



PELSO CAMPING KFT.

T.
Alsóörs Község Önkormányzata
Hebling Zsolt Polgármester Úr részére

Ikt.sz.: 506...../2020.

Alsóörs
Endrődi Sándor utca 49.
8226

Tárgy: kérelem beadott módosított építési engedélyes terv jóváhagyása és támogató levél kiadása tárgyában

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Takács Péter ügyvezető, a Pelso Camping Korlátolt Felelősségű Társaság (1061 Budapest, Liszt Ferenc tér 5. 3. em. 2.) képviselőjében, a Pelso Camping (exEurópa Kemping) ügyében az alábbi

k é r e l e m m e l

fordulok a t. Önkormányzathoz.

Közelmúlt sajtó információi¹, az eltelt 4 évben elmaradó kempingfejlesztési pályázatok, a terület fejlesztéséért felelős cég, felelős ügyvezetőjeként arra sarkallnak engem, hogy a balatonfüredi nagykempinghez hasonlóan a Magyar Turisztikai Ügynökséghez, illetve annak lebonyolító szervehez - Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. - forduljak egyedi támogatásért a Pelso Camping Kft. nevében.

Mint az Ön előtt ismert, - a korábban megküldött -, a jelenlegi Alsóörs 995/11 hrsz-ú ingatlant is érintő területfejlesztési koncepciónk alapján haladunk előre a projekt megvalósításában. A területfejlesztési koncepciót korábban az Önkormányzat 183/2015 (XI.24.), valamint 74/2016(IV.19.) számú önkormányzati határozatával is támogatta.

Előzmények röviden:

- A Pelso Camping Kft. 2015-ös év folyamán vásárolta meg az Alsóörs hrsz. 995/4 alatti VK-9 övezeti besorolású területet, amely a szabályzással érintett.
- A terület kiemelt Önkormányzati figyelem mellett, jelentős közcélú felhasználással kempinget, és strandot is üzemeltet, vegyes központi terület, az elmúlt 4 évben jelentős vendégéjszaka növekedés mellett 4 nagy fesztivál megrendezésével büszkélkedik.
- 2016-tól kezdődően tevékenységét **átgondolt területfejlesztési koncepció** alapján végzi, mely 2015. folyamán az Önkormányzatnak bemutatásra került, kérve támogatásukat. A támogatásról az **Önkormányzat határozatban döntött: „183/2015.(XI.24.) számú önkormányzati határozat: Alsóörs község Önkormányzat Képviselőtestülete megismerte az előterjesztés mellékletét képező Területfejlesztési koncepciót és műleírást, amellyel egyetért. A területfejlesztési koncepcióban és a műleírásban szereplő fejlesztések önkormányzati szempontból kiemelt beruházások. Az Önkormányzat kinyilvánítja a fejlődések lehető legrövidebb időn belüli megvalósítása iránti támogató szándékát és a fejlesztésekhez kapcsolódó hatósági eljárásokban való teljes körű együttműködését, továbbá kezdeményezi a fejlesztések megvalósításához kapcsolódó eljárásokban közreműködő hatóságoknál a lehetőség szerinti soron kívüli ügyintézés lefolytatását.”**

A területfejlesztési koncepció főbb részei:

- Kemping fejlesztés +140 új mobilház, infrastruktúra fejlesztések -- (MEGVALÓSULT)
- Rendezvény terület szabályozása -- (MEGVALÓSULT)
- Lakó-nyaraló fejlesztés -- (FOLYAMATBAN)
- Kikötő fejlesztés a szomszédos területek bevonásával -- (Ellehetetlenült)

¹ <https://24.hu/fn/gazdasag/2020/04/28/balatonfured-kemping-egyedi-tamogatas-balatontourist-meszaros-lorinc/>
https://index.hu/gazdasag/2020/04/28/3_2_milliardot_ker_balatonfured_a_meszaros_lorinc_atal_uzemeltett_kemping_fejlesztese_re/



PELSON CAMPING KFT.

