása, a látogatók számára attraktív átjárhatóság biztosítása, akadálymentesítés	A vízivilág madár megfigyelő közvetlenül a turisztikai fejlesztési terület mellett van.
Gemenc Zrt	Kisvasút nyomvonalának fejlesztése Energetikai fejlesztések Vendégforgalmi szolgáltatások javítása Esélyegyenlőségi projektek megvalósítása	A nagy turisztikai vonzerővel bíró kisvasút és a fejlesztési terület összekötése.



A konzorciumi pályázat okán a 2. lépcső során megvalósítható fejlesztési elemek később, az egyeztetések után kerülhetnek meghatározásra. A jelen felsorolás csak javaslatként; változtatható és bővíthető. A Szekszárdi Önkormányzat fejlesztési elemei a 2. lépcsőben:

Megvalósuló elem	Funkció	Besorolás
A fejlesztési terep rendezése	A 30 Ha-os terület teljes tereprendezésére, helyszín specifikus tájépítészet	Alapvető turisztikai infrastruktúra
A látogatóközpont megépítése	A tó partján megépülő látogatóközpont lesz a legfontosabb pontja a fejlesztési területnek. Legjelentősebb funkciói: információs központ, kiállító tér, edukációs terek, szarvasbögés bemutató, rovarvilág bemutató, gombavilág bemutató, napmegfigyelő (naptávcsővel). Az IH-val egyeztetendő egy esetleges, a dunai hal világot bemutató óriás akvárium támogatásága. Az épületben étterem és közösségi tér is helyet kap.	Ökoturisztikai attrakció
Éjszakai vadlesek kialakítása	Az éjszakai vadlesek segítenek a területen előforduló állatok viselkedésének megfigyelésében anélkül, hogy azokat megzavarnánk. Az emberi érzékszervek általi megfigyelést modern technikai eszközök segítik (hangerősítő sonar, éjjel látó készülék, hőkamera, stb.)	Ökoturisztikai attrakció
Vízi obszervációs helyszín kiépítése a tavon.	A tavon olyan fedett megfigyelőhelyszín kialakítása, mely lehetővé teszi a vízi élővilág közeli megfigyelését anélkül, hogy a látogatók megzavarnák az állatokat.	Ökoturisztikai attrakció
Állatkórház és vad rehabilitációs központ ⁶	Gemenc őshonos állatainak különleges rehabilitációs helyszíne, ahol a sérült egyedek gyógyítása folyik, mielőtt visszaengedik őket a természetbe. (Együttműködésben a szakmai civil szervezetekkel, a Magyar Madártani Egyesülettel, stb.)	Ökoturisztikai attrakció
Utak, akadálymentes ösvények, parkolók	Az első lépcsőben megvalósított fejlesztések kibővítése a megváltozott – megnövekedett látogatói igényekhez illeszkedően.	Alapvető turisztikai infrastruktúra
Megújuló energia termelés - raktározás	A napelemek, hőszivattyúk, akku packok megfelelő kapacitásának kialakítása.	Infrastruktúra fejlesztés

⁶ A pályázat nem támogatja a vadsparkok kialakítását. Az állatkórház és vad rehabilitációs központ ugyanakkor lehetőséget teremt, hogy élő állatokat is lássanak a turisztikai fejlesztési területre érkezők.



4. A turisztikai koncepció összefoglalója:

- ✦ A szekszárdi, volt Szarvas Csárda épületének és környezetének turisztikai fejlesztése megvalósulhat a TOP Plusz-6.1.4-23 kódjelű pályázat forrásaiból.
- ✦ Országos jellegű – fenntarthatóan működtethető - turisztikai attrakció már 700 M Ft-os fejlesztésből is megvalósítható, ugyanakkor további források bevonásával (így további 4.332 M Ft pályázati összeg felhasználásával) az attraktivitás jelentős mértékben nőne. A két lépcsős pályázat lehetőségét az Irányító Hatósággal egyeztetni kell.
- ✦ A turisztikai koncepció megvalósításának központi eleme a fejlesztési területen - a korábban kiszáradt tó helyén kialakítandó vizes élőhely, melynek megvalósítási előzetes szakvéleményét, az Aqualex kft szakmai anyagát mellékeljük.
- ✦ A turisztikai koncepció melléklete tartalmazza a volt Szarvas Csárda műszaki mellékletét. Az ebben szereplő a tervek szigorúan vázlattervek, a javasolt funkciók térkiosztása létesítési költség és üzemeltetési-ergonómiai szempontból tervezéskor még optimalizálásra kerülnek.
- ✦ A sikeres pályázat és a fejlesztés megvalósulása felgyorsítja Szekszárd turizmusának fejlődését, a Szekszárdi Önkormányzat, az Aktív- és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ Nonprofit Kft, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a Gemenc Zrt közös pályázata és a szakmai együttműködése pedig jelentős mértékben segíti a „Gemenc brand” hazai és nemzetközi megerősítését.

