



ALPOLGÁRMESTER

JAVASLAT
Csepel Wellness Park Programtervére

Készítette: Szlávik Zoltán
beruh. főtanácsadó

Előterjesztő: Orosz Ferenc
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Endrődy István CSEVAK Kft.
dr. Polinszky Tibor főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta:
Vagyon-felügyeleti Tanács
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest-Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete
2006. évi **192.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2006. 12. 19.

Leadási idő: 2006. 11.30.

Testületi ülés ideje:
2006. december 19.

Tisztelt Képviselő-testület!

A csepeli Kis-Duna parton a Csepeli Strandtól a Kis-Duna öbölíig kialakítás alatt van egy kb. 8,4 ha-os fejlesztési terület.

A terület adottságai miatt alkalmas egy – Magyarországi régióban már több helyen működő, de Budapesten még nem létező – Wellness Park kialakítására.

A Park magában foglal szállodákat, konferencia központot, gasztronómiai létesítményeket, élményfürdőt, fedett, nyitott uszodákat, gyógyászati egységeket, jacht kikötőt és más sport és egészségmegőrző létesítményeket.

Jelen előterjesztés bemutatja a Wellness Park Program tervét és Fejlesztési Koncepcióját.

A létesítmény finanszírozása magán tőke felhasználásával fog történni. A tender kiírásáról az elvi építési engedély és vízjogi engedélyek birtokában egy későbbi Képviselő-testületi ülésen fogunk dönteni.

Kérem Képviselő Társaimat a határozati javaslat elfogadására.

Budapest. 2006. 11.29.

Orosz Ferenc
alpolgármester

Mellékletek:

1. Csepel Wellness Park Program Terv
2. Csepel Wellness Park telepítési vázlata, elhelyezési terve és fejlesztési koncepciója

Határozati javaslat

Budapest-Csepel Önkormányzata úgy dönt, hogy az előterjesztett, a Csepeli Wellness Parkra vonatkozó Program Tervet és Fejlesztési Koncepciót elfogadja.

Határidő: elfogadásra: azonnal

Felelős: Tóth Mihály polgármester

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

**A Csepeli wellness-park telepítési vázlata,
elhelyezési terve és fejlesztési koncepciója**

2006.

- **Területkijelölési javaslat**
- **Fejlesztési koncepció**

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló	2
A ráckevei Duna-ág turisztikai célú hasznosítása Csepelen	2
I. Helyzetfeltárás	3
1. Csepel és vonzáskörzetének rövid ismertetése	3
1.1. Ember alkotta vonzerők Csepelen	3
1.2. Turisztikai szuprastruktúra	3
1.2.1. Vendéglátóhelyek	3
1.2.2. Szálláshely	3
1.3. A térség rövid ismertetése	4
1.3.1. Csepel-sziget	4
1.3.2. Ócsa	4
1.3.3. Szigetszentmiklós	4
1.3.4. Halásztelek	4
1.3.5. Ráckeve	4
1.4. A XXI. kerület és környező települések népességszáma	5
2. Kivonat a „Budapest-Csepel turisztikai stratégiája – Bekapcsolódási stratégia 2013-ig” című anyagból	6
2.1. Egészségturizmus	6
2.2. Szálláshely-kínálat	6
2.3. Kereskedelmi szálláshelyek és magánszálláshelyek kapacitása és vendégforgalma Budapesten	6
2.4. A kereskedelmi szálláshelyek és magánszálláshelyek kapacitása és vendégforgalma a XXI. kerületben	7
2.5. XXI. kerület és a környezetében fekvő kerületek főbb adatainak összehasonlítása. A kereskedelmi szálláshelyek és a magánszálláshelyek kapacitása	7
2.6. A kereskedelmi szálláshelyek és a magánszálláshelyek vendégeinek száma	7
2.7. A kereskedelmi szálláshelyek és a magánszálláshelyek vendégéjszakáinak száma	8
3. Konferencia és üzleti turizmus	8
II. Fejlesztési koncepció	9
1. A fejlesztési koncepció kialakításának folyamata	9
1.1. Rendezési tervi megfelelés	9
1.2. Telepítési javaslat	9
1.3. Az elkészítendő elő-megvalósíthatósági tanulmány szakmai tartalma	9
1.4. A befektetési ajánlat szakmai tartalma	9

III. Előzetesen tervezett projectek	10
1. „A” project	10
2. „B” project	10
3. „C” project	10
4. „C2” project	10
5. „D” project	10

Megjegyzés: Rajzos project-vázlat, elhelyezési javaslat mellékelve!