Az elmúlt években történtek alapján:

- a jogerős engedéllyel bíró Pelso Bay projekt építkezése történik
- a kemping számára is fontos kikötő létesítésének törvényi lehetőségét megalapozó kérelmünket az Önkormányzat 2018.X.25-i gyűlésén támogatásáról határozatban rendelkezett „153/2018 (X.25.) számú önkormányzati határozat Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a bemutatott elképzelést és támogatja a Pelso Camping előtti (Alsóörs 995/15 hrsz) illetve az Alsóörs 995/15 hrsz előtti partszakasz tekintetében a vízpart rehabilitációs terven a kikötők létesítését lehetővé tevő szimbólum megjelölését, a megismert térképkivonat alapján.”
- Észrevételt nyújtottunk be a társadalmi egyeztetés során a Lechner Tudásközpont számára előző pont alapján

A 2016-ban elfogadott kormányhatározat (1861/2016. (XII. 27.) Korm. határozat) alapján sokak által várt és remélt kempingfejlesztési pályázat eddig nem jelent meg, és a Pelso Camping méreténél és potenciáljánál fogva egyedi stratégiával rendelkezve nem biztos, hogy megfelel egy majdani pályázat szűkebb céljainak.

A kemping 2019-i eredménye alapján saját bonyolításban közel 75.000, külön IFA fizető fesztiválok (Harley OpenRoad, közgáz, Everness), valamint betelepült 20+28 további IFA fizető szállásadó partnerén keresztül közel 129 600 vendégéjszakát (mentes, és IFA kötelezett együtt) tudhat magáénak.

A kemping piaci részesedése² (csak IFA köteles szerepel a cikkben)

- Alsóörsi viszonylatban** megközelíti az 50%-ot,
- Balatonai kemping viszonylatban** (becsléseink szerint a Balatonai kemping piac 500.000 vendégéjszaka), alulról közelíti a 20%-ot.
- Balatonfüredi hivatalos (2019) árbevétel és eredmény adatok alapján a kemping nagyjából annak 60%-át produkálja, ami megerősíti, hogy a két nagykemping együttes piaci részesedése közel 50%.
- A kemping a külföldi vendégéjszakák kapcsán 2016→2017 viszonylatban kiemelkedő **645%-os** eredményt ért el, azaz meghatszorozta a külföldiek számát.³

A 2015-ös területfejlesztési koncepció óta eltelt 5 év az üzemeltetési tapasztalatok, és „rutin”, valamint az egyenlőtlen költségszerkezeti (önkormányzati tulajdonú kempingek kevesebb adót fizetnek) és fejlesztési források aszimmetrikus rendelkezésre állása arra ösztönöz, hogy kísérletet tegyünk a kemping hatékony, és üzletileg megtérülő fejlesztési tervének ezúton történő kommunikációjához.

Bizalommal tölt el, a csúszda pályázaton elért kedvező döntés, amelynek keretében teljesen megújulhatnak a kemping csúszdái.

Jelen levülemlhez mellékeltem a frissített, 2020-ban érvényes területfejlesztési koncepció tervezetünket, elsősorban a kemping területét, forgalmát, és szolgáltatás minőségét megcélzó tervezett fejlesztésekkel. A Füred kemping 3,2 mrd FT fejlesztését és a két kemping egymáshoz képesti súlyát, területét figyelembe véve előzetesen is becsülhető közel 1,6-1,9 mrd Ft fejlesztési igény, mely mibenlétéről kívánunk tájékoztatást adni.

² https://www.balantipp.hu/balaton_i_hirek/zalakaros-siman-lelokte-siofokot-a-turisztikai-verseny-dobogojarol/

³ https://www.balantipp.hu/balaton_i_hirek/turizmus-balatonfured-lassan-lenyomhatja-siofokot/



PELSON CAMPING KFT.