Budapest, 2023. November 28.

Dr. Budai Zoltán

Pro-Turismo díjas turisztikai tanácsadó



Ketzal Kft.
1067 Budapest, Teréz krt. 27.



Mellékletek:

1. Aqualex Kft.:

Előzetes vízügyi szakértői anyag

2. Pelényi Margit építész:

A szekszárdi, volt Szarvas Csárda és környezete turisztikai fejlesztésének műszaki mellélete



Tárgy: Gemenc-i, egykori Szarvas Csárda és kapcsolódó területének turisztika fejlesztése

Felkérés érkezett a gemenci, egykori Szarvas Csárda és több tíz hektáros területének turisztika fejlesztésével összefüggésben, a területen korábbról fellelhető tó helyreállításának, turisztikai hasznosításának (madármegfigyelés, csónakázás), annak megvalósíthatósága kapcsán a megvalósítás lehetséges menetének műszaki és adminisztratív leírására, időtartamának megadására vonatkozóan.

A mai nappal bezárólag ismert adatszolgáltatás és a november 7-i Szekszárd 0154/3 hrsz terület helyszíni bejárása alapján a tervezett turisztikai projekt megvalósításához az alábbi vízjogi, illetve környezetvédelmi engedélyezési eljárások szükségesek:

Vízjogi engedélyezési eljárások:

A terület földhivatali térképén a 0154/3 hrsz ingatlanon jelölt „halastó” megnevezésű tó a természetben már nem fellelhető, annak medre feltöltődött és növényzettel sűrűn benőtt.

A területen a nyilvános szaktérképi adatbázisok alapján a becsült a talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt 2 – 4 m mélységben várható. A tervezett tó vízbeszerzési tervének fejlesztésekor a felszíni vízből való feltöltés és táplálás lehetőségét műszaki és gazdasági, illetve természetvédelmi szempontból sem javasoljuk.

A tervezett tó üzemvitele folyamatos, így éves leürítésre és feltöltésre nincsen szükség. A feltöltéskor egyszeri nagyobb vízigény jelentkezik, de az üzemeltetés során csak a párolgási veszteségeket szükséges pótolni, aminek mértéke nem tekinthető jelentősnek. A műszakilag gazdaságosan felszíni vízbeszerzést nem lehet megvalósítani a helyszín adottságai miatt. A közvetlen környezetben a megfelelő mennyiségű és minőségű felszíni víz nem elérhető. A kb. 400 m távolságban található vízpótlás nélküli holtág vize gravitációsan nem vezethető területre, illetve ezen vízbeszerzés megvalósítás jelentős költségekkel, illetve jogszabályi akadályokkal és természetvédelmi kockázatokkal bír.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 62. § (1) halastavat, horgásztavat, látványtavat és jóléti tavat, valamint tározót ott lehet létesíteni, ahol

- a) az előírt minőségű víz a kívánt időpontban és a szükséges mennyiségben rendelkezésre áll,
- b) a természetvédelmi szempontból fontos élőhelyeket nem károsítja, és
- c) a víz későbbi hasznosítása érdekében az egyébként káros mennyiségű vizek visszatartása biztosítható.

(2) Az (1) bekezdés a)–c) pontjaiban meghatározott előírásoktól el lehet térni, amennyiben a tó létesítése a vizek mennyiségi és minőségi viszonyait károsan nem befolyásolja.

Felszín alatti víz célú igénybevétele csak felszíni vízbeszerzési lehetőség hiányában engedélyezhető. Hiánynak minősül, ha a vízigény felszíni vízből történő kielégítése aránytalanul nagy költséggel járna a felszín alatti vízbeszerzéssel összehasonlítva. A megállapított felszíni víz hiánya esetén a vízigényt lehetőség szerint talajvízből kell kielégíteni.