Vezetői összefoglaló

A ráckevei Duna-ág turisztikai célú hasznosítása Csepelen

A több, mint félszázezres Csepel lakossága és a vonzáskörzet nem rendelkezik a korszerű szabadidős szolgáltatások nagyobb részével.

Így, nincs **élményfürdő**, fedett – téli – **uszoda**, illetve hiányzik a **korszerű szállodai férőhely**.

A városrész területén hiányoznak a vízi-sporthoz kapcsolódó **szálláshelyek** és **apartmanok**. Csepelen hiányzik a konferenciaturizmus, melynek alapja a **konferencia-szálló**. Mindezen létesítmények a **turizmust** is szolgálják.

A létesítmény-együttes középpontjában az **élményfürdő** állhat.

Az **élményfürdő** szolgáltatásai:

- fedett-nyitott melegvizes medencék;
- wellness-részleg;
- fitness-részleg;
- gyógyászati részleg.

Vendéglátó egységek és szórakoztató blokkok egészítik ki a fürdőkultúras részlegeket.

A Duna-part rendkívül kedvező háttérrel ad egy olyan **wellness-parknak**, amelynek középpontjában **élményfürdő** áll.

Tehát, a városrész és a vonzáskörzet jelentős igény-kielégítése valósulhat meg abban az esetben, ha a Duna parti 8 hektáros telek-együttes a fenti létesítményekkel benépesül.

Dancs Attila
okl. közgazdász
témavezető

I. Helyzetfeltárás

1. Csepel és vonzaskörzetének rövid ismertetése

1.1. Ember alkotta vonzerők Csepelen (a teljesség igénye nélkül)

Templomok:

- Jézus Szíve Templom;
- Evangélikus Templom;

Emlékmű és köztéri alkotás:

- Nepomuki Szent János emlékmű;
- Szent Imre téri dísz szökőkút;

Épületek, intézmények:

- XXI. kerület Önkormányzatának épülete;
- Sétáló utca és épületei;
- 7 óvoda, 9 általános iskola, 2 középiskola;
- Csepeli Tanuszoda;
- Csepeli Stadion;
- Csepel Művek;

Kiállítások, művelődési lehetőség és egyéb látnivalók:

- Csepel Galéria és Helytörténeti Gyűjtemény;
- Csepeli piac;
- Királyerdei Művelődési Ház, stb.

1.2. Turisztikai szuprastruktúra

1.2.1. Vendéglátóhelyek

- Lord Mignon Cukrászda;
- Don Pepe Pizzéria.

1.2.2. Szálláshely

- Botel Hotel Lisa ***.

1.3. A térség rövid ismertetése

1.3.1. Csepel Sziget

Nemzeti történelmünk kezdetének gyönyörű legendás színhelye a „Nagy Sziget”, a Magna Insula.

A táj arculatát a hegyek közül síkságra érő folyó, a Duna formált. Az Ős-Duna hordalékkúpjai, homokkal borított kavicsmezői enyhén hullámzó, alföldi tájat képeztek.

Alsónémedi „Bugyi, Dunavarsány térségi kavicsbányák kristálytiszta vize is a folyó ajándéka. Itt, a tőzegmezők között kanyargó vízfolyások mellett alakultak ki a vízi turjánosok, a természetvédők által becsenek tartott, rétekekkel tarkított erdőfoltjai.

A Duna áradásai Taksony-Dömsöd között, a Csepel sziget Ráckeve alatt fekvő területein termékeny iszapot terített el.

Az árvizek megfékezésére a század elején árvízvédelmi töltéseket építettek 1928-ban a Ráckevei (Soroksári) – Duna ágon zsilipek épültek Csepelen, Tasson. Ezáltal a sűrűn lakott területen megszűnt az árvízveszély, a vízmagasság állandó lett.

1.3.2. Ócsa

Tájvédelmi körzet: a „Turjános” a Duna-Tisza köze hajdan kiterjedt lapterületének maradványa. Megkapó a terület szépsége, vízzel borított égerlápok Ősi vízfolyások, öreg fűzfák tarkítják.

1.3.3. Szigetszentmiklós

A Csepel-sziget legnagyobb északi települése: 26.662.

A város nagy vonzereje a Ráckevei (Soroksári) Duna. Ez a nyaralóhely kedvelt a horgászok és a vízi sportolók körében.