A koncepció legfontosabb változásai, terület felhasználásai, fejlesztési projektjei a 2015-ös koncepcióhoz (továbbiakban „előzmény koncepció”) képest:

- Az előzmény koncepció „E” | „D” | „C” | „B” területei kikerültek a fókuszról, mivel a mediterrán kikötő területére esnek, akikkel érdemi tárgyalás 5 év alatt nem tudott megvalósulni
- „J” területen, a fő funkciónak fenntartott részen apartman ház építést tervezünk, amennyiben erre finanszírozási lehetőséget látunk, mely „kishotel”-ként a mobilházaknál is magasabb komfortú szálláshelykínálattal a vendégéjszaka forgalom további növekedését eredményezheti. Véleményünk szerint ez a belföldi turizmus jövője, a hotelek, wellness hotelek szolgáltatásainál szerényebb, távmunkát és 3 évszakos létet biztosító reális áron elérhető szálláshelyek, nyaralók.
- „I” | „H” | „G” | „F” területek továbbra is a fesztivált kiszolgáló parkoló, és fesztivál területek. A földaréna, és borozók építése a rangsor végén helyezkednek el, mivel nagy költséggel, és csak a fesztiválok számára teremtenek infrastruktúrát. Jelentős források esetén is a kemping egyéb területeinek fejlesztése az elsődleges, de külső megjelenés és kapcsolat okán ez a terület is fontos.
- „K” mobilházas területek kiépültek, a Paloznaki oldal 70 mobilháza cserére szorul
- „P” | „L” Lakókocsi részek változatlanok, kiépültek ezen területek infrastrukturális felújításra szorulnak
- „S” Strand felújításra szorul, eszközei elöregedettek

A kemping fejlesztés legfontosabb tételei (mindösszesen 1 373-1 383 millió Ft keretösszeg):

Szálláshely:

- bővítés/cseré: 70 DB mobilház beszerzése, elhelyezése a jelenlegi 15 évnél idősebb mobilházak helyén – 500 millió Ft keretösszeg

Szolgáltatás bővítés:

- Komplex vízi-vidámpark – 25 millió Ft keretösszeg
- Kölcsönözhető termékek beszerzése (10 vízibicikli, kajak, SUP, dodgem) – 25 millió Ft keretösszeg
- Büfé teraszfedés, konyha bővítés és napozó terasz felépítmény 40 millió Ft keretösszeg
- Szaunaház könnyűszerkezetű épület és jakuzzi terasz – 20 millió Ft keretösszeg
- Fedett, de nyitott közösségi tér létrehozása játékelemekkel – 50 millió Ft keretösszeg

Szolgáltatás minőség javítása:

- Étterem bővítés felújítás épület: 50 millió Ft
- Étterem bővítés felújítás konyha, bútor: 20 millió Ft
- Informatikai fejlesztés, egységes informatikai és kiosk tájékoztató rendszer, hotelszoftverbe integrált fizetési rendszerrel – 30 millió Ft keretösszeg
- Vizesblokkok gépészeti és építészeti felújítása (3 DB) – 90 millió Ft keretösszeg
- Párkapuk: 1 millió Ft keretösszeg
- Szelfi pontok, és automaták: 1 millió Ft keretösszeg
- Játsszóterek felújítása/bővítése: 10-20 millió Ft keretösszeg
- Meglévő Kids Klub felújítás és játék beszerzés: 5 millió Ft keretösszeg
- Homokos gyerek strand létesítése: - 15 millió Ft keretösszeg
- Napozó stég, és pergető horgász és hullámvédő kövezés létesítése: (200m²) – 20 millió Ft keretösszeg



PELSO CAMPING KFT.

Infrastruktúra fejlesztés:

- Strandi kölcsönző épület: 7,5 millió Ft keretösszeg
- Személyzeti szállások fejlesztése (3db): 10 millió Ft keretösszeg
- Villamos hálózat gerinckábelek (5 km): 70 millió Ft keretösszeg
- Nagy sávszélességű internet, és Wifi hálózat kiépítése – 15 millió Ft keretösszeg
- TV bevezetés egyes szálláshelyekre – 5 millió Ft keretösszeg
- Utak felújítása (10.000 nm) – 200 millió Ft keretösszeg
- Villamos kandeláberek cseréje (75 DB) – 15 millió Ft keretösszeg
- Parcella elosztók cseréje (120 DB) – 24 millió Ft keretösszeg
- Területrendezés, kertészet, locsolás – 40 millió Ft keretösszeg
- Növény teletető, műhely, és egyéb célú üvegház (10mx25m) : 30m Ft keretösszeg
- Kerítés felújítás 1000 fm: 10 millió Ft keretösszeg
- Külső parkolók létesítése, 1000 m² – 15 millió Ft keretösszeg
- A kemping előtt húzódó rendezetlen jogállású partvédő kövezés felújítása (400fm) – 30 millió