A fentiek alapján a tó vízellátására egy talajvízre szűrőzött kútrendszert javaslunk telepíteni. A tó és a kút(rendszer) megvalósítása vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.

A vízjogi engedélyezési eljárásban (létesítési, üzemeltetési) a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező eljáró hatóság.



A vízjogi létesítési engedély iránti kérelem csak írásban terjeszthető elő. A vízjogi létesítési engedély kérelmet az elektronikus eljárásra köteles ügyfeleknek, továbbá az azt választó természetes személyeknek a VIZEK rendszeren keresztül kell benyújtani.

A kérelemhez a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet 3. számú mellékletében meghatározottak szerinti tervdokumentációt kell csatolni.

Valamennyi vízhasználat, vízimunka, vízilétesítmény esetén be kell szerezni a vízügyi igazgatóság vízügyi objektumazonosítási nyilatkozatát.

A vízjogi engedélyezési eljárás ügyintézési határideje 60 nap. A vízjogi létesítési engedélyezési eljárásért a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 1. számú mellékletében meghatározottak szerint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

A fent hivatkozott díjrendelet szerint az eljárások igazgatási szolgáltatási díjai igazodva a beruházás bekerülési költségéhez igazodnak:

a tó esetében 252 000- 360 000,-Ft

a kút esetébe az igényelt vízmennyiségtől függően 50 000-160 000,- Ft

A tó kivitelezésének becsült költsége:

	Fajlagos nettó ár	Becsült mennyiség	nettó ár
Fa- és cserjeírtás	4000	2300	9200000
Földmunka, depózás és visszaépítés	10000	2100	21000000
Rendezés, profilozás	4000	2300	9200000
Összesen	-	-	39 400 000

A tó vízellátását biztosító kút kivitelezésének becsült költsége:

Fel- és levonulás a létesítés helyszínére:	350 000,- Ft
Kútkiképzés a létesítési engedélyes terv szerint:	3 250 000,- Ft
Kútakna, kútfej szerelvényezés, búvárszivattyú beépítése: (mely nem tartalmazza a búvárszivattyú árát)	1 850 000,- Ft
Mérések, vizsgálatok, dokumentálás:	600 000,- Ft
Kút és kútakna geodéziai bemérése	100 000,- Ft
Vízjogi engedélyes tervdokumentáció összeállítása és közreműködés engedélyezési eljárásban:	520 000, Ft
Összesen netto:	6 670 000,- Ft

További vízjogi engedélyezés kötelezettsége alá tartozhatnak továbbá:

a kommunális vízigény és vízellátás (új vízkút és vízkezelés, vízvezeték) megoldása,



a kommunális szennyvíz kezelésének és elhelyezésének műszaki megoldása,

a csapadékvíz-elvezetés megoldása.

A fentiek szükségességének meghatározása, illetve a tervezés és a megvalósítás becsült költségének meghatározása további adatszolgáltatás és információ birtokában lehetségesek.

Környezetvédelmi engedélyezés:

Mivel a rendelkezésre álló adatok alapján, valamint a beruházási terület ismeretében az nem esik sem Natura2000, sem sérülékeny vízbázisvédelmi területre, ezért a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a Khvr.) 3. számú mellékletében meghatározottak alapján sem előzetes vizsgálati dokumentáció elkészítése, sem környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Jelen helyzetben a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti eset a Khvr. 3. számú mellékletében meghatározott a beruházás olyan tevékenység megkezdését vagy folytatását szolgálja, amely a Khvr.-ben meghatározott küszöbértéket nem éri el vagy a Khvr.-ben a tevékenységre megállapított feltétel nem teljesül, ezért az engedély iránti kérelemnek része a környezeti hatások jelentőségének vizsgálatára szolgáló - a Khvr.-ben meghatározott - adatlapnak megfelelő adattartalom.

Az építésügyi engedélyezési eljárásban a Környezetvédelmi hatóság (Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Osztály az illetékes eljáró hatóság) szakhatóságként működik közre, az építési engedélyezési dokumentáció részét képezi a **környezetvédelmi tervefezet**, ami összeállításának becsült költsége 750 000- 950 000,-Ft, amelybe az alapállapot mérések (zajvédelem, levegővédelem, földtani közeg és vízvédelem) is beletartoznak

Kelt: Pécs, 2023. november 17.