1.3.4. Halásztelek

1951 óta önálló község. A főút mellett található a Malonyay kastély és melléképülete. Római katolikus temploma a magyar organikus építészet jelentős alkotása, az 1980-as években készült Csete György tervei alapján.

A Duna főága melletti kísérő gáton szigeti kerékpártúrára indulhatnak a kerékpárosok.

1.3.5. Ráckeve

Budapesttől 50 km-re fekvő város, könnyen megközelíthető, közúton Csepel irányából, az M0-ás autópályáról. Három révátkelőhely biztosítja a vízi megközelítést.

A település a bronzkor óta lakott volt.

Az 1970-es években vízparti üdülők épültek a Duna mindkét oldalán.

1.4. XXI. kerület és környező települések népességszáma

S.sz.	Megnevezés	Lakosok száma
1.	Szigetszentmiklós	26.662
2.	Dunaharaszti	17.981
3.	Gyál	22.195
4.	Bugyi	5.276
5.	Délegyháza	2.749
6.	Dunavarsány	6.329
7.	Szigethalom	14.269
8.	Ócsa	8.949
9.	Halásztelek	7.697
10.	Szigetcsép	2.353
11.	Szigetszentmárton	1.970
12.	Áporka	1.138
13.	Majosháza	1.307
14.	Tököl	9.495
15.	Törökbálint	12.265
16.	Budapest XXI. kerület	77.103
17.	Budapest XVIII. kerület	93.400
18.	Budapest XXIII. kerület	20.507
19.	Taksony	6.050
20.	Alsónémedi	4.764
21.	Érd	60.546
22.	Felsőpakony	3.137
23.	Budaörs	25.725
24.	Ráckeve	9.310
25.	Százhalombatta	17.438
26.	Ercsi	8.542
27.	Ráckeresztúr	3.251
28.	Baracska	2.731
29.	Tárnok	8.360
30.	Inárcs	4.440
31.	Örkény	4.994
32.	Dabas	16.232
33.	Kiskunlacháza	8.968
34.	Tatárszentgyörgy	1.878
Összesen:		518.011

2. Kivonat a „Budapest-Csepel turisztikai stratégiája – Bekapcsolódási stratégia 2013-ig” * című anyagból

2.1. Egészségturizmus *

A XXI. kerületben **jelenleg nincs egészségturizmus**, nem épültek ki az egészség megőrzését, ill. a betegség gyógyítását szolgáló szolgáltatások (wellness, fitness).

Az egészségturizmusnak komoly létjogosultsága van a kerületben, mivel a Csepeli strand területén található termál- és ásványvízforrás, amely részben fedezi a jelenlegi strand vízszükségletét.

A Csepeli strand jelenleg alacsony szolgáltatási színvonallal rendelkezik, szezonális nyitvatartású. Bár történt 2004-ben medence felújítás, vízforgatókkal látták el a medencéket, de a gyógyászati és wellness szolgáltatások nagyon hiányoznak, mivel az objektum ezek révén tudna bekapcsolódni a főváros fürdő-kínálatába.

A helyszín is indokoltá teszi a fejlesztést a következő szempontok miatt:

- Helyszíni kútból nyerhető minősített ásványvíz hőfoka révén termálvíz is egyben,
- A strand északi oldalában rendelkezésre állnak a területek,
- A belvároshoz való közelség,
- Ideális helyszín – zöld, vízpart.

2.2. Szálláshely – kínálat*: 147 férőhely van.

2003-ban 6.372 vendégérkezés és 19.644 vendégéjszaka volt, amely a budapesti adatok 0,3-0,4 %-át teszi ki.

2.3. Kereskedelmi szálláshelyek és magán szálláshelyek kapacitása és vendégforgalma Budapesten

Év	Férőhely	Vendégek száma			Vendégéjszakák száma			Átlagos tartózkodási idő
		Külföldi	Belföldi	Összesen	Külföldi	Belföldi	Összesen	
2000	40.261	1.5878.000	348.987	1.916.987	4.104.195	839.818	4.944.013	2,6
2001	41.920	1.644.366	335.613	1.979.979	4.353.683	795.799	5.149.482	2,6
2002	41.986	1.590.973	343.647	1.934.620	4.170.642	799.978	4.970.620	2,6
2003	44.885	1.616.563	356.185	1.972.748	4.339.130	834.412	5.173.542	2,6