Jelentősebb távlati fejlesztések, megőrizve az előzmény koncepció elemeit, pozitív hozzáállás esetén kidolgozandóak:

F – Rendezvény parkolók

240 férőhelyes központi parkoló, amely rekultivált, földdel takart megjelenésével biztosítja maximálisan a tájba illeszkedést, és parkosított megjelenést.

G – Nagyszínpad aréna

Állandó infrastruktúra fejlesztési koncepciónk keretében valós igényt látunk egy „B” típusú nagyszínpad telepítésére, amely nagyobb zenei események megrendezését teszi lehetővé (Jazz fesztivál, táncesemények, LGT koncert). A színpad előtti nézőteret körbeölelő zajvédő dombok a többi funkció zavartalan élvezetét, és a nézők kényelmét egyaránt szolgálják. A dombok belső felén lelátó, kertmozi, nyári színpad létesíthető. A dombok mintegy + 6m-es magasságából csodálatos kilátásban gyönyörködhetnek az itt létesülő kilátó vendégei.

H – Bor & gasztronómia rendezvénytér, 10-20 pince

A zajvédő dombok külső felén terveink szerint 20db, egyenként 230nm-es borospince létesül. A pincék előtti két, egyenként 50x80m-es tér gasztronómiai események megrendezésének színtere.

X – Sportpályák

Alsóörs város Önkormányzatával együttműködésben a közösen tulajdonolt területen célunk a sport szerelmesei igényének megfelelő fejlesztéssorozat megvalósítása. Terveink szerint megvalósul a gyalogos túrasport, kerékpáros túra, kajak túra, vitorlás sport túraközpontja, hostel jellegű szállás, oktatási központ, szerviz és kölcsönző. A területen kapna helyet 4 db teniszpálya, 4db kispályás foci, valamint kézilabda/kosárpálya megfelelő mobil lelátókkal. Megfelelő pályázati források esetén igényt, és lehetőséget látunk, egy solar-fűtésű melegvízes strand, és uszoda fejlesztésére.



PELSO CAMPING KFT.

M – Horgász/napozó stégek

A kemping előtt húzódó vízterületen terveink szerint 20 kisebb és egy nagyobb stég, úgynevezett vízi állás létesítését tervezzük. Az így kialakuló infrastruktúra a horgászcsónak kölcsönzéssel kiegészítve a balatoni horgászturizmust hivatott elősegíteni, melyre napjainkban egyre nagyobb az igény a külföldi horgászok körében. a víziállások a nyári „kapástalan” időben a teljes nyugalomban napozni vágyók számára jelenthetnek vonzerőt.


Mindezek alapján a Pelso Camping Kft. a t. képviselő-testület alábbi tartalmú határozatainak meghozatalát kezdeményezi:

1. A Pelso Camping. Kft. által előterjesztett 2020-as frissített területfejlesztési koncepció jóváhagyása
2. A területfejlesztési koncepcióban szereplő fejlesztések önkormányzati szempontból kiemelt beruházássá nyilvánítása, azzal, hogy az Önkormányzat kinyilvánítja a fejlesztések lehető legrövidebb időn belüli megvalósítása iránti támogató szándékát és a fejlesztésekhez kapcsolódó hatósági eljárásokban való teljes körű együttműködését, továbbá kifejezetten kezdeményezi a fejlesztések megvalósításához kapcsolódó eljárásokban közreműködő hatóságoknál a lehetőség szerinti soron kívüli ügyintézés lefolytatását.

Az együttműködést ezúton is köszönöm.

Budapest, 2020. június 15.

Tisztelettel,


Takacs Péter
ügyvezető
Pelso Camping Kft.


Mellékletek:

2015-ben készült területfejlesztési koncepciókat jelen levélhez mellékeljük!

2020-ban készült munkaközi, frissített területfejlesztési koncepciókat jelen levélhez mellékeljük!