Dr. Cseh Annamária
Ügyvezető

A SZEKSZÁRDI VOLT SZARVAS CSÁRDA ÉS KÖRNYEZETÉNEK TURISZTIKAI FEJLESZTÉSÉNEK MŰSZAKI MELLÉKLETE

MŰSZAKI LEÍRÁS A SZEKSZÁRDI VOLT SZARVAS CSÁRDA ÉS KÖRNYEZETÉNEK TURISZTIKAI FEJLESZTÉSE

A HELYSZÍN ÉS A KÖRNYEZET

A tervezési terület a gemenci erdő Szekszárd várostól mintegy 8-9 km-re fekvő Keselyűsi részén található. A terület egykor a város kedvelt és látogatott kirándulóhelye volt, mára elhanyagolt, a telken található, hosszú évek óta használaton kívüli Szarvas Csárda épülete műszakilag életveszélyesen leromlott állapotú, környezete elvadult, területét ellepték az invazív növényfajok.

A terület tömegközlekedéssel távolsági autóbusz járattal megközelíthető. A nemrégiben átadott Szekszárd várossal összekötő kerékpárutat az itt élők már birtokba vették. A terület határán halad el a 51369 számú közút, ezek összessége a fejlesztés kedvező feltételei.

A terület közvetlenül határos a Duna-Dráva Nemzeti park részét képező gemenci ártéri erdővel, az ott található növény- és állatvilágát tekintve kiemelkedő jelentőségű ártéri tavakkal. Közeliében található a Keselyűsi Sió zsilip, amely a Balatonnal közvetlen vízi összeköttetést biztosít. Az árvízi töltés mentén, azzal párhuzamosan húzódik az erdei kisvasút, azon túl az erdőben található a keselyűsi kilátó, ahonnan az ártéri tórendszer egésze látható. Ezek a szinergiák teszik indokolttá és szükségessé egy itt kialakítandó turisztikai központ létrehozását, amely a

térség jelentőségét hivatott megemlíteni, megfelelő szolgáltatásokkal, ismeretekkel és információkkal ellátni az ide látogatókat, biztosítani csoportok, családok és minden korosztály számára a szabad idő tartalmas eltöltésének feltételeit.

A TERV

A jelenlegi költségkeretek figyelembevételével olyan tervet készítettünk, amely a későbbiekben szervesen folytatható, további turisztikai attrakciókkal bővíthető, de önmagában komplex szolgáltatást biztosító, elkészültével azonnal használatba vehető fejlesztés. A terv készítése során kiemelt figyelmet fordítottunk az ökológiai és ökonómiai szempontokra, a környezettudatosságra és az akadálymentességre.

A terv három fő eleme az egykori halastó helyén új szabadidős tó kialakítása, a terület egy jelentős részének zöldfelületi rekonstrukciója, gyalogos sétányokkal különböző táji elemekkel kiegészítve és egy új látogatóközpont létrehozása.

A TÓ:

A fejlesztés egyik legfontosabb attrakciós eleme az egykori halastó helyén új tó létrehozása. A védett területen ugyan vannak vízfelületek, tavak, de ezek épp a védettség okán közvetlenül nem látogathatók. A területen éppen ezért komoly vonzerőt képez a tervezett tó, amely a táj fontos látványelemét képezi, közvetlenül

megközelíthető és különböző szabadidős tevékenységek színtere lesz (csónakázás, pihenés, játék).

Az egykori halastó a vízutánpótlás hiányában száradt ki, a tervezett tó vízutánpótlását kutak biztosítják.

A ZÖLDFELÜLETEK, ÚTBURKOLATOK

A tóval együtt 10 hektárnyi terület zöldfelületi megújítását terveztük. Az elvadult bozotos felületek irtása után a meglévő nem tájidegen fák megtartásával, megújításával, őshonos fák telepítésével tulajdonképpen egy erdei táj létrehozására törekedtünk, amelyeket napsütötte tisztások tagolnak. Az erdő sétautakkal bejárható, a sétautak mentén különböző meglepetések várják a turistákat, decentrikusan elhelyezett tűzrakó helyekkel, elvonulásra alkalmas menedékekkel, esőbeállókkal, különböző korosztályok számára játszóhelyek kialakításával. Ezek a tárgyak egyedi tervezésűek, nem tipizáltak, a helyszínen fellelhető természetes anyagok felhasználásával, a kortárs design szellemében készülnek. Fontos szempontnak tekintettük a jelenleg is meglévő használat erősítését, ezért az egyik tisztáson egy nagyobb virágzó területet, méhlegelőt terveztünk, ahol néhány, a környéken tevékenykedő méhésztárs kapnak helyet. A tóhoz kapcsolódva az ártéri erdőket modellező erdőfelület kialakítására tettünk javaslatot.