Forrás: KSH

* A „Budapest-Csepel turisztikai stratégiája – Bekapcsolódási stratégia 2013-ig” című anyagot készítették: HBH HitesyBartuczHollai, 2005. november

2.4. A kereskedelmi szálláshelyek és magán szálláshelyek kapacitása és vendégforgalma a XXI. kerületben

Év	Férő-hely	Vendégek száma		Vendégéjszakák száma		Átlagos tartózkodási idő
		Összesen	ebből külföldi	Összesen	ebből külföldi	
2000	144	8.739	2.826	29.692	7.626	3,4
2001	142	7.229	1.954	24.627	4.475	3,4
2002	142	6.039	1.631	21.066	3.933	3,5
2003	147	6.372	1.370	19.644	3.671	3,1

Forrás: KSH

**2.5. XXI. kerület és a környezetében fekvő kerületek főbb adatainak összehasonlítása
A kereskedelmi szálláshelyek és a magán szálláshelyek kapacitása**

Év	IX.	XI.	XX.	XXI.	XXII.	XXIII.
2000	2.074	5.482	116	144	256	236
2001	2.237	5.381	109	142	256	248
2002	2.351	4.784	110	142	246	248
2003	2.260	6.226	115	147	336	246

Forrás: KSH

2.6. A kereskedelmi szálláshelyek és a magán szálláshelyek vendégeinek száma

Év	IX.	XI.	XX.	XXI.	XXII.	XXIII.
2000	102.871	222.681	2.043	8.739	6.708	6.532
2001	117.047	216.358	1.874	7.229	6.526	4.654
2002	110.427	197.227	2.453	6.039	8.249	8.164
2003	115.467	201.826	2.028	6.372	12.165	6.342

Forrás: KSH

2.7. A kereskedelmi szálláshelyek és a magánszálláshelyek vendégéjszakáinak száma

Év	IX.	XI.	XX.	XXI.	XXII.	XXIII.
2000	263.076	546.336	7.062	29.692	17.194	15.426
2001	294.012	553.665	3.922	24.627	18.295	9.993
2002	261.234	490.604	6.414	21.066	16.589	15.073
2003	278.369	520.876	5.406	19.644	22.492	11.934

Forrás: KSH

3. Konferencia és üzleti turizmus

A XXI. kerületben **nincs** színvonalas konferenciák lebonyolítására alkalmas hely, csak a helyi rendezvények igényeit tudják kielégíteni.

II. A fejlesztési koncepció

1. A fejlesztési koncepció kialakításának folyamata

1.1. A létesítmény-együttes **rendezési tervi megfelelőségét** megvizsgáltuk, a javaslatokat mellékeltük.

1.2. Az egyes telkeken elkészítettük a **telepítési javaslat** vázlatait.
(A következő tervezési lépés az **elvi építési engedélydokumentáció** elkészítése.)

1.3. Az elkészítendő **elő-megvalósíthatósági tanulmány** szakmai tartalma:

- az egyes létesítmények bekerülési költségeinek becslése;
- az egyes létesítmények **bevételeinek és kiadásainak** előzetes becslése, abból a célból, hogy a befektetés-megtérülés számítható legyen;
- a befektetés-megtérülés elemzése az egyes projectekre lebontva.

1.4. A **befektetési ajánlat** szakmai tartalma:

- ajánlás készítése befektetőknek, illetve az élményfürdő vonatkozásában konstrukciók bemutatása arról, hogy az önkormányzat milyen pénzügyi formában tudná megvalósítani a létesítményt;
- a befektetések haszna a fogyasztóknál és a befektetőknél.

III. Előzetesen tervezett projectek

1. **„A” project:**

175 szobás sport- és konferencia hotel – 4 csillagos –

$$\Sigma \text{ szintterület} = 11.200 \text{ m}^2$$

2. **„B” project:**

400 férőhelyes élményfürdő (fedett-nyitott)

$$\Sigma \text{ szintterület} = 12.500 \text{ m}^2$$

3. **„C” project:**

100 szobás Yacht hotel – 3 csillagos –

$$\Sigma \text{ szintterület} = 4.800 \text{ m}^2$$

4. **„C2” project:**

Yacht-klub és műhely

$$\Sigma \text{ szintterület} = 1.000 \text{ m}^2$$

5. **„D” project:**

200 szobás aparthotel – 3 csillagos –

$$\Sigma \text{ szintterület} = 14.000 \text{ m}^2$$

Megjegyzés:

Rajzos project-vázlat, elhelyezési javaslat mellékelve!