A természethez tapintatosan viszonyuló műszaki megoldásokban gondolkodtunk, így a teljes területre csak

vízáteresztő burkolatot terveztünk. A bejárat közvetlen közelébe tervezett gépkocsi parkoló teljes felületén teherbíró rácsosaton kialakított füvesített parkoló, amely nagy kiterjedése ellenére a táj része marad. A meglévő bekötő utakat és az autóbusz parkolót új vízáteresztő aszfaltburkolattal látjuk el, a sétányok kavicsburkolatúak lesznek. Útalapnak az épület részleges bontásából származó törmelékot használjuk.

AZ ÉPÜLET:

A gazdaságosság és a környezettudatosság szellemében nem új épület létrehozásában gondolkodtunk, hanem a meglévő épület hasznosításában. Az egykori csárda épület szerkezetének jelentős része a gondozatlanság következtében tönkrement. Az épület belső terei mára korszerűtlenné váltak a fizikai romlás mellett erkölcsileg is elvavultak. Az eredeti formában történő helyreállítás gondolatát nemcsak ezért, hanem a fenntarthatatlan, gyorsan romló anyaghasználat miatt is elvetettük. Az eredetileg vasbeton vázszerkezettel épült csárda tartószerkezetének megtartásával lehetőséget láttunk egy szellemében újszerű építészeti térstruktúra létrehozására, amely képes befogadni a szükséges funkciókat.

Az épület megmaradó vasbeton szerkezetét nemesacél expandált áttört lemezből készült két szint magas fallal határoltuk, amely biztosítja a zárhatóságot, lehatárolja, egyben össze is kapcsolja környezetével. Az így létrejövő

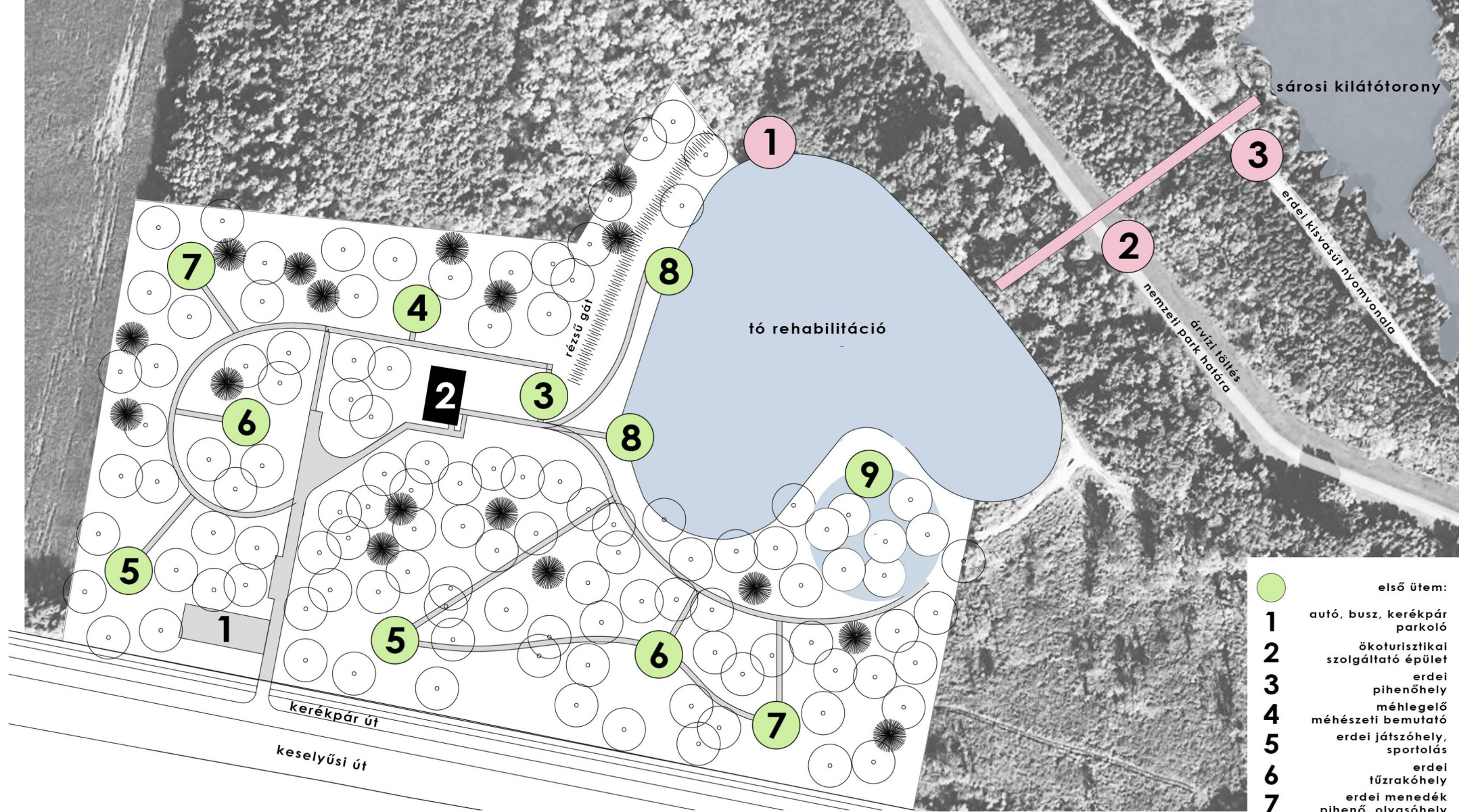
fedett-nyitott téren belül szigetekként jelennek meg a különböző önmagunkban zárt funkcionális elemek, mint a vizes blokkok, a büfé, a raktárak, vagy a mobil falakkal zárható térrészek, mint a melegedő, vagy az emeleti foglalkoztató. A közöttük növényvel átszőtt három szinten összekapcsolódó áramló terek képződnek, amelyben lehatárolás nélkül helyezkednek el a pihenő és fogyasztó terek a különböző, korosztályú gyermekek számára készülő játékok, a helyhez kapcsolódó, interaktív kiállítási installációk, a tetőterazon a csillagvizsgáló és a távcső. Az épület lehetőséget ad a főszezon meghosszabbítására és a téli időszakban egyes térrészek lehatárolásával, fűthetővé tételével a négyévszakos használatra. A különböző szinteket lépcső és lift kapcsolja össze, biztosítva az akadálymentes közlekedést. Az épület ráccsal borított homlokzatát futó növények szővik át, árnyékolják. A táj részévé vált épület élőlényként változtatja megjelenését az évszakok változását és az évek múlását követve.

A KÖZMŰVEK

A korszerű működtetést olyan energiahatékony gépészeti megoldások biztosítják, mint a napelemes villamosenergia, a szürkevíz hasznosítás, a biológiai szennyvíztisztítás.

Pécs, 2023. november

Pelényi Margit építész



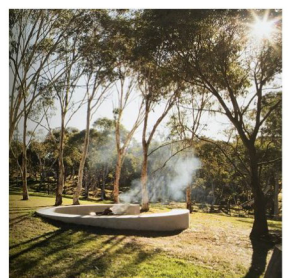
- első ütem:**
- 1 autó, busz, kerékpár parkoló
 - 2 ökoturisztikai szolgáltató épület
 - 3 erdei pihenőhely
 - 4 méhlegelő
 - 5 méhészeti bemutató erdei játszóhely, sportolás
 - 6 erdei tűzrakóhely
 - 7 erdei menedék pihenő, olvasóhely
 - 8 vízi pihenő és játszóhely
 - 9 ártéri modell erdő
- második ütem:**
- 1 komplex ökoturisztikai központ
 - 2 élményhíd
 - 3 kisvasút rehabilitáció



mehlegelő



játszóhely



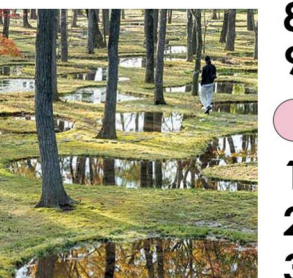
tűzrakóhely



menedék



pihenő

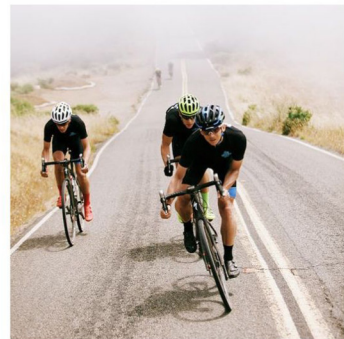


ártéri modell

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:200



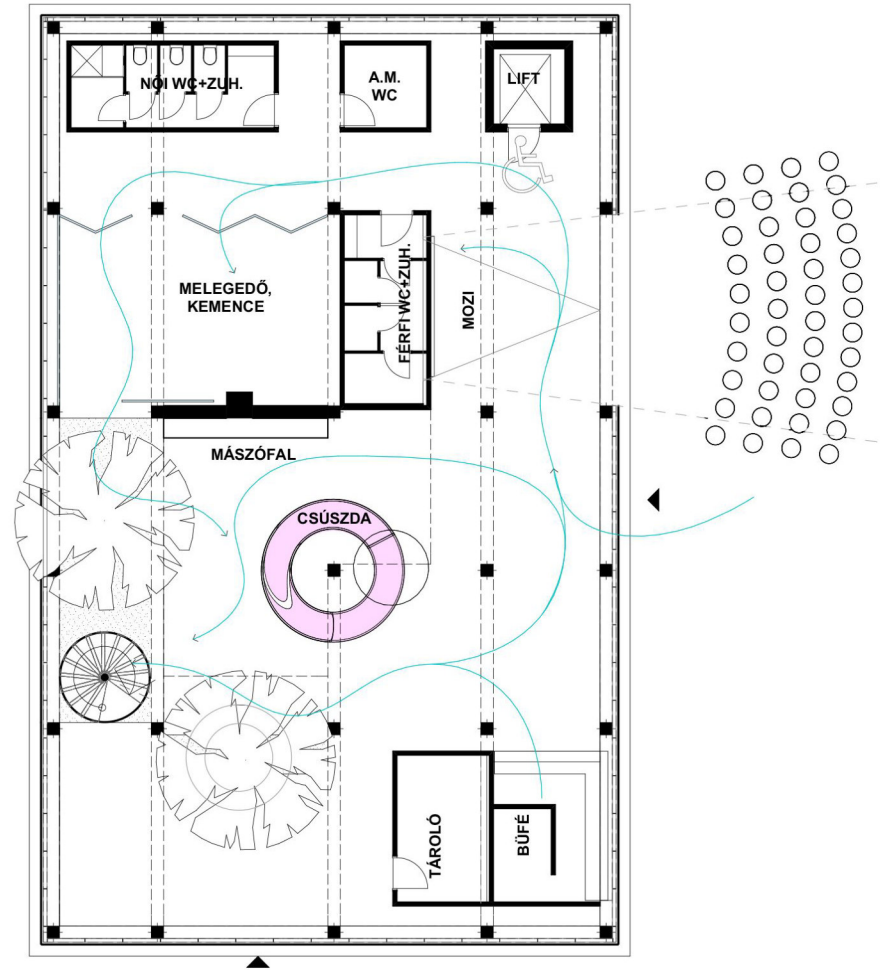
természet és ház
inspiráció



kerékpáros
pihenőhely



fedett játszóhely
különbé-
féle
korosztályoknak



melegedőhely
kemencetér

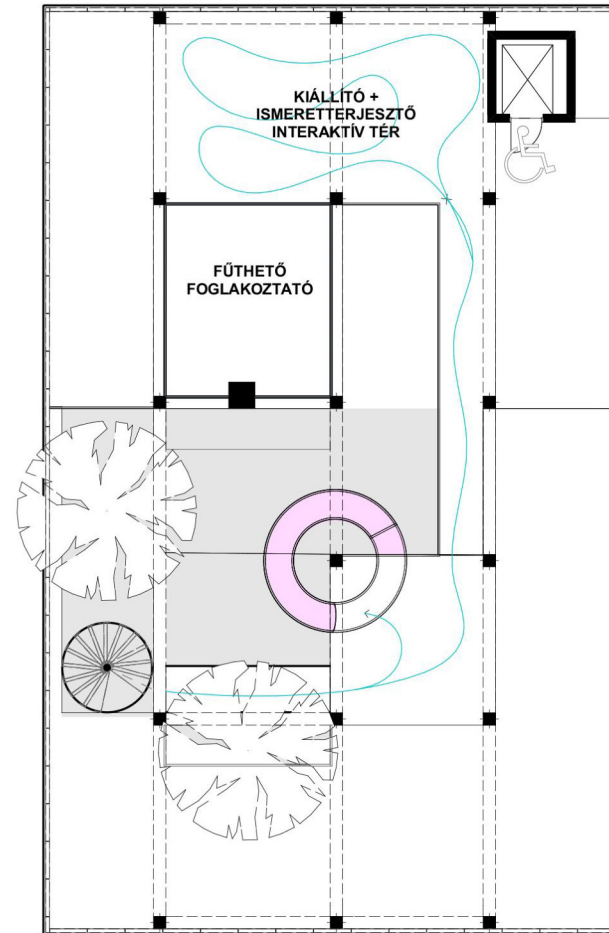
EMELETI ALAPRAJZ M=1:200



interaktív kiállítás
ismeretterjesztés



fedett-nyitott
sport és játék



TETŐTERASZ ALAPRAJZ M=1:200



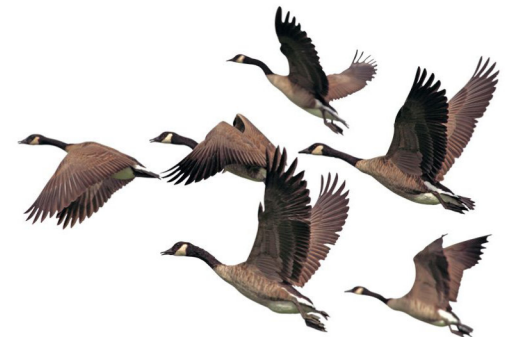
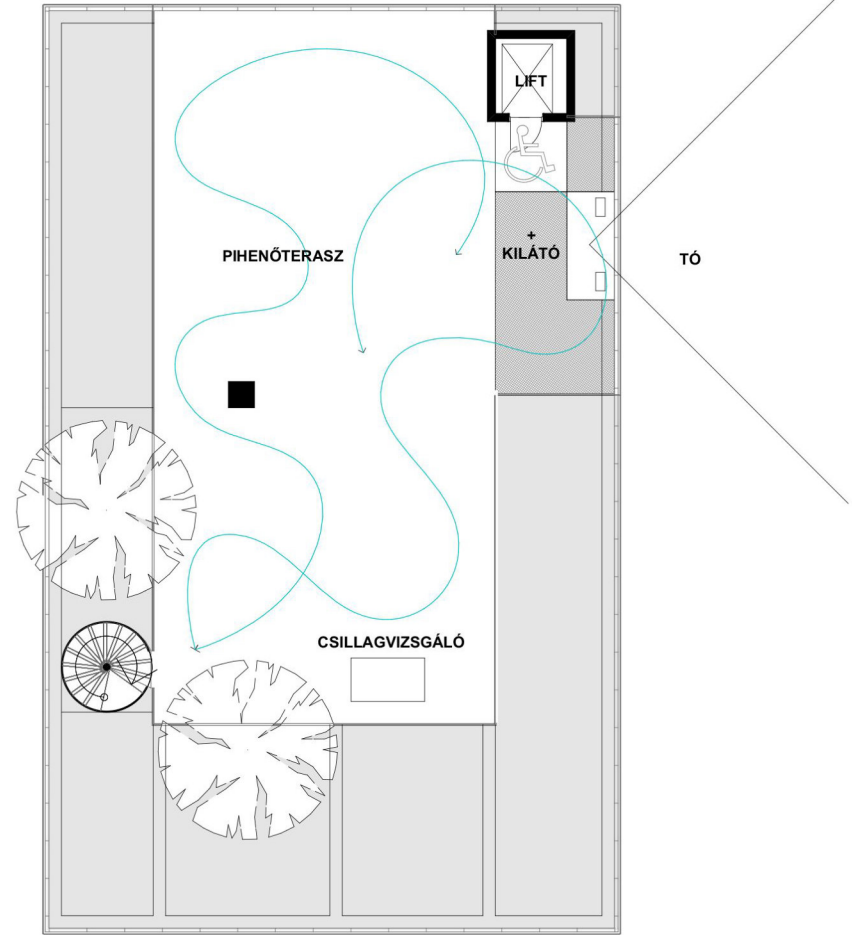
csillagvizsgáló



kilátó terasz az ártérre



pihenőterasz





épület koncepció



kertmozi





tetőterasz

